





Velkommen til

# Krabbatveitvegen 42
# 5570 Aksdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Krabbatveitvegen 42
# 5570 Aksdal

# Enebolig på stor eiet tomt i landlige omgivelser

Velkommen til Krabbatveitvegen 42 - enebolig i landlige omgivelser på stor tomt.
Eiendommen ligger landlig til i Tysvær, omtrent 1,2 kilometer fra Førland skule. Den store eiertomten gir rikelig med boltreplass.
Boligen er malt utvendig i 2026.
I første etasje møtes du av en lys stue i åpen løsning mot kjøkkenet, med god plass til både sofagruppe og spisebord.
Fra stuerommet er det direkte adkomst ut til en stor terrasse.
Kjøkkenet er innredet med slette fronter, benkeplate i laminat.
Jevnt over en moderne og god standard innvendig.
Stor løe på eiendommen.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 4 350 000 |
| **Omkostninger*** | kr | 109 840 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 4 459 840 |
| **BRA/BRA-I** | | 546/88 m² |
| **Ant. sov.** | | 2 |
| **Tomteareal** | | ca. 3 106 m² |
| **Eiendomstype** | | Enebolig |
| **Eierform** | | Eiet |
| **Byggeår** | | 2020 |
| **Energimerking** | | C |

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Anders Grønbech Lindø**
Eiendomsmegler

994 26 208
anders.lindo@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **4 350 000** |
| Omkostninger* | kr | **109 840** |
| Totalpris inkl. omk. | kr | **4 459 840** |

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 108 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 109 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

**Offentlige/Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter: kr 15 274 pr. år for 2025.

I oppgitt beløp inngår renovasjon fra HIM, vann og avløp. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Renovasjon faktureres direkte fra Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS (HIM), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

**Registerbetegnelse**
Gnr. 8, bnr. 104 i Tysvær kommune. (Ideell andel 1/1.)

**Areal**
Enebolig:

BRA-i: 88 m2
BRA total: 88 m2

1. etasje
BRA-i: 63 m2.
TBA: 56 m2.

2. etasje
BRA-i: 25 m2.

Bod:

BRA-e: 42 m2.
BRA total: 42 m2.

1. etasje
BRA-e: 42 m2.

Løe:

BRA-e: 416 m2.
BRA total: 416 m2.

1. etasje
BRA-e: 139 m2.

2. etasje
BRA-e: 178 m2.

-1. etasje
BRA-e: 99 m2.

Ikke målbare arealer
Takhøyde kjeller i i veldig stor grad under 1,9 meter, og dermed ikke medtatt i arraloppsett.
Kjeller inneholder uinnredet kjellerrom.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Enebolig
Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.
Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift men dette er ikke undersøkt av undertegnede.
Areal TBA er skjønnsmessig vurdert.
Takhøyde kjeller i i veldig stor grad under 1,9 meter, og dermed ikke medtatt i arraloppsett.

Bod
Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Løe
Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Har vurdert areal til BRA - E.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**
Eiet

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering på egen tomt i singlet innkjørsel.

**Tomt**
Tomteareal er 3 106 m² på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**
Eiet tomt. Tomten ligger i skrånet terreng og er opparbeidet med grøntarealer samt singlet innkjørsel og gårdsplass.

**Byggeår**
Ca. 2020

**Innhold**
Enebolig over tre plan, samt bod og løe, som består av følgende rom:

Enebolig:
1. etasje BRA-i: Bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.
Loft BRA-i: Soverom og loftstue.
Kjeller: uinnredet.
Terrasse på 56 m² med adkomst via terrassedør.

Bod:
1. etasje BRA-e: Bod på 42 m².

Løe:
1. etasje BRA-e: To toalettrom, tre boder og stue/kjøkken på 139 m².
Loft BRA-e: Bod (låve) på 178 m².
Underetasje BRA-e: To boder på 99 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i eneboligen. Byggetegningene fra 1968 viser en annen rominndeling med blant annet kammers, kjøkken og stue i 1. etasje samt to soverom i 2. etasje, mens dagens bolig er innredet med bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken i 1. etasje, og soverom og loftstue på loftet. Ifølge eier er all bygningsmasse over grunnmur revet og gjenoppbygd i 2020. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger eller ferdigattest for denne oppbyggingen. Gjenoppføring og endring av planløsning er normalt søknadspliktige tiltak.

Det er avvik mellom godkjent formål og dagens bruk av løen. Løen er en driftsbygning, men 1. etasje er innredet med stue/kjøkken og to toalettrom. Kommunen har sendt forhåndsvarsel til hjemmelshaver om pålegg om retting av ulovlig forhold, da bygningen benyttes og leies ut til boligformål uten tillatelse til bruksendring. Det er varslet at det kan bli ilagt tvangsmulkt dersom forholdet ikke rettes innen fastsatt frist.

**Standard**
Enebolig over tre plan med landlig beliggenhet, der all bygningsmasse over grunnmuren ble gjenoppbygget i 2020 ifølge eier. Boligen byr på en lys stue og kjøkken i åpen løsning, kombinert bad og vaskerom, to soverom, loftstue samt en romslig terrasse med direkte utgang fra oppholdsrommet.

Entré:
Rommet leder direkte inn til badet og videre til oppholdsrommene.

Stue:
Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe fra 2020. Rommet har laminatgulv, malte flater og vinduer med 2-lags glass. Fra stuen er det adkomst ut til terrassen via terrassedør.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte, mørke fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum av stål. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin fra 2024. Over kokesonen er det kjøkkenventilator med avtrekk ut, og rommet er sikret med komfyrvakt og vannstoppsystem.

Bad/vaskerom:
Kombinert bad og vaskerom i første etasje, bygget etter Teknisk forskrift 2017. Rommet har baderomsplater på veggene, malt himling og våtromsvinyl på gulv med gulvvarme og sluk i plast. Innredningen består av nedfelt servant i seksjon, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og avtrekksventilasjon.

Soverom 1. etasje:
Soverommet i første etasje har malte veggflater og laminat på gulv, og god plass til sengemøblement.

Loftstue:
Loftstuen er et oppvarmet oppholdsrom under skråtaket med laminatgulv og malte overflater. Rommet har vindu i gavlveggen og danner en naturlig oppholdsplass i loftsetasjen.

Soverom loft:
Loftsetasjens soverom har skråtak, malte overflater og laminat på gulv. Rommet har vindu i gavlveggen med utsyn mot omgivelsene.

Terrasse:
Uteplassen har rekkverk i treverk og har direkte adkomst fra oppholdsrommet. God plass til utemøbler.

Lagring:
Lagringsplass omfatter uinnredet kjellerrom under eneboligen med takhøyde under 1,9 meter. I tillegg medfølger en frittstående bod på ca. 42 m² med stående bordkledning, samt en frittstående ombygget løe på ca. 416 m² over tre plan inneholdende boder og låve.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Krypkjeller | Det er begrenset/ikke tilfredsstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Begrenset mulighet for inspeksjon.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Spor etter mus ved varmtvannstank.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (vask), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Bruksvann brer seg utover gulv utenfor nedslagsfelt og blir stående utenfor dusjvegger. Spylt med dusjhode i dusj, hvor bruksvann sprer seg noe utenfor dusjdører og blir liggende.

- Innvendige vannledninger | I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Eventuell lekkasje ledes til betonggulv, og ikke direkte til sluk.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Fuktsikring og drenering | Deler av bolig har ikke synlig bruk av grunnmursplast.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekk og lokal skade på utvendig puss. Sprekk i utvendig murpuss ved 2 hjørner. Skader i murpuss/oppbygging ved kjellerdør (nede på vegg).

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av plast er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Innbo og løsøre**
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger landlig og fredelig til på Krabbatveit i Tysvær kommune, omgitt av åpne kulturlandskap og frodig natur med skogkledde åser i bakkant. Her bor du usjenert til i rolige omgivelser, med flott utsyn over grønne jorder og nærområdet. Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til naturskjønne omgivelser, hvor du kan legge ut på fotturer i skog og mark rett fra eiendommen.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk innrettet for hverdagen. Både Førland skule og Førland barnehage ligger en kort gåtur eller en svært kort biltur unna. Ungdomstrinnet har tilhørighet ved Frakkagjerd ungdomsskole, som nås på en kort kjøretur.

Dagligvarehandelen og øvrige servicetilbud gjøres enkelt i Aksdal sentrum, som ligger en kort kjøretur unna. Her finner du blant annet Aksdal Senter med et godt utvalg av butikker, samt Meny med posttjenester. Aksdal fungerer som det naturlige samlingspunktet i kommunen, og huser også Tysværtunet kulturhus og badeanlegg med kinosaler, oppvarmede basseng og varierte fritidstilbud. For den aktive finnes det gode idrettsfasiliteter ved Tysvær idretts- og symjehall, samt populære turstier rundt Aksdalsvatnet.

Med bil har du rask tilknytning til knutepunktet i Aksdal, der E39 og E134 krysser hverandre. Dette gir en effektiv reisevei for pendlere, med rundt tjue minutters kjøretid til Haugesund og gode forbindelser videre i hele regionen.

**Adkomst**
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

**Byggemåte**
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig hvor eldste del av grunnmuren er oppført i lødd gråstein og betong med utvendig fasadepuss, tilbygg har ringmur av betong, og gulv mot grunn er av betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Taket er et saltak med stålkonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Bod:
Bygningen har ringmur og gulv mot grunn i betong, yttervegger i trekonstruksjon med stående bordkledning, samt saltak tekket med eternittplater.

Løe:
Ombygget løe med grunnmur, gulv mot grunn og etasjeskille i betong, yttervegger i trekonstruksjon kledd med metallplater, samt saltakskonstruksjon belagt med eternittplater.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det er utstedt ferdigattest for påbygg, bustadhus den 03.01.1969. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Kommunen opplyser at det ikke finnes flere tegninger, brukstillatelser eller ferdigattester for bygningene på eiendommen i kommunens arkiv.

Ifølge opplysninger fra eier i tilstandsrapporten er all bygningsmasse over grunnmur revet og gjenoppbygget i 2020. Det foreligger ikke byggetillatelse, godkjente tegninger eller ferdigattest for denne gjenoppbyggingen i mottatt dokumentasjon. Slike tiltak er normalt søknadspliktige.

Det er oppført en terrasse på understøttende konstruksjon i tilknytning til 1. etasje med et oppmålt areal på 56 m². Det foreligger ikke dokumentasjon på at terrassen er byggemeldt eller godkjent. Etablering av terrasse av denne størrelsen og utførelsen kan være søknadspliktig.

Løen (driftsbygning) har et registrert bruksareal på 416 m² BRA-e og er innredet over tre plan, blant annet med stue/kjøkken og to toalettrom (hvorav ett med dusjkabinett) i 1. etasje. Det foreligger ikke godkjente tegninger eller tillatelse til bruksendring for innredningen. Tysvær kommune opplyser at det pågår ulovlighetsoppfølging på eiendommen, og det er sendt forhåndsvarsel om pålegg om retting da låven/driftsbygningen benyttes og leies ut til boligformål uten tillatelse til bruksendring. Det er varslet at det kan bli ilagt tvangsmulkt dersom forholdet ikke rettes innen fastsatt frist.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at frittliggende bod (BRA-e 42 m²) er byggemeldt eller godkjent. Byggeår er ikke kjent.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent tiltakene nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Varmepumpe og elektrisitet. Luft-til-luft-varmepumpe og gulvvarme på bad/vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

**TV/Internett/Bredbånd**
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

**Adgang til utleie**
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Låven er innredet med leilighet og benyttes/leies ut til boligformål, men innredningen og bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Kommunen har sendt forhåndsvarsel om pålegg om retting av ulovlig forhold og varslet mulig tvangsmulkt dersom forholdet ikke rettes. Etablering av boenhet og bruksendring fra driftsbygning til boligformål er søknadspliktige tiltak, og det gis ingen garanti for at tiltakene vil bli godkjent. All videre bruk og utleie i strid med gjeldende tillatelser skjer for kjøpers regning og risiko. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

**Radon**
Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

**Konsesjonsplikt**

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

**Regulering**
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan Plankart 2 Førland Kommuneplan (plan-ID 201502), med ikrafttredelse 08.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende).

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H510 – Hensyn landbruk (KL8_H510 Kjerneområde landbruk). Ifølge kommuneplanens bestemmelser pkt. 11.3.4 bør tiltak som er til skade eller hinder for landbruksinteresser ikke tillates, og det bør særlig unngås tiltak som splitter opp landbruksjord eller undergraver driftsgrunnlaget på det enkelte gårdsbruk.

Ifølge opplysninger fra kommunen ligger eiendommen innenfor planområdet for fremtidig E39 Bokn–Bømlafjorden i regi av Statens vegvesen.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 8 bnr. 106 frem til offentlig vei, tinglyst 20.02.2020. Vedlikehold av veien er fordelt mellom rettighetshaverne, hvor gnr. 8 bnr. 104 har en andel på 30 %.

**Skattemessig formuesverdi**
Primærverdi: Kr 970 350 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 881 398 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



*Velkommen til Krabbatveitvegen 45!*

*Enebolig over tre plan med romslig tomt, løe og frittstående bod i landlige omgivelser.*

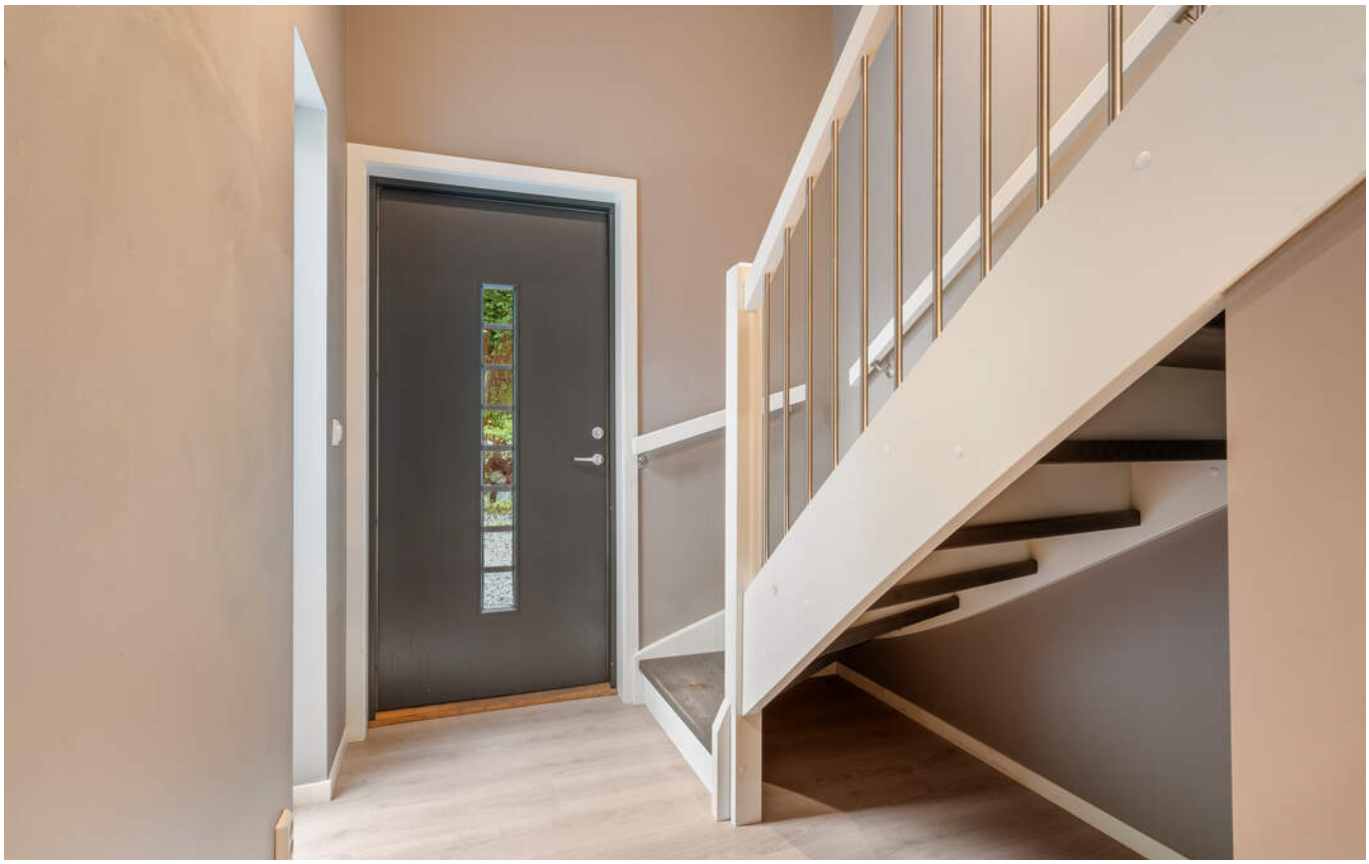


*Singlet gårdsplass med adkomst til inngangspartiet og terrassen.*





*Overbygd inngangsparti.*



*Velkommen inn!*



*Kjøkkenet i åpen løsning har mørke glatte fronter og direkte utgang til terrassen.*



*Kjøkkeninnredningen er utstyrt med stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.*



*Oppholdsrommet varmes opp med luft-til-luft-varmepumpe og har downlights i himling.*



*Digitalt møblert bilde.*



*Stue.*





*Digitalt møblert bilde.*



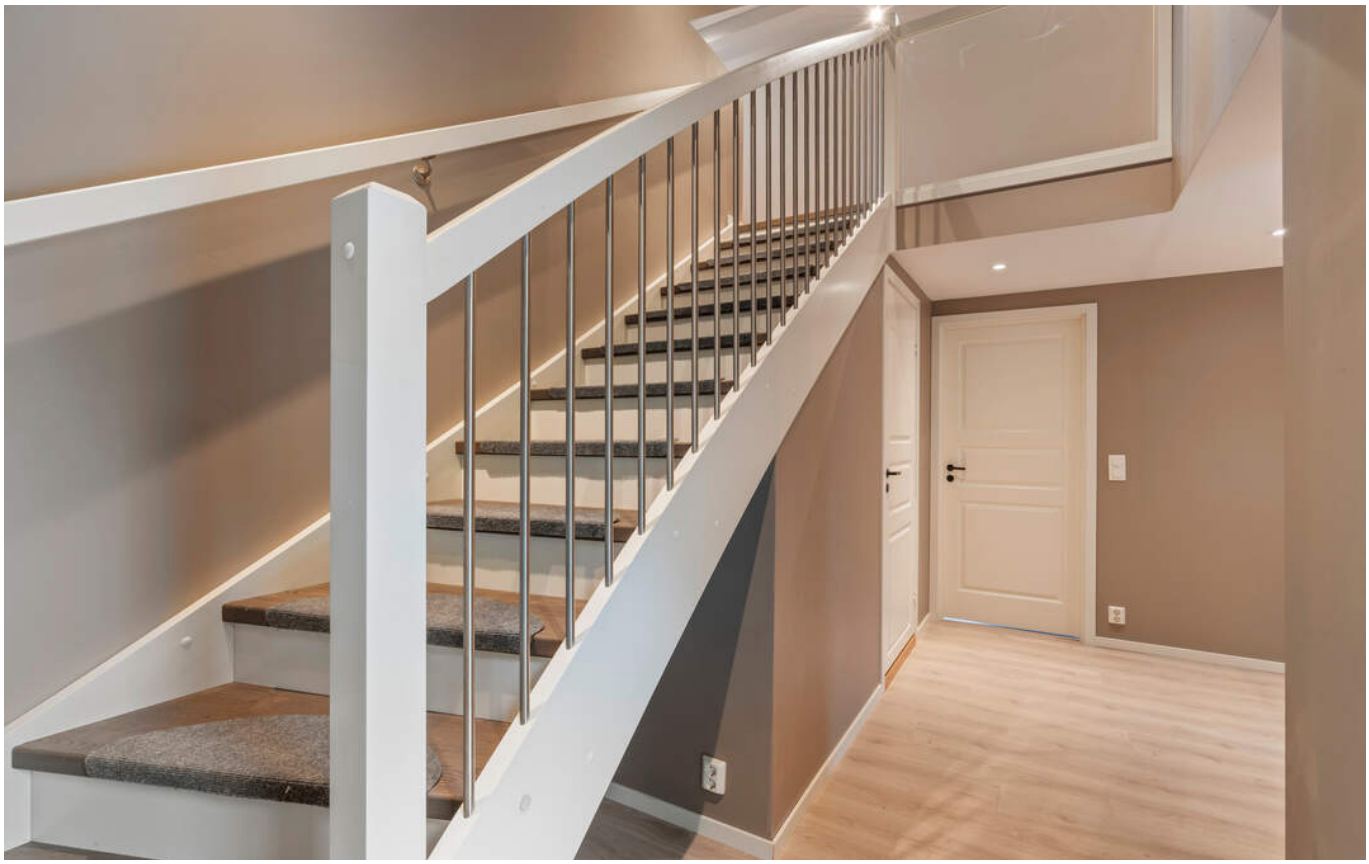
*Soverom i første etasje.*



*Digitalt møblert bilde.*

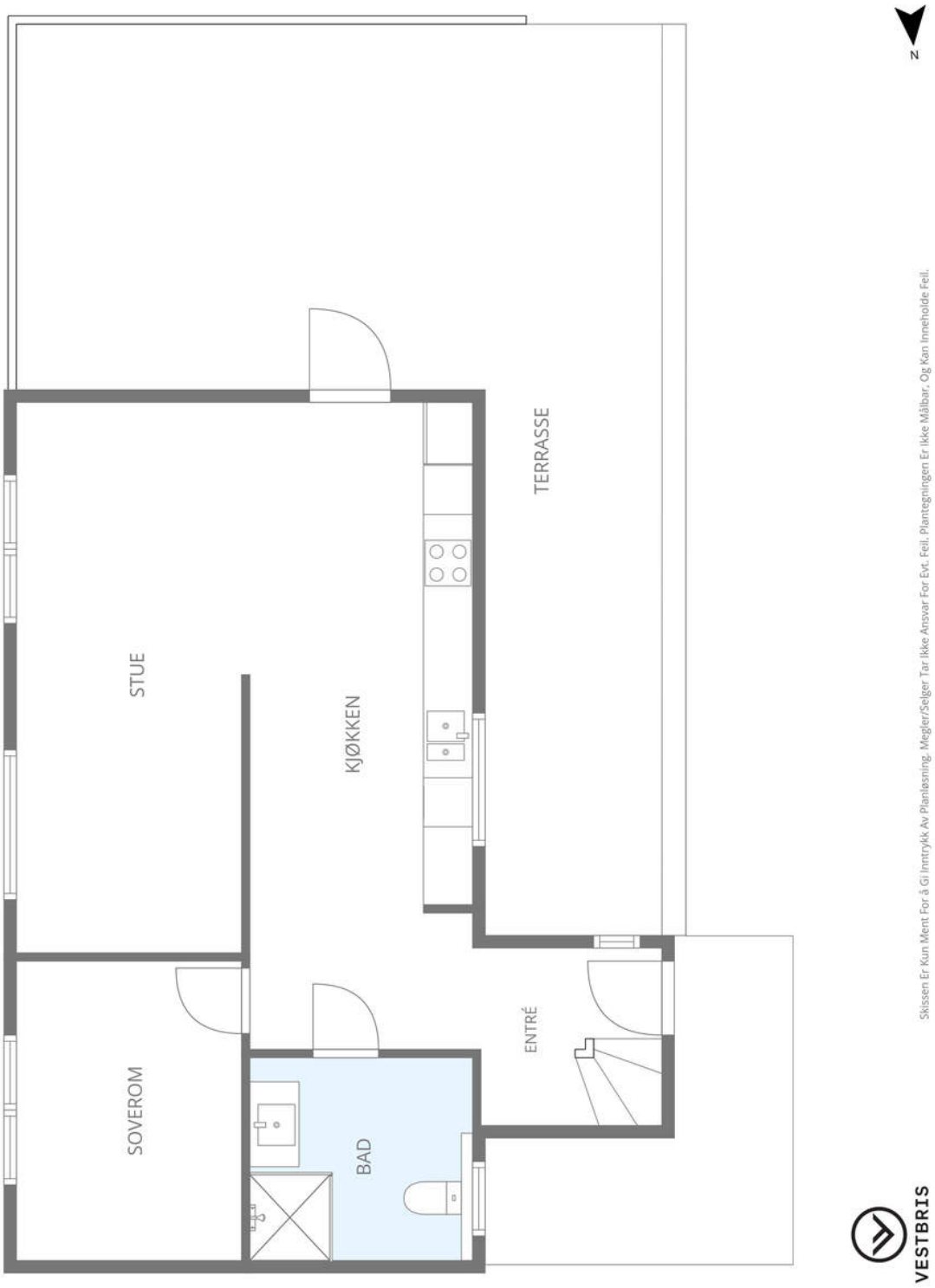


*Kombinert bad og vaskerom med baderomsplater, gulvvarme, dusjhjørne og veggmontert toalett.*



*Malt tretrapp med teppebelagte trinn fører opp til loftsetasjen.*

# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



*Loftstue med skråtak, downlights, synlig takbjelke og gavlvindu.*



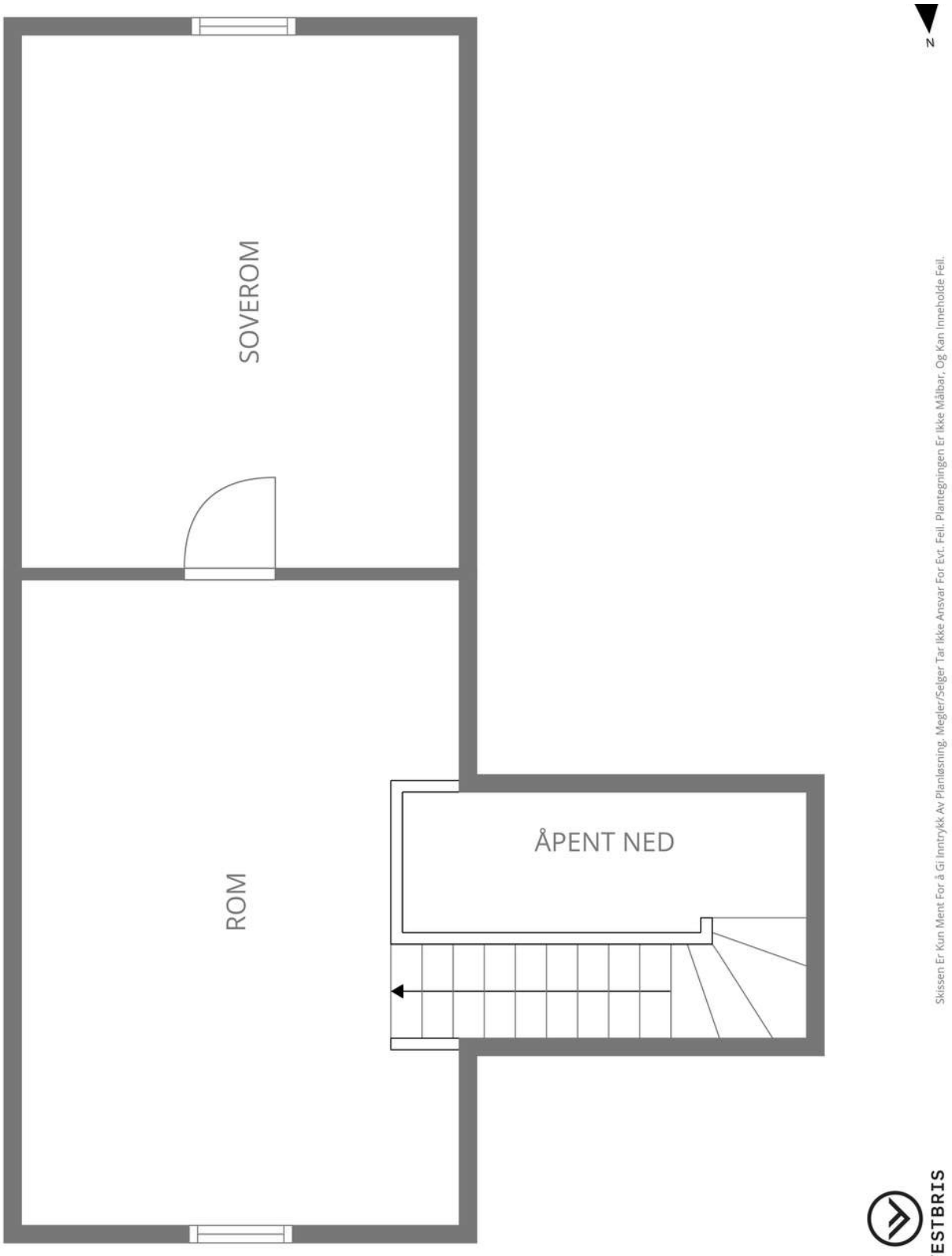
*Digitalt møblert bilde.*



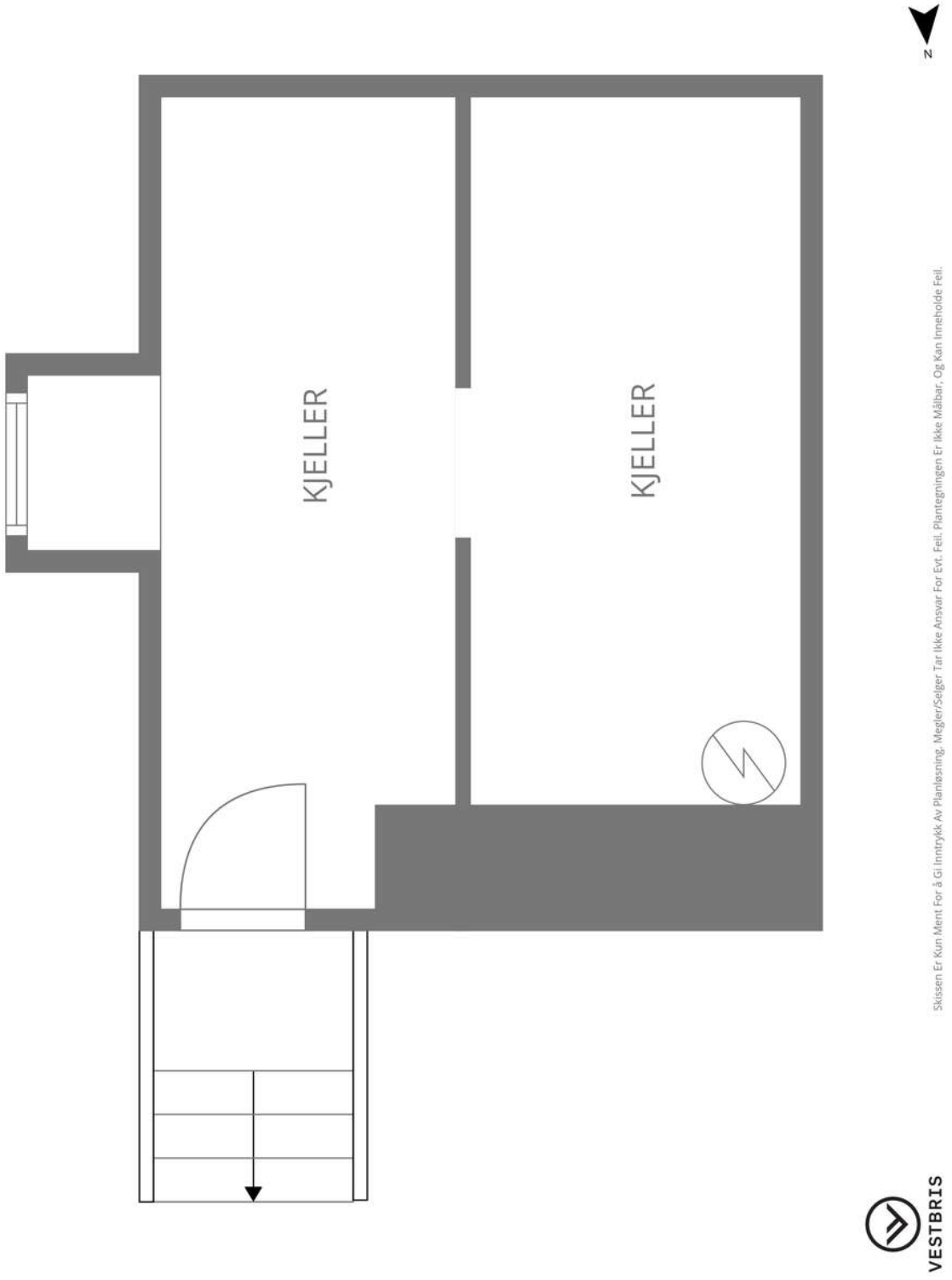
*Soverom i loftsetasjen med skråhimling, laminatgulv og vindu mot tunet.*



*Digitalt møblert bilde.*




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

**Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

**Budgivning**
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

**Eier**
Bente Rodrigues De Miranda

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

1146/8/104:
04.12.1953 - Dokumentnr: 4047 - Elektriske kraftlinjer
Grunneiererklæring til Karmsund Kraftlag.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1146 Gnr: 8 Bnr: 9

30.05.1963 - Dokumentnr: 2046 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om stikkrenne.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1146 Gnr: 8 Bnr: 9
Erklæring vedrørende rør for overflatevann langs/gjennom offentlig veg (bygdeveg Krabbetveit–Odland) ved gnr. 8 bnr. 9. Eier og senere eiere/brukere forplikter seg til å utføre arbeidet etter anvisning fra vegvesenet og sette vegen i forsvarlig stand. Eier/bruker er ansvarlig for all skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Eier/bruker er forpliktet til på egen kostnad å foreta endringer på eller fjerne ledningsanlegget dersom vegvesenet finner det nødvendig, da tillatelsen er gitt midlertidig.

24.12.1970 - Dokumentnr: 7729 - Erklæring/avtale
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1146 Gnr: 8 Bnr: 9
Avtale om senking av os/avløp på gårdene Krabbetveit og Alfheim. Eierne forplikter seg og senere eiere gjensidig og overfor det offentlige til å utføre anleggs- og vedlikeholdsarbeidet i samsvar med plan og vilkår for statstilskott. Anleggs- og vedlikeholdskostnader fordeles med 80 % på gnr. 8 bnr. 1 og 20 % på gnr. 8 bnr. 9. Eventuelle tvister om vedlikeholdsarbeidet avgjøres ved voldgiftsdomstol.

02.06.1976 - Dokumentnr: 4060 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 1146 Gnr: 15 Bnr: 37
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1146 Gnr: 8 Bnr: 9

15.02.1977 - Dokumentnr: 1144 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om stikkrenne.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1146 Gnr: 8 Bnr: 9

21.05.1979 - Dokumentnr: 4106 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1146 Gnr: 8 Bnr: 9

27.01.2009 - Dokumentnr: 61248 - Jordskifte
Sak: 1210-2007-0003 Krabbetveit.
Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1146 Gnr: 8 Bnr: 9
Rettsbok og tinglysingsutdrag fra Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett vedrørende grensegang mellom gnr. 8 bnr. 1 og gnr. 8 bnr. 9. Grensen mellom 8/9 på nordvestre side og 8/1 på sørøstre side er koordinatbestemt og går i rett linje mellom punkt 1 og punkt 2 (lengde 56,25 meter) frem til grensen for kommunal veg.

10.11.2009 - Dokumentnr: 856084 - Jordskifte
Sak nr. 1210-2008-0051 Krabbetveit.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1146 Gnr: 8 Bnr: 9
Rettsbok og tinglysingsutdrag fra Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett som omfatter rettsforlik og grensegang tinglyst på blant annet gnr. 8 bnr. 1, 8/3, 8/4, 8/9, 8/24 og 8/26. Rettsforliket fastsetter at gnr. 8 bnr. 9 har rett til ferdsel til fots over gnr. 8 bnr. 24 og 8 bnr. 1 langs den gamle fylkesvegtraseen til ny fylkesveg, og rettigheter til sjøveien forblir uforandret. Det er videre fastsatt bestemmelser om veg for gnr. 8 bnr. 26 over blant annet gnr. 8 bnr. 9. Rettsboken inneholder også koordinatbestemte grenser mellom gnr. 8 bnr. 9 og tilgrensende eiendommer.

20.02.2020 - Dokumentnr: 2134981 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 1146 Gnr: 8 Bnr: 9

Eiendommens rettigheter:

20.02.2020 - Dokumentnr: 2135064 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr: 1146 Gnr: 8 Bnr: 106
Gjelder denne registerenheten med flere
Erklæring om rettighet i fast eiendom avgitt av Tysvær kommune som eier av gnr. 8 bnr. 106. Gnr. 8 bnr. 104, gnr. 8 bnr. 24 og gnr. 8 bnr. 26 har vegrett over gnr. 8 bnr. 106 frem til offentlig veg, i henhold til vedlagt kartskisse. Vedlikehold av vegen skal fordeles med 30 % på gnr. 8 bnr. 104, 30 % på gnr. 8 bnr. 24, 30 % på gnr. 8 bnr. 26 og 10 % på gnr. 8 bnr. 106.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Andre relevante opplysninger**
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon kr 49 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 18 900,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Visningshonorar per visning, kr 1 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med uradighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 000,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 481,-
I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

**Tilstandsrapport/Takst**
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørsvik takst den 25.09.2026.

**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

**Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Betalingsbetingelser**
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**
Anders Grønbech Lindø
Eiendomsmegler
Telefon: 994 26 208
E-post: anders.lindo@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Tysvær
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



*Løe.*





*Skjermet sitteplass etablert under låvebroen med treplatting.*




NOOUT
EMERGENCY
EXIT









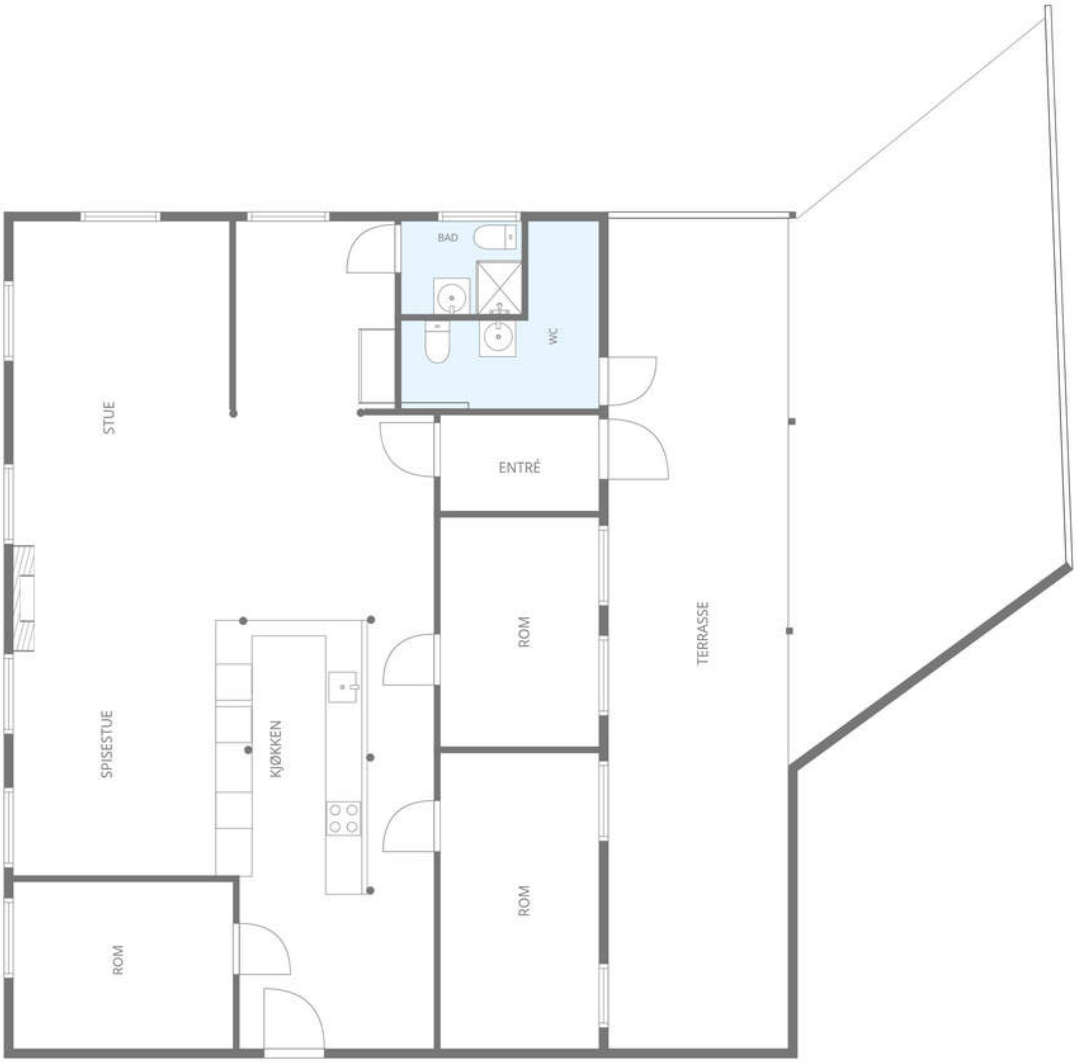










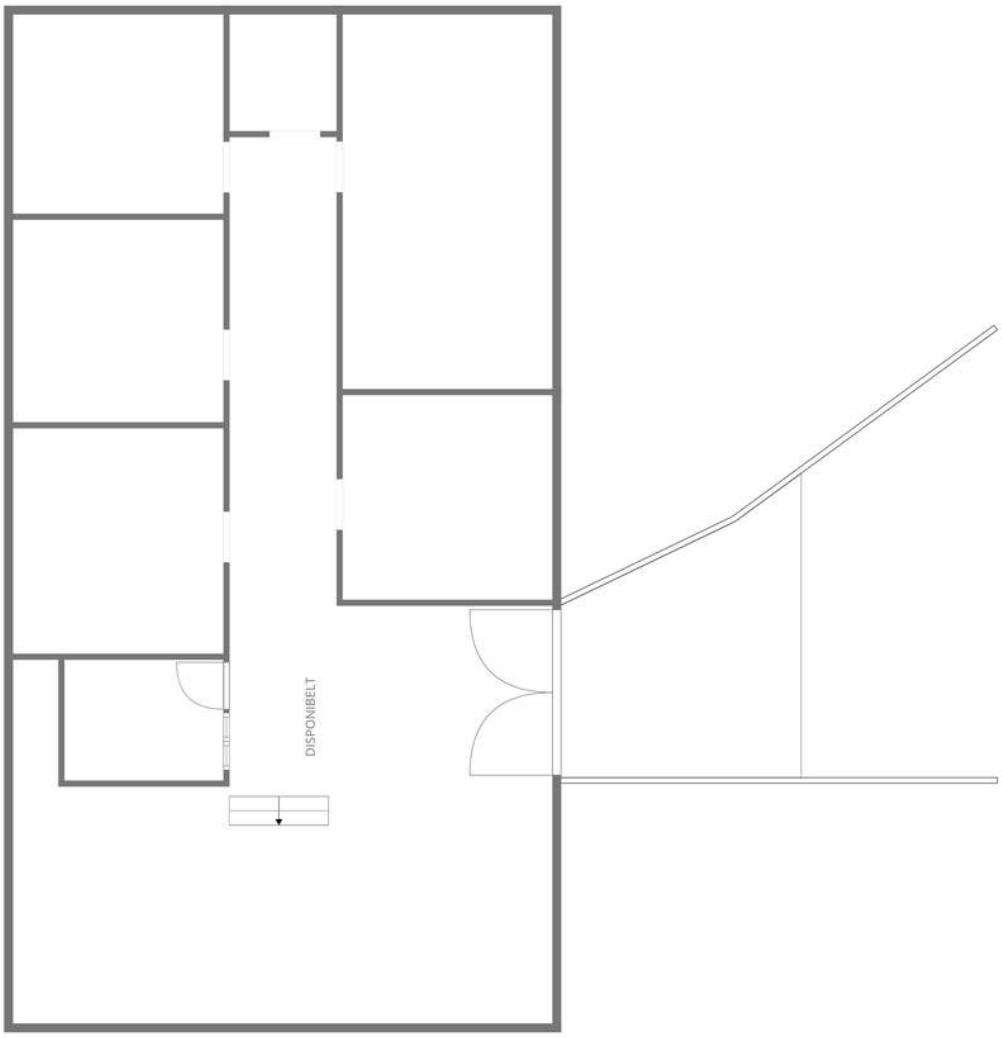



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*










*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



*Samlet tun med enebolig, løe og bod plassert i skjermede omgivelser.*







# KRABBATVEITVEGEN 42

## OFFENTLIG TRANSPORT

**Krabbatveit** — 7 min
Linje 242, 245, N286 — 0.6 km

**Haugesund Karmøy** — 25 min

## SKOLER

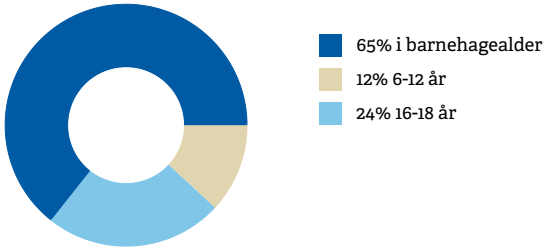
**Førland skule (1-7 kl.)** — 14 min
85 elever, 7 klasser — 1.2 km

**Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.)** — 9 min
330 elever, 14 klasser — 6.3 km

**Karmsund videregående skole** — 19 min
750 elever, 42 klasser — 14.7 km

**Haugaland videregående skole** — 19 min
815 elever — 15 km

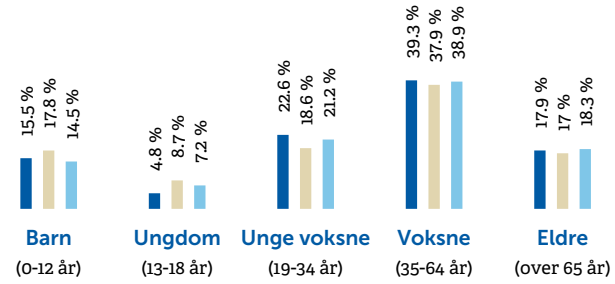
## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 48% | 33% |
| Ikke gift | 45% | 54% |
| Separert | 2% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Krabbatveit | 87 | 40 |
| Kommune: Tysvær | 11 283 | 5 082 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

**Førland barnehage (0-5 år)** — 13 min
48 barn — 1.2 km

**Aksdal barnehage (0-5 år)** — 4 min
48 barn — 3.1 km

**Espira Garhaug barnehage (0-5 år)** — 6 min
65 barn — 5.3 km

## DAGLIGVARE

**Meny Aksdal** — 4 min
Post i butikk, PostNord — 2.9 km

**Coop Extra Frakkagjerd** — 6 min

## SPORT

**Førland skule** — 14 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball — 1.3 km

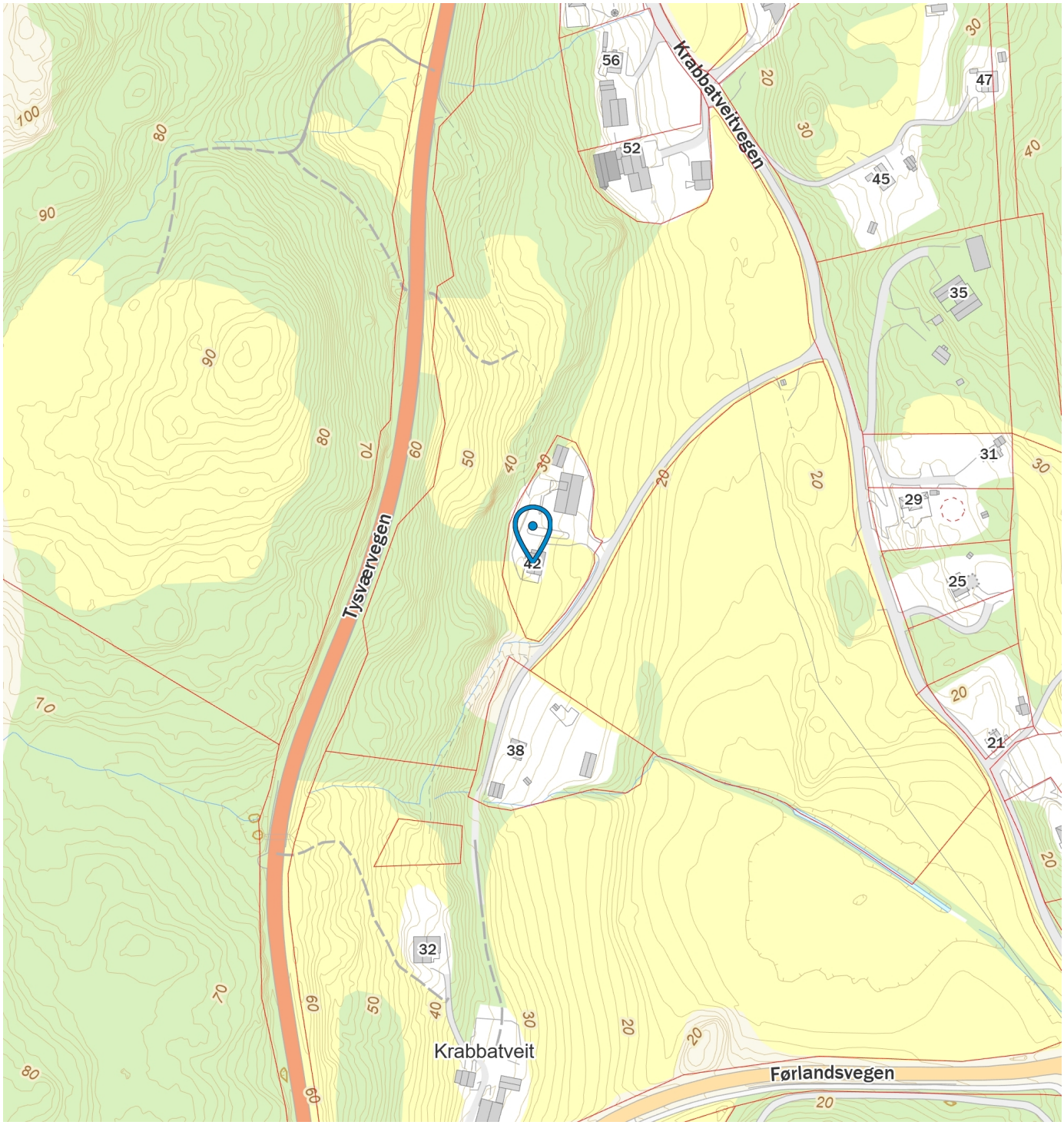
**Tysvær idretts-og symjehall** — 4 min
Aktivitetshall — 3.1 km

**Heron Treningssenter** — 6 min

**Yes Treningssenter** — 15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.  Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

**Den viktige tilstandsrapporten**
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Rodrigues De Miranda, Bente
06.10.2026 Signed
bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Bente Rodrigues De Miranda

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krabbatveitvegen 42
5570 Aksdal

1146-8/104/0/0

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Hervik rør , Fagne og Knausen skog

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblet til kloakksystem utført av Hervik rør. Grave arbeid utført av Knausen skog Fagne gjorde oppmålingen før gravearbeidet startet

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn dusjkabinett på bad i låven.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det var lekkasje i tak på låven etter stormen i 2025, i mønet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Fremtid forsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** I mønet på låven ble det utbedret og byttet ut plater med betong plater organisert igjennom fremtid forsikringen.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Det lakk i ei plate på utstikk på låvetaket som er spylt, tettet og malt. 3 små hull er tettet i tak på låven.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Et vindu ved dør var kommet sprekk i av leietaker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   **Firmanavn:** Frentind forsikring

   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet glass av glassmester

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet kledningen på garasjebygg.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Dreneringen på utsiden av grovkjelleren gikk tett da leietaker for 4 år siden ikke hadde gjort ren sluk. Det var da vanninntrengning i grovkjelleren. Der er det sluk som går ut og dreneres utunder jordet foran huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Beskrivelse av arbeidet:** Rengjort sluk og drenering fra bekk utenfor gjerdet på naboens eiendom.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   **Firmanavn:** Knapphus energi

   **Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn varmepumpe i huset. Satt inn gasspeis i låven. Utført av forrige eier

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Haugaland elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp strøm til avskilte soverom i låven. Lagt opp strøm med større forsyning i garasje/uthus

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Ja**

Leiligheten i låven er ikke godkjent. Prosess påbegynt med konsulent for å hjelpe med å en riktig søknad til bruksendring.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Huset ble av forrige eier revet ned og satt opp alt nytt over grunnmuren.
Alt rør, elektrisitet, vinduer dører osv. jeg har ikke dokumentasjon på dette.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Låven er innredet som leilighet, men ikke godkjent. Prosess påbegynt med konsulent hjelp

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Beskrevet ovenfor angående leilighet i låven

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandsrapport laget av takstmann.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



• **Ja**

Veien opp mot eiendommen deles mellom denne og 2andre naboen.
Søppeldunker deles mellom de samme 2 naboene.
Jeg har aldri bodd på eiendommen og har ikke hatt noe med naboene.

---

# Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Krabbatveitvegen 42, 5570 AKSDAL** | |
| Dato for energimerking<br>**05.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-364486** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**172626920** |
| Gårdsnummer<br>**8** | Bruksnummer<br>**104** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Brukseiningsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2020** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**88,0 m²** | Oppvarma bruksareal<br>**88,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

**Berekna klimakorrigert vekta levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **122,26 kWh/m²** |

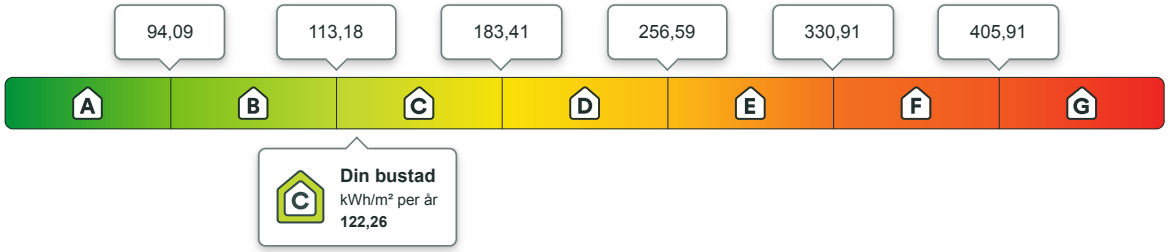
# Krabbatveitvegen 42, 5570 AKSDAL

## Energi

### Berekna klimakorrigert vekta levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekta gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdiar er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.*




### Berekna årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **10 595,50** | **120,40** |

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føresett i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdiar ut frå bygningstype og byggjeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettjast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

https://www.enova.no




# Krabbatveitvegen 42, 5570 AKSDAL

## Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindauge<br>**Nei** | Golv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetal<br>**Nei** |




# Krabbatveitvegen 42, 5570 AKSDAL

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Tilstandsrapport

Enebolig
Krabbatveitvegen 42, 5570 AKSDAL
TYSVÆR kommune
gnr. 8, bnr. 104

**Sum areal alle bygg: BRA: 546 m² BRA-i: 88 m²**



**Befaringsdato:** 25.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21440-1710 **Eiendomsverdi ref nr:** LY1681

**Autorisert foretak:** Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Bjørsvik Takst&Eiendom AS

**Rapportansvarlig**



Øyvind Steinnes
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@bjorsviktakst.no
919 28 312

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

**Enebolig - Byggeår: 2020**

UTVENDIG Gå til side

Taket har taktekking av betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med stålkonstruksjon.
Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er av plast og med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og PVC kjellerdør/terrassedør.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Betongtrapp ved kjellerdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Lokal skade på laminatgulv til venstre ved topp av trapp.
Vegger og himling har malte, glatte flater.

Kjeller:
Gulvet er av betong.
Vegger har synlig grunnmur.
Himling har vindsperreduk under etasjeskille.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trappen er en malt tretrapp.
Behandlet trinn.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg, og det er elektriske varmekabler.
Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Innvendig sikringsskap med automatsikring og utvendig skap med AMS måler.
Røykvarsler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrånet terreng.
Singlet innkjørsel/parkering.
Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Bod**

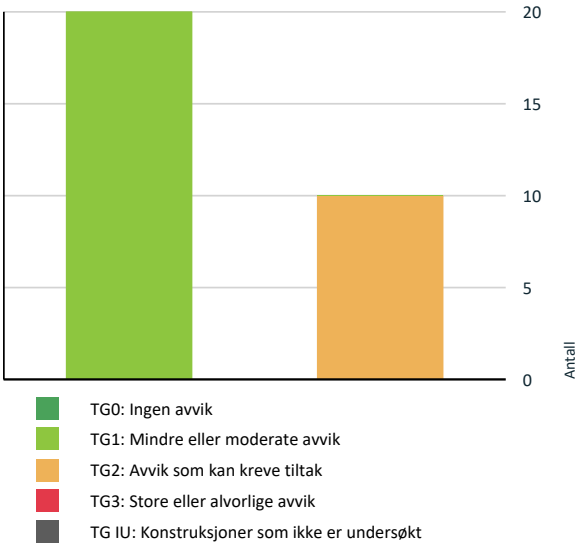
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Løe**

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom.
Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er gitt etter NS 3600. Dagslys/takhøyde er ikke kontrollert/undersøkt.
Befaring/rapport er utført som stikkprøvekontroll og det kan ikke utelukkes at det påvises avvik i etterkant, selv om stikkprøve er utført for aktuell konstruksjon.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere | Gå til side |
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |
| Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. | |
| Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget (ikke fremlagt) | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Grunnmur er av eldre/ukjent alder. Ifølge eier er all bygningsmasse over grunnmur bygget i 2020.

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Jfr tilstandsrapport.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Ny oppvaskemaskin. |
| 2026 | Modernisering | Utvendig maling av bolig. Info fra selger. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket har taktekking av betongtakstein.
Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Taket er et saltak med stålkonstruksjon.
Det er oppvarmet loftsrom.
Ukjent lufting.
Gjennbygget konstruksjon.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det må undersøkes ytterligere at lufting er tilstrekkelig.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer med PVC og 2-lags glass.
Selger opplyser at PVC vindu er vedlikeholdsfrie vindu.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Det er malt hovedytterdør og PVC kjellerdør/terrassedør.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Høyde rekkverk er målt til 94 cm, mens dagens krav er 100cm.

### Utvendige trapper

**Beskrivelse**
Betongtrapp ved kjellerdør.
Trapper av eldre/ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv - vegger og himling

**Beskrivelse**

Gulvet er av laminat.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Lokalt synlig overmalt overflate.

Kjeller:
Gulvet er av betong.
Vegger har synlig grunnmur.
Himling har vindsperreduk under etasjeskille.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.
Kjeller er ikke innredet, og derfor ikke vurdert/målt høydeforskjell.
Deler av stue/kjøkken er vurdert (målt 8 mm høydeforskjell)
Soverom 1 etasje er kontrollert (målt 12 mm høydeforskjell)
Loftstue er kontrollert (målt 12 mm høydeforskjell)
Soverom loft er kontrollert (målt 8 mm høydeforskjell)
Kontroll høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, og avvik ut over påvist avvik kan ikke utelukkes.
Bygning er møblert ved kontrolltidspunkt, slik at det kan forekomme variasjoner mellom møblert og ikke møblert bygning.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulv er av betong og vegger er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
Synlig grunnmur.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

### TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

Begrenset mulighet for inspeksjon.

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trappen er en malt tretrapp.
Behandlet trinn.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Mangler del av pakning i en dør.

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

**Konsekvens/tiltak**

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

# Tilstandsrapport

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Spor etter mus ved varmtvannstank.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (vask), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**

• Dør må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjenning kan føre til fuktskader).

• Ifølge Norsk Standard 3600, punkt A.2.1.3, skal det gis tilstandsgrad 2 når det er vindu/dør i våtsone.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg, og det er elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Bruksvann brer seg utover gulv utenfor nedslagsfelt og blir stående utenfor dusjvegger.

**Konsekvens/tiltak**

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

Spylt med dusjhode i dusj, hvor bruksvann sprer seg noe utenfor dusjdører og blir liggende.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Sluket er av plast.



### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

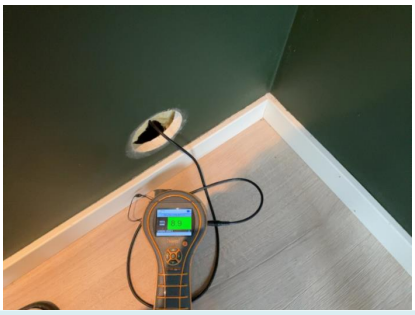
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hull tatt i vegg mellom soverom og bad/vaskerom.
Fuktmåling er utført i vegg våtsone dusj.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt ved befaring.

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Rørkurser er ikke merket.

**Vurdering av avvik:**

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

Eventuell lekkasjesaken ledes til betonggulv, og ikke direkte til sluk.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon.

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

**Beskrivelse**

Det er luft-til-luft varmepumpe.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

### ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Innvendig sikringsskap med automatsikring og utvendig skap med AMS måler.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget (ikke fremlagt)

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Brannslukker og brannvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Synlig bruk av grunnmursplast på deler av bygning.

**Vurdering av avvik:**

• Deler av bolig har ikke synlig bruk av grunnmursplast.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det må undersøkes nærmere for å avklare funksjon og behov for drenering.
Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak ved drenering.
Ved manglelfull drenering vil det være risiko for fuktinntregning via grunn/grunnmur.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Eldste del av grunnmur er lødd gråstein og betong, med utvendig fasadepuss.
Tilbygg har ringmur av betong.
Grunnmur er eldre enn 2020 (ukjent alder)

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Sprekk og lokal skade på utvendig puss.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må undersøkes nærmere for å avklare eventuelle behov for utbedring. Skader/sprekk på murpuss kan føre til økt omfang i skadeområde.

Sprekk i utvendig murspuss ved 2 hjørner.
Skader i murpuss/oppbygging ved kjellerdør (nede på vegg)

## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Skrånet terreng.
Singlet innkjørsel/parkering.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

**Vurdering av avvik:**

• Vannledninger av plast er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

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

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget (ikke fremlagt)

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

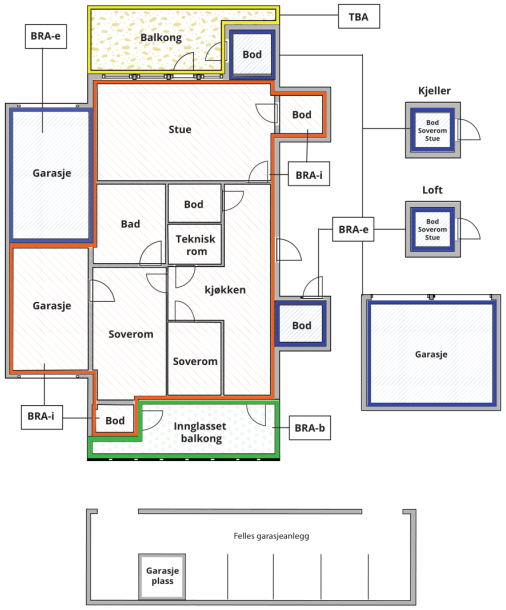
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | 25 | | | 25 | |
| 1 Etasje | 63 | | | 63 | 56 |
| Kjeller | | | | | |
| **SUM** | **88** | | | | **56** |
| **SUM BRA** | **88** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | Soverom, loftstue | | |
| 1 Etasje | Bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Uinnredet kjellerrom | |

**Kommentar**

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Det er den faktiske bruken av rommet på
befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.
Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift
men dette er ikke undersøkt av undertegnede.
Areal TBA er skjønnsmessig vurdert.
Takhøyde kjeller i i veldig stor grad under 1,9 meter, og dermed ikke medtatt i arraloppsett.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se under tilbygg/modernisering.

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 42 | | 42 | |
| **SUM** | | **42** | | | |
| **SUM BRA** | **42** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se under tilbygg/modernisering.

## Løe

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | 178 | | 178 | |
| 1 Etasje | | 139 | | 139 | |
| Underetasje | | 99 | | 99 | |
| **SUM** | | **416** | | | |
| **SUM BRA** | **416** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod (låve) | |
| 1 Etasje | | Toalettrom, toalettrom 2, bod, bod 2, bod 3, stue/kjøkken | |
| Underetasje | | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Har vurdert areal til BRA - E.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se under tilbygg/modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.9.2026 | Øyvind Steinnes | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1146 TYSVÆR | 8 | 104 | | 0 | 3106.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Krabbatveitvegen 42

**Hjemmelshaver**
Rodrigues De Miranda Bente

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat veg.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for avtale om vegadkomst.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ukjent vanntilkobling til løe.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Ukjent tilknytting avløp til løe.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendom liggen innenfor planområde for fremtidig E 39 Bokn - Bømlafjorden.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**
Bygg er ikke tilstandsvurdert.

**Vedlikehold**
Bygg er ikke tilstandsvurdert.

**Beskrivelse**
Bod.
Gulv mot grunner av betong.
Ringmur i betongutførelse.
Yttervegge i trekonstruksjon, som er utvendig kledd med stående bordkledning.
Saltak som er utvendig tekket med eternittplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2023 | Modernisering | Byttet bordkledning. |

## Løe



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**
Bygg er ikke tilstandsvurdert.

**Vedlikehold**
Bygg er ikke tilstandsvurdert.

**Beskrivelse**
Ombygget løe.
Grunnmur i betongutførelse.
Gulv mot grunn er av betong.
Etasjeskille til underetasje, er av betong.
Yttervegger i trekonstruksjon som er utvendig kledd med metallplater.
Saltakskonstruksjon som er utvendig belagt med eternittplater.
Innvendig 1 etasje:
Innvendig er det gulv av fliser.
Vegger er av malte plater.
Himling er av trepanel.
Vindu av PCV.
Malt ytterdør, ytterdør i pvc og plassbygd porter.

Toalettrom 1:
Gulv av fliser.
Veggene har malte plater.
Himling har trepanel.
Servant, toalett og dusjkabinett.
Rom er ikke bygget som et våtrom.
Toalettrom 2:
Gulv av laminat.
vegger har malte plater og bord.
Himling har trepanel.
Servant og toalett.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2023 | Modernisering | Montert dusjkabinett. |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 06.10.2026 | | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Tegninger | | Det foreligger tegninger for tilbygg, men selger opplyser at alt over grunnmur er revet/gjennbygget i 2020. | Finnes ikke | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | Det er ikke fremlagt ferdigattest for oppbygging i 2020. | Finnes ikke | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.10.2026 | |
| 2 | 06.10.2026 | Lagt til egenerklæring |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

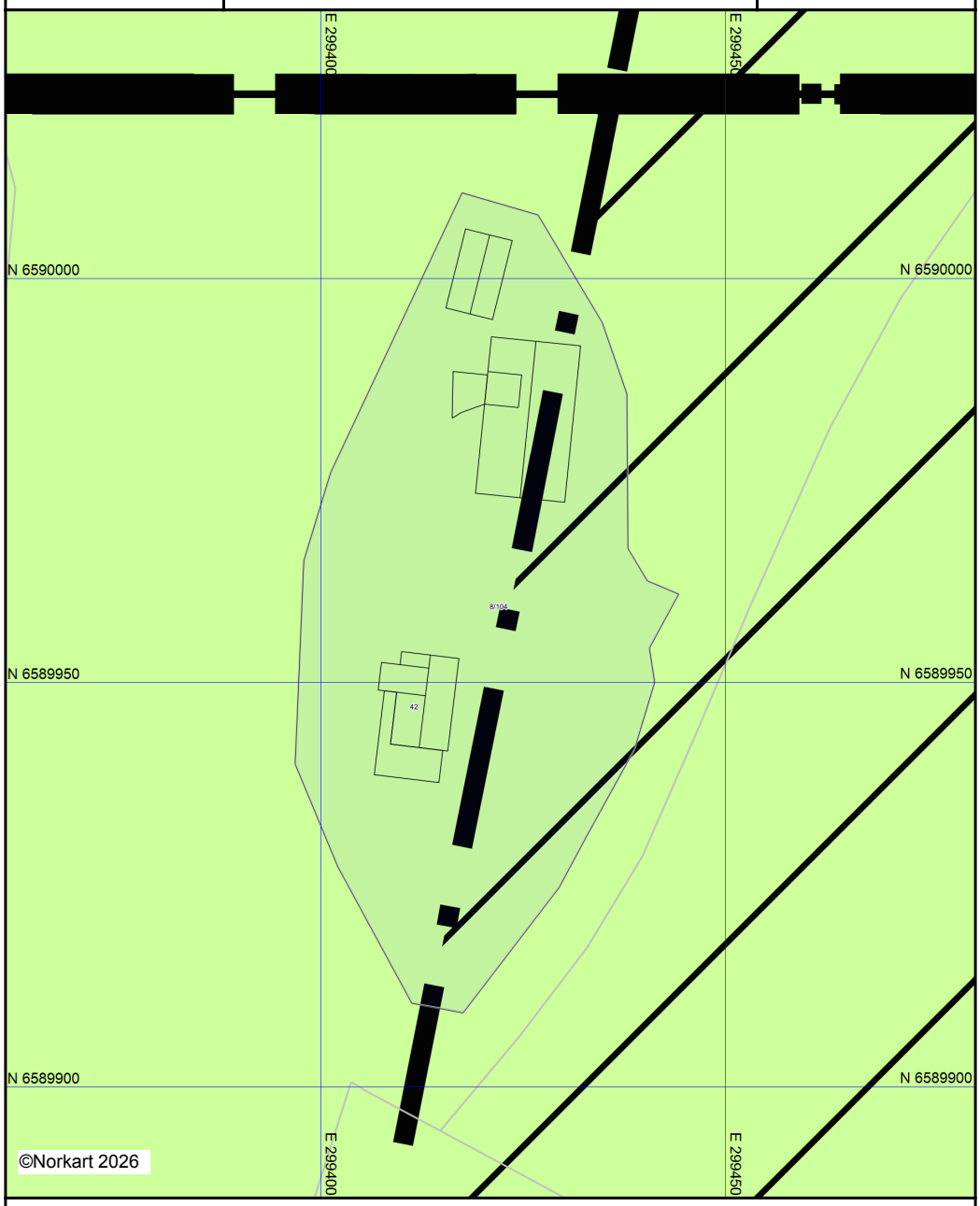
Tysvær kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 8/104
Adresse: Krabbatveitvegen 42
Utskriftsdato: 23.09.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Planområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende

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

Utskriftsdato: 23.09.2026

# Planopplysninger

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

| **Kommunenr.** | 1146 | **Gårdsnr.** | 8 | **Bruksnr.** | 104 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Krabbatveitvegen 42, 5570 AKSDAL | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 201502 |
| **Navn** | Plankart 2 Førland Kommuneplan |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 08.09.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/965/F%c3%b8resegner%202019-2031.pdf |

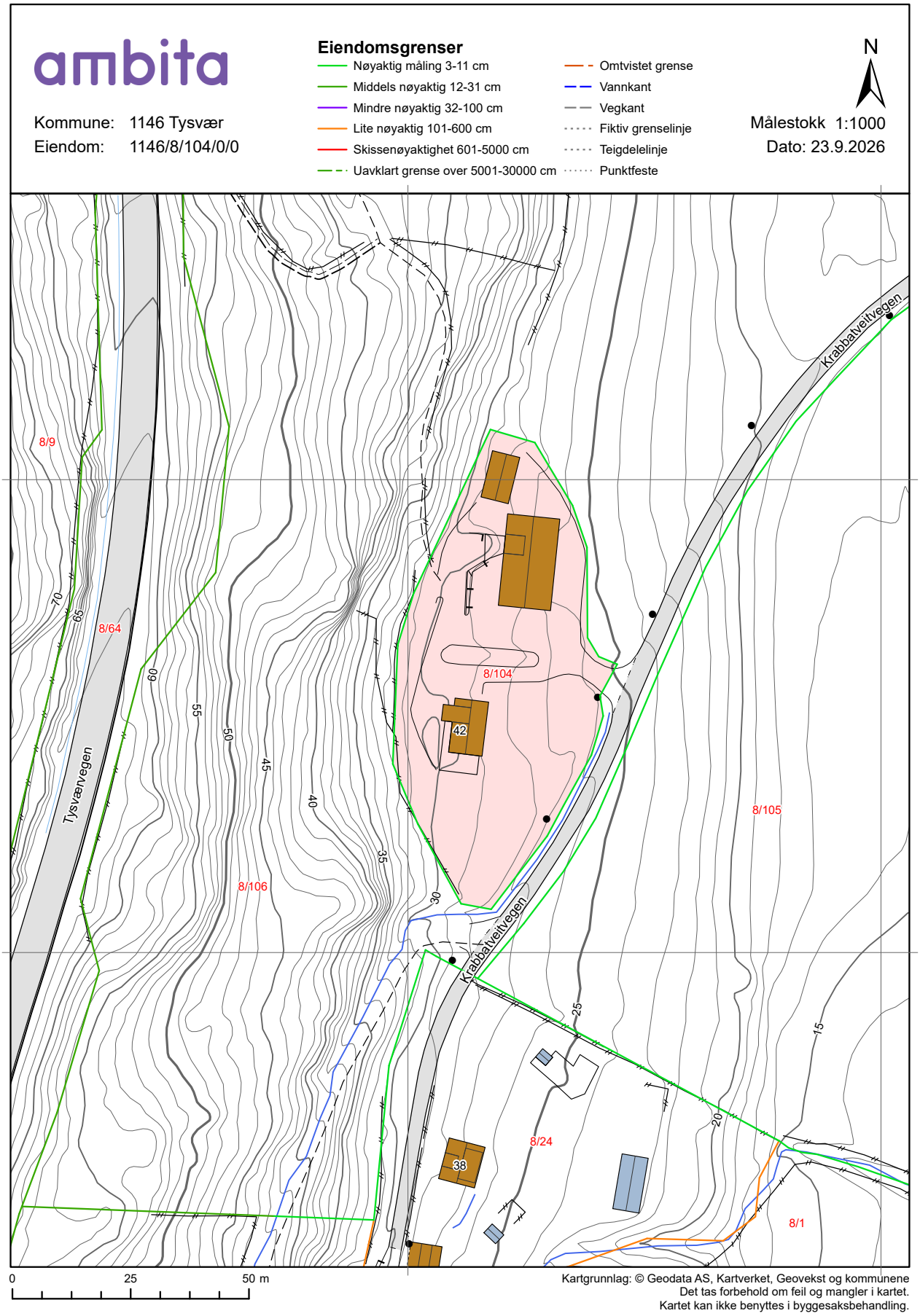
# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

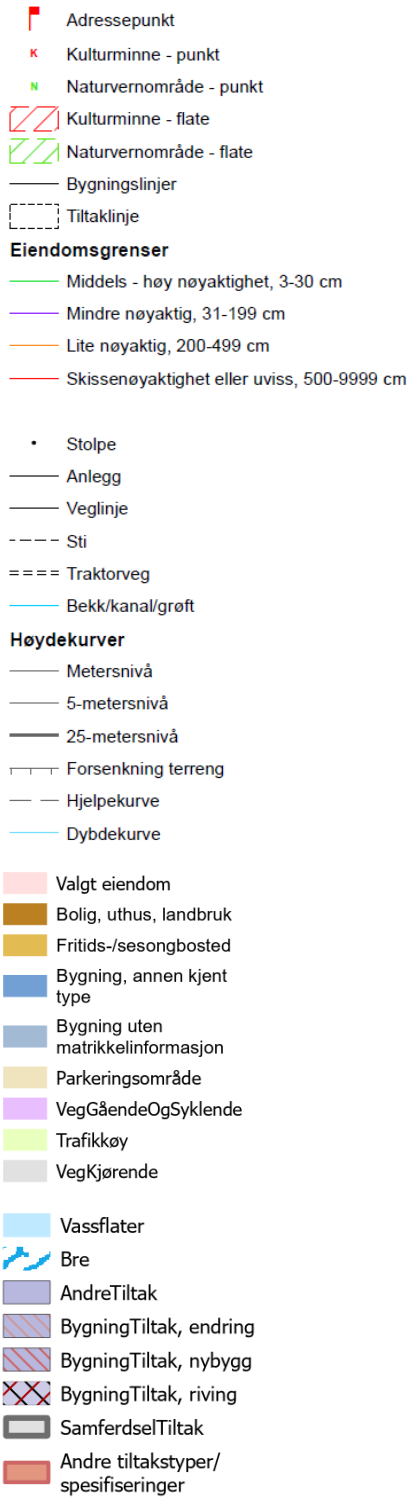
| | |
|---|---|
| **Id** | 201502 |
| **Navn** | Plankart 2 Førland Kommuneplan |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 08.09.2015 |

| | | |
|---|---|---|
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/965/F%c3%b8resegner%202019-2031.pdf | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 1 153 $m^2$ |
| | **KPAngittHensyn** | Hensyn landbruk |
| | **KPHensynsonenavn** | KL8_H510 |
| | **Delareal** | 3 106 $m^2$ |
| | **Arealbruk** | LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |


ambita
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/8/104/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 23.9.2026
Krabbatveitvegen
Tysværvegen
8/9
8/64
8/104
8/105
8/106
8/24
42
38
70
65
60
55
50
45
40
35
30
25
20
15
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/8/104/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 23.9.2026
Krabbatveitvegen
Tysværvegen
8/9
8/64
8/104
8/105
8/106
8/24
8/1
42
38
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

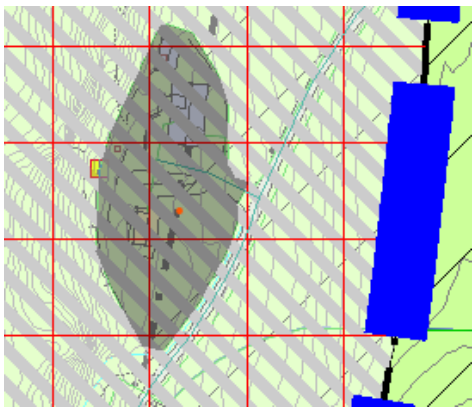
## Tegnforklaring



**TYSVÆR KOMMUNE**
RÅDHUSET
Pb 94 - 5575 AKSDAL
Tlf.: 52 75 70 00

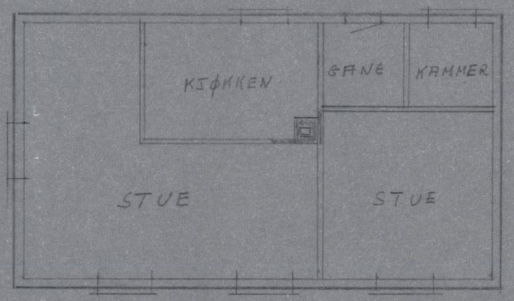
## Tilleggsopplysninger for gbnr 8/104 i Tysvær kommune

- Eiendommen ligger innenfor planområde for fremtidig E 39 Bokn- Bømlafjorden
  E39 Bokn–Bømlafjorden | Statens vegvesen

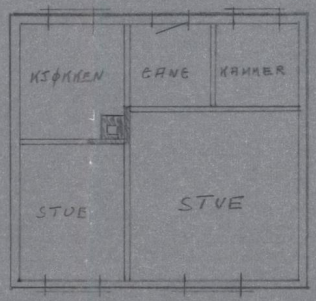


- Det finnes ikke flere tegninger, brukstillatelser eller ferdigattester for bygningene på eiendommen i kommunens arkiv
- Det pågår for tiden en ulovlighetsoppfølging på eiendommen. Kommunen har sendt forhåndsvarsel til hjemmelshaver som omhandler pålegg om retting av et ulovlig forhold. Ulovligheten er at en låve/driftsbygning benyttes og leies ut til boligformål. Det er ikke gitt tillatelse til bruksendring av låve/driftsbygning, og bruk av bygningen som bolig er derfor ulovlig. Videre er det varslet at det kan bli ilagt tvangsmulkt dersom det ulovlige forholdet ikke blir rettet innen fastsatt frist.

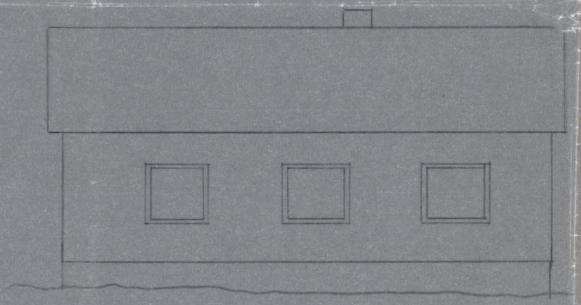
N



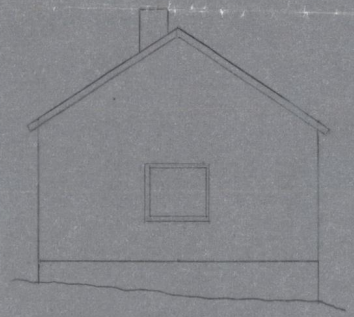

PLAN ETTER OMBYGNING



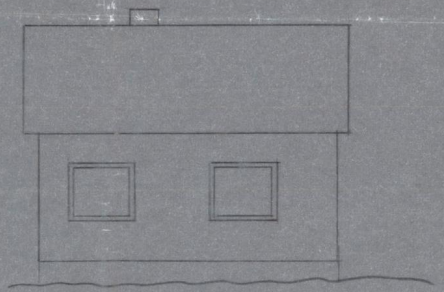

NÅVÆRENDE PLAN



ØST



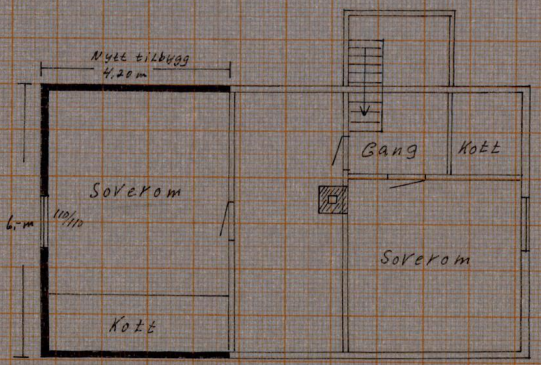
SØR



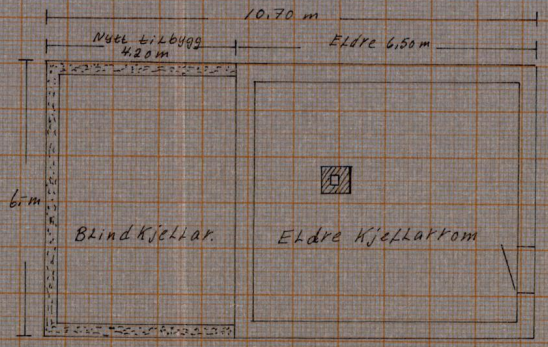
ØST

1:100

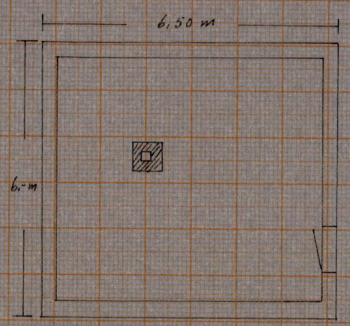
PEDER RASMUSSEN



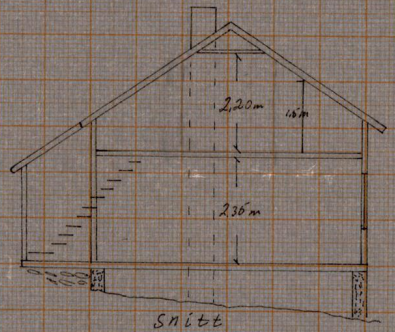

2. etasje etter ombygginga.



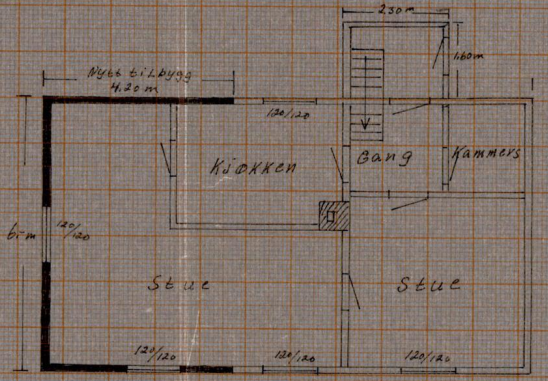

Kjellar etter ombygginga.



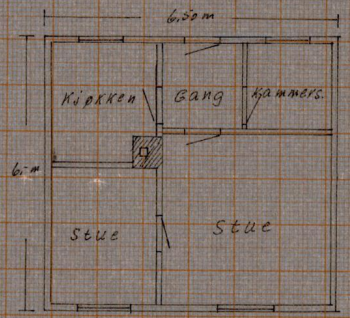

Kjellar før ombygging.



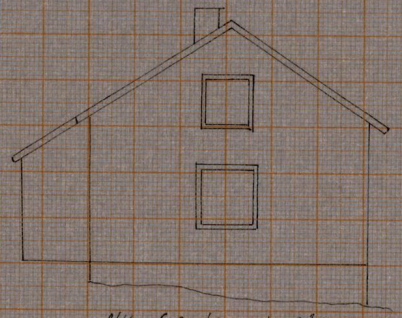

Snitt



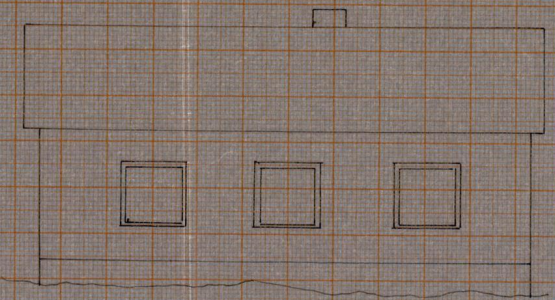

1. etasje etter ombygginga.



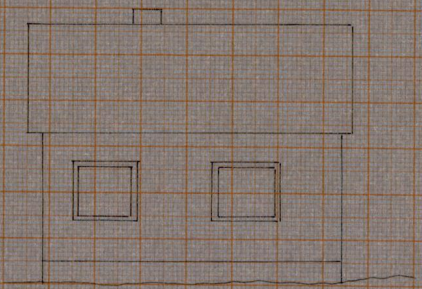

1. etasje før ombygging.



Ny fasade mot sør



Fasade mot aust etter ombygginga.



Fasade mot aust før ombygging.

Tilbygg og ominredning av bustadhus
hjå Peder Rasmussen, Førland
Mål 1:100.

A 3. Emg. 6963

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 8, Bruksnr 104 | **Kommune:** | 1146 | Tysvær |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Krabbatveitvegen 42, gatenr 1155 | **Grunnkrets:** | 207 | Krabbatveit |
| | 5570 Aksdal | **Valgkrets:** | 3 | Førland |
| Oppdatert: | 28.01.2020 | **Kirkesogn:** | 6050901 | Tysvær |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 20.02.2020 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 3 106,2 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 17.01.2020 | Avgiver | 1146/8/9 | -41 468,4 |
| | Matrikkelført: | 29.01.2020 | Berørt | 1146/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/8/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/8/4 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/8/24 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/8/40 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/8/56 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/8/57 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/8/58 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/8/64 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/8/104 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/8/105 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1146/8/106 | 41 468,4 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 14.01.2020 | Avgiver | 1146/8/9 | -3 106,2 |
| | Matrikkelført: | 28.01.2020 | Mottaker | 1146/8/104 | 3 106,2 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Krabbatveitvegen 42 | Bolig | 152,0 | Kjøkken | 5 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 66,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 152,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 152,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Privat kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 172626920 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 30,0 | | 30,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 61,0 | | 61,0 | | | | |
| H02 | | | 61,0 | | 61,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 172626939 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 172626904 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 172626912 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



# SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

**Ta kontakt med oss i dag!**

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2503260098 / Anders Grønbech Lindø, tlf. 994 26 208
Krabbatveitvegen 42, 5570 Aksdal
Gnr. 8, bnr. 104 i Tysvær kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

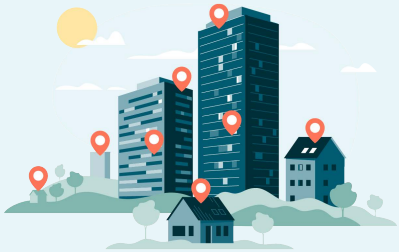
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2503260098
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

**Anders Grønbech Lindø**
Eiendomsmegler

994 26 208
anders.lindo@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Tysvær
Rådhusvegen 45, 5570 AKSDAL

eiendomsmegler1.no