



aktiv.



Markusvikvegen 55, 4234 JELSA

**Jelsa - Unik mulighet i Ryfylke -
Fritidseiendom med hytte og
sjøhus - Ca. 150m strandlinje -
Idyllisk beliggenhet**



Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda

Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 216 640,-
Total ink omk.: Kr 8 116 640,-
Selger: Jofrid Høyland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
P-rom/BRA: 286/398 m²
Tomtstr.: 5500 m² (estimert)
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 139, bnr. 26

Oppdragsnr.: 1402230005

Unik mulighet i Ryfylke - Fritidseiendom med hytte og sjøhus - Ca. 150m strandlinje

Sjelden flott fritidseiendom i Ryfylke.
Idyllisk beliggenhet, like ved Jelsa sentrum.

Eiendommen har en tomtestørrelse på ca. 5,5 mål (tiltenkt fradelt) og en strandlinje på ca. 150 meter.

Eksisterende bygninger er en hytte fra 1998 med BRA 100 kvm og et sjøhus på ca. BRA 300 kvm. Privat molo og kai, oppført i 1997. Hytta har standard hovedsakelig fra byggeår og er innredet med to soverom og hems. Stor terrasse med panoramautsikt! Sjøhuset ble oppført i 1954 i bruk for sagbruk. Driften ble avsluttet i 1976. Bygget ble restaurert i 2005/2006 etter storm. Innredningen er ikke byggemeldt og eventuelle reaksjoner vil være kjøpers ansvar og risiko.

Eksisterende næringsområde over vika skal utvikles av Suldal kommune, med muligheter for ulike former for næringsareal, kontorbygg og leiligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Nabolagsprofil	57
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	87
Kommunale opplysninger	92
Tiltenkt eiendomsgrense / fradeling	118
Matrikkelrapport eksisterende eiendom	119
Bestemmelse om adkomstrett	129
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 398kvm

P-rom 286kvm

Arealbeskrivelse

Sjøhus

Bruksareal

1. etasje: 175 kvm

2. etasje: 123 kvm

Primærrom

1. etasje: 65 kvm

2. etasje: 123 kvm

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 74 kvm

2. etasje: 26 kvm

Primærrom

1. etasje: 72 kvm 1. etg: Bad , Toalettrom , Entré , Gang , Kjøkken , Soverom , Soverom
2, Stue.

2. etasje: 26 kvm Hems: Alkove, kontor

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5500 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 5.500 kvm. Tomtestørrelse/-areal for eiendommen er pt 10.339 kvm og inkluderer vei og tomt regulert til fritidsformål ovenfor eksisterende hytte. Estimert areal på 5.500 kvm utgjør hytte + sjøhus med omkringliggende tomt. Salgsprospektet gjelder tomten på ca. 5.500 kvm, som er tiltenkt fradelt. Det tas forbehold om gjennomføring av fradeling.

Det gjøres oppmerksom på at estimert areal er upresis og at man dermed kan få avvik

i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet ved sjøen, med ca 150m strandlinje. Panoramautsikt utover fjorden!
Naturtomt som hovedsakelig består av fjell.

Fredlig beliggenhet like utenfor sentrum på Jelsa. Er du glad i sjøliv med båt, fisking og bading, samt utallige valgmuligheter til å utforske den flotte Ryfylke naturen har Jelsa mye å by på.

Det er også godt tilrettelagt for pendlemuligheter med hurtigbåt for deg som jobber i Stavanger. Ferje/hurtigbåtkaien er få minutter i fra. Ved kaien har en også en nydelig badeplass med strand.

Til Haugesund er det under to timer kjøring og til Stavanger er det rett over to timer.

Adkomst

Fra Jelsavegen tar en inn til Sandaneset. Ta andre vei til venstre og følg veien opp byggefeltet til du kommer til Markusvikvegen. Kjør videre helt til enden.
Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består av bolig- og fritidsbebyggelse. Over vika har en tidligere Jelsa tønnefabrikk som nå blir kjøpt av Suldal kommune. Her vil det være muligheter for ulike former for næringsareal, kontorbygg og leiligheter.

Skolekrets

Jelsa oppvekstsenter

Bygningssakkyndig

L&V Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport. Tilstandsrapport er utdatert og vil måtte oppdateres før det inngis bud på eiendommen.

Byggemåte

Hytte er oppført i 1998.

Naust er oppført i 1954, og restaurert i 2005/2006.

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.11.2022 av L&V Takst AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Hytte:

1. etg: Bad, toalettrom, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue.

Hems: Alkove, kontor.

Sjøhus:

1. etg: Bad, kjøkken, gang, stue og lagerrom.

2. etg: Hobbyrom, Kontor, Kontor 2, Kontor 3, Loftstue

Sagbrukdelen ble oppført i 1952 og tørkehusdelen i 1954 (se gammelt bilde side 24).

Driften av sagbruket ble avsluttet i 1976.

I forbindelse med storm i 2005 ble bygningene betydelig ødelagt og det var bare tørkehusdelen som lot seg redde/restaurere.

Eier restaurerte tørkehuset sammen med byggefirma Knut Berakvam i 2005/2006, etter avtale med kommunen. Bygdeutviklingssjef Endre Gjil har signert dokument på at restaurering etter storm er ok, se vedlagt dokument. Dokument ble ikke arkivert av kommunen og restaureringen ble ikke byggemeldt til kommunen.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos kommunen på at innredet areal i sjøhuset samt deler av hems i hytte er byggemeldt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette.

Kai og molo ble oppført i 1997.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos kommunen på at innredet areal i sjøhuset samt deler av hems i hytte er byggemeldt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette.

Standard

Hytten er bygget i 1998 og er på 2 plan.

Hytten har solrik terrasse og ny vinterhage på terrassen. Det er fortsatt behov for oppussing og vedlikehold. for ytterligere informasjon se rapport i sin helhet.

Tomten har et naust like ved sjøen. Naustet er på 2 plan og er i følge eier fra 1954 og er restaurert i 2005. Det er også her behov for oppussing og vedlikehold utvendig.

For nærmere informasjon se rapport i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

Naust - Byggeår: 1954

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og 3.

Fritidsbolig:

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er uegnede materialer i våtsoner

Baderommet har panelvegger i våtsoner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Nabovegger er yttervegger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er kommunalt vann- og private avløpsledninger tilkoblet egen septiktank, og disse er fra byggeår. Avløpsledningen går i følge eier 70 meter ut på 15 meters dybde.

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik: Det er noe avflasset maling på vinduer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Dører

Det er påvist andre avvik: Dørene er av eldre årstall og har slitte pakkninger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noen terrassebord er værslitt og har sprekkdannelser.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er observert misfarging av gulv.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Boligens sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Naust:

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Rørgjennomføringer går direkte gjennom vinyl uten mansjett eller våtromssilikon.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avvik:

Vann og avløp går direkte ut gjennom gulv på naust. tilsynelatende går vann og avløp direkte i sjø

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Andre tomteforhold

Det er påvist andre avvik: Noen av pålene til bygget er laget av tre og står direkte i vann og direkte på berg hvor det er påvist fukt/råteskader.

Det er ikke montert stubbloft på bygg, noe som gjør at fuktighet trenger inn i byggets gulv i 1 etasje.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Bygget har saltak og er bygget opp av sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er kledd inne fra 2 etasje med panel og er derfor ikke nærmere undersøkt

Tomteforhold > Drenering

Bygget står på påler og har ingen drenering

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er observert avflasset maling på innsiden av vinduer. Det er observert fukt i noen av vinduskarmene. Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne og lukke

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendig > Radon

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er påvist andre avvik: Det er registrert en sterk lukt i boder og ved verksted.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det anbefales å montere våtromsplater på badets våtsoner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det er påvist andre avvik: Badet mangler luftespalte i dør.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist andre avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon på om rørene er fagmessig utført eller om de er isolerte

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Veggventiler bør monteres i alle oppholdsrom, slik at rommene er ventilerte

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Byggets sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik: Tregulv har en del knirk i 2 etasje

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er påvist andre avvik: Kjøkkendører er strie

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Verisure med alarmutstyr kan medfølge om kjøper ønsker dette og inngår ny avtale med Verisure.

Ca. Kr 450,- mnd. Inkl. Brann, innbrudd, Sos, høyttaler og innekamera.

Eiendommen har vært i bruk som helårsbolig siste 25 år.

3D/2D-tegning av hytta er ment som en illustrasjon og kan avvike fra faktiske mål og innredning.

Dronefoto med merket eiendom og eiendomsgrenser er ikke nøyaktig.

Salgsobjektet gjelder hytte + sjøhus med omkringliggende tomt på ca. 5.500 kvm, som er tiltenkt fradelt. Det tas forbehold om gjennomføring av fradeling.

Areal regulert til fritid, tiltenkt 3 tomter/hytter, vurderes også solgt.

Tilstandsrapport er utdatert og vil måtte oppdateres før det inngis bud på eiendommen.

Energi

Oppvarming

Hytte: Varmepumpe og vedovn i stue. Varmekabler på bad. Ellers elektrisk.

Naust: varmepumpe i oppholdsrom 1. etg. Ellers elektrisk.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 900 000

Kommunale avgifter

Kr 6 490

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Vann, tilsyn- og feieavgift. I tillegg kommer hytterrenovasjon kr. 2.470 og slamtømming kr. 1.898,-. Sum totalt kr. 10.858.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 381 693

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 374 096

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

Det er oppgitt formuesverdi som primærbolig og sekundærbolig. Selger har benyttet eiendommen som helårsbolig, selv om den er registrert som fritidsbolig.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 139, bruksnummer 26 i Suldal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1134/139/26:

20.04.1998 - Dokumentnr: 1789 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:15

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:71

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:75

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:76

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:77

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:78

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:79

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:80

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:87

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:88

Vegretten gjelder også for parseller som blir utskilt fra bnr. 15

20.04.1998 - Dokumentnr: 1789 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:77

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:78

Rettighetshaver: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:79

17.02.2005 - Dokumentnr: 1137 - Jordskifte

HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND JORDSKIFTERETT SAK NR.18/2004

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2016 - Dokumentnr: 139932 - Jordskifte

Grensegangssak 1210-2015-0005 Prestegården gnr. 139

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1966 - Dokumentnr: 1360 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1134 Gnr:139 Bnr:15

20.07.1970 - Dokumentnr: 1951 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1134 Gnr:139 Bnr:28

18.05.2005 - Dokumentnr: 3284 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1966 - Dokumentnr: 1360 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:15

20.04.1998 - Dokumentnr: 1789 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:15
Vegretten gjelder også for parseller som blir utskilt fra
bnr. 26 og 28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Vei, vann og avløp

Tinglyst veirett over gnr. 139, bnr. 15.
Privat vei videre ned til hytta, som øvrige naboeiendommer har veirett på. Kommunen har ansvar for vedlikehold av Markusvikvegen. Det vil bli lagt ny vei i forbindelse med nytt boligfelt i Markusvikvegen.

Hytte:

Offentlig vann.
Privat avløp som går i sjø, 70 meter ut på 15 meters dybde.
Avløpsledning ble skiftet ifm forsikringsak i 2019 av Solheim Rør.
Avløpsledning er felles med Markusvikvegen 43.
Privat septiktank som tømmes hvert 2. år.

Naust:

Vann er tilkoblet via hytte. Avløp går i sjø. Separasjonstoalett på bad (tømmes manuelt i septiktank hytte). Det er ikke byggemeldt vann og avløp i naust og eventuelle reaksjoner fra kommunen vil være kjøpers ansvar og risiko.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritid, felles friområde og jordbruk/skogbruk. Gjeldende plan er reguleringsplan for Sandaneset næringsområde, vedtatt 17.12.1996. Se vedlagt plankart og bestemmelser.

Eiendommen har et område på 2,1 da. som er regulert til fritid med 3 ubebygde hyttepunkt. Hyttetomtene kan kjøpes som del av eiendommen.

Eksisterende hytte er regulert til fritid.

Restrende del av eiendommen er regulert til jordbruk/skogbruk. Bygning oppført på kaien ligger innenfor regulering til jordbruk/skogbruk/fiske og er i matrikkelen registrert som "annen landbruksbygning". Sagbrukdelen ble oppført i 1952 og tørkehusdelen i 1954 (se gammelt bilde side 24). Driften av sagbruket ble avsluttet i 1976.

I forbindelse med storm i 2005 ble bygningene betydelig ødelagt og det var bare tørkehusdelen som lot seg redde/restaurere.

Eier restaurerte tørkehuset sammen med byggefirma Knut Berakvam i 2005/2006, etter avtale med kommunen. Bygdeutviklingssjef Endre Gjil har signert dokument på at restaurering etter storm er ok, se vedlagt dokument. Dokument ble ikke arkivert av kommunen og restaureringen ble ikke byggemeldt til kommunen.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos kommunen på at innredet areal i sjøhuset samt deler av hems i hytte er byggemeldt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette.

Kai og molo ble oppført i 1997.

Det stod tidligere et lagerbygg ved sjøen som er revet, men bygningen fremgår av plankartet.

Suldal kommune har vedtatt å kjøpe eiendommen/næringsarealet over vika, som vist på plankart (eiendommen til gamle Jelsa tønnefabrikk). Pr i dag er ingen planer vedtatt. Sitat Stavanger aftenblad

<Suldal kommune mangler næringsareal og dette området kan brukes både til næring og bolig. Området er regulert, opparbeidet og inneholder en bygningsmasse som kan brukes til mye. Ulike former for næringsareal, kontorbygg og leiligheter kan bli aktuelt. Dessuten eier kommunen kailinje i området fra før. Det kan bli aktuelt å invitere inn private og offentlige aktører for å utvikle eiendommen.>

Det er regulert nytt boligfelt i Markusvikvegen som er under opparbeidelse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

197 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 900 000,00))

216 640,- (Omkostninger totalt)

8 116 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 216 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 16.412,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg begrenset oppad til kr. 20.000.. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kurt Inge Nybru
Eiendomsmegler
kurt.nybru@aktiv.no
Tlf: 915 23 026

Ansvarlig megler

Kurt Inge Nybru
Eiendomsmegler
kurt.nybru@aktiv.no
Tlf: 915 23 026

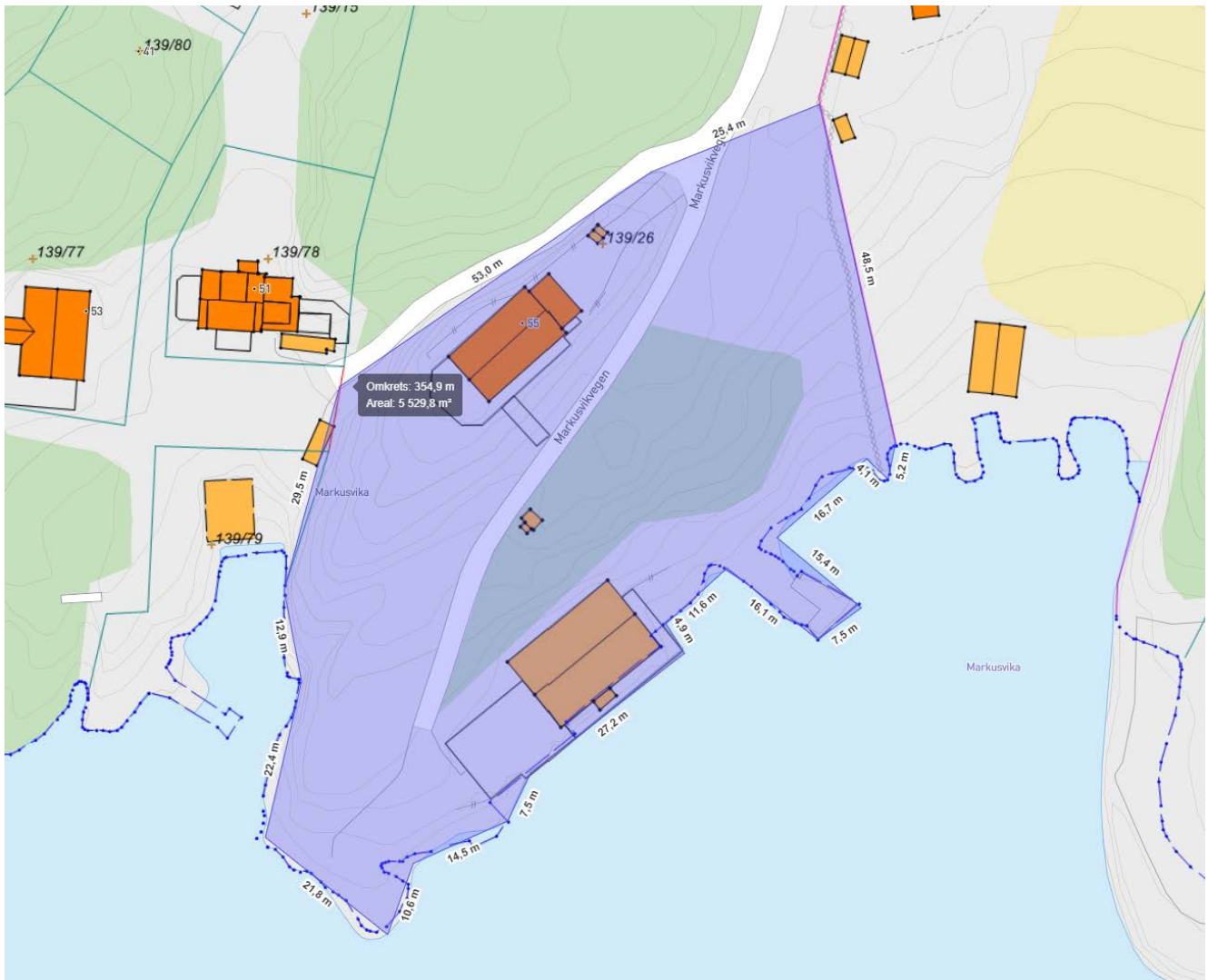
Ryfylke Eiendomsmegling AS, avdeling Sauda, Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

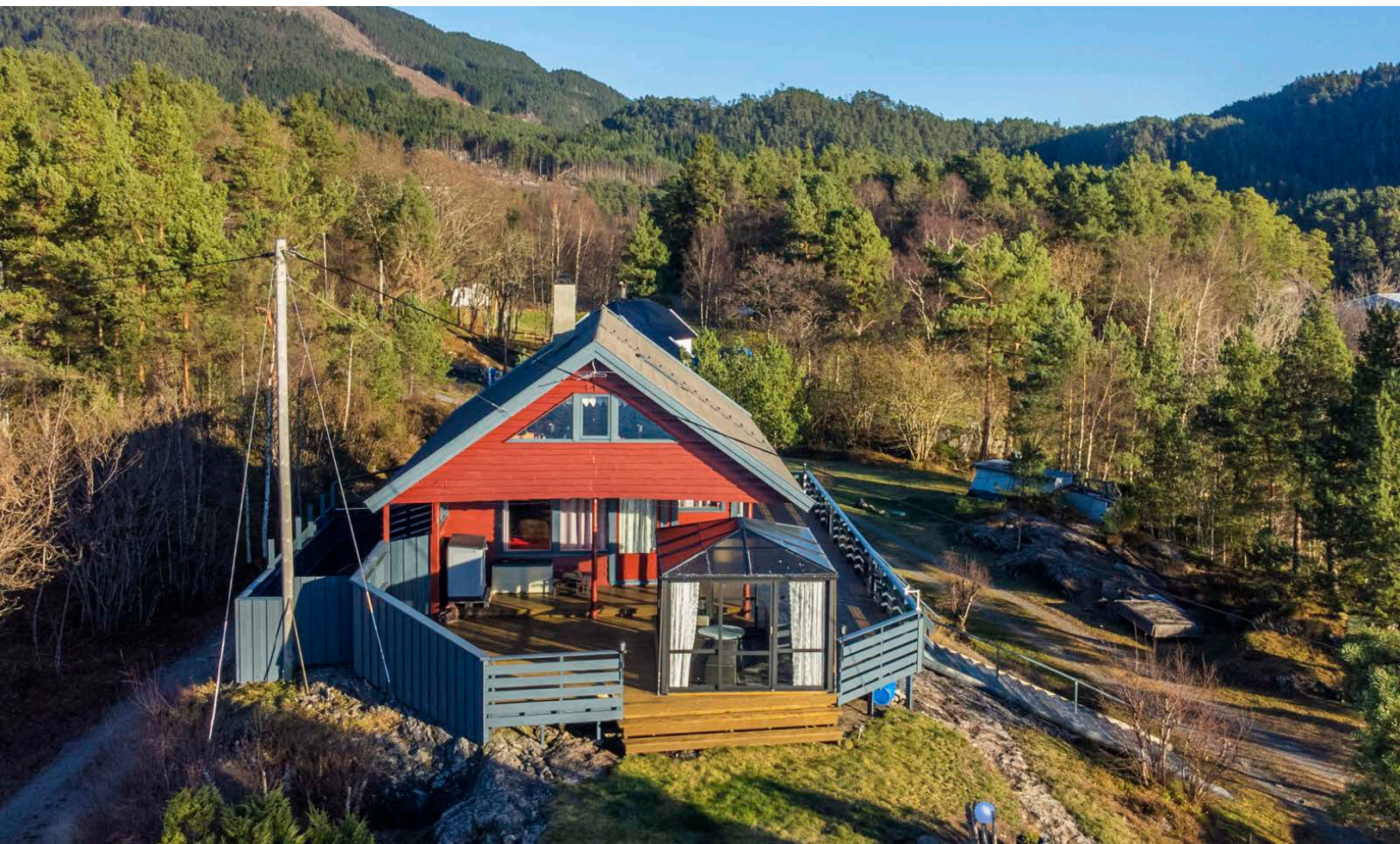
02.05.2024





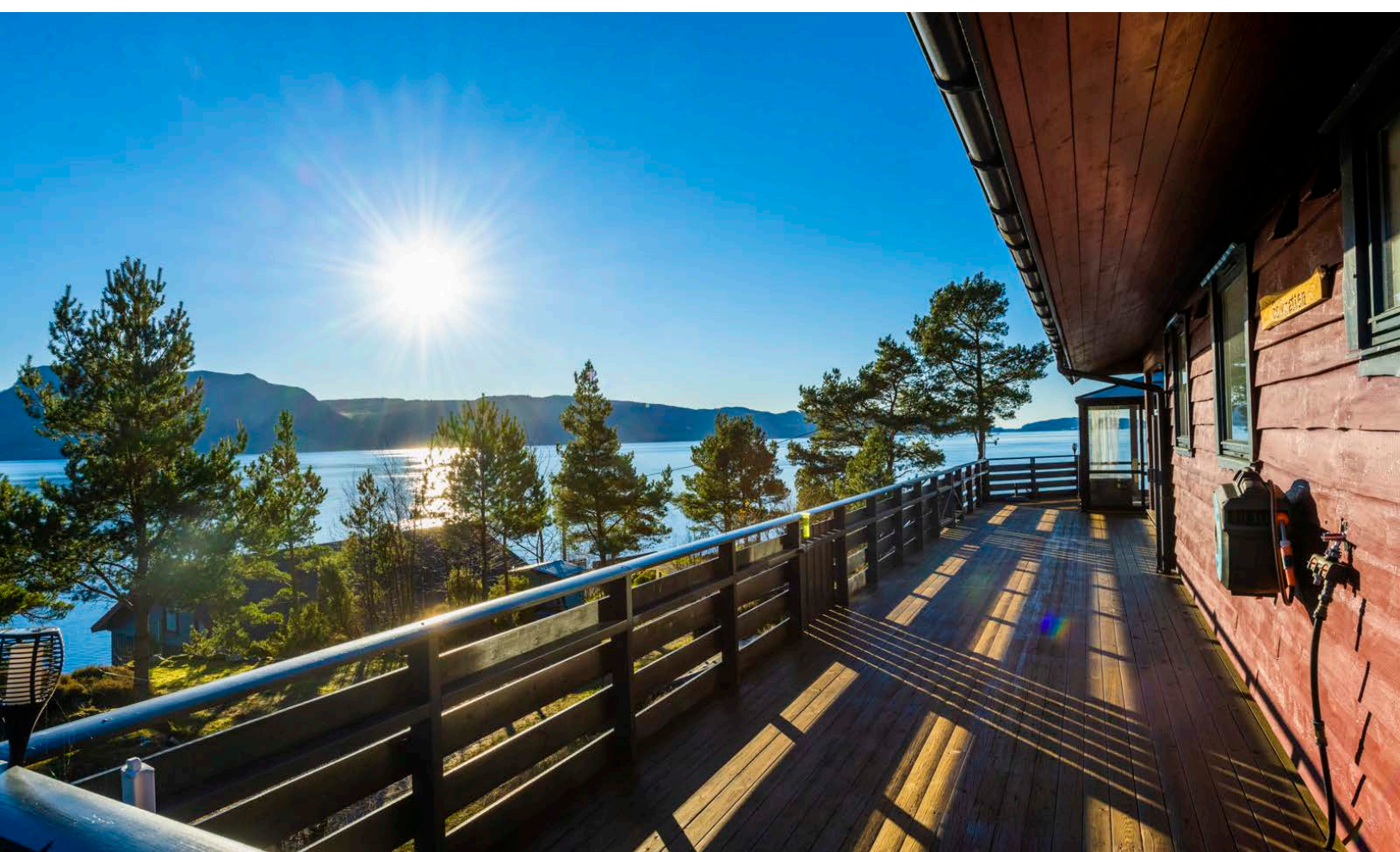








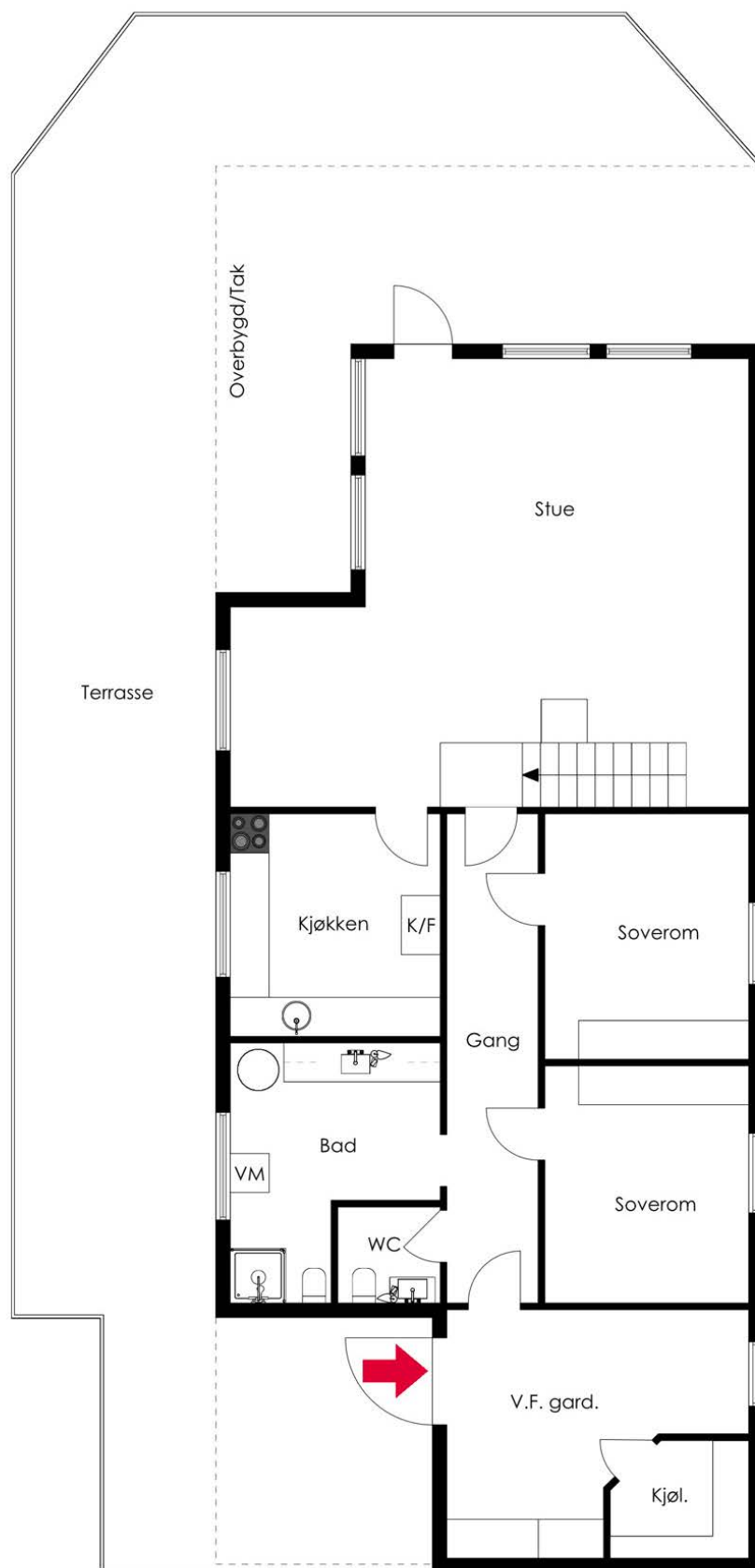






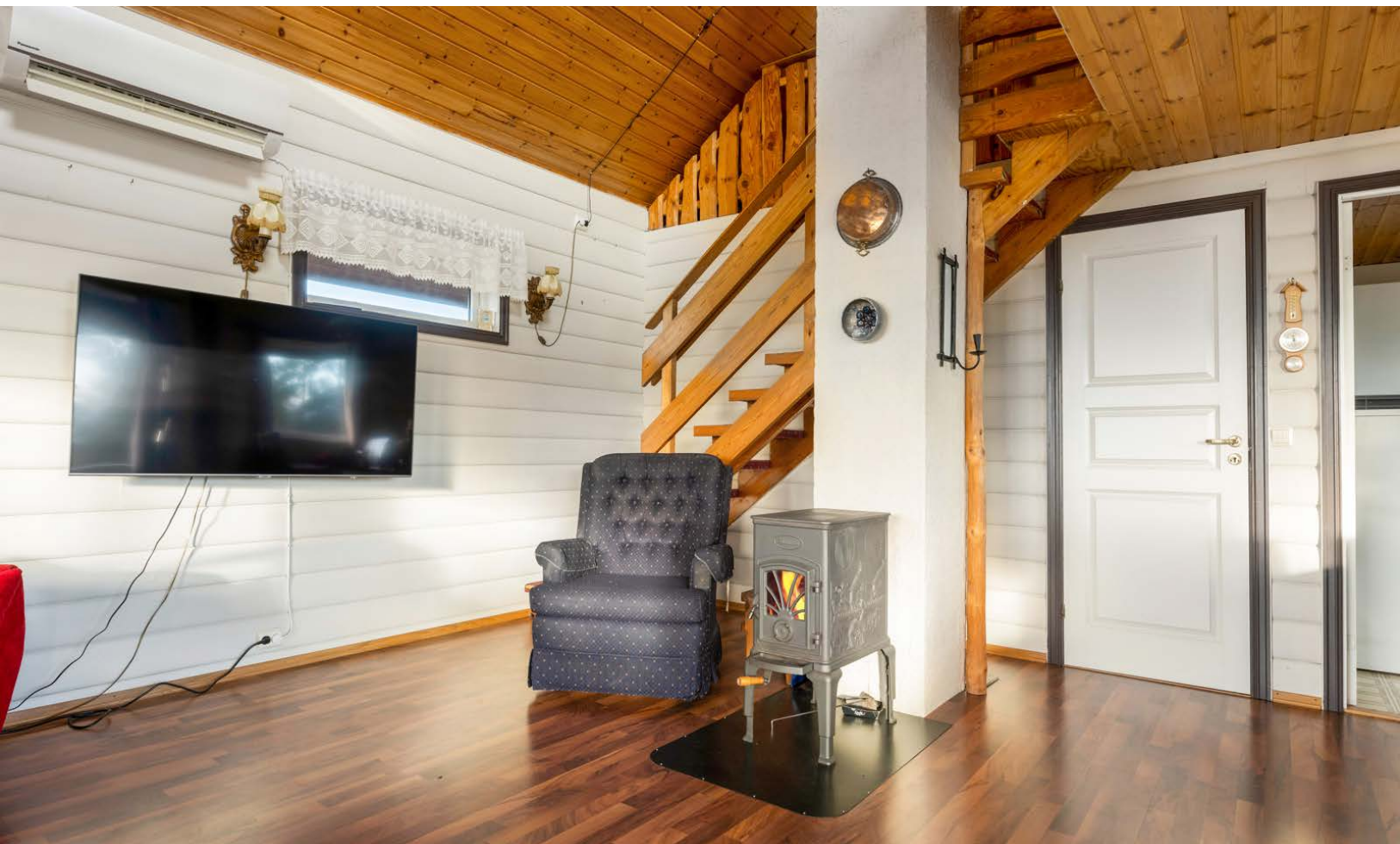






aktiv.





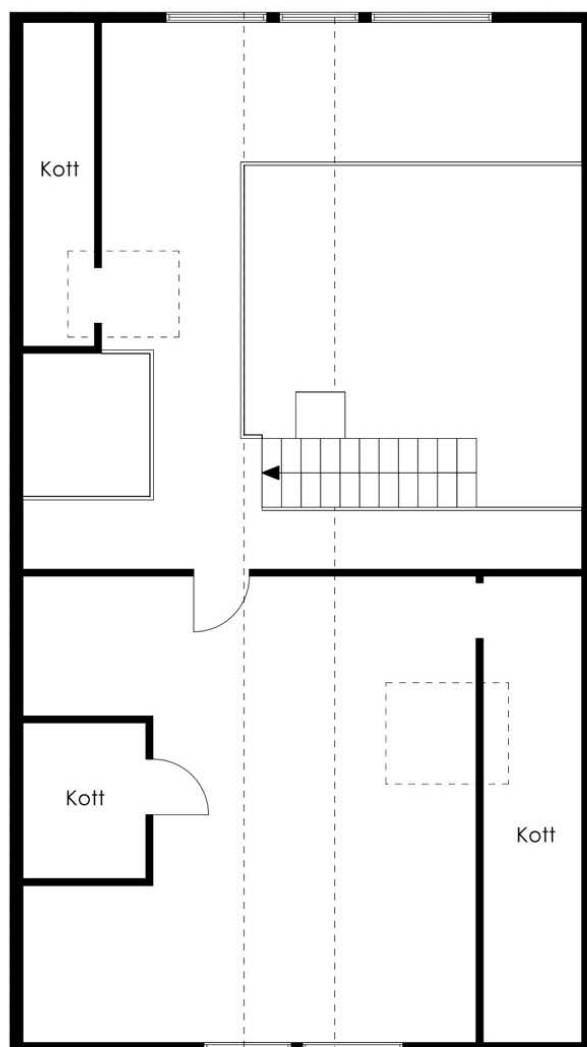


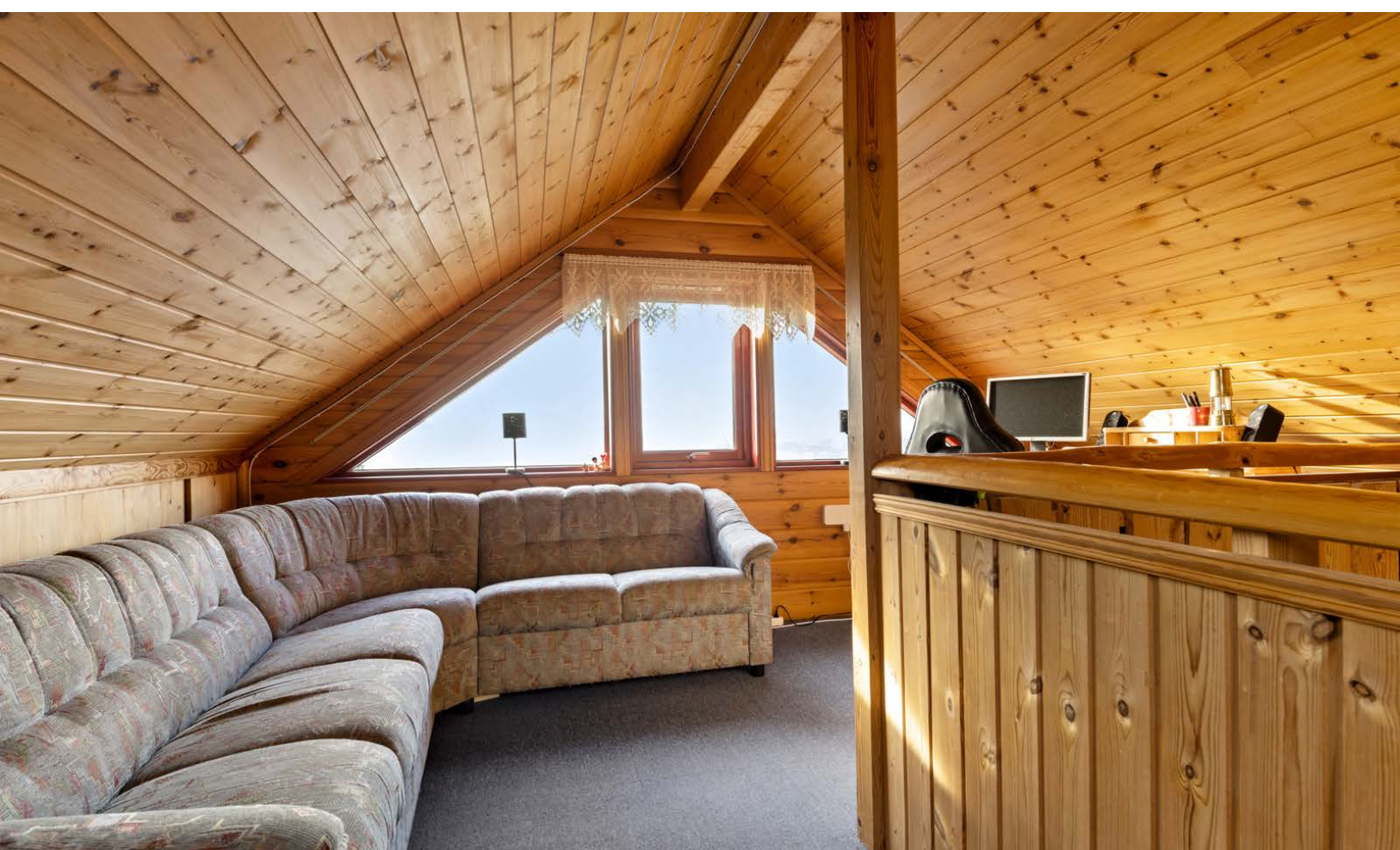


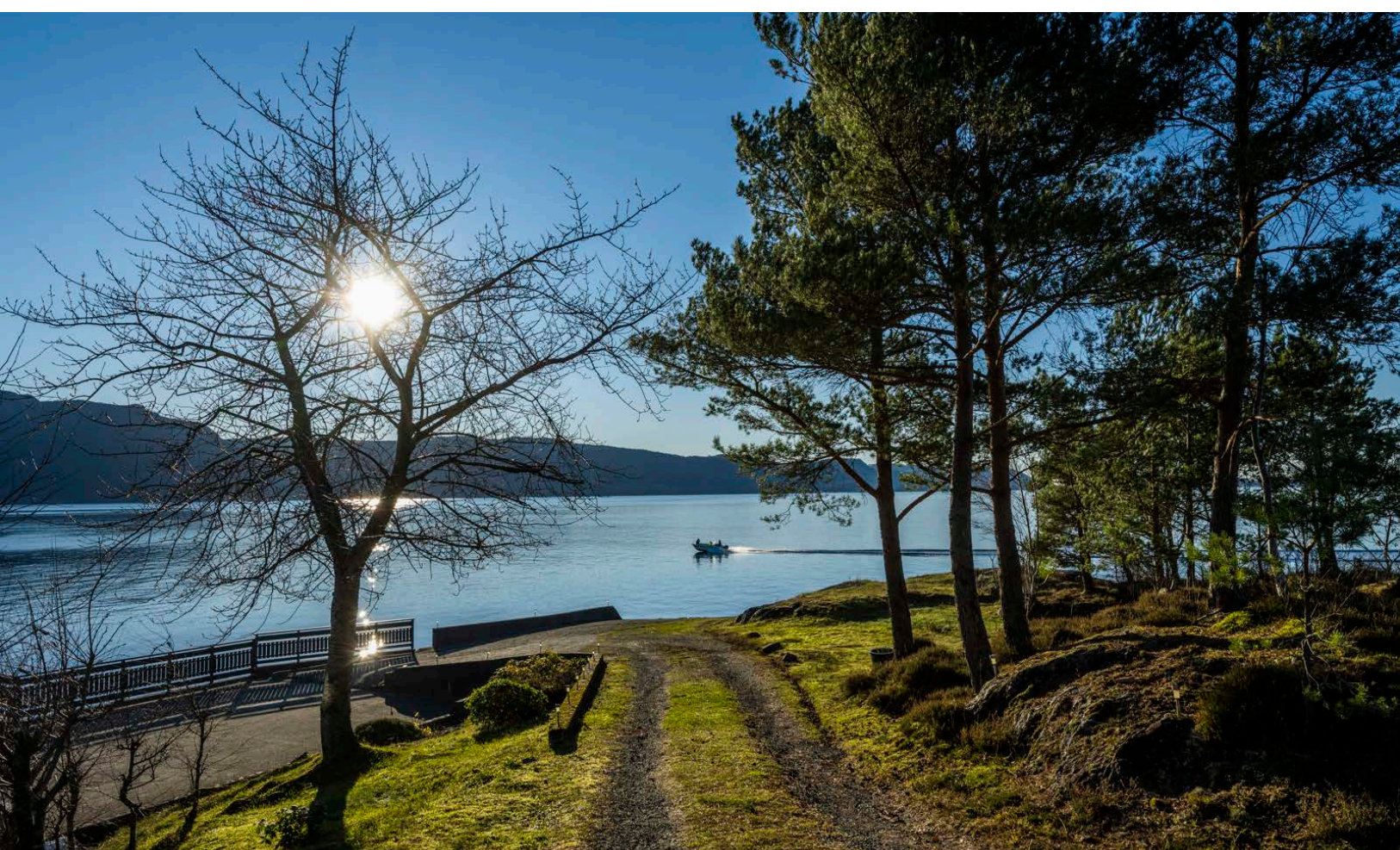




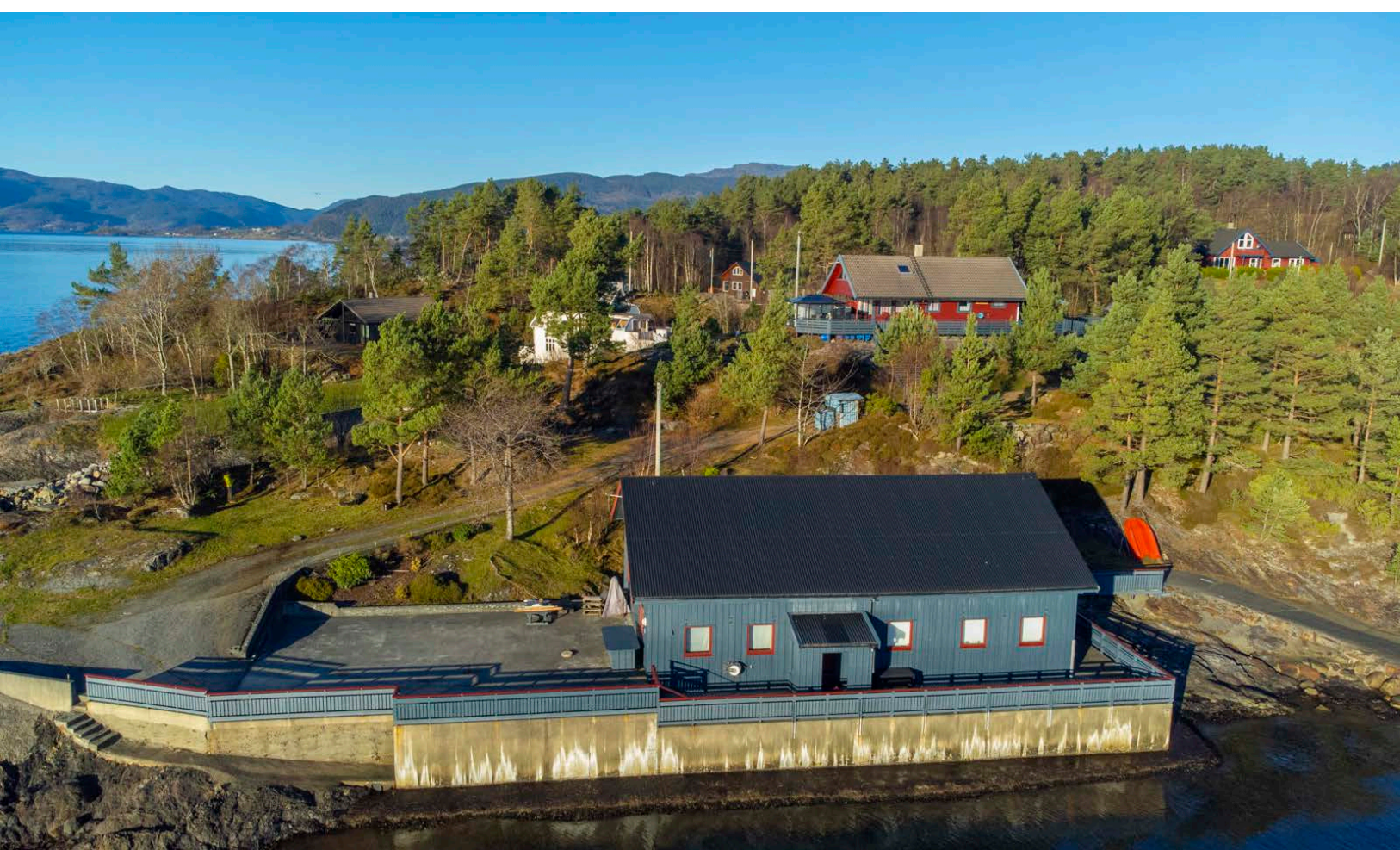
aktiv.

















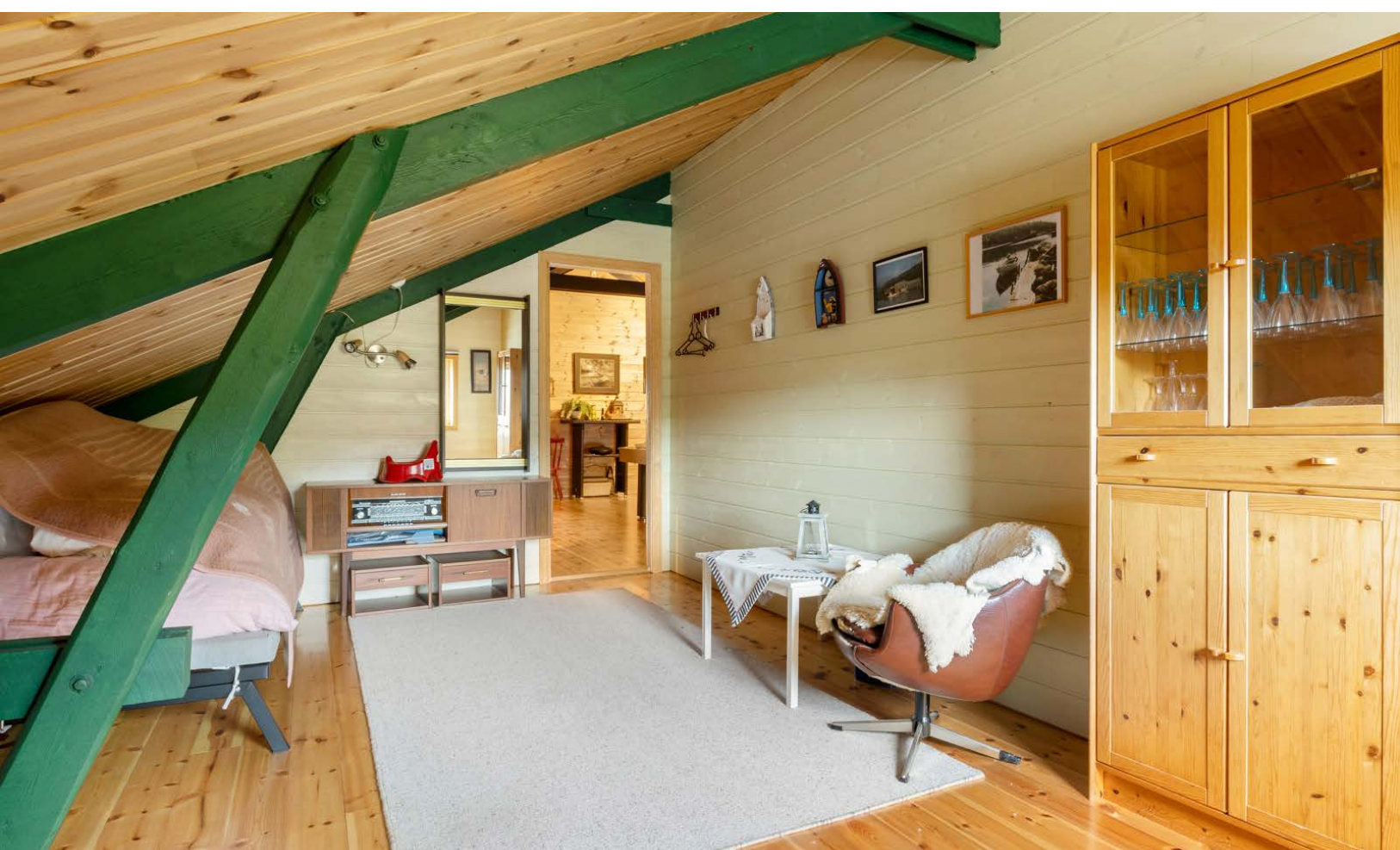








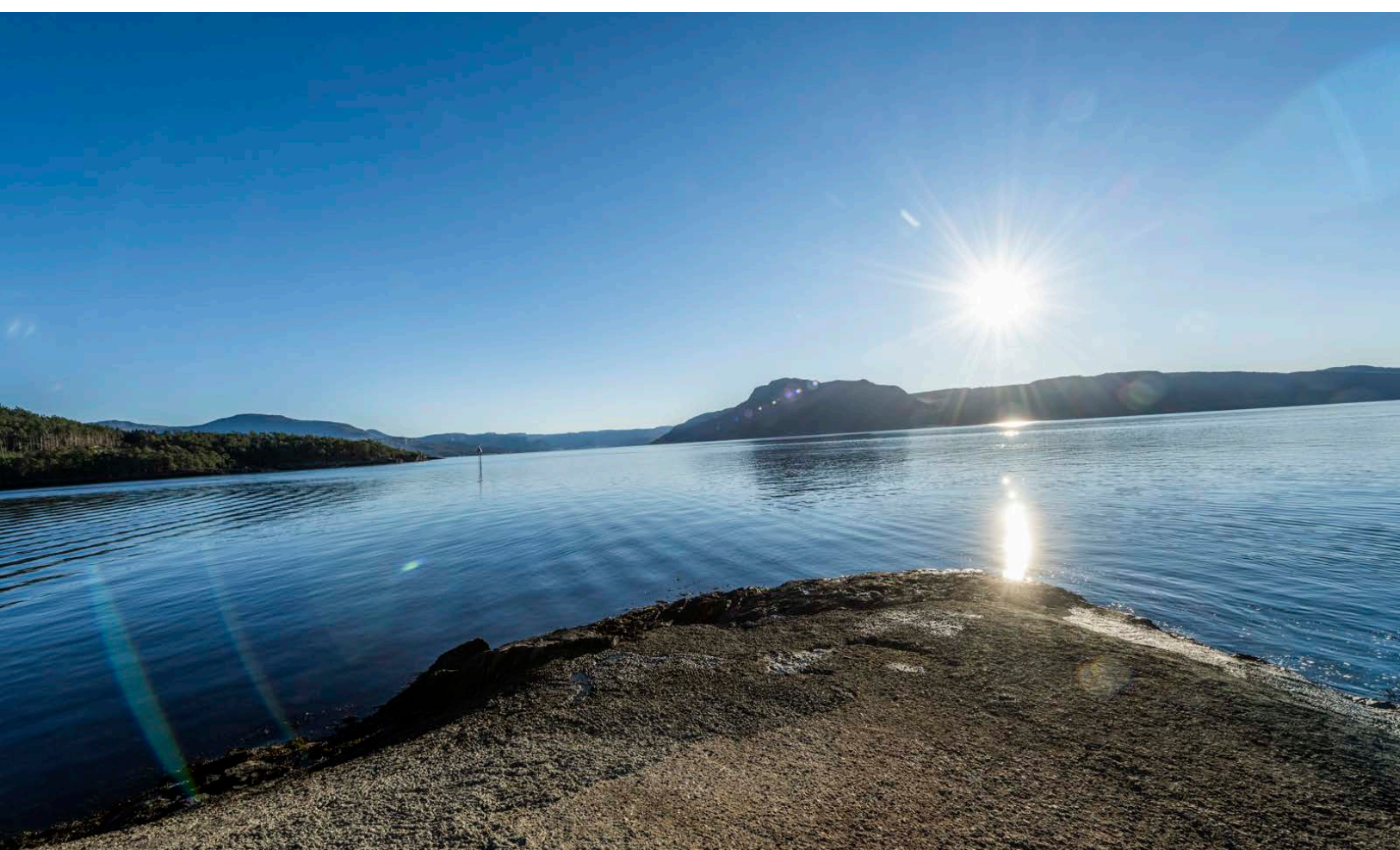








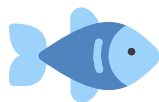




Markusvikvegen 55

Avstand til sjø

45 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	2 t 32 min 🚗
🚗 Jelsa Linje 161, 162	12 min 🚶 1 km
🚗 Jelsa kai Linje 161, 162	15 min 🚶 1.2 km

Avstand til byer

Sauda	54 min 🚗
Haugesund	1 t 52 min 🚗
Jørpeland	2 t 11 min 🚗
Stavanger	2 t 24 min 🚗
Bergen	4 t 16 min 🚗

Havner i området

- Jelsa båthavn
Drivstoff, matvarer
- Foreneset Marina
Drivstoff

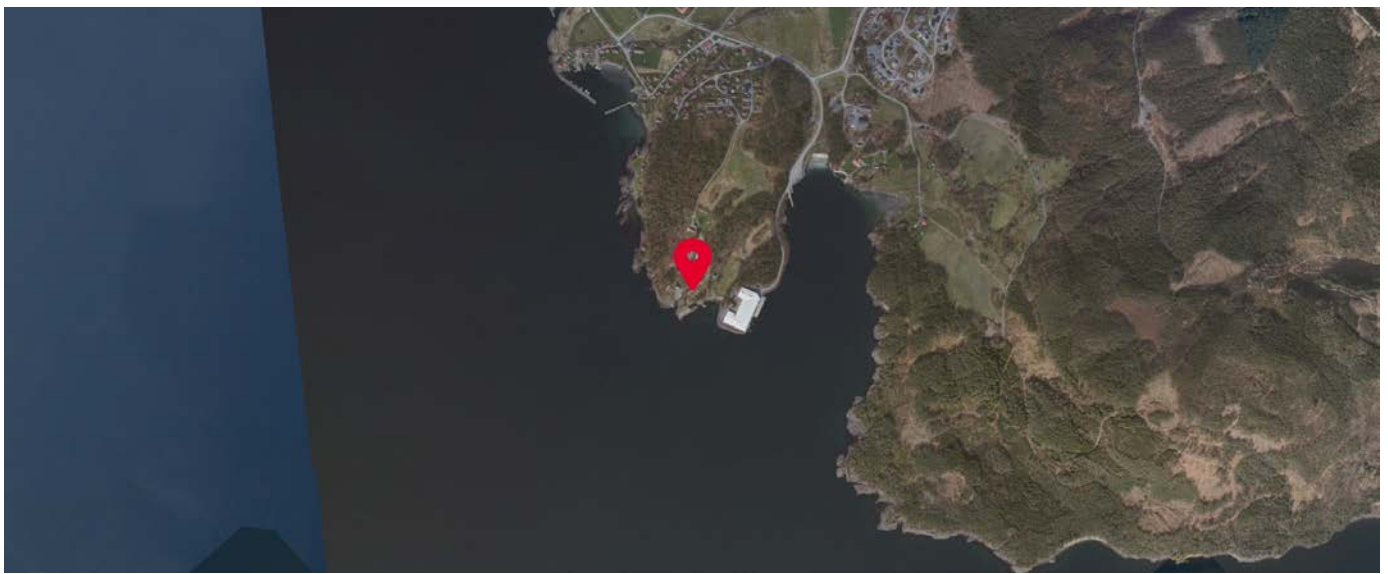


Sport

- | | |
|---|----------|
| ⚽ Jelsa stadion | 19 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 1.7 km |

Dagligvare

- | | |
|-------------|----------|
| Joker Jelsa | 13 min 🚶 |
| PostNord | 1 km |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sauda kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Markusvikvegen 55 , 4234 JELSA

📖 SULDAL kommune

Gnr. 139, Bnr. 26

Areal (BRA): Fritidsbolig 100 m², Naust 298 m²



Befaringsdato: 07.11.2022

Rapportdato: 27.11.2022

Oppdragsnr: 21435-1141

Referansenummer: KR8046

Autorisert foretak: L&V Takst AS



Gyldig rapport
27.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn

med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.

L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.

Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en trygghet for både kjøper og selger.

L&V Takst er en mesterbedrift.

Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.



Martin Haarr

Martin Haarr
Uavhengig Takstmann
27.11.2022 | STAVANGER

L&V Takst AS

Rogalandsgata 1
920 39 226



Aleksander Vågen

Aleksander Vågen
Uavhengig Takstmann
27.11.2022 | STAVANGER

Rapportansvarlig

Martin Haarr
Uavhengig Takstmann
martin@lvtakst.no
979 39 301

Medansvarlig

Aleksander Vågen
Uavhengig Takstmann
aleksander@lvtakst.no
920 39 226

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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyper.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytten er bygget i 1998 og er på 2 plan.
Hytten har solrik terrasse og ny vinterhage på terrasen.
Det er fortsatt behov for oppussing og vedlikehold.
for ytterligere informasjon se rapport i sin helhet.

Tomten har et naust like ved sjøen.
Naustet er på 2 plan og er i følge eier fra 1954 og er restaurert i 2005.
Det er også her behov for oppussing og vedlikehold utvendig.
For nærmere informasjon se rapport i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Boligen har takrenner, beslag og nedløp av plast fra byggeår.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Kledning er liggende villmarkspanel.

Boligen har saltaksform og er bygget opp av taksperr.
Taket er innvendig kledd med panel og ytterligere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår

Boligen har veluxvindu på hems fra 2000.

Boligen har hovedytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Boligen har terrassedør av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Boligen har ved stue en terrasse med trebjelkelag som underlag og terrassebord som gulv.
Terrassen har rekkverk med liggende firkantbord med en høyde på 90 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har forskjellige overflater med laminat og belegget på gulv, panel og rundtømmerpanel på vegg og panel i tak.
Hems har teppe på gulv.

Boligen har lecapepe fra byggeår og lukket peis montert i stue.
Feieluke er plassert i stue.

Boligen har åpen tretrapp fra byggeår.

Trappen har rekkverk montert.

Boligen har tredører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon.
Badet har panel på vegg og i tak.
Badet har vinylgulv og elektriske varmekabler som oppvarming.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Badet er utstyrt med frittstående toalett, vegghengt servantskap, varmtvannsbereder og blandebatteri til utslagsvask.
Badet har elektrisk styrt ventilator og veggventil montert.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har belegget på gulv, panel på vegg og i tak.

Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av laminat og plater som backsplash.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Wc har belegget på gulv, panel på vegg og i tak.

Wc er utstyrt med frittstående toalett og servant.
Wc har ventil i vindu.

Kjølerommet har belegget på gulv, panel på vegg og i tak.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er kobber.
Hovedstoppekrane er plassert på bad ved varmtvannsbereder.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Boligen er ventilert via ventiler i vinduene.

Det er installert varmepumpe i stue fra 2013

Boligens varmtvannstank er på 200 liter og står på bad.
Varmtvannstanken er fra 1998.

Boligens sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering er fra byggeår og står på fjell

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

Terrengforholdet rundt bygget er relativt flatt med skrånende terreng bort fra bygning.

Det er kommunalt vann- og private avløpsledninger tilkoblet egen septiktank, og disse er fra byggeår.
Avløpsledningen går i følge eier 70 meter ut på 15 meters dybde.

Septiktanken er av glassfiber og er fra 1998.
Septiktank blir tømt hvert 2 år.

Naust - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2007.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Bygget har takrenner, beslag og nedløp i plast fra 2007

Veggene har tømmerkonstruksjon fra 1954 og bindingsverkskonstruksjon fra 2007.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygget har saltak og er bygget opp av sperrekonstruksjon.

Bygget har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007

Bygget har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010 på østside i 2 etasje.

Bygget har hovedytterdør av tre med 2-lags glass fra 2007.

Bygget har ytterdør inn til bod av tre fra 2007 med 2 lags glass.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

1 etasje har vinyl på gulv, panel på vegg og i tak.
Stue har laminat på gulv
2 etasje har tregulv, panel på vegg og i tak.

Bygget har åpen tretrapp fra 2007.

Bygget har tredører med og uten profil.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Badet er fra 2013 og har ingen dokumentasjon.
Badet har panel på vegg og i tak.
Badet har vinylgulv.

Det er ikke slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Badet er utstyrt med dusjkabinett, servantskap og biotoalett.
Badet har elektrisk styrt ventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har vinyl på gulv, panel på vegg og i tak.

Kjøkkenet har stedbygge skap og fronter og benkeplate av tre.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rør kommer fra tilhørende hytte og er avskrudd på befaringsdagen.
Det er avløpsrør av plast fra 2005.

Bygget er ventilert via ventiler i vinduene.

Bygget har en varmepumpe i 1 etasje fra 2017.

Byggets varmtvannstank står på bad og er fra 2000.

Byggets sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.

Bygget har brannslukkere og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget står på påler og har ingen drenering

Bygningen har betongdekke under deler av bygg, resterende bygg står på påler.

terrengforholdet er skrånende inn mot byggets nordside.

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra ukjent årstall.

Bygget er plassert på påler av betong og tre.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	74	72	2
Hems.	26	26	0
Sum	100	98	2
Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	175	65	110
2. Etasje	123	123	0
Sum	298	188	110

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger ikke tegninger av kontordel og gang over stue på hems.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

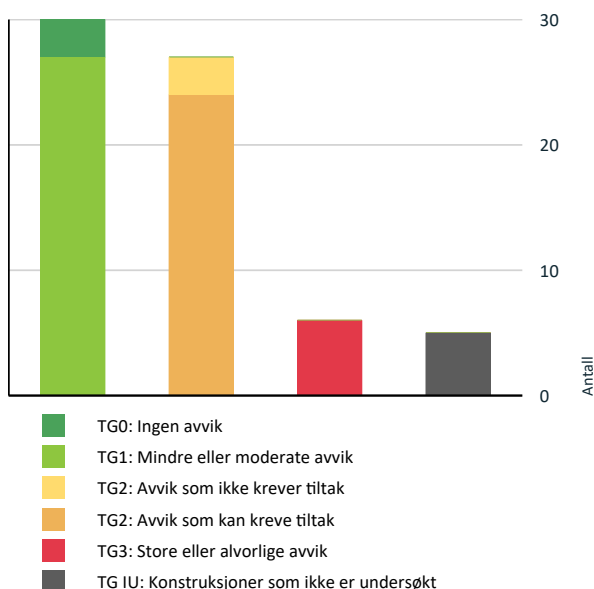
Det er opplyst av eier at tørkhuset er renoverert til naust etter stormen Inga i 2005.

Signert planlegging fra Eia med klarsignal fra bygdeutviklingssjef i Suldal Endre Gil.

[Gå til side](#)

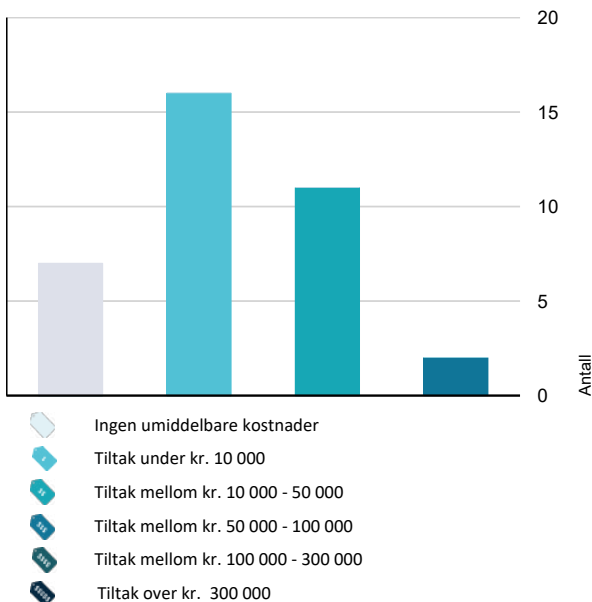
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander. I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkhet på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Baderommet har panelvegger i våtsoner.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er noe avflasket maling på vinduer.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dørene er av eldre årstall og har slitte pakninger.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noen terrassebord er værslitt og har sprekkdannelser.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er observert misfarging av gulv.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligens sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.



Kostnadsestimat : Under 10 000

Naust

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rørgjennomføringer går direkte gjennom vinyl uten mansjett eller våtromssilikon.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vann og avløp går direkte ut gjennom gulv på naust. tilsynelatende går vann og avløp direkte i sjø



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen av pålene til bygget er laget av tre og står direkte i vann og direkte på berg hvor det er påvist fukt/råteskader.
Det er ikke montert stubbloft på bygg, noe som gjør at fuktighet trenger inn i byggets gulv i 1 etasje.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

TG 11 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert avflasset maling på innside av vinduer

Det er observert fukt i noen av vinduskarmene.

Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne og lukke



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en sterk lukt i boder og ved verksted.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det anbefales å montere våtromsplater på badets våtsoner.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Badet mangler luftespalte i dør.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på om rørene er fagmessig utført eller om de er isolerte



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Byggets sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.



Kostnadsestimat : Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tregulv har en del knirk i 2 etasje



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkendører er strie



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1998

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Vindfang og kjølerom.
------	---------	-----------------------

UTVENDIG

Taktekking

Boligen har betongtakstein fra byggeår.
Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, beslag og nedløp av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Ved renovering av taktekking, nedløp og beslag må snøfangere monteres på byggets raftsider (sider ved takrenner)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Kledning er liggende villmarkspanel.

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltaksform og er bygget opp av taksperr.
Taket er innvendig kledd med panel og ytterligere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår
Boligen har veluxvindu på hems fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe avflasset maling på vinduer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer kan skrapes og males.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører

Boligen har hovedytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Boligen har terrassedør av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene er av eldre årstall og har slitte pakninger.

Tiltak

- Andre tiltak:

Pakninger anbefales utskiftet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har ved stue en terrasse med trebjelkelag som underlag og terrassebord som gulv.

Terrassen har rekkverk med liggende firkantbord med en høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noen terrassebord er værslitt og har sprekkdannelser.

Tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse anbefales pusset og behandlet.

Det anbefales å montere firkantbord på rekkverk tettere med tanke på dagens krav til sikkerhet

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Boligen har forskjellige overflater med laminat og belegg på gulv, panel og rundtømmerpanel på vegg og panel i tak.
Hems har teppe på gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

1 etasje har etasjeskiller i tre.
Høydeforskjell er målt til 0,4 cm på 2 meter, målt i stue og på kjøkken.

2 etasje har etasjeskiller i tre.
Høydeforskjell er målt til 1 cm på 3 meter målt i sovealkove.

Radon

TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har lecapepe fra byggeår og lukket peis montert i stue.
Feieluke er plassert i stue.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har åpen tretrapp fra 2007.
Trappen har rekkverk montert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper anbefales montert for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Boligen har tredører med profil.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2013 og har ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 3

Badet har panel på vegg og i tak.



Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Baderommet har panelvegger i våtsoner.

Tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Badet har vinylgulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Baderomsgulvet er plant og terskel er montert 3 cm høyere enn nivå på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er observert misfarging av gulv.

Tiltak

- Andre tiltak:

Gulv må skiftes da det i dag er avvik på varmekabler som har årsak i misfargingen på gulv.

Det anbefales da å etablere fallforhold på bad, skifte ut varmekabler og legge ny membran

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt for overflater gulv, badet anbefales renoveret.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er utstyrt med frittstående toalett, vegghengt servantskap, varmtvannsbereider og blandebatteri til utslagsvask.

Ventilasjon

TG 1

Badet har elektrisk styrt ventilator og veggventil montert.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG UJ

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Nabovegger er yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av laminat og plater som backsplash.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Wc har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

Wc er utstyrt med frittstående toalett og servant.

Wc har ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Kjølerommet har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er kobber

Hovedstoppekrane er plassert på bad ved varmtvannsbereider.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Boligen er ventilert via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Veggventiler bør monteres i alle oppholdsrom, slik at rommene er ventilerte

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmesentral

TG 1

Det er installert varmepumpe i stue fra 2013

Varmtvannstank

TG 2

Boligens varmtvannstank er på 200 liter og står på bad.
Varmtvannstanken er fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Boligens sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
3. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
4. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 1

Drenering er fra byggeår og står på fjell

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

Terrengforhold

TG 0

Terrengforholdet rundt bygget er relativt flatt med skrånende terreng bort fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Det er kommunalt vann- og private avløpsledninger tilkoblet egen septiktank, og disse er fra byggeår.
Avløpsledningen går i følge eier 70 meter ut på 15 meters dybde.

Septiktank

TG 1

Septiktanken er av glassfiber og er fra 1998.
Septiktank blir tømt hvert 2 år.

Tilstandsrapport

NAUST



Byggeår
1954

Kommentar
Det er opplyst av eier at tørkhuset er renoveret til naust etter stormen Inga i 2005.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2007.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

TG 3

Bygget har takrenner, beslag og nedløp i plast fra 2007



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har tømmerkonstruksjon fra 1954 og bindingsverkskonstruksjon fra 2007.
Fasade/kledning har stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ingen mulige tiltak. for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledning skiftes slik det er god lufting og museband bak kledning. men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om,

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Bygget har saltak og er bygget opp av sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er kledd inne fra 2 etasje med panel og er derfor ikke nærmere undersøkt

Vinduer

TG 2

Bygget har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er observert avflasket maling på innside av vinduer

Det er observert fukt i noen av vinduskarmene.

Enkelte av vinduene er vanskelige å åpne og lukke

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer - 2

TG 1

Bygget har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010 på østside i 2 etasje.

Dører

TG 1

Bygget har hovedytterdør av tre med 2-lags glass fra 2007. Bygget har ytterdør inn til bod av tre fra 2007 med 2 lags glass.

INNENDIG

Overflater

TG 2

1 etasje har vinyl på gulv, panel på vegg og i tak.

Stue har laminat på gulv

2 etasje har tregulv, panel på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tregulv har en del knirk i 2 etasje

Tiltak

- Andre tiltak:

tregulv kan etterskrus pusses og overflatebehandles.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

1 etasje har etasjeskiller i tre.

Høydeforskjell er målt til 1,5 cm på 4 meter målt i stue og kjøkken.

2 etasje har etasjeskiller i tre.

Høydeforskjell er målt til 2 cm på 3 meter målt i loftstue.

Radon

TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Bygget har åpen tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

! TG 1

Bygget har tredører med og uten profil.

Andre innvendige forhold

! TG 2

Bod og verksted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en sterk lukt i boder og ved verksted.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kunde opplyser at det er mink og mår som kommer seg inn i bygg.
Det anbefales en skadedyrkontroll av bygg for å få kartlagt og stoppet tilgang til skadedyr.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår og har ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

! TG 2

Badet har panel på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det anbefales å montere våtromsplater på badets våtsoner.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

! TG 2

Badet har vinylgulv.

Baderomsgulvet er plant og terskel er montert 4 cm over nivå på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Det er ikke slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Rørgjennomføringer går direkte gjennom vinyl uten mansjett eller våtromssilikon.

Tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Det anbefales å montere sluk på våtrom.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servantskap og biotoalett.

Ventilasjon

! TG 2

Badet har elektrisk styrt ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet mangler luftespalte i dør.

Tiltak

- Andre tiltak:

Luftespalte i dør anbefales etablert.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Hulltaking er foretatt i vegg mot dusjsone med funn på 15,1 %

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat : Under 10 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkenet har vinyl på gulv, panel på vegg og i tak.

Kjøkkenet har stedbygde skap og fronter og benkeplate av tre. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkendører er strie

Tiltak

- Andre tiltak:

Ingen mulige tiltak på stedbygde skap.

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rør kommer fra tilhørende hytte og er avskrudd på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på om rørene er fagmessig utført eller om de er isolerte

Tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må dokumentasjon fremvises.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast fra 2005.

Ventilasjon

! TG 2

Bygget er ventilert via ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Andre tiltak:

Veggventiler bør monteres i alle oppholdsrom, slik at rommene er ventilerte

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmesentral

! TG 1

Bygget har en varmepumpe i 1 etasje fra 2017.

Varmtvannstank

! TG 2

Byggets varmtvannstank står på bad og er fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Waterguard anbefales montert.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

! TG 2

Byggets sikringsskap er plassert på gang og har automatiske sikringer.

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Bygget har brannslukkere og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering

! TG IU

Bygget står på påler og har ingen drenering

Grunnmur og fundamenter

! TG I

Bygningen har betongdekke under deler av bygg, resterende bygg står på påler.

Terrengforhold

! TG 3

terrengforholdet er skrånende inn mot byggets nordside.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygget står på påler over terreng, vann vil da gå under bygg og til sjø uten å påvirke bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 3

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann og avløp går direkte ut gjennom gulv på naust. tilsynelatende går vann og avløp direkte i sjø

Tiltak

- Tiltak:

Vann og avløpsnett anbefales sjekket og utbedret av rørlegger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre tomteforhold

! TG 3

Bygget er plassert på påler av betong og tre.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen av pålene til bygget er laget av tre og står direkte i vann og direkte på berg hvor det er påvist fukt/råteskader.

Det er ikke montert stubbloft på bygg, noe som gjør at fuktighet trenger inn i byggets gulv i 1 etasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Påler av tre anbefales utskiftet til påler av enten betong eller stål.
Stubbloft under bygg anbefales etablert.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	74	72	2	Bad , Toalettrom , Entré , Gang , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue	Kjølerom
Hems.	26	26	0	Alkove , Kontor	
Sum	100	98	2		

Kommentar

Boligen har en vinterstue på terrasse på 20 m².
Vinterhagen har platetak og glass på vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av kontordel og gang over stue på hems.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Vinterhage på terrasse er bygget i 2022

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	175	65	110	Bad , Kjøkken , Gang , Stue	Bod , Bod 2, Bod 3
2. Etasje	123	123	0	Hobbyrom , Kontor , Kontor 2, Kontor 3, Loftstue	
Sum	298	188	110		

Kommentar

2 etasje har større gulvflate men deler er ikke målbart grunnet takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er opplyst av eier at tørkhuset er renoveret til naust etter stormen Inga i 2005.
Signert planlegging fra Eia med klarsignal fra bygdeutviklingssjef i Suldal Endre Gil.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er installert varmepumpe i 2017

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
07.11.2022	Martin Haarr	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1134 SULDAL	139	26		0	10339.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Markusvikvegen 55

Hjemmelshaver

Høyland Kjell Peter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger godt plassert i Jelsa.
Det er nærhet til matbutikk. Kort kjøretur til skole.
Det er kollektivtilbud i området, både buss og ferge.

Adkomstvei

Fra Jelsa kjører du til høyre, inn på Sandane.
Ved neste veikryss svinger du til høyre, inn på Jelsavegen.
Ta første avkjørsel til høyre, inn på Sandaneset.
Sving til venstre ved neste avkjørsel, inn på Markusvikvegen.
Følg veien og sving til venstre for å fortsette på Markusvikvegen.
Følg veien helt til endes, til du ser boligen på høyre hånd.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Ligger under Suldal kommune sin reguleringsplanID 961217_1, og er regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet naturtomt ved sjøen. Egen brygge, naust, platting og vinterhage,

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen opplyste forhold.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.11.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger	13.11.2022	eksisterer kun på fritidsbolig	Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner	13.11.2022	Kun på fritidsbolig	Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	13.11.2022	Kun på fritidsbolig	Innhentet	0	Nei
Byggetillatelse	13.11.2022		Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.11.2022	Kun på fritidsbolig	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.11.2022		Innhentet	0	Nei
Norges Eiendommer	13.11.2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR8046>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
5220092	
Selger 1 navn	
Jofrid Høyland	
Gateadresse	
Markusvikvegen 55	
Poststed	Postnr
Jelsa	4234
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	1998
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91765332

Document reference: 5220092

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 5220092

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forslag Hydrogen fabrikk. Fikk nabovarsel, men det ble ikke tatt med i den nye reguleringsplan for kommunen.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Naust tilhører eiendommen opprinnelig bygget 1954 Renovert i 2005/2006. Gjelder også i denne forsikringen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5220092

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jofrid Høyland	0b1132afcea084578b60bed 87c5ed16fd3047d50	17.11.2022 11:55:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 5220092

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



OPPLYSNINGAR TIL EIGEDOMSMEKLAR

Infoland ordre nr. 6815272

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
139	26			Markhusvikvegen 55, 4234 Jelsa

Heimelshavar (H), Festar (F)

Type	Namn	Adresse	Postnr./stad
H	Kjell Petter Høyland	(død)	
F			

Merknader:

Regulering

Gjeldande reguleringsplan/utbyggingsplan som vedkjem eigedommen:

Føremål i planen	Plannamn	Godkjend dato

Merknader:

Bygningar på eigedommen:

Opplysningar oversendt så langt dei finst i vårt arkiv:

Merknader:

Vatn, avlaup og tilkomst:

Vatn:

☐ Privat ☒ Offentleg

Avlaupsanlegg:

☒ Privat ☐ Offentleg

Tilkomst:

☒ Privat ☐ Offentleg

Kommunale avgifter:

Kommunale avgifter siste termin: Kr 3.620,-

Terminar pr. år	Avg.beløp inkl. mva. pr. termin	Omfattar
2	1 termin: Kr 2.870,- 2 termin: Kr 3.620,-	1 termin: Vassavgift 2 termin: Vass, tilsyn og feieavgift

IVAR – Ryfylke IKS tlf. 51 75 95 50 har ansvar for innkreving av avgifter for renovasjon og slamtømming.

Merknader:

Opplysningane er gitt på grunnlag av kommunale arkiv. Det kan førekoma manglar og endringar vedk. private anlegg som ikkje er rapportert til kommunen.

Sand, 28.10.2011

Audhild Leirvik
Teknisk Drift

Silje Helen Færøy
Bygdeutvikling

postmottak@suldal.kommune.no, Tlf. 52 79 22 00



SULDAL

Suldal kommune -- Fullmaktsvedtak

ARKIV

Dato	Arkivnr	Referanse	Sakshandsamar
29.05.00	L42	20001805	Ole Martin Dahle
SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Resultat
Fullmaktsvedtak bygdeutviklingssjefen	29.05.00	185/00	

KJELL PETER HØYLAND GNR 139 BNR 26 BYGGEMELDING VINDFANG

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
2	I	23.05.00		GÅR UT
1	I	24.05.00	Kjell Peter Høyland	KJELL PETER HØYLAND GNR 139 BNR 26 BYGGEMELDING VINDFANG

VEDTAK:

I medhald av delegert avgjerdsrett vedtatt av Suldal kommunestyre den 13.09.94 sak 62/94, sist revidert 26.02.97 sak 4/97, gjer bygdeutviklingssjefen slikt vedtak:

Suldal kommune gir i medhald av § 86a i Plan- og bygningslova byggeløyve til **Kjell Peter Høyland, Jelsa, 4230 Sand** for oppføring av vindfang i samsvar med gjeldande reguleringsplan på gnr.139 bnr.26, Jelsa, 4230 Sand etter innsende planar dagsett 24.05.00.

Dette vedtaket kan klagast inn for Fylkesmannen innan 3 veker. Klagen vert å senda Suldal kommune v/bygdeutviklingssjefen, 4230 Sand.

Sand, 29.05.00.

Endre Gjil
bygdeutviklingssjef

Ole M. Dahle
byggesakskonsulent

Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jfr pbl § 96, (1). Bygningen/tiltaket eller del av han må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest er gitt, jfr pbl § 99. Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn dette løyvet legg til grunn. Det må forast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Dersom det blir skifte av tiltakshavar før tiltaket er fullført, skal det meldast til kommunen både av den som først hadde tiltaket og den nye. Det same gjeld ved skifte av eigar, jfr pbl § 97 nr 4.

Vedtak gjort av kommunen kan klagast på til fylkesmannen, jfr pbl §§ 13 (4) og 15. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til den påførde addressa. Det er nok at klaga er postlagd innan fristen går ut. Kлага skal sendast skrifleg til den som har gjort vedtaket. Den skal vere underskriven, vise til det vedtaket som klaga gjeld, den eller dei endringar som er ønskjande, og dei grunnane du vil bygge klaga på. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklårt for oss om du har klaga i rett tid, må du også gi opp når denne meldinga kom fram.

Forvaltningslova §§ 29-32 inneheld m. a. reglar om høve til å få utvide klagefristen og om rett til å klage på vedtaket i dei tilfelle klagefristen er gått ut.

Kjell Peter Høyland
Jelsa
4230 SAND

Sakshands.: Ole Martin Dahle
Tlf.: 52 79 24 21 Faks 52 79 24 05
Vår ref.: 20008404 A.nr.: L42
Sak ID: 20001805 - 4

KJELL PETER HØYLAND GNR 139 BNR 26 BYGGEMELDING VINDFANG

Me viser til Dykkar søknad dagsett 24.05.00.

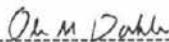
VEDTAK:

I medhald av delegert avgjerdsrett vedtatt av Suldal kommunestyre den 13.09.94 sak 62/94, sist revidert 26.02.97 sak 4/97, gjer bygdeutviklingssjefen slikt vedtak:

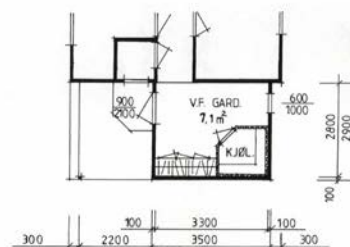
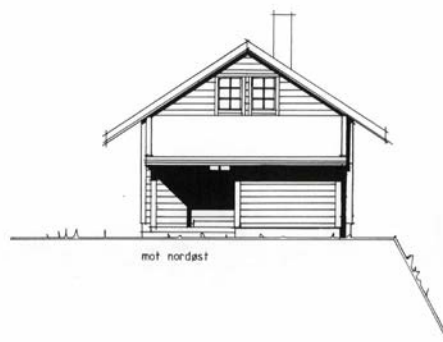
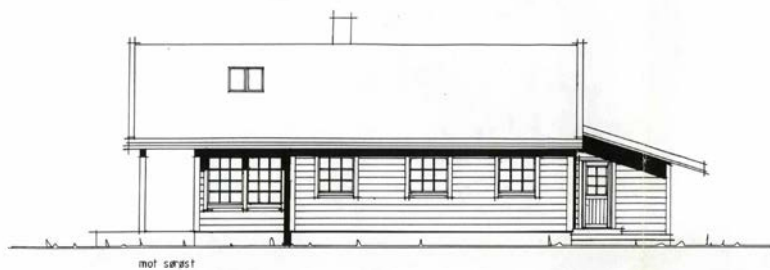
Suldal kommune gir i medhald av § 86a i Plan- og bygningslova byggeløyve til **Kjell Peter Høyland, Jelsa, 4230 Sand** for oppføring av vindfang i samsvar med gjeldande reguleringsplan på gnr.139 bnr.26, Jelsa, 4230 Sand etter innsende planar dagsett 24.05.00.

4230 Sand, 29.05.00

Endre Gjil
bygdeutviklingssjef



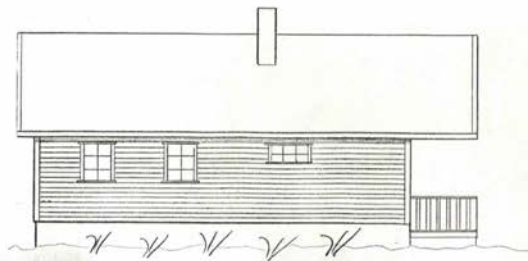
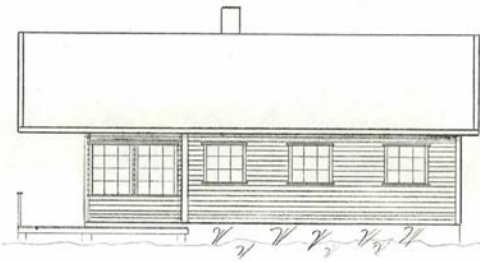
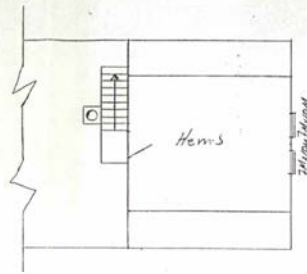
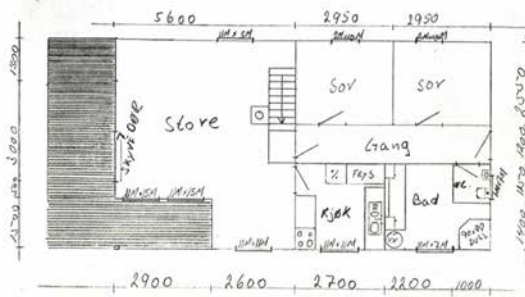
Ole Martin Dahle
Byggjesakskonsulent



plan påbygg



Jofrid og Kjell P. Høyland	PÅBYGG HYTTE + TAKVINDU
Markusvik, Jelsa, 4230 SAND	PLAN OG FASADER
Suldal kommune Gnr 139 Bnr 26	ksbore 27.03.2000 1:100



GODKJENT
PÅ VILKÅR
av bygningsseksjonen
etter delegasjon
Sak nr. 274/97

Hytte Markusvik.	m: 1-100
Høyland.	
Tegn.	
K. Berekvam.	Kjell Berekvam

Nord Aust

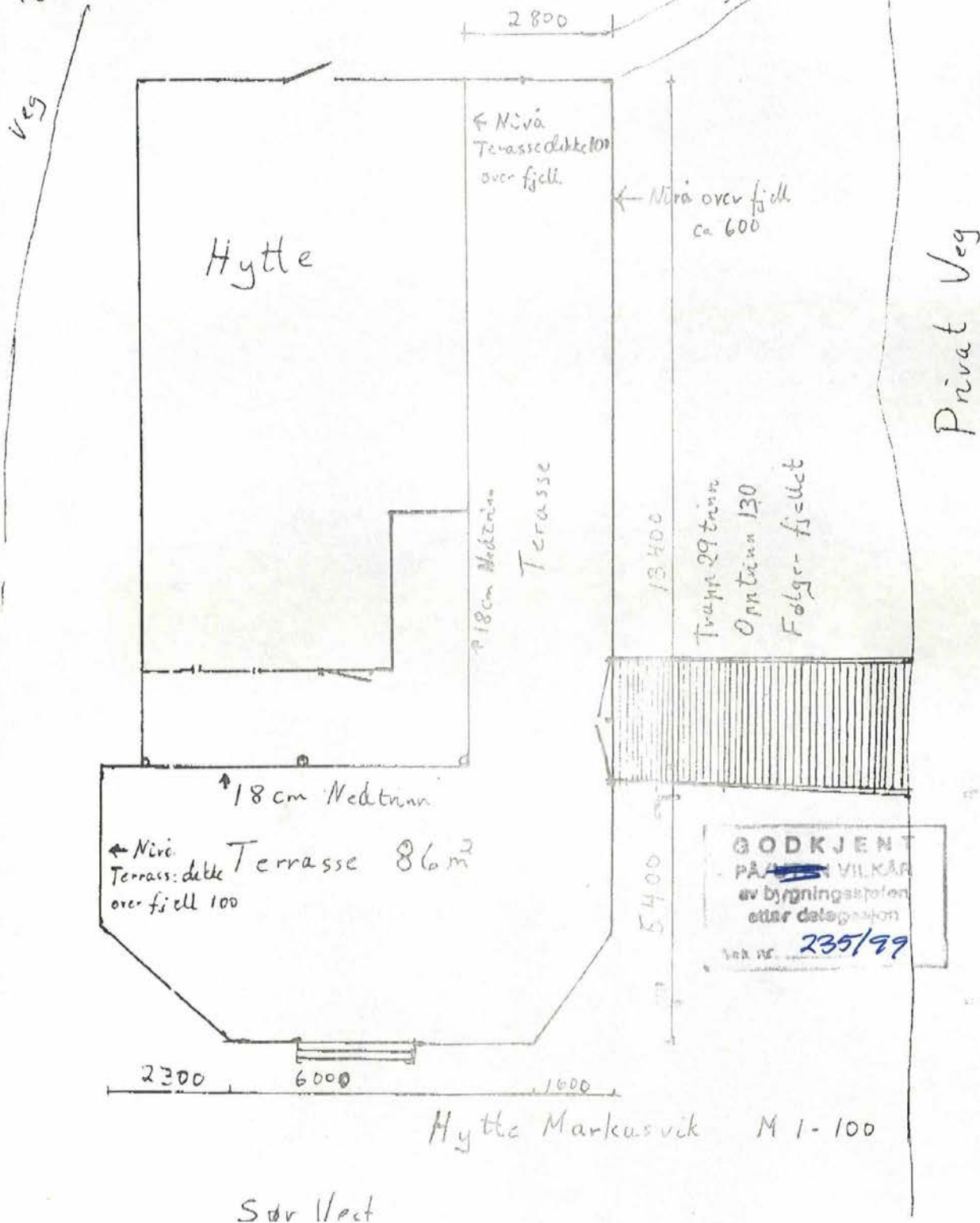
Terrasse til Hytte Vedlegg til
G.nr. 139 bnr. 26

Søknad
29.05.99

Suldal Kommune
v/Ola Dahle

Kjell Peter Høyland

Jelsa



ARKIV

L42&18

Anr. 139-26
Jnr. 0466
D-sak 74/99

VEDTAK GJORT AV SULDAL KOMMUNE

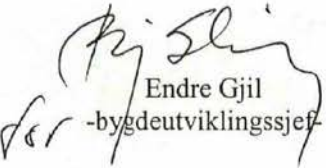
I medhald av delegert avgjerdsrett vedtatt av Suldal kommunestyre den 13.09.94 sak 62/94, sist revidert 26.02.97 sak 4/97, gjer bygdeutviklingssjefen slikt vedtak:

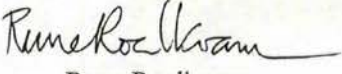
Suldal kommune gir mellombels løyve for tre år, fram til februar 2002, løyve til å nytte fritidsbustad gnr 139 bnr 26 som heilårsbustad til

Jofrid og Kjell Peter Høyland, Jelsa, 4230 Sand

som søkt om i brev dagsett 31.01. 1999.

Sand, 04.03. 1999


Endre Gjil
-bygdeutviklingssjef-


Rune Roalkvam
-byggesakshandsamar-

Kopi: Ryfylke Miljøverk, 4130 Hjelmeland

Suldal kommune - Fullmaktsvedtak

Dato	Arkivnr	Referanse	Sakshandsamar
04.06.99	L42	9900666	Ole Martin Dahle
SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Resultat
Fullmaktsvedtak bygdeutviklingssjefen	04.06.99	235/99	

KJELL PETER HØYLAND, GNR 139 BNR 26, BYGGJELØYVE TERRASSE

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	29.05.99	Kjell Peter Høyland	KJELL PETTER HØYLAND, GNR 139 BNR 26, BYGGJEMELDING TERRASSE

VEDTAK: I medhald av delegert avgjerdsrett vedtatt av Suldal kommunestyre den 13.09.94 sak 62/94, sist revidert 26.02.97 sak 4/97, gjer bygdeutviklingssjefen slikt vedtak:

Suldal kommune gir i medhald av §§ 87 og 93 i Plan- og bygningslova og § 9 i jordlova byggjeløyve til

Kjell Peter Høyland, Jelsa, 4230 Sand

for bygging av terrasse

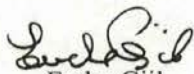
på gnr 139 bnr 26, Jelsa

etter innsende planar og på vilkår jfr Plan og bygningslova § 98:

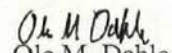
- Kjell Peter Høyland, Jelsa vert godkjent som ansvarleg utførande

Dette vedtaket kan ankast inn for kommunen innan 3 veker.

Sand, 04.06. 1999


Endre Gjil

-bygdeutviklingssjef-


Ole M. Dahle

-byggjesakskonsulent-

Bygdeutvikling

Kjell Peter Høyland
Jelsa
4230 SAND

Sakshands.: Ole Martin Dahle
Tlf.: 52 79 24 21 Faks 52 79 24 05
Vår ref.: 9901175 A.nr.: L42 **139-26**

**KJELL PETER HØYLAND, GNR 139 BNR 26, BYGGJELØYVE
TERRASSE**

Med syner til Dykkar søknad og det er gjort følgjande vedtak:

VEDTAK: I medhald av delegert avgjerdsrett vedtatt av Suldal kommunestyre den 13.09.94 sak 62/94, sist revidert 26.02.97 sak 4/97, gjer bygdeutviklingssjefen slikt vedtak:

Suldal kommune gir i medhald av §§ 87 og 93 i Plan- og bygningslova og § 9 i jordlova byggeløyve til

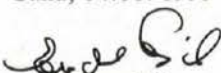
Kjell Peter Høyland, Jelsa, 4230 Sand

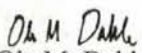
for bygging av terrasse
på gnr 139 bnr 26, Jelsa

etter innsende planar og på vilkår jfr Plan og bygningslova § 98:

- Kjell Peter Høyland, Jelsa vert godkjent som ansvarleg utførande

Sand, 04.06. 1999


Endre Gjil
-bygdeutviklingssjef-


Ole M. Dahle
-byggjesakskonsulent-

L42&18

VEDTAK

Anr. 139-26

Jnr. 0936

GJORT AV

D-sak 72/97

SULDAL KOMMUNE

I medhald av delegert avgjerdsrett vedtatt av Suldal kommunestyre den 13.09.94 sak 62/94 etter § 11-1 punkt nr. 2 i plan og bygningslova gjer bygdeutviklingssjefen slikt vedtak :

Suldal kommune gir i medhald av §§ 87 og 93 i bygningslova og § 9 i jordlova byggeløye til

Kjell Peter Høyland, Prof. Hansteensgt. 5, 4021 Stavanger
for oppføring av molo på gnr. 139 bnr. 26, 4190 Jelsa etter innsende planar d.s. 18.02.97. Bygningssjefen i Suldal vil få påpeike at moloen var bygd før byggemelding var sendt kommunen.

Dette vedtaket kan ankast inn for kommunen innan 3 veker.

Sand, 08.04.97



Endre Gjil
- bygdeutviklingssjef -



Armand Solbakken
- sakshandsamar -

Kommune

Byggjeløyve

etter plan- og bygningslova av 14. juni 1985, § 93

Meldar (namn, adresse)

Byggherre (namn, adresse)

Kjell Peter Høyland
Prof. Hansteensgt. 5
4021 SÆTVANGER

Byggjeløyve er gitt for

Eigedom / byggjestad

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

4190 Jelsa

139

26

Spesifikasjon

Dato for søknad

Kva slag arbeid

Kva slag bygg

18.02.97

nybygg

molo

Behandling / vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

08.04.97

D-72/97

Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett igang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan først kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

- bygningssjefen i Suldal vil få påpeike at moloen var
bygd før byggemelding var sendt kommunen

Vilkår

SULDAL
K O M M U N E

Høve til å klaga - sjå baksida

Underskrift

Stad

Stempel / Underskrift

Dato

10.04.97

LMT-etaten
Sandsvegen 122
4230 Sand

Kopi sendt til
☐ ansvars-
havande

Namn

Adresse

☐ andre

Namn

Adresse

Namn

Adresse

Namn

Adresse

Kommune

Suldal

Byggjeløyve

etter plan- og bygningslova av 14. juni 1985, § 93

Meldar (namn, adresse)

Knut Berekvam
Jelsa

4230 SAND

Byggherre (namn, adresse)

Kjell Peter Høyland
Jelsa

4230 SAND

Byggjeløyve er gitt for

Eigedom / byggjestad

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Jelsa, 4230 SAND

139

26

Spesifikasjon

Dato for søknad

Kva slag arbeid

Kva slag bygg

24.11.97

Nybygg

Hytte

Behandling / vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

16.12.97

D-274/97

Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett igang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan førast kontroll med byggjearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

- hytta skal plasserast slik plassert den 03.09.97

Høve til å klaga - sjå baksida

Underskrift

Stad

Sand

Dato

08.01.98

Stempel / Underskrift

SULDAL
K O M M U N E
Byggesak
4230 Sand

Kopi sendt til☐ ansvars-
havande

Namn

Adresse

☒ andre

Namn

Adresse

Ryfylke Miljøverk

4130 Hjelmeland

Namn

Adresse

Namn

Adresse

ARKIV

L42&18

VEDTAK

Anr. 139-26

Jnr. 0060/98

GJORT AV

D-sak 274/97

SULDAL KOMMUNE

I medhald av delegert avgjerdsrett vedtatt av Suldal kommunestyre den 13.09.94 sak 62/94 etter § 11-1 punkt nr. 2 i plan og bygningslova gjer bygdeutviklingssjefen slikt vedtak :

Suldal kommune gir i medhald av §§ 87 og 93 i bygningslova og § 9 i jordlova byggeløyve til

Kjell Peter Høyland, Jelsa, 4230 Sand

for bygging av hytte på gnr. 139 bnr. 26, Jelsa, 4230 Sand etter innsende planar og på vilkår:

- hytta skal plasserast slik plassert den 03.09.97

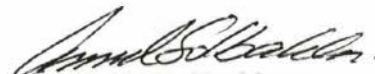
Dette vedtaket kan ankast inn for kommunen innan 3 veker.

Sand, 16.12.97



Endre Gjil

- bygdeutviklingssjef -



Armand Solbakken

- sakshandsamar -

ARKIV

L62&18

VEDTAK

Anr. 139-26

GJORT AV

Jnr. 0045/98

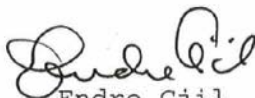
D-sak 268/97

I SULDAL KOMMUNE

I medhald av delegert avgjerdsrett vedtatt av Suldal kommunestyre den 13.09.94 sak 62/94 etter § 11-1 punkt nr. 2 i plan og bygningslova gjer bygdeutviklingssjefen i Suldal slikt vedtak :

Under føresetnad av at kloakkanlegget kan byggast og vert drive i samsvar med føresegner for utslepp av avlaupsvatn frå bustad- og fritidsbygg med separate avlaupsløysingar gjevne av Miljøverndepartementet 08.07.92, vil bygdeutviklingssjefen i Suldal gje utsleppsløyve som søkt om til Kjell Peter Høyland, Jelsa, 4230 Sand.

Sand 16.12.97



Endre Gjil

- bygdeutviklingssjef -

REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR SANDAANESET NÆRINGSOMRÅDE, JELSA

Dato for siste revision av planen: 20.11.96.

Dato for kommunestyret sitt reguleringsvedtak: 17.12.96

I. Disse reguleringsforesegnene gjeld innafor det området som er vist med plangrense på plankartet d.s. 06.01.95.

II. Området vert etter § 25 i plan disponert til desse føremåla:

1. Byggeområde
2. Landbruksområde
3. Offentlege trafikkområde
5. Fareområde
6. Spesialområde
7. Fellesområde

1. BYGGEOMRÅDE

1.1 Fritidsbustader

Innan områda kan det førast opp tilsaman 3 nye frittliggande fritidsbustader plassert som vist på plankartet.

Kvar hytte skal ikkje ha større bruksareal enn 55 m². Fritidsbustadane skal forast opp i ei høgd + eventuell hems/loft. Takvinkelen skal vere mellom 27° og 34°.

LMT-utvalet skal sjå til at bygningane far ei god form og god materialbruk. Fargebruk, også på taktekking, skal godkjennast av LMT-utvalet. Til taktekking skal det nyttast skifer eller tegl.

LMT-utvalet fastset endeleg plassering og høgde på bygningane.

Det er ikkje høve til å legge inn vatn bustadane.

Avlaupsvatnet skal infiltrerast i grunnen.

Fritidsbustadane skal ha toalett av type godkjent av LMT-utvalet.

1.2 Næringsområde

Området omfattar eksisterande næringsverksemd og planlagt utvidingsområde for eksisterande næringsverksemd. Tekniske planar for sprengning og utfylling i sjø i tråd med denne plan, skal godkjennast av LMT-utvalet.

Intern trafikkloysing innafor det utvida næringsarealet skal godkjennast av LMT-utvalet.

Støynormalane slik dei framgår i "Retningsliner for begrensning av støy frå industri m.v.", utarbeidd av Statens forurensningstilsyn, skal gjelde innafor reguleringsområdet.

2. LANDBRUKSOMRÅDE

2.1 Jord- og skogbruksområda er forutsett nytta på tradisjonell måte.

3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Dei offentlege trafikkområda omfattar eksisterande kommunale vegar med tilhøyrande skraningar/fyllingar.

5. FAREOMRÅDE

5.1 I fareområda kring eksisterande høgspenline kan det ikkje oppførast byggverk utan at desse har direkte tilknytning til eller er som ein del av dette forsyningsanlegget med tilhøyrande trafo.

6. SPESIALOMRÅDE

6.1 Innafor området regulert til industrihamn kan det ikkje settjast i verk tiltak eller plasserast installasjonar som er til hinder for turvande battrafikk knytta til næringsverksemda i området.

6.2 Industriarea skal nyttast til lasting og lossing knytta til næringsverksemda i næringsområdet.

6.3 Forlenging av eksisterande industriarea etter planen skal godkjennast av LMT-utvalet.

6.4 I sjøområda for allmen bruk kan det ikkje plasserast tekniske installasjonar som er til hinder for den allmene bruken av sjøområda.

7. FELLESOMRÅDE

7.1 Felles parkeringsplass skal vere tilrettelagt for det kan gjevast byggeløyve til planlagte fritidsbustader.

7.2 Felles friområde skal vere friområde for eksisterande og planlagte fritidsbustader på gnr.139 bnr.26.

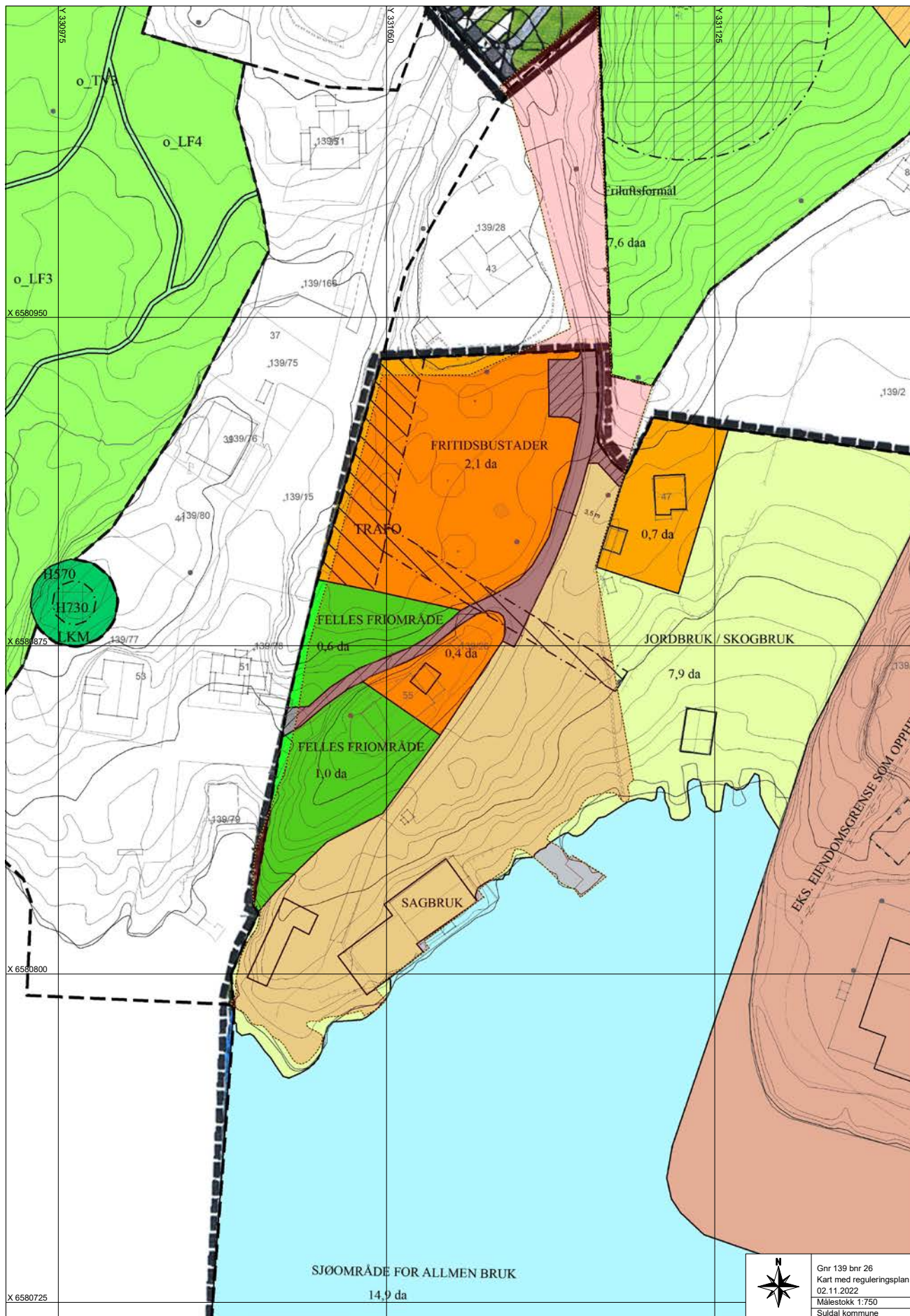
III FELLESFØRESEGNER

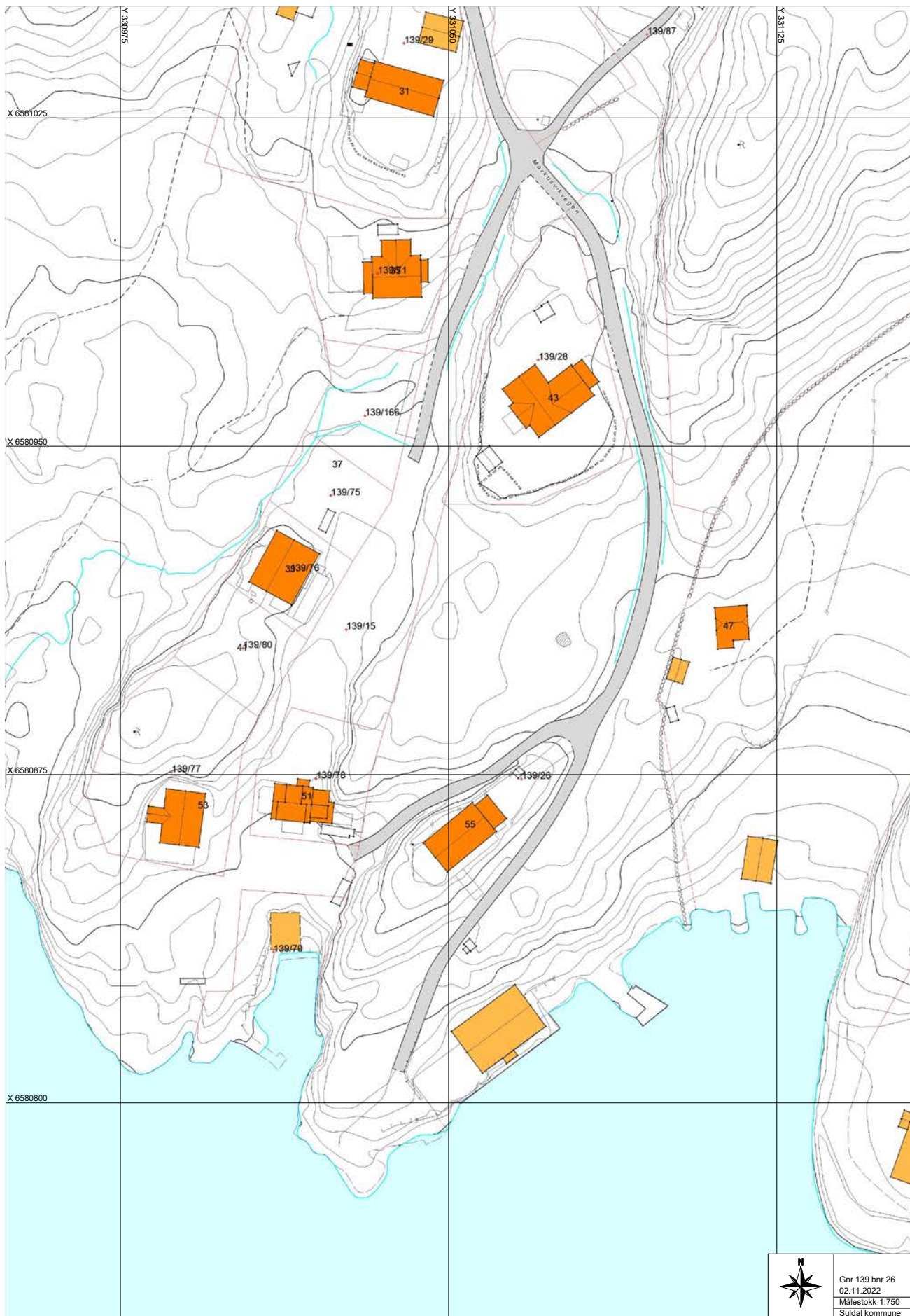
Mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, når særlege grunnar ligg føre, tillatast av LMT-utvalet innafor ramma av plan- og bygningslova.

Etter at reguleringsplanen er vedtatt, kan det ikkje opprettast privatrettslege avtalar som er i strid med plan og føresegner.

Sand, den 13. januar 1995

Produksjonseininga LANO





Gnr 139 bnr 26
02.11.2022
Målestokk 1:750
Suldal kommune



Kartverket

AKTIV EIENDOMSMEGLING SAUDA
SKULEGATA 13
4200 SAUDA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Markusvikvegen 55 (Kurt Inge Nybru)
Vår referanse: 3024588/20081995
Bestilling: C3 2022-11-15 43

Dato
15.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1360	45	27.5.1966	BESTEMMELSE OM VEG REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1134 SULDAL	139	15	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

27 MAI 1966

Dagbok nr. 1360 1966

Ryfylke sorenskrivarembete

Skyldskifte

Ans. dag den 23 februar 1966 heldt underskrivne, som er oppnemnd
av lensmannen, skyldskifte på garden (Buket) Vill
gr.nr. 139 br.nr. 15 med skyld mark 800 i Suldal herad.
Enkja Margot Gjende har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel
til eiegen. 1)

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad så nær
som 2) 1 Jone Nødland

Desse møtte: 3) Liv Oppdal, Valhulm Tveitara
Jone Nødland

Til formann vart vald Liv Oppdal

Opplysningar om den part 4) av eiegen som er fraskild:

1. Vidd: Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar,
produktiv skog 0 dekar, onnor vidd 10 dekar — i alt 10 dekar

Grensene 5)

til den uskilde part : Grensa tek til vest sjæen på sydvestre
sida av den fraskilde eiegen og fylgjer fjelldraget
24 m. nord til aust 22 grader til kross i fjell. Derfra
26 m. nord til aust 14 grader til kross på fjell mot skien
over. Fortsett vidare i same retning 18 m. til kross i
fjelldrag, går vidare i same retning 54 m. til ny kross
i fjell, og so 30 m. i same retning til ny kross i fjell.
So går linja nord til aust 26 grader 21 m. til kross i fjell
4 m. ifrå vegen til Markusvika :

1) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han
eig den utskilde eiegen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyld-
skifte.)

2) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov
nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg
lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste over-
tyding den 19..... (underskrift).» Denne fråsegna skal sendast til
sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

3) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om
det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å
varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

4) Oppgave over vidd o. a. gjev ein berre når vidda er meir enn 2 dekar (jfr. § 9 i skyldskifte-
lova).

5) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeiegen utan at
eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skriva.

Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskiilet, sam-
stundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje ski-
past bruksrett eller servitut i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har
grunnboksheimel til den eiegen heftet gjeld (§ 5 i lova).

÷ So går grenselina over nemnde veg 33 m. til
 kross i fjellveg som har retning 52 grader aust.
 Følgjer so fjelldraget 46 m. nord-austleg retning
 8 grader til skifte millom Vik og Galsa prestegard
 som er ein del av den føre grenselina.
 Grenselina for den fratrekte delen mot aust
 vert som før deling part førelike.

1. Er det jordbruk og skog på den eigedomen som vert skiftet? *Ja*
2. Får kvart bruk nok skog til husbruk og gardstarv etter skiftet? *Nei*
3. Har eigedomen som vert skift jordbruk, fjellvidd, fjellvatn,
 elvar og bekker? *Nei*
4. Får kvart jordbruk nok fjellvidd etter skiftet? *Nei*

Dersom det vert svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei
 på spørsmål 4, lyt ein og svara på spørsmåla 5, 6 og 7.



5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet *Ni*

6. Meiner skyldskiftemennene etter det som ligg føre at den utskilde parten vil verta nytta til dyrkingsjord eller byggjetuft, veg, tuft for industriverksemd, eller anna liknande føremål? *Ja*

7. Eller vert eigedomen skift etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? *Ni*

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten: *med rett til veg på same måte som for deling for både bruks*

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.¹⁾ *Ni*

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til. Skylda på den fråskilde part er sett til mark *3 ö*

Hovudbruket har att ei skyld på mark *5 ö*

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord *4 ö* dekar, naturleg eng og kulturbeite *3* dekar, produktiv skog *0* dekar, anna vidde *16 ö* dekar — i alt *15* dekar

Den fråskilde part fekk bruksnamnet ²⁾ *Vikams*

Kostnadene med skyldskiftet og tinglysinga ber: ³⁾ *Kjøpspen*

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markeskiltet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at *Lars Jørsa* skal senda skyldskiftedokumentet til sorenskrivaren til tinglysing.

Olav Oppstad
Jone Næddland
Vikholm Træterø

¹⁾ Stryk det som ikkje skal vera.

²⁾ Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta. (Jfr. lov frå 9. febr. 1923, nr. 2, § 21.)

³⁾ Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnadene ved skyldskiftet, skal skyldskiftemennene avgjera det.



Går til jordstyre.¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

.....
.....
.....

....., den 19.....

formann

sekretær

Går til landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Deling i samsvar med grensene i dette dokumentet

blei godkjent av Rogaland fylkeslandbruksstyre i

møte den 2015 1966 - sak nr. 201166

Stavanger, den 2015 1966

Fylkeslandbrukssjef.

..... den 19.....

formann

fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing 19.....

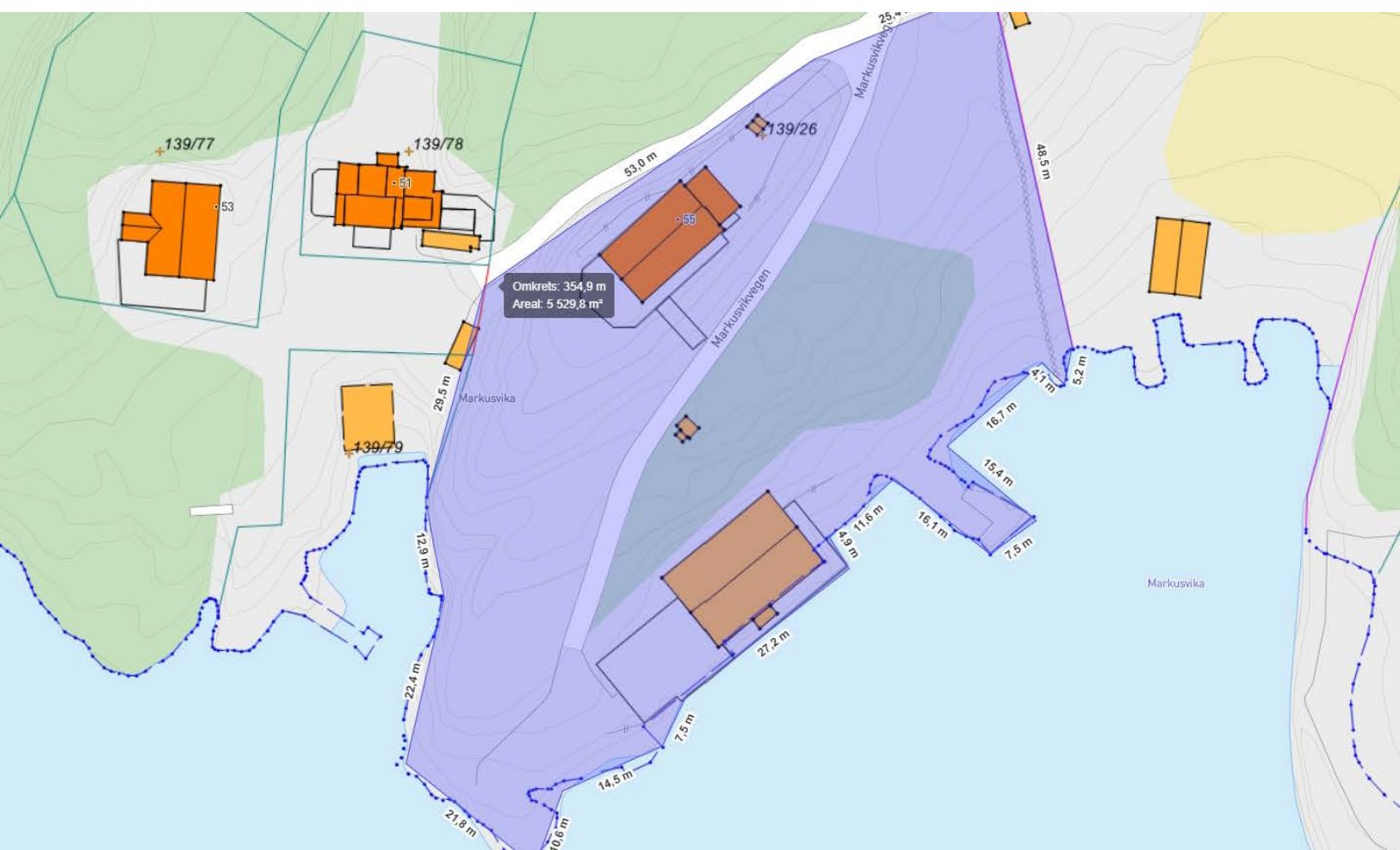
Tinglyst

De fråskilde part har fått gr.nr. 139 br.nr. 26

For tinglysing kr.....

¹⁾ Melding om skyldskifte sender ein ikkje til jordstyret, dersom skylddelinga gjeld ei vidde på under 2 dekar.







For matrikkelenhet:

Kommune: 1134 - SULDAL
Gårdsnummer: 139
Bruksnummer: 26

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.10.2022 kl. 13:48
Produsert av: Kåre Myklebust - 1134

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	VIKANES
Etableringsdato:	27.05.1966
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 139 / 26	10 339,9 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	090542	HØYLAND KJELL PETER			1 / 1

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6580874	331067		10 339,9 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing			Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato		Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Grensejustering	12.05.2005					TR
Grensejustering	M 4709	Rolle	Matrikkelenhet			Arealendring
		Avgiver	1134 - 139/26		-732,5	
		Mottaker	1134 - 139/28		732,5	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	20.07.1970				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1134 - 139/26	-940	
		Mottaker	1134 - 139/28	940	
Skylddeling	27.05.1966				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1134 - 139/15	-10 000	
		Mottaker	1134 - 139/26	10 000	
Konvertert jordskifteforretning					
Jordskifte		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
	18_2004	Mottaker	1134 - 139/15	0	
		Mottaker	1134 - 139/26	0	
		Mottaker	1134 - 139/28	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.10.2015				karemykl 10.03.2016
Jordskifte		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1134 - 139/15	0	
	1210-2015-0005	Berørt	1134 - 139/26	0	
		Berørt	1134 - 139/79	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Markusvikvegen	1283	55		Grunnkrets: 0306 JELSA Stemmekrets: 8 JELSA Kirkesokn: 06110404 Jelsa Postnr.område: 4234 JELSA Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6580864	331055		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	21 594 903	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.12.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.12.1997
	Nord: 6580860 Øst: 331055	Bruksareal totalt:	64	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	16.02.1998
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg/hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	64	64	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1283 Markusvikvegen 55	H0101	Fritidsbolig	0	0	Kjøkken	0	0	139/26

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HØYLAND KJELL PETTER		

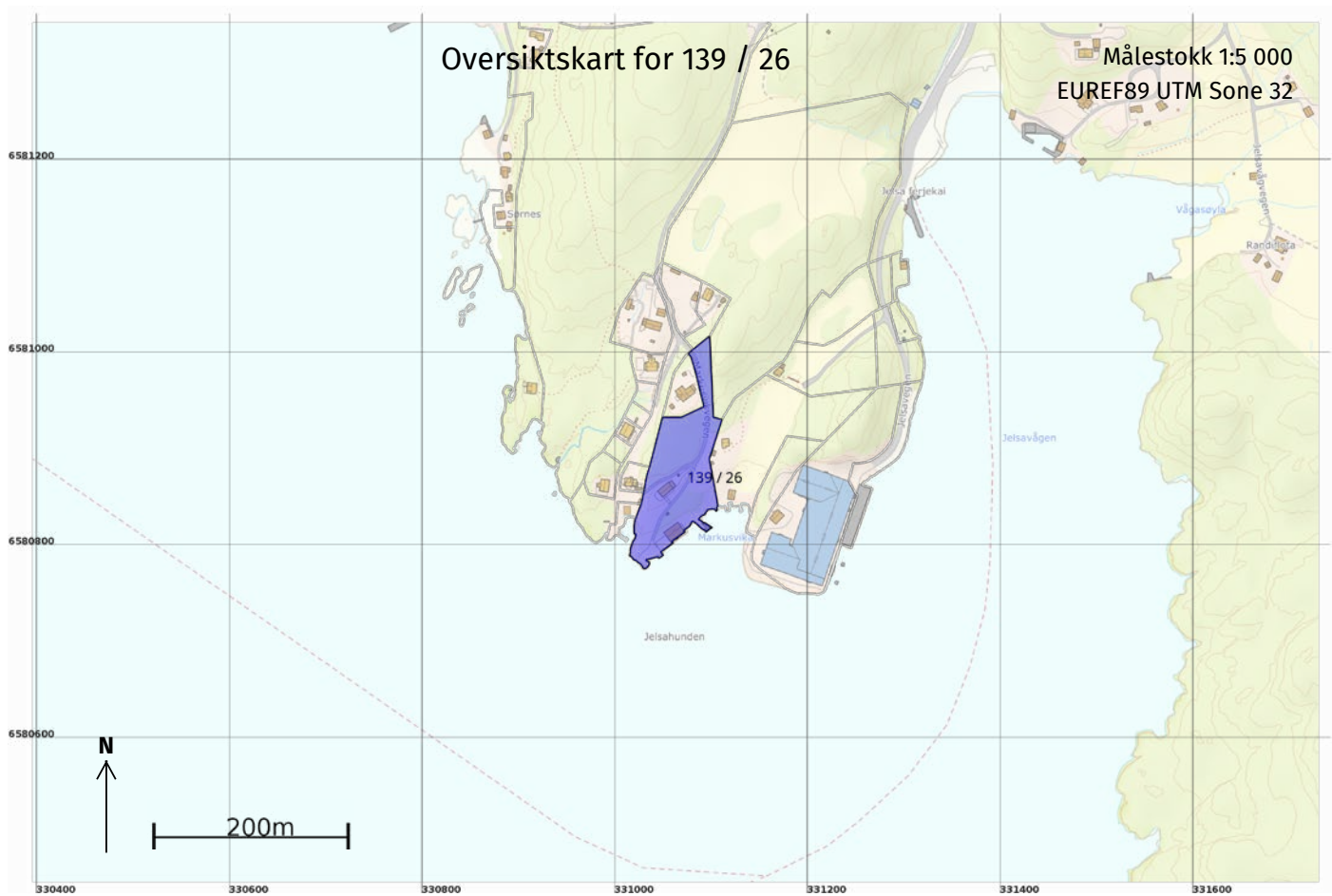
Bygningsnr:	172 291 236	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6580812 Øst: 331056	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	139/26	

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

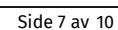
Bygningsnr:	172 290 957	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6580867 Øst: 331060	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	139/26	



28.10.2022 13:48

Side 6 av 10



Areal og koordinater

Areal: 10 339,9

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6580874

Øst: 331067

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6580790,56	331038,89	41,04	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
2	6580792,14	331016,04	1,93	Umerket Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
3	6580793,41	331014,59	1,10	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vannkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
4	6580794,35	331015,17	1,33	Umerket Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
5	6580795,59	331015,63	0,96	Umerket Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
6	6580796,54	331015,76	0,71	Umerket Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
7	6580797,24	331015,63	2,11	Umerket Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
8	6580799,34	331015,74	30,51	Umerket Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
9	6580827,25	331020,08	1,34	Umerket Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
10	6580828,59	331020,13	19,68	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
11	6580847,04	331026,99	12,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
12	6580858,86	331029,65	16,75	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
13	6580875,40	331032,31	10,02	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6580885,00	331035,17		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			7,84				
15	6580892,51	331037,43		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			45,86				
16	6580936,86	331049,09		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			19,83				
17	6580936,89	331068,92		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			25,56				
18	6580947,58	331092,14		Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			35,91				
19	6580982,44	331083,50		Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			17,54				
20	6580999,32	331078,74		Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,50				
21	6581002,71	331075,78		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			6,66			200	
22	6581007,00	331080,87		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			22,24				
23	6581020,96	331098,18		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			78,76				
24	6580942,26	331101,21		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,47				
25	6580936,79	331101,42		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,62				
26	6580934,48	331110,76		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			23,51				
27	6580912,11	331103,54		Offentlig godkjent grensemerke	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			19,62				
28	6580893,35	331097,79		Offentlig godkjent grensemerke	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			49,80				
29	6580844,32	331106,51		Geometrisk hjelpепunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			36,08	Hjelpelinje vannkant		36	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6580826,76	331091,81		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			20,09	Hjelpelinje vannkant		36	
31	6580819,63	331092,88		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			29,60	Hjelpelinje vannkant		36	
32	6580819,36	331070,95		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			53,04	Hjelpelinje vannkant		36	



Kartverket

AKTIV EIENDOMSMEGLING SAUDA
SKULEGATA 13
4200 SAUDA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Markusvikvegen 55 (Kurt Inge Nybru)
Vår referanse: 3024585/20081980
Bestilling: C3 2022-11-15 42

Dato
15.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1789	45	20.4.1998	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1134 SULDAL	139	15	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RETT KOPPI

Grete Egeland
Advokatfirma Tøngs - Pedersen,
Ueland, Sæther & Birkeland

SLETTEELSE

AV

TIDLIGERE ETABLERTE VEIRETTER /

ERKLÆRING OM VEIRETTER.

TINGLYST

20 APR 1998

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
DAGBOKNR: 1789

I.

Undertegnede eiere av

gnr. 139, bnr. 15 i Suldal,

Eldrid J. Egeland, f. 090537 - 34860,
Målfrid Olaus Støle f. 250140 - 44860,
Hjørdis Gabrielsen, f. 161142 - 33033,
Mildrid Sørheim, f. 121246 - 46837 og
Jon Gjerde, f. 080449 - 46522

erklærer herved at eiendommene

gnr. 139, bnr. 26 og 28 i Suldal ,

samt parseller som er eller blir utskilt fra disse bnr.,
skal ha veirett over

gnr. 139, bnr. 15 i Suldal

på eksisterende vei.

Den samme veirett skal også innehas av parsell / parseller
som blir utskilt fra bnr. 15, herunder gnr. 139, bnr. 87 og
88 i Suldal.

II.

Undertegnede eier av

gnr. 139, bnr. 26 i Suldal,

Kjell Peter Høyland, pnr. 090542 -47904

erklærer herved at eiendommen

gnr. 139, bnr. 15 i Suldal,

samt parseller som er eller blir utskilt fra bnr. 15, skal
ha veirett over eksisterende vei på gnr. 139, bnr. 26 i
Suldal, unntatt ca. 60 m vei fra snuplass og ned til
sagbruket.

(bnr. 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 87 og 88)

Rett kopi bekrefte
Elin Keldin Felling Fugleberg



Doknr: 1789 Tinglyst: 20.04.1998 Emb. 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

-2-

III.

Grete Egeland
Advokatfirma Tøngs - Pedersen,
Egeland, Sæther & Birkeland

Det er i skjøte fra Margot Gjerde til Eldri J. Egeland, Målfrid Olaug Støle, Hjørdis Gabrielsen, Mildrid Sørheim og Jon Gjerde, av 22. desember 1995, d.f. 2. november 1995, vedrørende eiendommen gnr. 139, bnr. 15 inntatt følgende passus:

" Gnr. 139, bnr. 79 har rett til å legge bilvei over gnr. 139, bnr. 15 på anvist sted, langs grensa mot gnr. 139, bnr. 26." *sl.*

Denne heftelse slettes. *du. 5894/95*

Skjøtets pkt. 2 har således ordlyd:

" Gnr. 139, bnr. 78 har rett til 8 parkeringsplasser på anvist sted på gnr. 139, bnr. 15." *sl*

Denne avtale slettes i grunnboken. *u*

I stedet inngås følgende avtale:

" Gnr. 139, bnr. 77 og 78 har rett til 8 parkeringsplasser på anvist sted på gnr. 139, bnr. 15. Bnr. 77 har rett til gangsti over bnr. 15 fra parkeringsplassen til tomtegrensen." *7*

Skjøtets pkt. 3 har således ordlyd:

" Gnr. 139, bnr. 71, 75, 76, 77 og 80 har rett til 2 parkeringsplasser hver på anvist sted på gnr. 139, bnr. 15. Samme eiendommer har rett til å legge felles bilvei over gnr. 139, bnr. 15, på anvist sted." *sl.*

Denne avtale slettes i grunnboken.

I stedet inngås følgende avtale:

" Gnr. 139, bnr. 71, 75, 76 og 80 har rett til 2 parkeringsplasser hver på anvist sted, på gnr. 139, bnr. 15. Samme eiendommer har rett til gangsti over gnr. 139, bnr. 15, fra parkeringsplassen til sine tomtegrenser." *2)*

I skjøte pkt. 4 er følgende passus inntatt:

" Gnr. 139, bnr. 71, 75, 76, 77, 78, 79 og 80 har veirett til eksisterende vei over gnr. 139, bnr. 15. Gnr. 139, bnr. 77, 78, 79 har del i gnr. 139, bnr. 15 sin veirett etter skyldskifte tgl. 27/5-1966, der gnr. 139, bnr. 26 ble utskilt fra bnr. 15." *sl.*

Bestemmelsen slettes i grunnboken.



-3-

Grete Egeland

Advokatfirma Tøngs - Pedersen,
Egeland, Sæther & Birkeland

I stedet inngås følgende avtale som skal tinglyses i grunnboken:

3) " Gnr. 139, bnr. 71, 75, 76, 77, 78 79 og 80 har veirett til eksisterende vei over gnr. 139, bnr. 15. Gnr. 139, bnr. 77, 78 og 79 har veirett over eksisterende vei som ligger på bnr. 26."

Kennes, den 26/2 1998
Eldrid J. Egeland

Vi bekrefter at Eldrid J. Egeland egenhendig har undertegnet i vårt nærvær og at hun er over 18 år.

Sandnes, den 26. februar 1998
Tune Nørand, Janne Gjermundal

Stavanger, den 26/2 1998
Målfrid Olaug Støle

Vi bekrefter at Målfrid Olaug Støle egenhendig har undertegnet i vårt nærvær og at hun er over 18 år.

Stavanger, den 26/2 1998
Silvæg Bltunveg, Målfrid Olaug Støle

Bryns, den 26/2 1998
Hjordis Gabrielsen

Vi bekrefter at Hjordis Gabrielsen egenhendig har undertegnet i vårt nærvær og at hun er over 18 år.

Stavanger, den 26/2 1998
Målfrid Olaug Støle, Målfrid Olaug Støle



Grete Egeland

Advokatfirma Tøngs - Pedersen,
Rustad, Sørthøi & Birkeland

-4-

.....Sandnes, den 26-2.....1998

.....Mildrid Sørheim.....
Mildrid SørheimVi bekrefter at Mildrid Sørheim egenhendig har undertegnet
i vårt nærvær og at hun er over 18 år.Sandnes....., den 26. februar 1998
Tune Norland..... John Giermestad

Molard....., den 5/2.....1998
Jon GjerdeVi bekrefter at Jon Gjerde egenhendig har undertegnet i vårt
nærvær og at han er over 18 år...Bremnes....., den 5/2.....1998
Siv. Holme..... Frode Gjerde.....

....., den 26.2..... 1998
Kjell Peter Høyland
Kjell Peter Høyland

Sandnes....., den 26.02.....1998

Vi bekrefter at Kjell Peter Høyland egenhendig har
undertegnet i vårt nærvær og at han er over 18 år.Sandnes....., den 26. februar 1998
Tune Norland..... John Giermestad

nhb\396372.161



5,

- 5 -

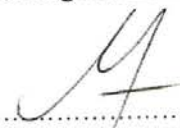
Som eiere av gnr. 139 bnr. 76 i Suldal tiltres ovennevnte avtale.

.....Kleppe....., den 15.04.98

Hanne Karin Bore
Hanne Karin Bore
pnr. 02116239852

Målfrid Bore
Målfrid Bore
pnr. 29046139869

Jeg bekrefter at Hanne Karin Bore og Målfrid Bore egenhendig har undertegnet i mitt nærvær, og at de er over 18 år.


.....
Nils H. Birkeland
advokat
NILS H. BIRKELAND
ADVOKAT
Postboks 45, 4001 Kjepp
TEL 51 42 24 77 - FAX 51 42 25 11

Som eiere av gnr. 139 bnr. 80 i Suldal tiltres ovennevnte avtale.

.....Kleppe....., den 15.04.98

Hilde Høyland
Hilde Høyland
pnr. 24126739423

Oddbjørg Egeland
Oddbjørg Egeland
pnr. 08036642433

Jeg bekrefter at Hilde Høyland og Oddbjørg Egeland egenhendig har undertegnet i mitt nærvær, og at begge er over 18 år.


.....
Nils H. Birkeland
advokat
NILS H. BIRKELAND
ADVOKAT
Postboks 45, 4001 Kjepp
TEL 51 42 24 77 - FAX 51 42 25 11





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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 help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Markusvikvegen 55
4234 JELSA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru**Oppdragsnummer:** 1402230005**Telefon:** 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre