

aktiv.



Susortvegen 125, 5565 TYSVÆRVÅG

**Vestvendt og idyllisk fritidsperle
med privat strandlinje og naust! |
Vegrett og parkering | Ca. 30 min
fra Haugesund**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørsgård

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Selger: Brita Margrete Lervik
Lysaker

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 95/101 kvm
Tomtstr.: 3872.6 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1509260003

Velkommen inn!

Velkommen til Susortvegen 125 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørsgård v/ Aktiv Haugesund!

En av perlene i Førlandsfjorden i Tysvær, vestvendt og idyllisk fritidseiendom, med ca 100 meter strandlinje, badebukt, naust, brygge og stort potensiale, ca 30 minutter med bil fra Haugesund, ca 1 time og 15 minutter med bil fra Stavanger.

Eiendommen har vært i familiens eie i 100 år. Hytta er 90 år, fullt beboelig på sommeren, men trenger å pusses opp. Det er parkeringsplass for flere biler på eiendommen og tinglyst vegrett fra eiendommen og frem til hovedvegen. Det er kommunalt vann. Gode solforhold fra klokken 07 – 22 om sommeren. Det er en fin skjærgård med holmer og skjær og gode fiskemuligheter. Det er umiddelbar nærhet til E39.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	114
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 101 kvm

TBA: 82 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 38 kvm Gang, bad, soverom, soverom 2, kott, toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Gang, kjøkken, trapperom, soverom, soverom 2, stue.

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

82 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3872.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av naturtomt og har noe enkel beplantning.

Beliggenhet

Idyllisk fritidseiendom ved sjøen ca. 30 minutter med bil fra Haugesund.

Fritidseiendommen har en landlig og usjenert beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Nærmeste dagligvarebutikker er Nærbutikken Tysvær (K. Jørgensen gjestehavn) og Joker Hervik som ligger hhv. 5 min og 10 minutter med bil unna. For et større butikk- og servicetilbud ligger Aksdal Senteret ca. 20 minutter unna med bil. Her finner du Meny, vinmonopol, apotek, frisør, bakeri m.m, i tillegg til kino og Tysværtunet (badehall).

Like i området ligger flere flotte turstier som Sandvikfjellet, Søre Åsen og Straumane som alle er flotte turmål. Det er også kort kjørevei til flotte og populære turterreng som Boknafjellet, Ognøya Rossatjørna og Gudbrandsfjellet. Fritidseiendommen ligger like ved sjøen, noe som gjør at du har flotte bademuligheter i umiddelbar nærhet.

Nærmeste bussholdeplass er Kvinnesland som ligger ca. 5 minutter gange unna. Herfra går linje 243 og 245 til bl.a Kårstø, Aksdal og Bokn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spedt bolig - og fritidsboligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger ovenpå grunnmur i treverk som er kledd med trekledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med original teglstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med teglstein som er fra byggeåret. Noe mindre reparasjoner utført i noe nyere tid. Noe stedvis mose. Det er også andre avvik som vil utløse oppgraderinger og utskiftinger. Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må

kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt. Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Utskiftinger må også påregnes.

Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med liggende trepaneler. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er behov for generelt vedlikehold og utskifting av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske stikkprøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Valmet tak i trekonstruksjon. Undertak i tre. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Det er vinduer med isolerglass, men det er også vinduer med enkelt glass fra byggeåret. Generell slitasje utvendig og innvendig. Det er også noe råte på vinduer.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er i dag behov for utskifting. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Til tider renner vannet dårlig unna i dusjen. Badet er fra ca. 1967.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1967

Firmanavn: Hervik Rør (så vidt jeg vet)

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert WC, dusj, kjøkkenvask og 3 håndvasker.

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

Det har vært en mindre lekkasje i taket (uten skader inne) og noen vinduskarmer har vært dårlige. Skade/råte på et punkt i sydvestre hushjørne.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Røgenes trevare

Beskrivelse av arbeidet: Lokal snekker byttet vinduer i stue og to soverom i underetasjen. Ca. 2007. Vinduer laget av Røgenes trevare.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Taket ble jekket opp, skiftet papp og lekter, takstein lagt tilbake på plass. Utført av snekkerkyndige personer, men har ikke dokumentasjon på at de var faglært.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Lokal snekker (husker ikke navn)

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer- se over.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Takarbeid, se over.

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

Som beskrevet over er det byttet noen vinduer. Noen vinduer er litt trege å lukke.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Lokal snekker (husker ikke navn)

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over er det byttet noen vinduer.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Tysvær bygdeservice

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering yttervegger og tak på naust. Satte inn nye vinduer

og dører.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Lokal snekker

Beskrivelse av arbeidet: Kledning tak og vegger innvendig. Satt opp lettvegg.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning utvendig bod i hytta.

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

Det kan være mindre skjevheter i gulvene.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Ikke drenert siden byggeår i 1936/37.

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

Kjeller oppleves noe fuktig.

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

Enkelte fuktskader vises i kjeller. Noe skade på ytterdører.

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

Spor etter "mott" i hytta. Spor etter mus er tidvis observert inne i hytta.

Tekniske installasjoner:

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Karsten Bjelland

Beskrivelse av arbeidet: Koblet på kommunalt vann (tidligere vann fra brønn). Mener dette var i 2005.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Hervik rør (?)

Beskrivelse av arbeidet: Vannklosett i bod og varmtvannsbereder i kjøkkenskap på naust.

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

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja.
Pipe må rehabiliteres. Ildsted har ikke vært i bruk de siste årene.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Krumsvik elektro

Beskrivelse av arbeidet: La ytterligere kurs og sikringsskap på naustet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1954

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt strøm i hytta i 1954. Det ble skiftet til automatsikringer på et senere tidspunkt, men jeg har ikke oversikt over når/av hvem dette ble gjort.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Ufaglært monterte innvendige ledninger og stikkontakter.

Eiendommen og omgivelsene:

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

Eier av gnr. 59 bnr. 13 har naustrett og veirett til sjøen nord for eksisterende naust.

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

Naustet er innredet, ikke byggemeldt. Vannklosett i bod er ikke byggemeldt. Platting bygd i 2005 (på gammel mur), usikker på om denne er søknadspliktig.

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

Se pkt. 26.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Har en gang ved ekstremvær (svært høy vannstand) observert at det kom noe vann inn i naust.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir

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

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

Ja

Eiendommen ligger i et LNF-område. Eiendommen har gjerdeplikt mot tilstøtende eiendommer.

Eiendommen har vært lite i bruk de siste 15 årene, og kun i sommermånedene.

Innhold

Fritidsboligen er oppført over 2 plan og inneholder:

1. Etasje: Gang, kjøkken, trapperom, soverom, soverom 2, stue, utvendig bod.

Kjeller: Gang, bad, soverom, soverom 2, kott, toalettrom.

Naustet er innredet med (innredning ikke godkjent):

1. Etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2.

Utvendig: Toalettrom, bod

Standard

Velkommen til Susortvegen 125 - Presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/ Aktiv Haugesund!

En av perlene i Førlandsfjorden i Tysvær, vestvendt og idyllisk fritidseiendom, med ca 100 meter strandlinje, badebukt, naust, brygge og stort potensiale, ca 30 minutter med bil fra Haugesund, ca 1 time og 15 minutter med bil fra Stavanger. Det er parkeringsplass for flere biler på eiendommen og tinglyst vegrett fra frem til hovedvegen.

Praktisk beliggenhet med enkel adkomst til brygge og utearealer som egner seg godt for rekreasjon og varme sommerdager. Tomten grenser til sjø, er skjermet og omkranset av skog og natur, noe som gir en rolig og privat atmosfære. Området oppleves stille og tilbaketrukket, samtidig som det gir gode muligheter for båt- og friluftsliv. Dette er en fritidseiendom som egner seg godt for deg som ønsker et enkelt og funksjonelt fritidssted i rolige omgivelser. Det er plass til parkering av bil på tomten. Fritidsboligen har et sjarmerende preg og originale detaljer som gir rom for fleksibilitet og personlige preg, men også muligheter for modernisering.

Fritidseiendommen har store og rause utearealer som opparbeidet med flere sittesoner og en stor terrasseplattning hvor varme sommerdager kan nytes. Her er det plass til møblering av flere sittegrupper, solsenger og parasoll. Trivelig overbygg ved inngangspartiet til hytten hvor du kan sitte lunt under tak. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av terrasse ikke er omsøkt/godkjent - se punkt om ferdigattest for mer

informasjon.

Velkommen inn!

1.Etasje:

Lys og trivelig entrè med plass til enkel oppbevaring av yttertøy og sko.

Stor og luftig stue med gode møbleringsmuligheter for sofa - og spisebordsgruppe. Rommet er stort og åpent, og har en naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater sørger for godt med innslipp av naturlig lys, i tillegg til at du kan nyte den flotte sjøutsikten.

Kjøkkenet består av en eldre skap - og skuffeinndredning, malt i en frisk gultone. Frittstående hvitevarer.

I denne etasjen ligger to gode soverom. Det ene rommet er møblert med dobbeltseng, og det andre med to køyesenger.

Kjelleretasje:

To gode soverom med plass til ønsket møblering.

Badet inneholder servant og dusj.

Vegg i vegg med badet ligger et praktisk toalettrom som inneholder toalett og servant.

Naust:

Lyst og luftig naust som er innredet med stue/kjøkken og to soverom. Det gjøres oppmerksom på at innredning av oppholdsrom i naustet, samt takoverbygg med redskapsbod og toalett ikke er omsøkt/godkjent - se punkt om ferdigattest for mer informasjon.

God oppbevaringsplass i redskapsboden, like ved inngangsdøren til leiligheten.

Åpen stue - og kjøkkenløsning med god plass til møblering av sitte - og spisegruppe. Kjøkkenet består av en enkel innredning med slette flater, noen overskap med glassfronter og benkeplate med nedfelt vask. Frittstående hvitevarer. Fra dette rommet er det utgang til bryggen via skyvedør i glass.

To rom innredet som soverom med plass til seng/køyeseng.

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 TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes. Taknedløp er ikke tilknyttet rør i bakke. Det er ikke stige på tak for feier. Levetiden av nedløp og renner generelt er overskredet med god margin. Det er tegn til at det er lekkasjer på renner.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Andre tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stigetrinn for feier må monteres. Det bør monteres snøfangere ved omtrekking av tak, spesielt der det er fare for at snø og is kan falle ned på områder hvor personer ferdes, for å redusere risiko for personskade og materielle skader. Taknedløp bør tilknyttes rør i bakken for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren, og dermed unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen. Stige for feier bør monteres for å sikre forsvarlig og lovpålagt adkomst til pipe, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en trygg måte. Renner og nedløp bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes ut, da overskredet levetid og lekkasjer øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er generell slitasje på overflater. Dette gjelder også for overbygg ved inngangsparti. Oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overflater og værslitt trevirke bør vedlikeholdes eller oppgraderes for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på konstruksjonene. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Innvendig > Overflater:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert slitasje og skader på overflatene. Overflatene fremstår som utidsmessige, og oppgradering av innvendige overflater vurderes som nødvendig.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Overflatene bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader føre til redusert bokomfort og økte vedlikeholdskostnader.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Vurdering av avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist høyt fuktnivå i kjeller generelt. Det er også tegn til saltutslag på vegger som har åpen mur. Oppgraderinger i underetasje syntes og være nødvendig.

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller, for eksempel ved drenering og utbedring av mur- og gulvkonstruksjoner til dagens standard. Høyt fuktnivå og saltutslag kan føre til skader på bygningsmaterialer, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen er bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom. Det er allikevel viktig og huske på at denne trappen er oppført etter gjeldende krav og regler som forelå på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre sikkerheten og brukervennligheten mellom boligrom. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fall og skader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

Innvendig > Innvendige dører: Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er noe skjevheter og generell slitasje på dører i denne fritidsboligen. Allikevel i generelt ok stand alder tatt i betraktning. Utskifting må vurderes ut fra egne behov.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør vurderes justering eller utskifting av dører med skjevheter og slitasje for å sikre god funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Det anbefales å vurdere utskifting av vannførende rør, da normal levetid for slike rør er 30–50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er eldre enn 20 år som er den gjennomsnittlige levetiden. Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er installert. Sikkerhetsventil er tilkoblet fast rør og slange, men det er ikke kjent hvor denne har utløp.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør vurderes utskifting av bereder grunnet alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og skader øker betydelig etter 20 år. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje. Ukjent utløp for sikkerhetsventil bør undersøkes og eventuelt utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes trygt bort fra konstruksjonen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Levetiden for drenerende masser som ligger rundt fritidsboligen og eventuell fuktsikring er mer enn halvert og også overskredet. Det er ingen drenering eller fuktsikring i moderne forstand på denne fritidsboligen. Ingen kjeller i bygg oppført før 1965 er konstruert med tanke på beboelse.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør gjøres lokale tiltak. Andre tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik: Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Eier har opplyst i av egenerklæring av sluket som er av gammel utførelse renner dårlig.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg. Avløpsanlegget må sjekkes. Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige avløpsledninger og sluk av fagperson, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting. Konsekvensen av å ikke utbedre eller kontrollere eldre avløpsledninger og sluk er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har generelt tilfredsstillende stand med tanke på alder. Dagens behov og bruksfunksjoner er imidlertid endret, og oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke mekanisk ventilering over kokesone.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør monteres ventilator over kokesonen for å sikre tilstrekkelig avtrekk og redusere risiko for fukt, lukt og fettavleiringer i boligen. Manglende ventilering kan føre til dårlig inneklimate og økt slitasje på overflater.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Oppgraderinger av rommet generelt og også utstyr syntes og være nødvendig. Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger av både overflater og utstyr for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon. Ventilasjonen i rommet må forbedres for å unngå risiko for fuktskader, dårlig inneklimate og luktproblemer.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Oppgraderinger av rommet generelt og også utstyr syntes og være nødvendig. Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger av både overflater og utstyr for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon. Ventilasjonen i rommet må forbedres for å unngå risiko for fuktskader, dårlig inneklimate og luktproblemer.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er skader og slitasje på panner på dette taket. Levetiden er utløpt med god margin.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Taket bør skiftes eller utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Videre forringelse kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik: Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er relativt store slitasje og råteskader utvendig på dette bygget som vil utløse utskifting og vedlikehold. Det kan også påregnes og finne ytterligere avvik i treverk innvendig i vegger ved oppgradering. Eldre boliger som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

De påviste skader må utbedres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Andre tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet og værslitt kledning må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fremtidige fuktskader. Det bør også gjennomføres en grundigere kontroll av veggkonstruksjonen ved oppgradering, da det kan forekomme skjulte skader i treverket.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og redusert levetid på fasaden. Eldre og underventilerte konstruksjoner har generelt høyere risiko for skader som følge av dårlig lufting.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er stedvis fuktskjolder i treverk på loft. Det er også tegn til at det er lekkasjer i tak i utsatte posisjoner. Det er også tegn til aktive bore-biller i treverk på loft.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Andre tiltak: Påviste skader må utbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør

gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp- og råteutvikling. Lekkasje i taket må lokaliseres og utbedres for å forhindre ytterligere vanninntrenging og skader på bygget. Det bør også iverksettes tiltak mot skadedyr, spesielt borebiller, for å unngå ytterligere svekkelse av trekonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist andre avvik: Vinduene har råteskader. Det er tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Det er også påvist råteskader på de eldste vinduene, men det er ikke spesifisert hvilke vinduer dette gjelder. Generell utvendig og innvendig slitasje er observert, og det vurderes at det er behov for utskifting av vinduene. Trevinduer med enkelt glass medfører betydelig varmetap og anbefales oppgradert for bedre energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Andre tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner. Vinduer med enkelt glass bør vurderes oppgradert til moderne isolerglass for å redusere varmetap og bedre energieffektiviteten. Kondensering på innsiden av vindusglassene bør utbedres, da dette kan føre til fuktskader og ytterligere råte i treverket. Generell slitasje utvendig og innvendig tilsier at det må påregnes løpende vedlikehold og eventuelt utskifting av flere vinduer for å sikre byggets funksjon og levetid.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er råteskader i dør i kjeller. Generell utvendig og innvendig slitasje på dører i kjeller og også hoveddør. Det trekkes noe i dører.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Råteskadede dører og dørkarmer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Det bør også utføres nødvendig vedlikehold og tetting for å forhindre trekk og sikre tilfredsstillende funksjon. Manglende utbedring kan føre til økte energiutgifter, ytterligere skader på bygningsdeler og redusert komfort.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis

med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt skjevheter i Etasjeskiller på dette bygget. Det er målt skjevheter på inntil 25-30mm fra øst mot vest.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Levetiden for ildsteder og populær er overskredet. Eier har opplyst at utstyret ikke har vært i drift på lang tid og at det er media for oppgradering og rehabilitering av pipeløpet.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Tiltak: Levetiden for ildsteder og pipe er overskredet, og det anbefales å gjennomføre en grundig vurdering av pipens tilstand samt eventuelt iverksette nødvendige tiltak som oppgradering eller rehabilitering av pipeløpet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er relativt store sprekkdannelser i mur. Det er tilsi rust over vinduer som er tegn på at muren har sprenget på grunn av utvidelse av metaller i grunnmur. Oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Lokal utbedring må utføres. Sprekkdannelser og rustskader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Oppgraderinger må påregnes for å sikre grunnmurens stabilitet og levetid.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er fallende terreng inn mot bygget på nord og østsiden.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør utføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, spesielt på nord- og østsiden. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging mot grunnmur, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell:

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det kan påregnes oppgradering av dette våtrommet på grunn av slitasje, badets høye alder og også manglende dokumentasjon. Det er synlig at det er behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Andre tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Oppgradering av våtrommet er anbefalt på grunn av slitasje, høy alder og manglende dokumentasjon, for å unngå økt risiko for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

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.

Båt i glassfiber (ca. 14 fot) medfølger. Det vil også medfølge diverse løsøre og inventar - konferer megler for nærmere beskrivelse.

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.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Byggeår er ukjent, men takstmann antar at byggeår er ca. 1937. Videre fremkommer det av matrikelopplysningene at eiendommen er utskilt i 1939, og det er sannsynlig at eiendommen har blitt oppført en gang på 1930-tallet.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og åpen peis installert i stuen. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 3 628 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Gebyr fakturert i 2025:

Vassmålarleige Bustad: 147,12 kr

Vatn abonnentsgebyr: 785,40 kr

Tilsyn av slamanlegg: 285,37 kr

Forskudd Vann: 275,15 kr

Vatn abonnementsgebyr: 1 264,48 kr

Fradrag A-Konto Vann: -63,11 kr

Vassmålarleige bustad: 236,81 kr

Vatn forbruksb. Målar: 442,05 kr

Forskudd vatn: 254,88 kr

Totalt: 3 628,15 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for inneværende år er kr. 2.887,70,-

Informasjon om eiendomsskatt

Pr. idag praktiseres det ikke eiendomsskatt for fritidsbolig i Tysvær kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt, samt kommunale avgjørelser. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 83 156 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 19 i Tysvær kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1146/59/19:

08.09.1939 - Dokumentnr: 1977 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1146 Gnr:59 Bnr:1

Bestemmelse om gjerde

23.01.1978 - Dokumentnr: 541 - Forkjøpsrett

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER:

LEIRVIK OLAFS BARN

Forkjøpsretten er avklart på forhånd og vil ikke bli benyttet. Det gjøres oppmerksom på at forkjøpsretten ikke vil bli slettet, og vil følge grunnboken ved overskjøting til ny eier. Konferer megler.

24.06.1987 - Dokumentnr: 5641 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR:

Eier av gnr. 59 bnr. 13 har naustrett (rett til oppføring av naust) nord for eksisterende naust, samt veirett til sjøen. Konferer megler.

24.06.1987 - Dokumentnr: 5641 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1146 Gnr:59 Bnr:13

Bestemmelse om naustplass

Med flere bestemmelser

MEGLERS KOMMENTAR:

Eier av gnr. 59 bnr. 13 har naustrett (rett til oppføring av naust) nord for eksisterende naust, samt veirett til sjøen. Konferer megler.

08.09.1939 - Dokumentnr: 1977 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1146 Gnr:59 Bnr:1

Eiendommens rettigheter:

08.09.1939 - Dokumentnr: 1977 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:59 Bnr:1

24.06.1987 - Dokumentnr: 5641 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:59 Bnr:13

Eier av gnr. 59 bnr. 13 har naustrett (rett til oppføring av naust) nord for eksisterende naust, samt veirett til sjøen. Gnr. 59, bnr. 19 har veirett over gnr. 59, bnr. 13. Konferer megler.

22.08.2003 - Dokumentnr: 7041 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:59 Bnr:95

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:59 Bnr:132

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:59 Bnr:133

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:59 Bnr:134

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR:

Redskapshuset med vegrett/rett til parkeringsplass som står på eiendommen skal selgest til kjøper innen 5 år, jf. inngått kjøpekontrakt. På veg som ligger parallelt med gassrørledninger på gnr. 59, bnr. 95 blir det gitt bruksrett til vegen, for eier av gnr. 59-bnr.2, gnr.59-bnr. 16, gnr.59-bnr.19, gnr.59-bnr.94 og de som eier eller leier jord på gnr.59 bnr.1 og 4. Veirett til sjø og tilgang til naust og brygge og eiendomsretten til Kuppholmen, Døsa og Lamholmen skal fremdeles tilhøre gnr.59. bnr.4.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppføring av fritidsboligen og naust, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er et forhold som ofte forekommer for eldre bebyggelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det er matrikkelført at begge bygningene er tatt i bruk. Se vedlagt matrikkelrapport i salgsoppgave.

Det er ikke mottatt byggetegninger eller byggemeldinger på noen av tiltakene. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Selger opplyser at naustet ble i forbindelse med renovering innredet i 2007. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på at innredning av oppholdsrom i naust har blitt omsøkt/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at oppføring av terrasseplatting (ref, forklaring i punkt under), takoverbygg ved naust med bod (ref, forklaring i punkt under) ikke er omsøkt

eller godkjent.

Informasjon fra selger:

Hytten: Oppført i 1937 og har ikke endret fasong/fasade siden. Den har heller ikke endret rominndeling/planløsning iflg. selger.

Bryggen: Bryggen ble opprinnelig oppført før 1940. Den var på dette tidspunkt tilsvarende som den er i dag. I 1953 ble det bygget en pir i trevirke som senere er fjernet. Det er den opprinnelige bryggen fra 1940 som i dag står. Det ble lagt på nye terrassebord over original betongbrygge i 2007. Megler har vært i dialog med Tysvær kommune som anser bryggen å være lovlig oppført på oppføringstidspunktet. Kommunen opplyser at i perioden fra 1986-2012 er det foretatt fysiske endringer av bryggekonstruksjonen og de bemerker at kommunens praksis i dette tidsrommet endringene ble utført, var at mindre endringer/justeringen/reparasjoner av brygger ikke anses å være søknadspliktig. De gjør oppmerksom på at denne redegjørelsen ikke er en forhåndsgodkjenning av dagens anlegg, og at fremtidige endringer/utvidelser av naust og brygge vil være søknadspliktig. Uttalelse fra Tysvær kommune følger vedlagt i salgsoppaven.

Terrasseplatting: Denne terrassen ble bygget opp på gammel grunnmur fra eldre hytte som ble revet i 1951. Det ble lagt terrassebord rett på stensatt grunnmur en plass mellom 1990 - 2000.

Naustet: Naustet er opprinnelig fra før 1940. Det ble satt opp ett nytt og større naust i 1953. Videre ble det påbygd et halvtak i 1972. I forbindelse med innredning av naust i 2007 ble det også satt inn et toalettrom og en redskapsbod under dette halvtaket. Tiltakene som da ble gjort i 2007 med innredning, toalettrom og redskapsbod er søknadspliktige og ikke søkt om i dette tilfelle.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til samtlige overnevnte punkt, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og har privat septikanlegg.
Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027.

PlanID: 201510.

Delareal: 3 872 m2

KPAngittHensyn: Hensyn landbruk
KPHensynsonenavn: KL4_H510

Delareal: 5 m2
KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn: H560_Gyteområde

Delareal: 2 557 m2
KPHensynsonenavn: Rørgate Åsgardledning
KPFare: Brann-/eksplosjonsfare.

Delareal 3 867 m2
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Delareal: 3 610 m2
KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn: H530_FS12

Delareal: 5 m2
Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen ligger i et uregulert området som er avsatt til LNFR, hensyn landbruk, bevaring naturmiljø, rørgate åsgardledning, hensyn friluftsliv, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. For å gjøre tiltak som normalt tillates for en fritidseiendom (påbygg, bruksendring etc.), vil man måtte søke dispensasjon fra kommuneplanen fordi tiltaket ikke er i tråd med gjeldende arealformål. Det gis ingen garanti for slik dispensasjon, og kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette. Det gjøres også oppmerksom på at kommunen kan kreve oppmålingsforretning i forbindelse med slike tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 nøye, 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

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

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

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Digital annonsering
6 000 Fotograf
4 000 Kommunale opplysninger
18 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 400 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse alle inkl
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 155 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr.20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sørsgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistår av

Lars Erik Sørsgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

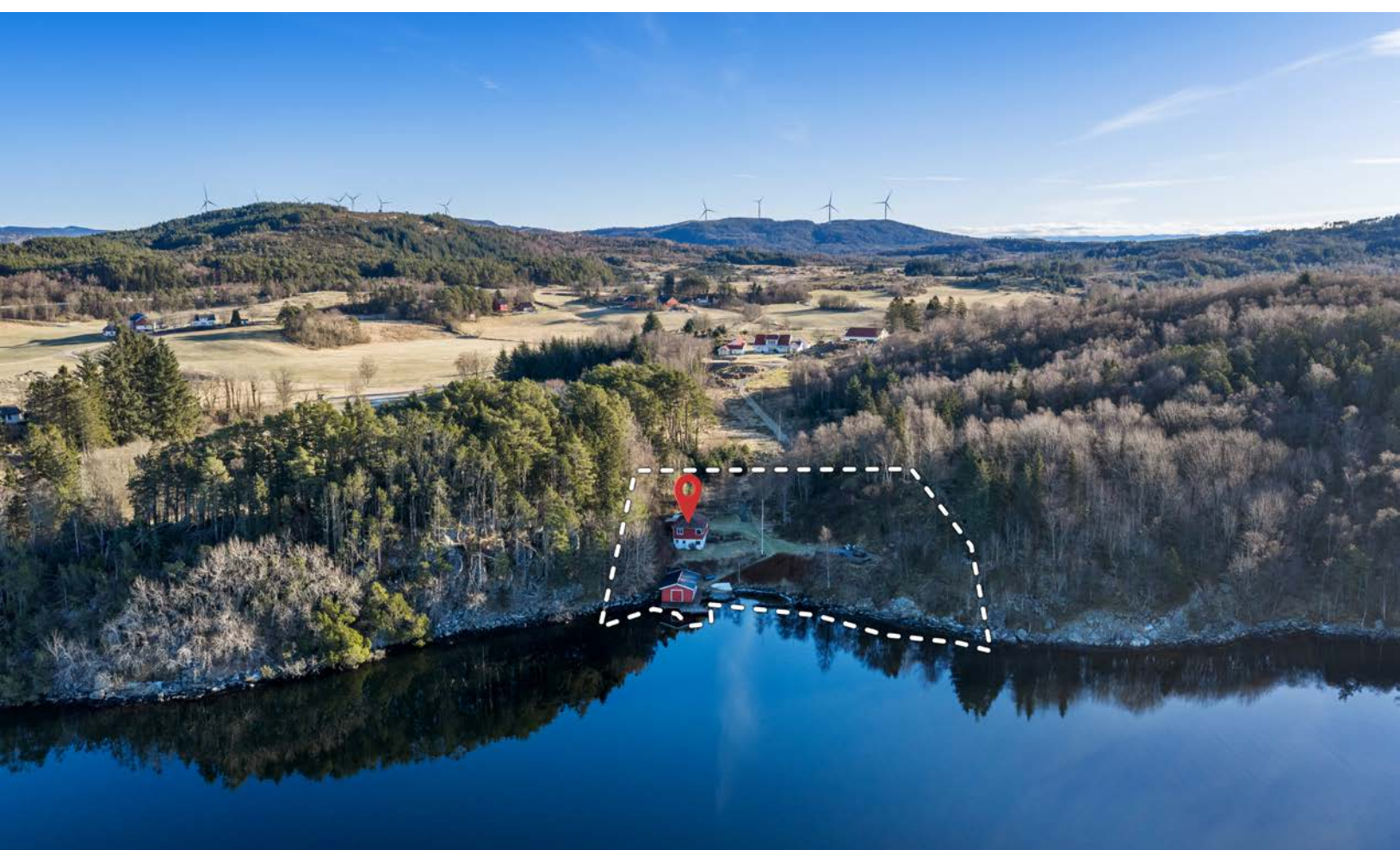
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

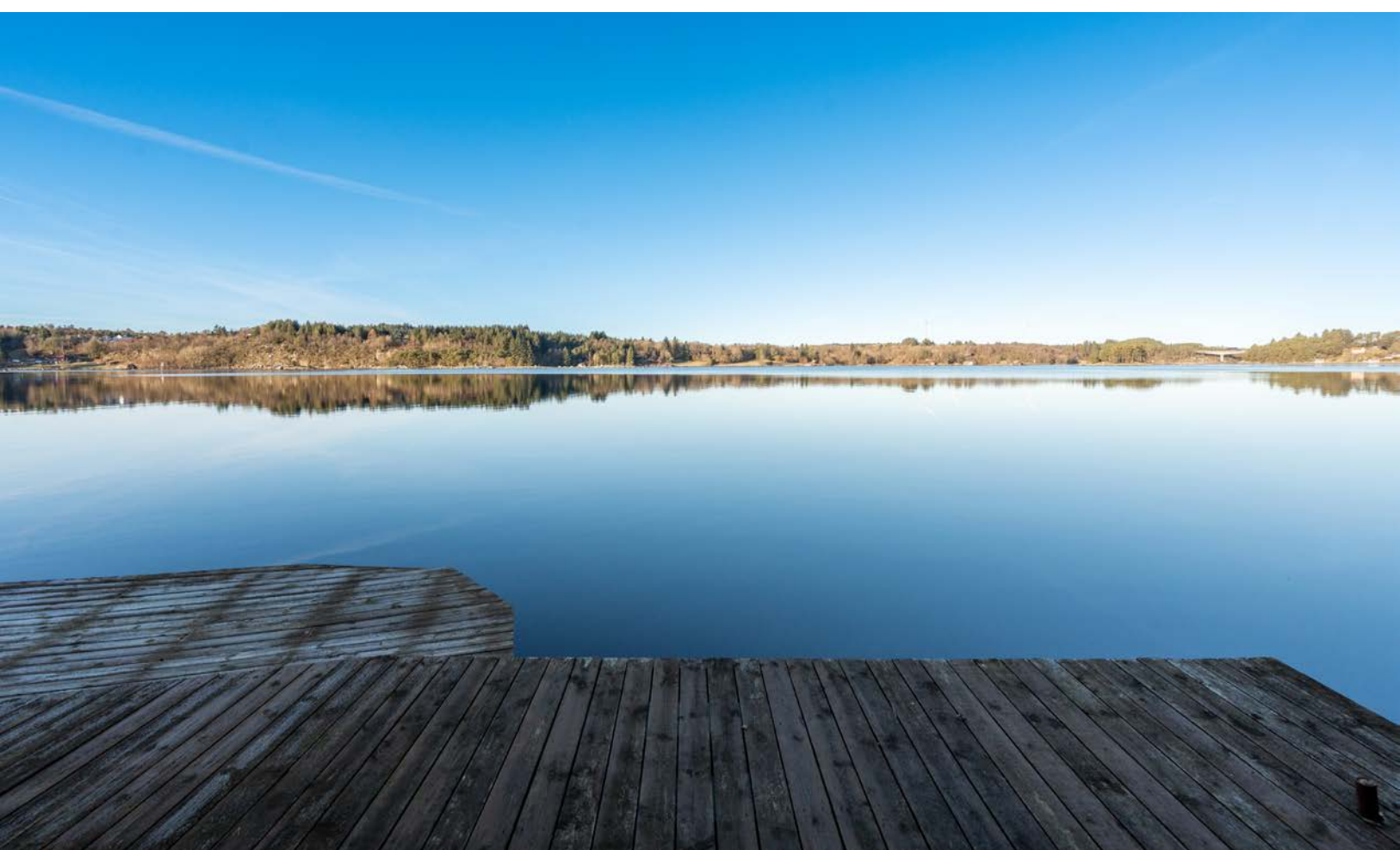
Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

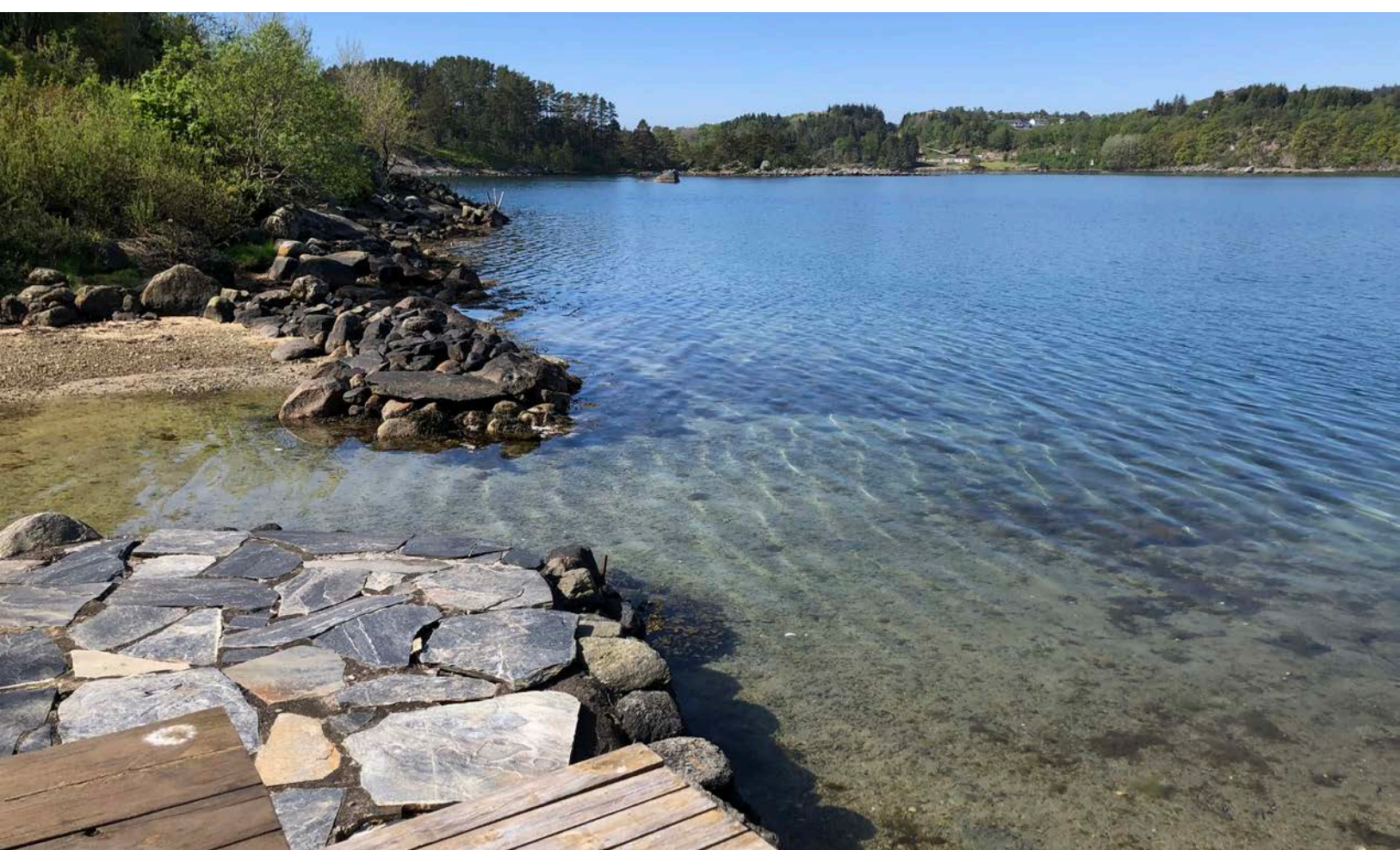
Salgsoppgavedato

20.02.2026





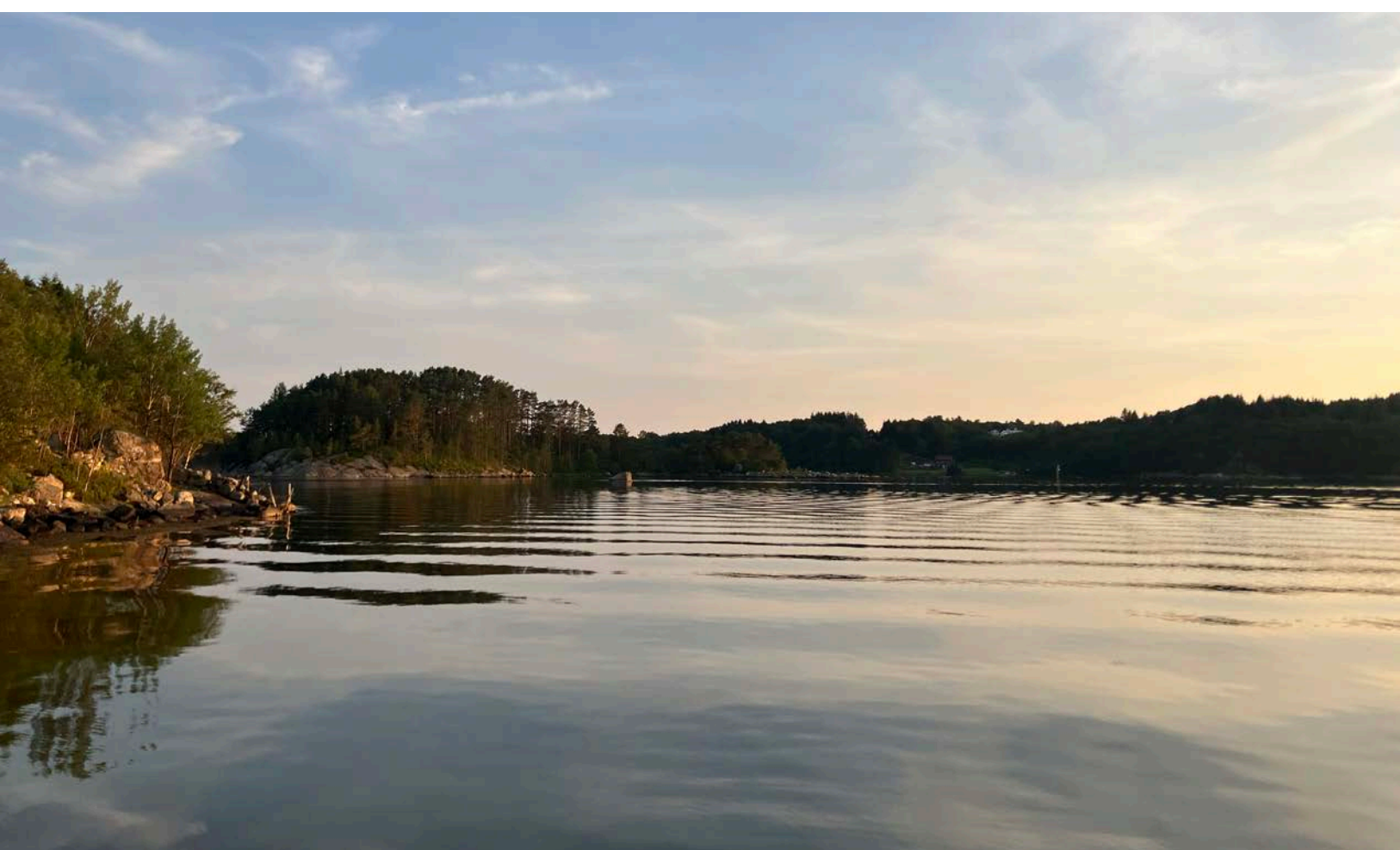






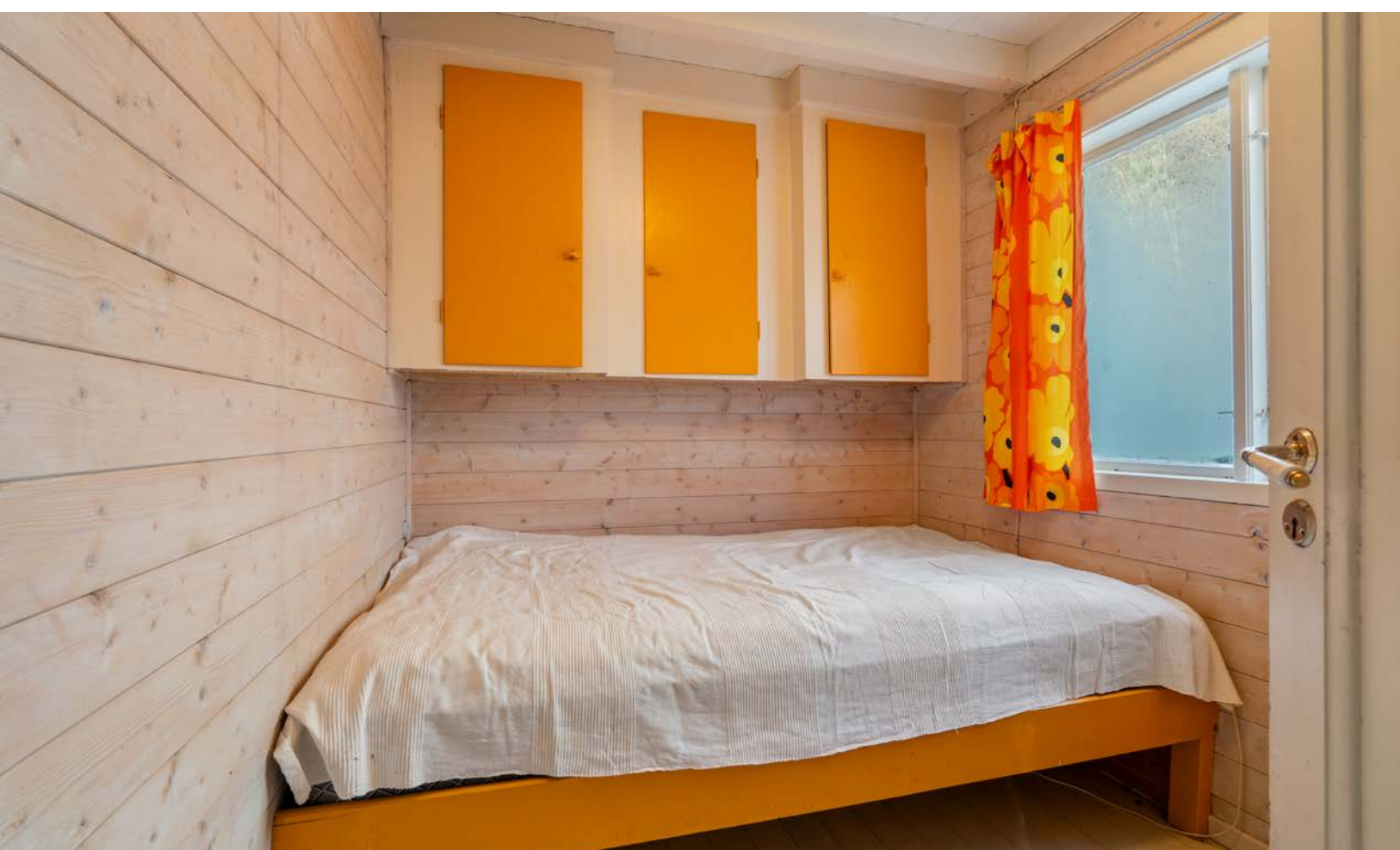


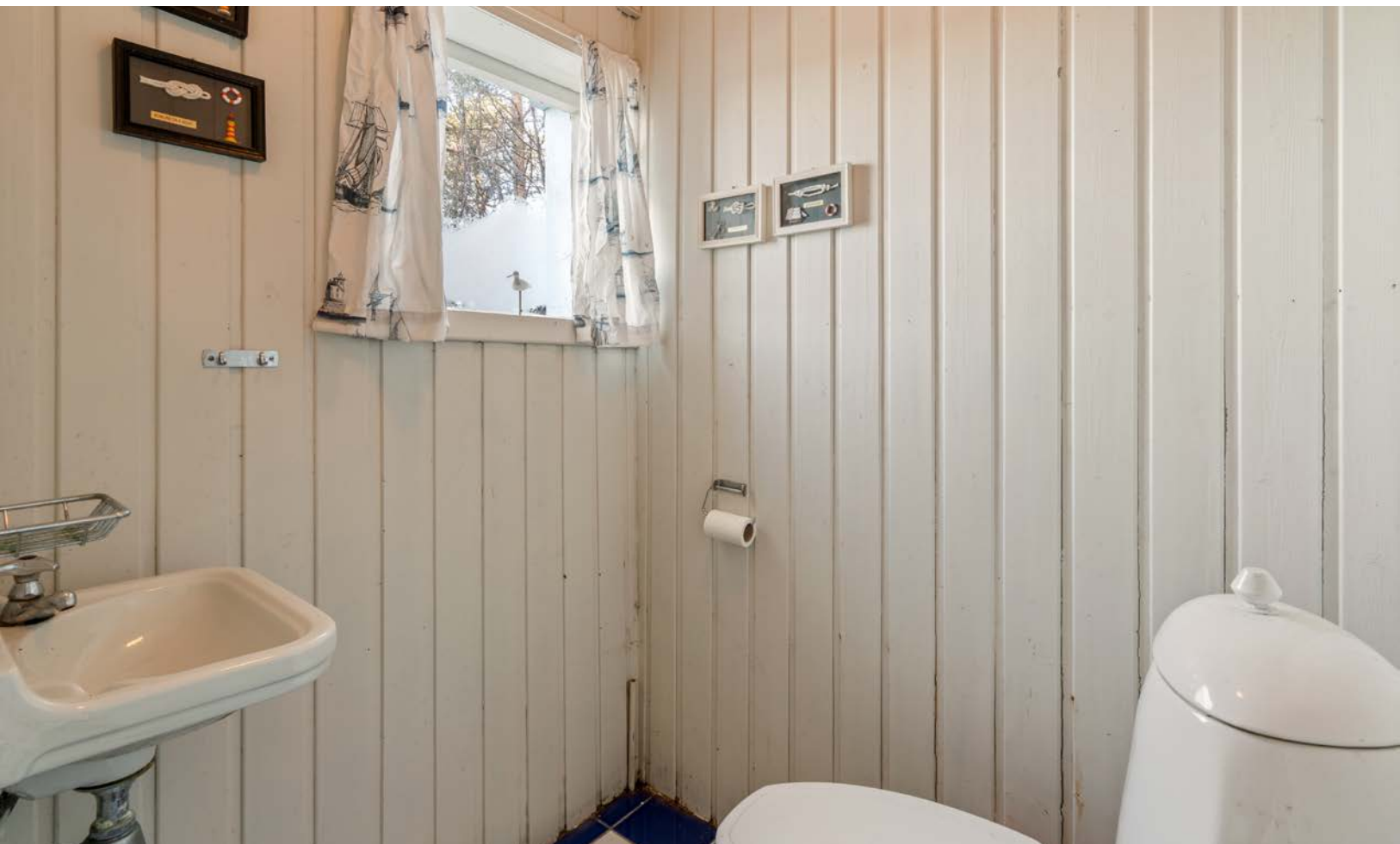












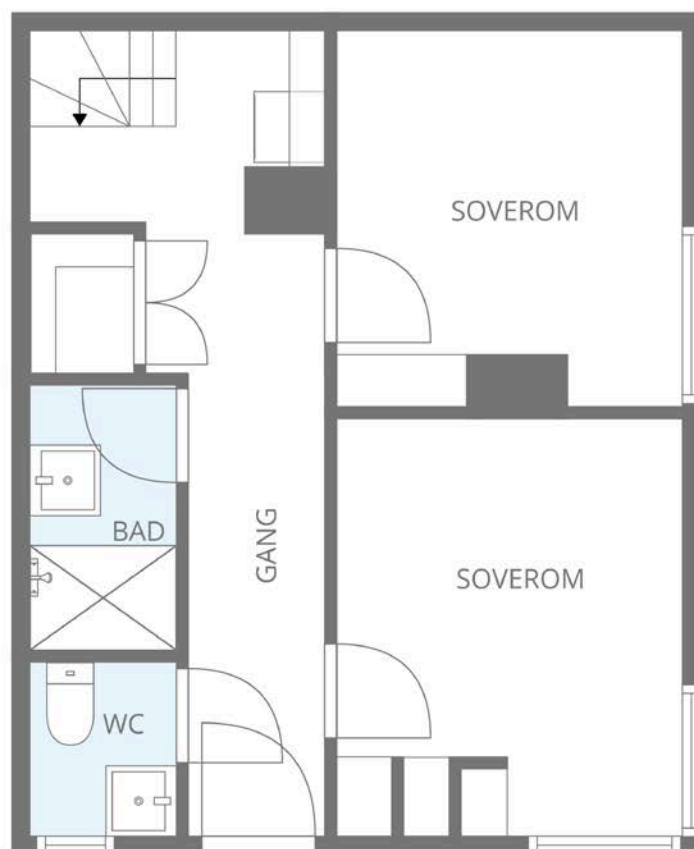




Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

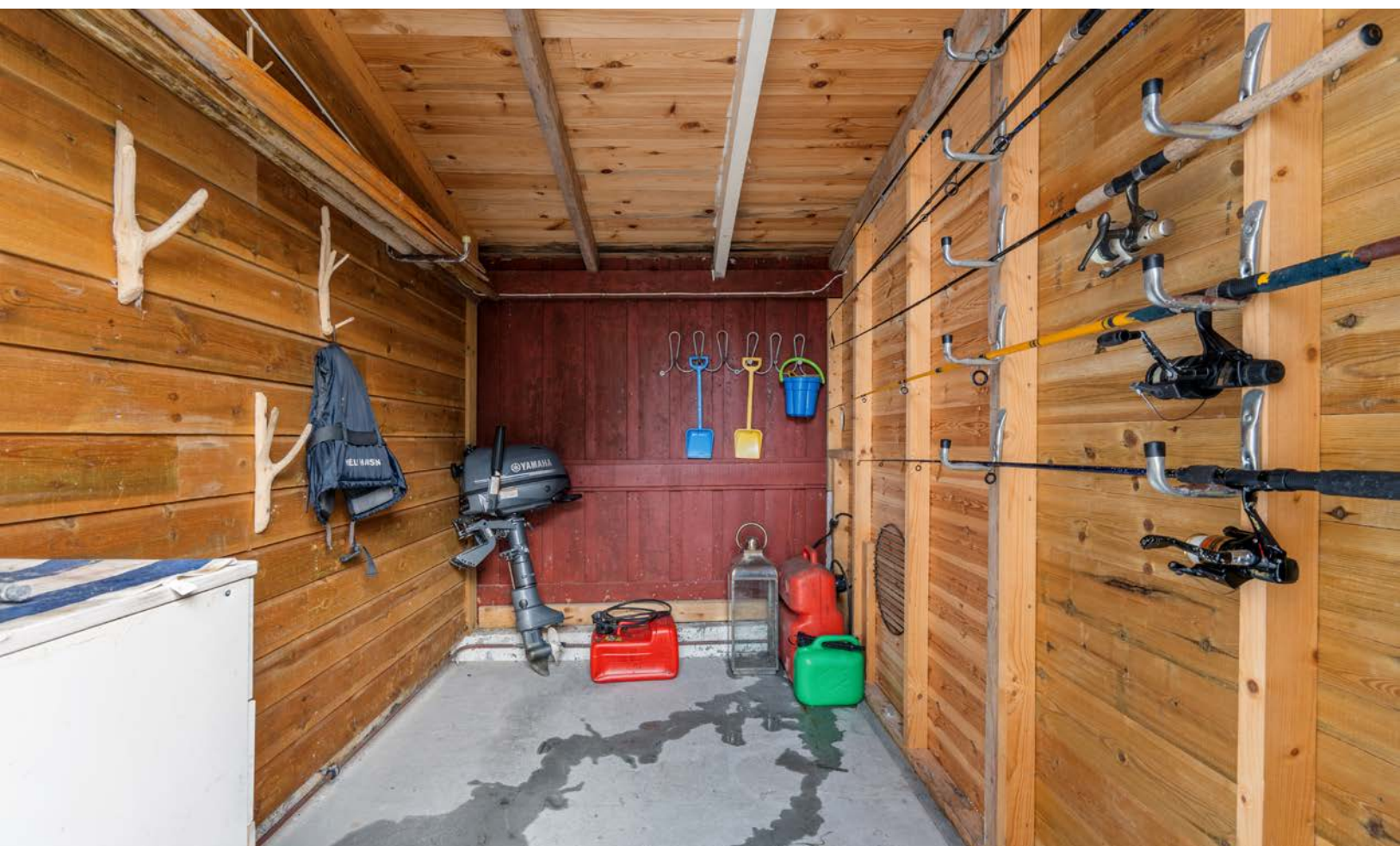


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



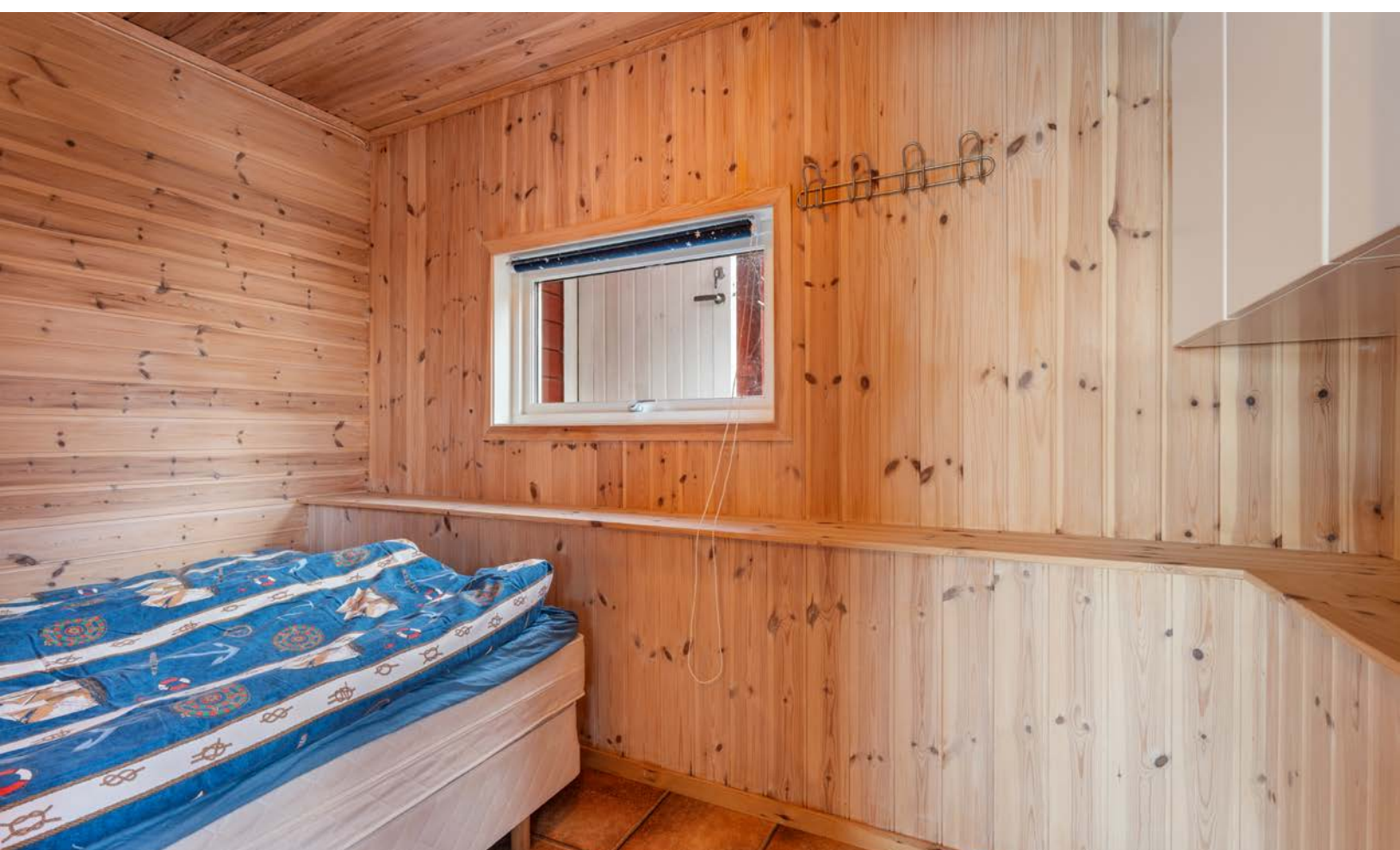
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





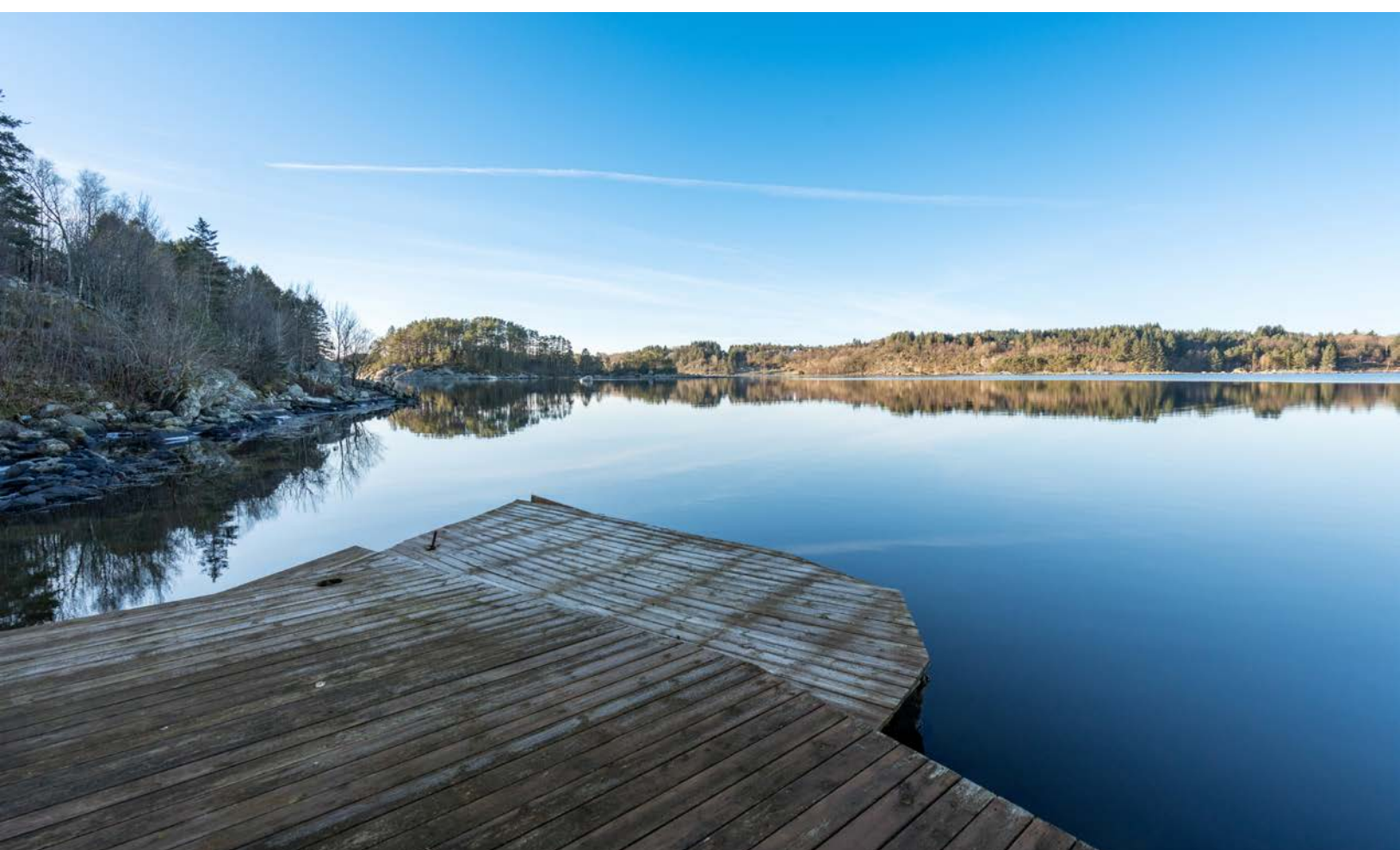
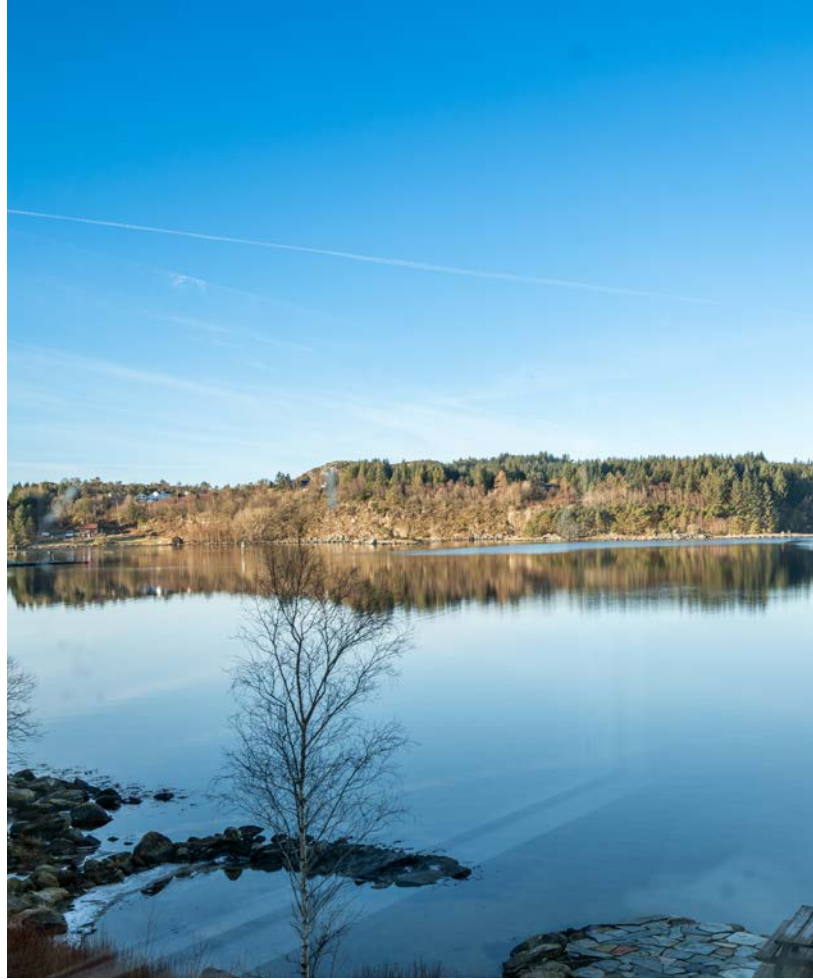


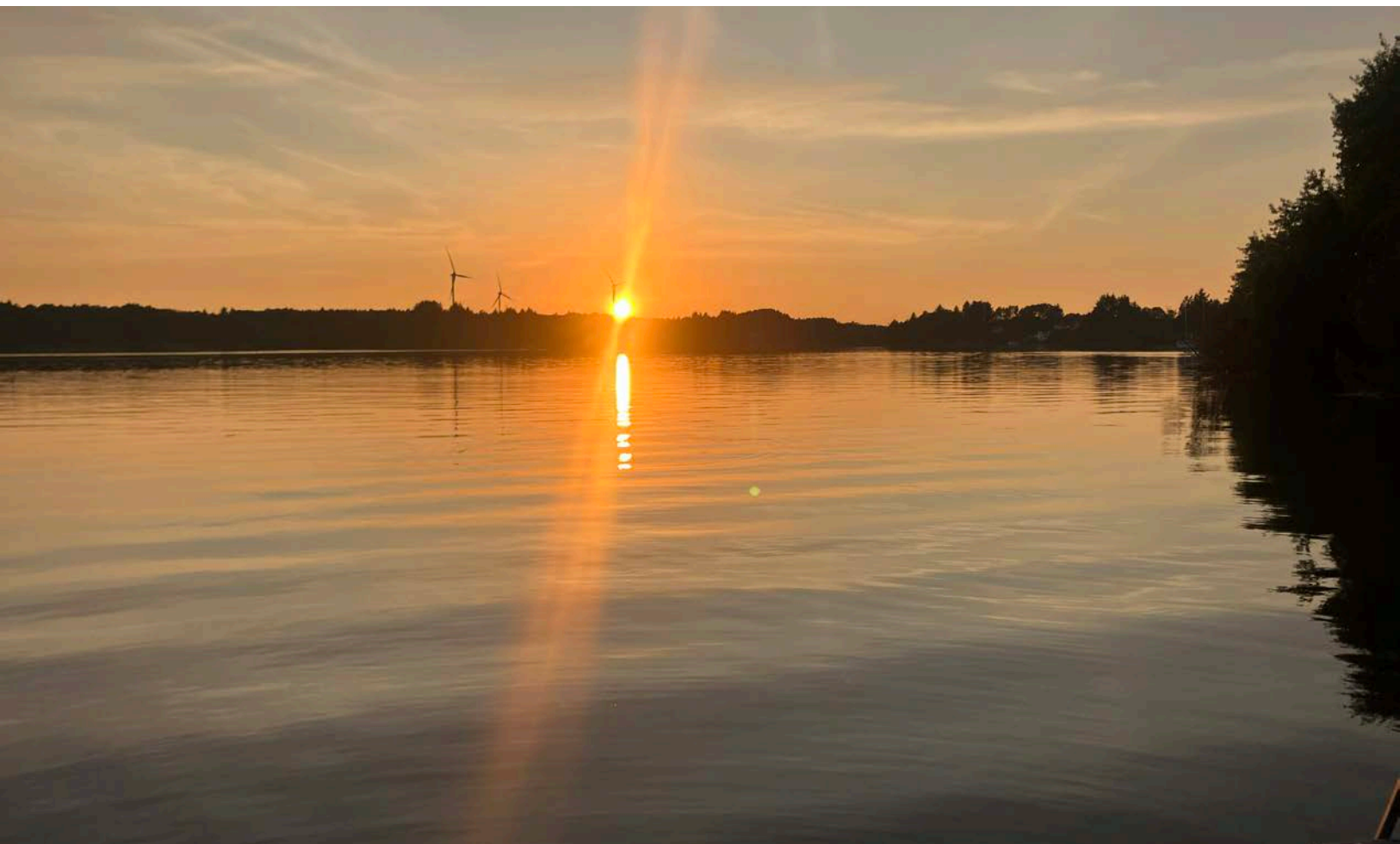


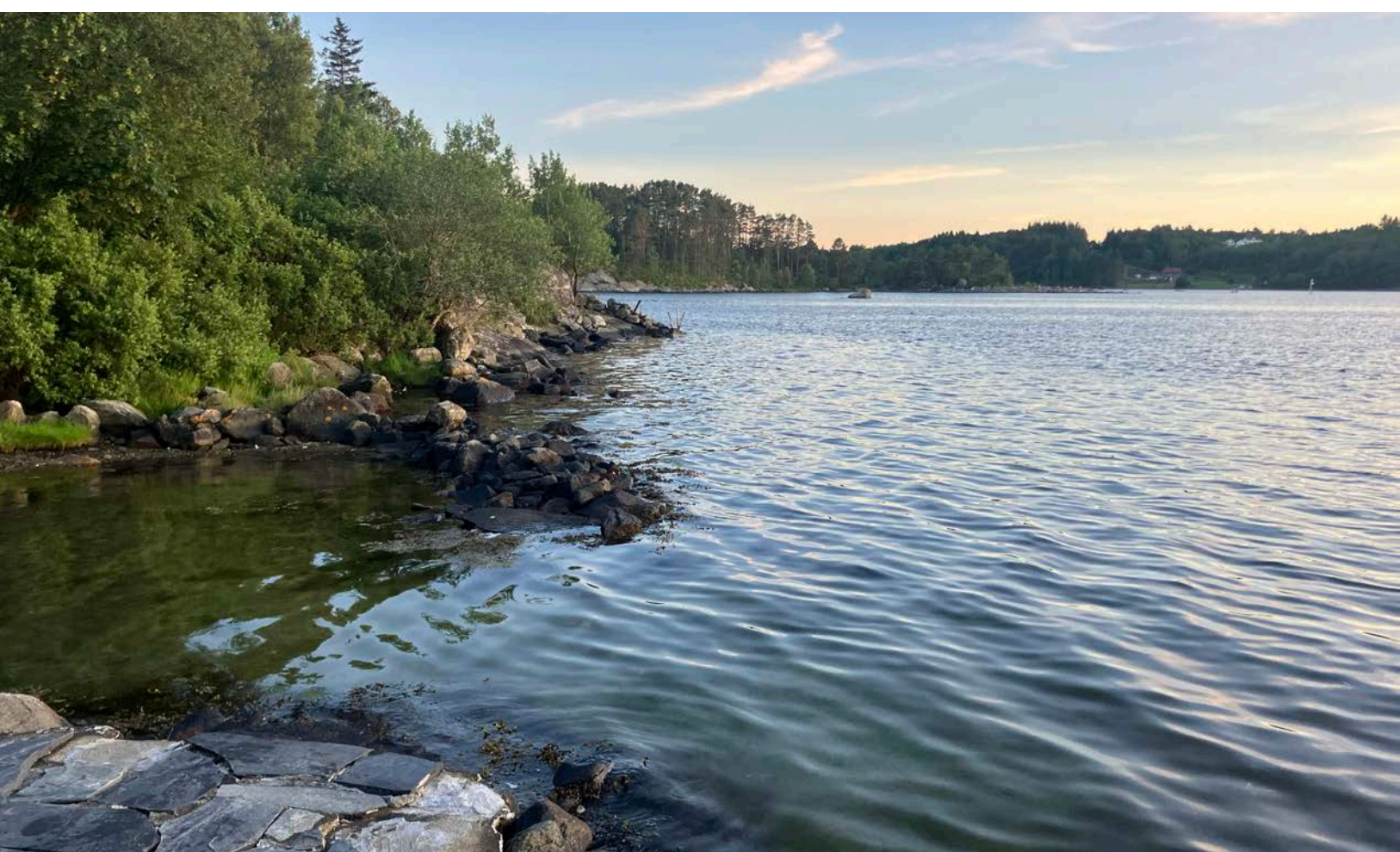












Vedlegg

Tilstandsrapport

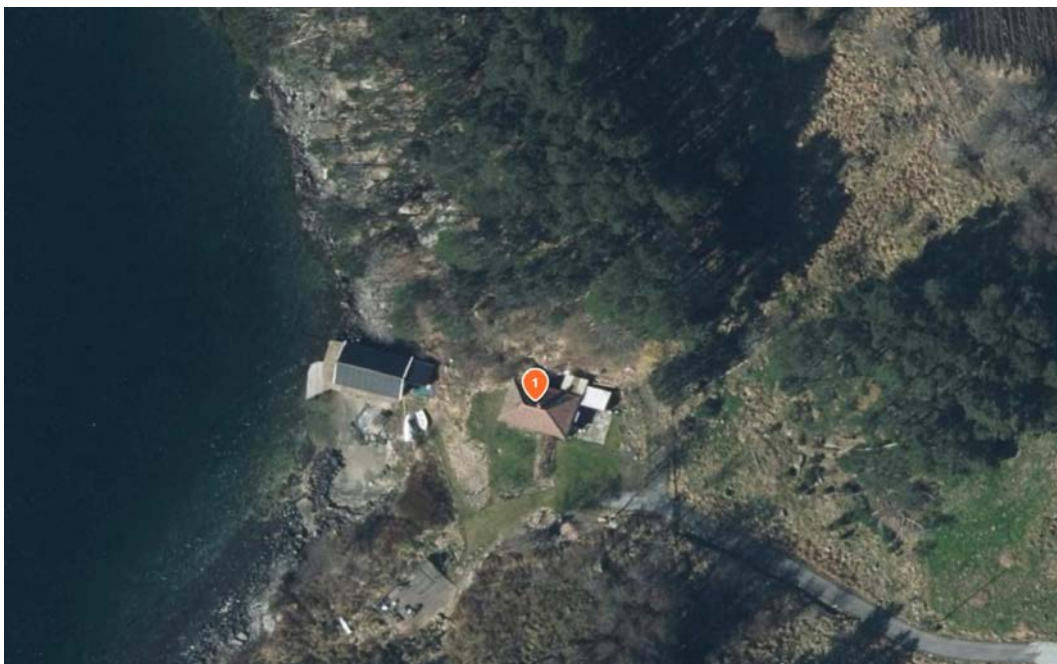
 Fritidsbolig

 Susortvegen 125 , 5565 TYSVÆRVÅG

 TYSVÆR kommune

 gnr. 59, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 20474-3170

Referansenummer: TG4002

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom. Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

toimerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig som er oppført i 1937 og har vært lite oppgradert siste 50-60 år. Naust er for øvrig oppgradert i følge kontaktperson i 2007/08.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.

Yttervegger ovenpå grunnmur i treverk som er kledd med trekledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med original teglstein.

Det må allikevel påregnes vedlikehold. Men fritidsboligen har også oppgraderingsbehov.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse oppgraderende tiltak i forhold til registrerte avvik.

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med teglstein som er fra byggeåret. Noe mindre reparasjoner utført i noe nyere tid.

Noe stedvis mose. Det er også andre avvik som vil utløse oppgraderinger og utskiftinger.

Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år. Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Utskiftninger må også påregnes.

Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med liggende trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Det er behov for generelt vedlikehold og utskifting av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Valmet tak i trekonstruksjon. Undertak i tre.

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Det er vinduer med isolerglass, men det er også vinduer med enkelt glass fra byggeåret.

Generell slitasje utvendig og innvendig. Det er også noe råte på vinduer.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er i dag behov for utskifting.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i dette bygget kommenteres ikke spesielt. Det er behov for oppgraderinger. Omfanget av oppgraderinger må vurderes ut fra egne behov. Men påregnes en total utskifting/oppgradering.

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Vedovn og åpen peis installert i stuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er stedvis åpne betongflater i kjeller og hulltaking er derfor ikke utført. Det er ingens renering i moderne forstand og det kan påregnes avvik.

Det er synlig saltutslag på vegger i kjeller som har åpen mur, og det er også tegn til kjellergulv som kan være et fuktproblem.

Kjellere i bygg som er oppført før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse. Om nivå under terreng skal innredes er det anbefalt og filosofer og drenere til dagens standard.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i standard utførelse fra byggeåret. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er avvik i form av slitasje.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Etablert i følge eier i 1967. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være nødvendig.

Det er ikke behov for deltaking i dette rommet. Det er tilstøtende konstruksjoner som vill hatt spor etter skader om dette var pågående.

Det er allikevel slitasje som er tegn på at det er noe fuktskader i utsatte områder på dette våtrommet.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.

Det er påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne fritidsboligen.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Det er ikke ventilator over kokesone.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom kjeller - Overflater og utstyr kommenteres ikke spesielt da det er behov for oppgraderinger av rommet og utstyret generelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber med varierende alder.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men det er også eldre rør i drift i bygget i dag.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert ca 120l bereder av eldre årgang.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand

på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen er generelt fra byggeåret, men det er lagt inn jobbing, vann i 2005 i følge eier. Det er ny type vannmåler i hytta.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Septik tank på eiendommen har ukjent utførelse, alder og kvalitet.

Det er opplyst fra eier at tanken tømmes omtrent hvert 4 år (kommer an på bruk)

Det er anbefalt og innhente dokumentasjon fra tømmefirma som har oppsyn med tanken etter tømming.

Tanken har utløp direkte i sjø!

Utstyret er ikke inngående kontrollert eller videre vurdert av meg.

Det er derfor viktig at nye eier søker hjelp til kontroll av tanken hos andre,

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

[Gå til side](#)

Det er lavt rekkverk på terrasse. Det er ikke utført radonmålinger på eiendommen og det er ingen radonhemmende tiltak.

Det er derfor anbefalt med radonmålinger. Avvik i trappeløp iht. nyere forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger.

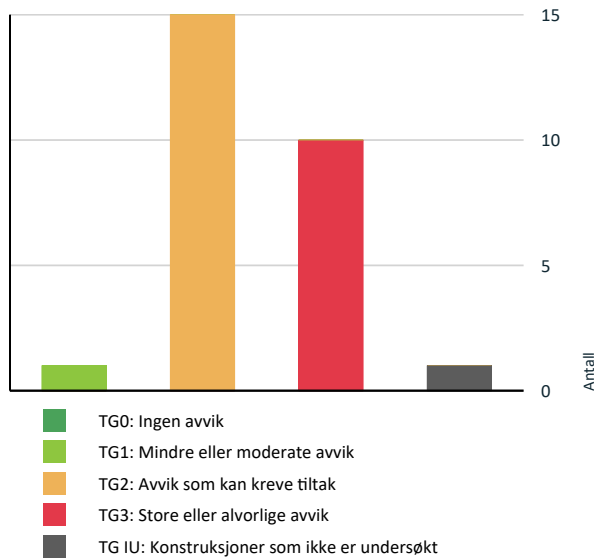
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av naust.

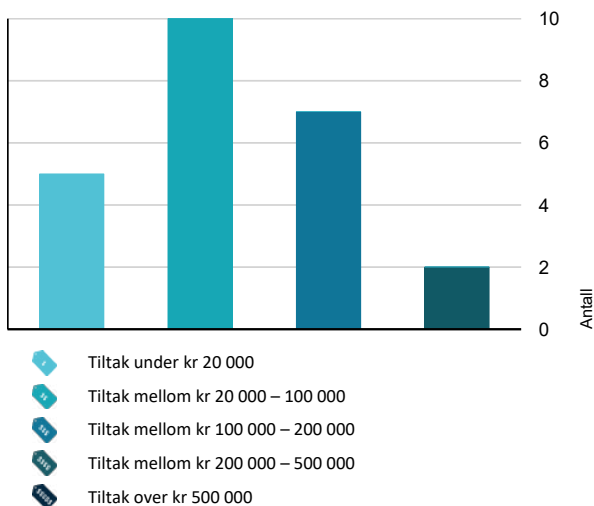
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1937

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tettet med teglstein som er fra byggeåret. Noe mindre reparasjoner utført i noe nyere tid.

Noe stedvis mose. Det er også andre avvik som vil utløse oppgraderinger og utskiftninger.

Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er skader og slitasje på panner på dette taket. Levetiden er utløpt med god margin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taket bør skiftes eller utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre forringelse kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Utskiftninger må også påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Taknedløp er ikke tilknyttet rør i bakke. Det er ikke stige på tak for feier. Levetiden av nedløp og renner generelt er overskredet med god margin. Det er tegn til at det er lekkasjer på renner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres snøfangere ved omteking av tak, spesielt der det er fare for at snø og is kan falle ned på områder hvor personer ferdes, for å redusere risiko for personskade og materielle skader.

Taknedløp bør tilknyttes rør i bakken for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren, og dermed unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Stige for feier bør monteres for å sikre forsvarlig og lovpålagt adkomst til pipe, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en trygg måte.

Renner og nedløp bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes ut, da overskredet levetid og lekkasjer øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med liggende trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Det er behov for generelt vedlikehold og utskifting av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er relativt store slitasje og råteskader utvendig på dette bygget som vil utløse utskifting og vedlikehold. Det kan også påregnes og finne ytterligere avvik i treverk innvendig i vegger ved oppgradering. Eldre boliger som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet og værslitt kledning må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fremtidige fuktskader.

Det bør også gjennomføres en grundigere kontroll av veggkonstruksjonen ved oppgradering, da det kan forekomme skjulte skader i treverket.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og redusert levetid på fasaden. Eldre og underventilerte konstruksjoner har generelt høyere risiko for skader som følge av dårlig lufting.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Valmet tak i trekonstruksjon. Undertak i tre.

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er stedvis fuktskjolder i treverk på loft. Det er også tegn til at det er lekkasjer i tak i utsatte posisjoner. Det er også tegn til aktive bore-biller i treverk på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

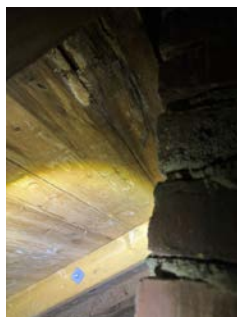
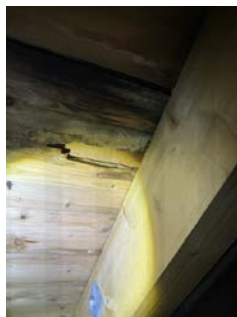
Det bør gjennomføres utbedring av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp- og råteutvikling.

Lekkasje i taket må lokaliseres og utbedres for å forhindre ytterligere vanninntrenging og skader på bygget.

Det bør også iverksettes tiltak mot skadedyr, spesielt borebiller, for å unngå ytterligere svekkelse av trekonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass, men det er også vinduer med enkelt glass fra byggeåret.
Generell slitasje utvendig og innvendig. Det er også noe råde på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:
- Vinduene har råteskader.

Det er tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Det er også påvist råteskader på de eldste vinduene, men det er ikke spesifisert hvilke vinduer dette gjelder.
Generell utvendig og innvendig slitasje er observert, og det vurderes at det er behov for utskifting av vinduene.
Trevinduer med enkelt glass medfører betydelig varmetap og anbefales oppgradert for bedre energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner.

Vinduer med enkelt glass bør vurderes oppgradert til moderne isolerglass for å redusere varmetap og bedre energieffektiviteten.

Kondensering på innsiden av vindusglassene bør utbedres, da dette kan føre til fuktskader og ytterligere råde i treverket.

Generell slitasje utvendig og innvendig tilsier at det må påregnes løpende vedlikehold og eventuelt utskifting av flere vinduer for å sikre byggets funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er i dag behov for utskifting.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er råteskader i dør i kjeller. Generell utvendig og innvendig slitasje på dører i kjeller og også hoveddør.
Det trekkes noe i dører.

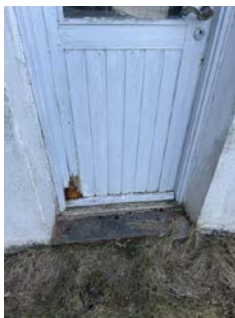
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskiftning.

Tilstandsrapport

Råteskadede dører og dørkarmen bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Det bør også utføres nødvendig vedlikehold og tetting for å forhindre trekk og sikre tilfredsstillende funksjon. Manglende utbedring kan føre til økte energiutgifter, ytterligere skader på bygningsdeler og redusert komfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er generell slitasje på overflater. Dette gjelder også for overbygg ved inngangsparti. Oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater og værslitt trevirke bør vedlikeholdes eller oppgraderes for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på konstruksjonene. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TO 2 Overflater

Overflater i dette bygget kommenteres ikke spesielt. Det er behov for oppgraderinger. Omfanget av oppgraderinger må vurderes ut fra egne behov. Men påregnes en total utskifting/oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og skader på overflatene. Overflatene fremstår som utidsmessige, og oppgradering av innvendige overflater vurderes som nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader føre til redusert bokomfort og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i Etasjeskiller på dette bygget. Det er målt skjevheter på inntil 25-30mm fra øst mot vest.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i etasjeskillet for å redusere risikoen for ytterligere nedbøyning, konstruksjonsskader og eventuelle problemer med innredning og bruk av rommene. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold. Vedovn og åpen peis installert i stuen. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Levetiden for ildsteder og populær er overskredet. Eier har opplyst at utstyret ikke har vært i drift på lang tid og at det er media for oppgradering og rehabilitering av pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Levetiden for ildsteder og pipe er overskredet, og det anbefales å gjennomføre en grundig vurdering av pipens tilstand samt eventuelt iverksette nødvendige tiltak som oppgradering eller rehabilitering av pipeløpet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller brannfare ved eventuell fremtidig bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er stedvis åpne betongflater i kjeller og hulltaking er derfor ikke utført. Det er ingens renering i moderne forstand og det kan påregnes avvik.

Det er synlig saltutslag på vegger i kjeller som har åpen mur, og det er også tegn til kjellergulv som kan være et fuktproblem. Kjellere i bygg som er oppført før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse. Om nivå under terreng skal innredes er det anbefalt og filosofer og drenere til dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist høyt fuktnivå i kjeller generelt. Det er også tegn til saltutslag på vegger som har åpen mur. Oppgraderinger i underetasje syntet og være nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnittrengning i kjeller, for eksempel ved drenering og utbedring av mur- og gulvkonstruksjoner til dagens standard.

Høyt fuktnivå og saltutslag kan føre til skader på bygningsmaterialer, dårlig innneklima og økt risiko for mugg- og råteskader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom. Det er allikevel viktig og huske på at denne trappen er oppført etter gjeldende krav og regler som forelå på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre sikkerheten og brukervennligheten mellom boligrom. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fall og skader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse fra byggeåret. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Men det er avvik i form av slitasje. Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er noe skjevhet og generell slitasje på dører i denne fritidsboligen. Allikevel i generelt ok stand alder tatt i betraktning. Utskifting må vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør vurderes justering eller utskifting av dører med skjevhet og slitasje for å sikre god funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være nødvendig.

Årstall: 1967 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det kan påregnes oppgradering av dette våtrommet på grunn av slitasje, badets høye alder og også manglende dokumentasjon.

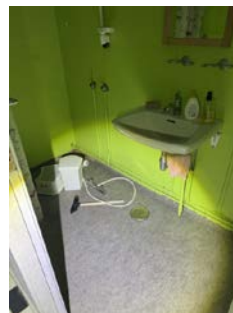
Det er synlig at det er behov for oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgradering av våtrommet er anbefalt på grunn av slitasje, høy alder og manglende dokumentasjon, for å unngå økt risiko for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for deltaking i dette rommet. Det er tilstøtende konstruksjoner som vill hatt spor etter skader om dette var pågående. Det er allikevel slitasje som er tegn på at det er noe fuktskader i utsatte områder på dette våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes ytterligere undersøkelser. Avvik kan påregnes ved nedtagning av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader i de utsatte områdene. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til forverring av konstruksjonen og økt risiko for følgeskader som sopp, råte og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.

Det er påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har generelt tilfredsstillende stand med tanke på alder. Dagens behov og bruksfunksjoner er imidlertid endret, og oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å tilfredsstille dagens krav til funksjonalitet og bruk. Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert brukervennlighet og lavere standard sammenlignet med dagens forventninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke ventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mekanisk ventilering over kokesone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventilator over kokesonen for å sikre tilstrekkelig avtrekk og redusere risiko for fukt, lukt og fettavleiringer i boligen. Manglende ventilering kan føre til dårlig innelima og økt slitasje på overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom kjeller - Overflater og utstyr kommenteres ikke spesielt da det er behov for oppgraderinger av rommet og utstyret generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppgraderinger av rommet generelt og også utstyr syntes og være nødvendig.

Rommet er ikke tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger av både overflater og utstyr for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon.

Ventilasjonen i rommet må forbedres for å unngå risiko for fuktskader, dårlig innelima og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å vurdere utskifting av vannførende rør, da normal levetid for slike rør er 30-50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men det er også eldre rør i drift i bygget i dag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er installert ca 120l bereder av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er eldre enn 20 år som er den gjennomsnittlige levetiden. Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er installert. Sikkerhetsventil er tilkoblet fast rør og slange, men det er ikke kjent hvor denne har utløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør vurderes utskifting av bereder grunnet alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og skader øker betydelig etter 20 år.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje.

Ukjent utløp for sikkerhetsventil bør undersøkes og eventuelt utbedres for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes trygt bort fra konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Det er opplyst at anlegget er noe oppgradert i 2007. Omfang ikke kjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på hele installasjonen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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 Det er anbefalt med utvidet kontroll av det elektriske anlegget i denne fritidsboligen.

Dette baseres på usikkerheter rundt dokumentasjon på hele anlegget, og også alder på anlegget i sin helhet.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller.

Og det er også tegn til fuktproblemer i kjeller.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Levetiden for drenerende masser som ligger rundt fritidsboligen og eventuell fuktsikring er mer enn halvert og også overskredet. Det er ingen drenering eller fuktsikring i moderne forstand på denne fritidsboligen.

Ingen kjeller i bygg oppført før 1965 er konstruert med tanke på beboelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på innvendige konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til fukt- og muggskader, samt redusert bokomfort og økte vedlikeholdskostnader.

Det er bruken av kjeller som vil avgjøre hva nye eier bør og vil følge utvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er relativt store sprekkdannelser i mur. Det er tilså rust over vinduer som er tegn på at muren har sprenget på grunn av utvidelse av metaller i grunnmur.

Oppgraderinger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og rustskader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning og ytterligere setningsskader.

Oppgraderinger må påregnes for å sikre grunnmurens stabilitet og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



Bakkenettet i denne boligen er generelt fra byggeåret, men det er lagt inn jobbing, t vann i 2005 i følge eier. Det er ny type vannmåler i hytta. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Eier har opplyst i av egenerklæring av sluket som er av gammel utførelse renner dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av utvendig avløpsledning nærmer seg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige avløpsledninger og sluk av fagperson, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller kontrollere eldre avløpsledninger og sluk er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

TG 3 Terrenghold

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fallende terreng inn mot bygget på nord og østsiden.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, spesielt på nord- og østsiden.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning mot grunnmur, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1U Septiktank

Septik tank på eiendommen har ukjent utførelse, alder og kvalitet. Det er opplyst fra eier at tanken tømmes omtrent hvert 4 år (kommer an på bruk)

Det er anbefalt og innhente dokumentasjon fra tømme firma som har oppsyn med tanken etter tømming.

Tanken har utløp direkte i sjø!

Utstyret er ikke inngående kontrollert eller videre vurdert av meg. Det er derfor viktig at nye eier søker hjelp til kontroll av tanken hos andre,



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Det er lavt rekkverk på terrasse. Det er ikke utført radonmålinger på eiendommen og det er ingen radonhemmende tiltak.
Det er derfor anbefalt med radonmålinger. Avvik i trappeløp iht. nyere forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er anbefalt med utvidet elkontroll. Det er også anbefalt med radonmålinger av bygget. Det er ikke livsløpet i trappeløpet og dette var ikke et krav når dette bygget ble oppført.

Lavt rekkverk på terrasse og åpninger som overskrider 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Rekkverket på terrassen bør forhøyes og åpninger reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å montere håndløper i trappeløpet for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten.

Det bør utføres en utvidet elkontroll av kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller berøringsfare.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

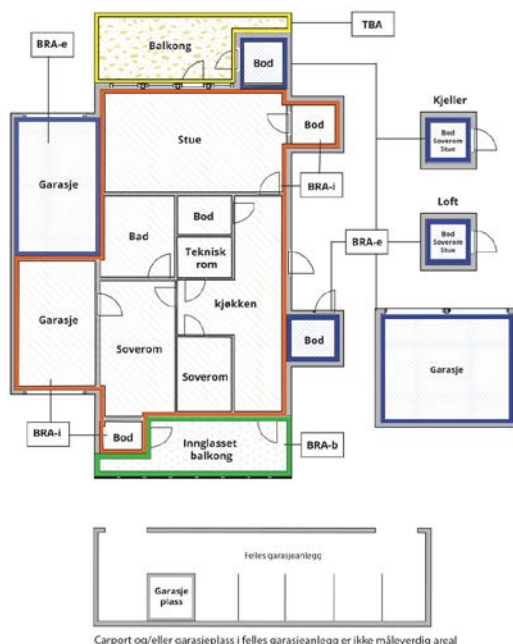
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	57	6		63	82
Kjeller	38			38	
SUM	95	6			82
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, trapperom, soverom, soverom 2, stue	Bod(utvendig)	
Kjeller	Gang, bad, soverom, soverom 2, kott, toalettrom		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49	7		56	
SUM	49	7			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Toalettrom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av naust.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	87	8
Naust	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	59	19		0	3872.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Susortvegen 125

Hjemmelshaver

Lysaker Brita Margrete Lervik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med flott vestvendt beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller/septik, med overløp til sjø.

Regulering

Regulert fritid og LNF.

Om tomten

Tjener og noe enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført naust på eiendommen. Dette er fullt innredet. Dette er ikke omsøkt hos kommune.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1953

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust oppført i 1953.

Oppført på ringmur, og betonggulv.

Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.

Saltak i trekonstruksjon som er tekket med synes metall-plater i takpannekopi.

Det er opplyst at naustet er oppusset i 2007/08. Naust er også innredet. Dette er ikke omsøkt hos kommune. Det er også etablert toalett i bod utenfor. Dette er ikke søkt om hos kommune.

Det er også opplyst i eiers egenerklæring at det en gang ved spring/storm flo var vann i naustet.

Det er avvik og tiltak som vil kreve oppgraderinger/utskiftinger på naustet. Dette gjelder utvendige overflater på baksiden av naust og toalettrom. Også noe generell utvendig slitasje som vil kreve vedlikehold. Dette gjelder også brygger tilhørende naust.

Omtrentlig kost for utbedring, men som må vurderes utfra egne behov er anbefalt og innhente pristilbud fra kontraktør på. Pris for dette blir ikke satt av meg.

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



Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Naust er skiftet 2007/08. Det er likevel behov for oppgraderinger.
------	---------------	--

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Brita Margrete Lervik Lysaker

Boligen

Susortvegen 125

5565 Tysværvåg

1146-59/19/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1977
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Til tider renner vannet dårlig unna i dusjen. Badet er fra ca. 1967.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1967

Firmanavn: Hervik Rør (så vidt jeg vet)

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert WC, dusj, kjøkkenvask og 3 håndvasker

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært en mindre lekkasje i taket (uten skader inne) og noen vinduskarmer har vært dårlige. Skade/råte på et punkt i sydvestre hushjørne.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Røgenes trevare

Beskrivelse av arbeidet: Lokal snekker byttet vinduer i stue og to soverom i underetasjen. Ca. 2007. Vinduer laget av Røgenes trevare.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Taket ble jekket opp, skiftet papp og lekter, takstein lagt tilbake på plass. Utført av snekkerkyndige personer, men har ikke dokumentasjon på at de var faglært.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Lokal snekker (husker ikke navn)

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer- se over.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Takarbeid, se over.

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

♦ Ja

Som beskrevet over er det byttet noen vinduer. Noen vinduer er litt trege å lukke.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Lokal snekker (husker ikke navn)

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over er det byttet noen vinduer.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Tysvær bygdeservice

Beskrivelse av arbeidet: Rehabiliterer yttervegger og tak på naust. Satte inn nye vinduer og dører.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Lokal snekker

Beskrivelse av arbeidet: Kledning tak og vegger innvendig. Satt opp lettvegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning utvendig bod i hytta



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

♦ **Ja**

Det kan være mindre skjevheter i gulvene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Ikke drenert siden byggeår i 1936/37.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjeller oppleves noe fuktig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Enkelte fuktskader vises i kjeller. Noe skade på ytterdører.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Spor etter "mott" i hytta. Spor etter mus er tidvis observert inne i hytta.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Karsten Bjelland

Beskrivelse av arbeidet: Koblet på kommunalt vann (tidligere vann fra brønn). Mener dette var i 2005.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Hervik rør (?)

Beskrivelse av arbeidet: Vannklosett i bod og varmtvannsbereder i kjøkkenskap på naust.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Pipe må rehabiliteres. Ildsted har ikke vært i bruk de siste årene.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Krumsvik elektro

Beskrivelse av arbeidet: La ytterligere kurs og sikringsskap på naustet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1954

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt strøm i hytta i 1954. Det ble skiftet til automatsikringer på et senere tidspunkt, men jeg har ikke oversikt over når/av hvem dette ble gjort.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Ufaglært monterte innvendige ledninger og stikkontakter

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Eier av gnr. 59 bnr. 13 har naustrett og veirett til sjøen nord for eksisterende naust.

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

♦ Ja

Naustet er innredet, ikke byggemeldt. Vannklosett i bod er ikke byggemeldt.

Platting bygd i 2005 (på gammel mur), usikker på om denne er søknadspliktig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se pkt. 26.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Har en gang ved ekstremvær (svært høy vannstand) observert at det kom noe vann inn i naust.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**



Eiendommen ligger i et LNF-område. Eiendommen har gjerdeplikt mot tilstøtende eiendommer.

Eiendommen har vært lite i bruk de siste 15 årene, og kun i sommermånedene.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Aktiv Haugesund As
Lars Erik Sjørgård
c/o Haugesund Sparebank Postboks 203
5501 Haugesund

Dokumentnummer:
26/3-82

Deres referanse:

Saksbehandler:
Monica Naley Gregersen

Dato:
20.02.2026

Gbnr 59/19 - Svar på spørsmål om brygge på eiendommen er godkjent - Susortvegen 125

Viser til dine epost sendt Tysvær kommune 19.02.2026 samt telefonsamtale med undertegnede.

Svar på ditt spørsmål om bryggen på eiendommen er godkjent:

Basert på tilgjengelige historiske flyfoto kan det konstateres at det har eksistert en brygge foran naustet siden før 1960, denne anses å være lovlig oppført på det tidspunktet. Videre observasjoner på flyfoto fra perioden 1986 til 2012 viser at det er foretatt visse fysiske endringer av bryggekonstruksjonen.



Flyfoto fra 1960.



Flyfoto fra 1993.



Flyfoto 2012.



Flyfoto 2021.

Det foreligger ikke søknader eller tillatelser som omfatter oppføring av brygge eller endring av brygge i kommunen arkiv, men det bemerkes at kommunens praksis i tidsrommet endringene ble utført, var at mindre endringer/justeringer/reparasjoner av brygger ikke ansås å være søknadspliktige.

Denne redegjørelsen er en gjengivelse av situasjonen slik den fremgår via historiske kilder, og innebærer ingen formell forhåndsgodkjenning av dagens anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at fremtidige tiltak, endringer eller utvidelser av naust og brygge vil være søknadspliktige. Ettersom eiendommen ligger i et område regulert til LNF-formål og er underlagt det generelle byggeforbudet i strandsonen, vil slike tiltak også være avhengige av dispensasjon fra både arealformålet og plan- og bygningsloven § 1-8.

For ytterligere informasjon vedrørende brygger og krav til søknad, se informasjon som ligger på kommunens Nettsider: <https://www.tysver.kommune.no/f/p1/i75072900-8a31-49b2-ad5d-28b5c298586a/brygger.pdf>

Håper dette var svar på deres spørsmål.

Med hilsen

Monica Naley Gregersen
saksbehandler
Byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.



Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1146 TYSVÆR

Gnr 59 Bnr 19 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Susortvegen 125, 5565 TYSVÆRVÅG

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 83 156

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Tysvær kommune

Adresse: Postboks 99, 5575 Aksdal

Telefon: 52 75 70 00

Utskriftsdato: 14.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tysvær kommune

Kommunenr.	1146	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Susortvegen 125, 5565 TYSVÆRVÅG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23280795	21	03.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	14

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tysvær kommune

Adresse: Postboks 99, 5575 Aksdal

Telefon: 52 75 70 00

Utskriftsdato: 14.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tysvær kommune

Kommunenr.	1146	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Susortvegen 125, 5565 TYSVÆRVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vassmålarleige Bustad	147,12 kr
Vatn abonnentsgebyr	785,40 kr
Tilsyn av slamanlegg	285,37 kr
Forskudd Vann	275,15 kr
Vatn abonnementsgebyr	1 264,48 kr
Fradrag A-Konto Vann	-63,11 kr
Vassmålarleige bustad	236,81 kr
Vatn forbruksgb. Målar	442,05 kr
Forskudd vatn	254,88 kr
Sum	3 628,15 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Slamavskiljar 4m3 Hytte	25%	1	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Tilsyn av slamanlegg	0%	1	314.00	1/1	0 %	314,00 kr
Vassmålarleige bustad	15%	1	405.95	1/1	0 %	405,95 kr
Vatn abonnementsgebyr	15%	1	2167.75	1/1	0 %	2 167,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	2 887,70 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tysvær kommune

Adresse: Postboks 99, 5575 Aksdal

Telefon: 52 75 70 00

Utskriftsdato: 14.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tysvær kommune

Kommunenr.	1146	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Susortvegen 125, 5565 TYSVÆRVÅG								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201510		
Navn	Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.09.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1872/F/c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202019%20-%202031%20ME%202020.pdf		
Delarealer	Delareal	3 872 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landbruk	
	KPHensynsonenavn	KL4_H510	
	Delareal	5 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H560_Gyteområde	
	Delareal	2 557 m ²	
	KPHensynsonenavn	Rørgate Åsgardledning	
	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare	

Delareal 3 867 m²

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 3 610 m²

KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv

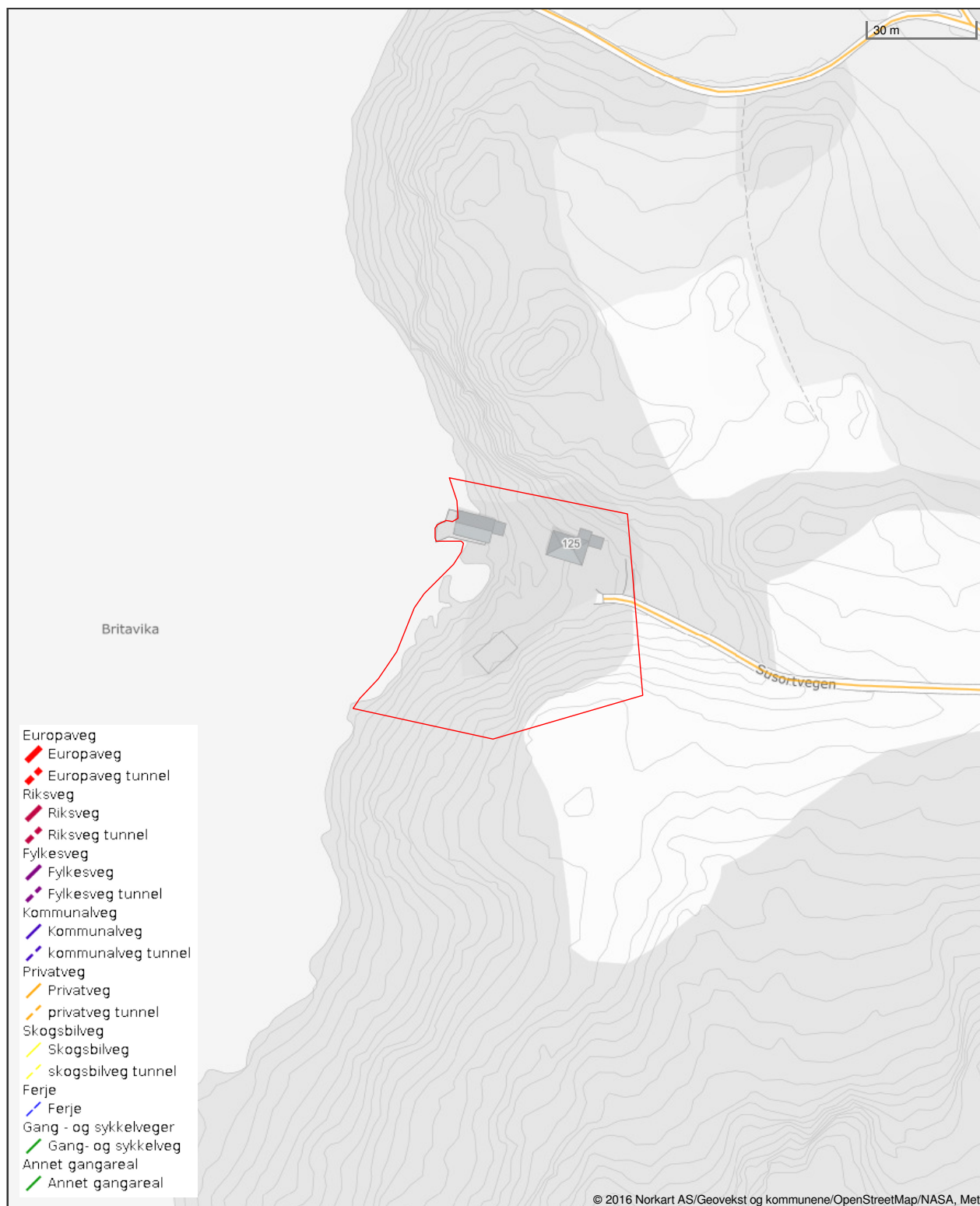
KPHensynsonenavn H530_FS12

Delareal 5 m²

Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende



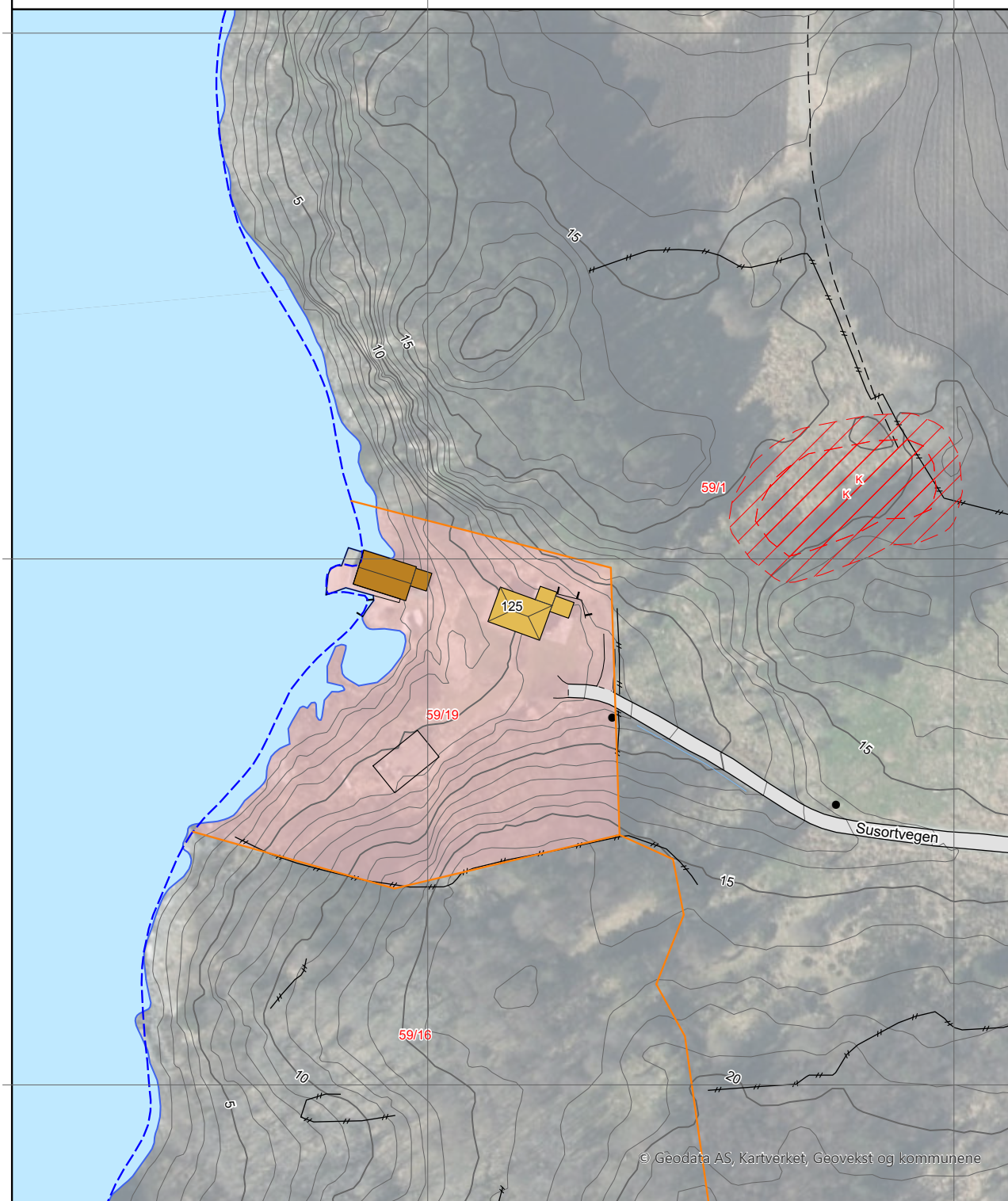
Vegstatuskart for eiendom 1146 - 59/19//



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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

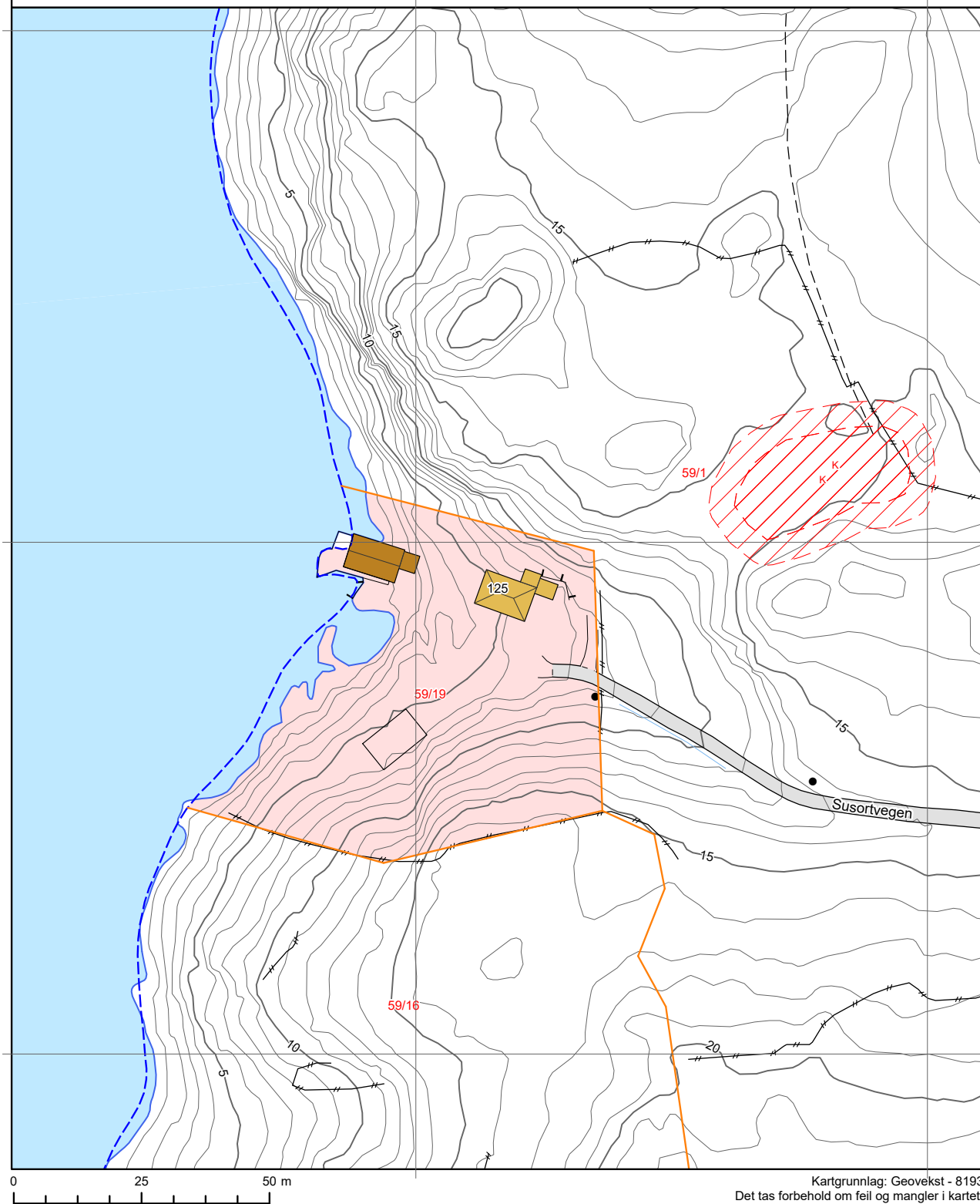
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/59/19/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 14.1.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Stok. u-22 22/6-86

DAGBOKFØRT

24 JUN 87 05641

SORENSKRIVEREN
KARMSUNDS K J Ø N N:

År 1986, den 30. april kl. 10.00 ble en skjønnsforretning holdt på eiendommen "Britavik", gnr. 59, bnr. 19 i Tysvær kommune.

Skjønnsstyrer: Lensmann Sofus Opsal, adr. 4210 Vikedal.

Skjønsmenn : Byggmester Paul Haugen, " 5574 Skjold og
Bonde Lars K. Staurland, 4210 Vikedal

begge to oppnevnt av Sorenskriveren i Karmsund
ved skriv av 31. september 1985.

Lensmann Sofus Opsal er ved skriv av 14. august
1985 fra Fylkesmannen i Rogaland oppnevnt som
settelsesmann til å styre skjønnet.

Saksøker: Brita Lysaker, adr. 3810 Gvarv- eier gnr. 59, bnr. 19.

Prosessfullmektig: H.R. advokat Thorstein Vale, 3810 Gvarv.

Saksøkt: Mandius Kvinnesland, adr. 4010 Jørpeland,
eier av gnr. 59, bnr. 13.

Prosessfullmektig: Advokat Kåre Vierdal, postb. 719,
4001 Stavanger.

Saken gjelder: Skjønn etter servituttløven av 29. november 1968,
prg. 5, jfr. prg. 18 og 19 til avgjørelse av
spørsmålet om hvordan gnr. 59, bnr. 13 sine rettig-
heter til naust, veg og lendingsplass for båt m.v.
skal kunne praktiseres på gnr. 59, bnr. 19.

Til stede: Saksøkeren Brita Lysaker og hennes prosessfullmektig.

Saksøkte Mandius Kvinnesland og hans prosessfullmektig

Dessuten møtte saksøkerens ektefelle Erik Lysaker og
saksøktes ektefelle Else Britt Kvinnesland.

Forhandlinger.

Skjønnsstyreren la fram følgende dokumenter:

1. Skjønnsbegjæringen av 17. juni 1985, - med oppfordring til å gi uttale før skjønn - datert 02. 9. 1985, forkynt sammen med skjønnsbegjæringen den 27. juni 1985 av lensmannen i Strand og Forsand. Videre påført mennsoppnevning den 31. 9. 1985 av Sorenskriveren i Karmsund, - samt påført berømmelse med innkalling til skjønn den 10. mars 1986 av lensmannen i Vindafjord.
2. Skriv fra Fylkesmannen i Rogaland av 14.8.1985 der lensmann Sofus Opsal i Vindafjord er oppnevnt til å styre skjønnet.
3. Skriv av 18. 4. 1986 fra H.r. advokat Thorstein Vale, - med vedtakelse av innkalling og mennsoppnevning.

side 12.

7. Med hensyn til saksomkostningene finner skjønnets etter en samlet vurdering, og med henvisning til prg. 19 i Servituttolven og prg. 42 i skjønnsloven, - at saksøkeren Brita Lysaker må bære disse.

Skjønnsretten har vurdert omkostningsspørsmålet og finner ikke grunn for annen fordeling.

Omkostningene til saksøkerens prosessfullmektig er oppgitt til kr. 13.920.-.

Omkostningene til saksøktens prosessfullmektig er oppgitt til kr. 11.257.-

I tillegg kommer rettsgebyret til staten med kr. 1.350.- samt godtgjøring til skjønnsmennene med tilsammen kr. 3250.- Det medgikk 2 fulle dager a kr. 600.-

S L U T N I N G:

1. De rettigheter som Mandius Kvinnesland som eier av gnr. 59, bnr. 13 i Lysvær er blitt tilkjent på saksøkeren Brita Lysakers eiendom gnr. 59, bnr. 19 i Lysvær- samt den vegrett saksøkeren Brita Lysaker har fått over saksøkte Mandius Kvinneslands eiendom, gnr. 59, bnr. 13 i Lysvær- alt det nevnte ved rettskraftig dom i Gulating lagmannsrett den 22.3.1985,- anordnes/gjennomføres slik som det er beskrevet ovenfor under punktene 1 til o.m.7.
2. Saksøkeren, Brita Lysaker, bærer alle omkostninger ved skjønnets.
Skjønnets ble opplest for åpne dører. Ingen tilstede.
Skjønnets blir derfor å forkynne for partene.
Skjønnets er enstemmig.
Klage, eller begjæring om overskjønn kan framsettes for Karmsund herredsrett innen 2-to- måneder fra forkynnelsen.
Forretningen slutt.

Sofus Gjessing
Skjønnsstyrer.

Rolf Høyem
Skjønnsmann

Klaus R. Eliassen
Skjønnsmann.



Rett utskrift

Sofus Gjessing

J. Vond

Returneres til:
Jan Henning Kvinnesland
Kvinnesland
5565 TYSVÆRVÅG

TINGLYST
22 AUG. 2003
KARMSUND TINGRETT
DAGBOKNR.: 7041
Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1146	Tysvær	59	93			1/1
1146	Tysvær	59	95			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet

☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd

Bruk av grunn

☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☒ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns-TB bolig ☐ Rekkehus/RK kjede ☐ Blokk-BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. **800.000,-**

Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype:

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag³⁾

Kr. **800.000,-**
4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
080729	Torleiv Kvinnesland	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
231062	Jan Henning Kvinnesland	☒ Ja ☐ Nei	1/1


Doknr: 7041 Tinglyst: 22.08.2003 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

Redskapshuset med vegrett/rett til parkeringsplass som står på eiedomen skal seljast til kjøper innan 5 år jfr. inngått kjøpekontrakt. På veg som ligg parallelt med gassrørleidninga på gnr. 59, bnr. 95 blir det gitt bruksrett til vegen, for eigar av: gnr. 59 - bnr. 2, gnr. 59 - bnr. 16, gnr. 59 - bnr. 19, gnr. 59 bnr. 94 og dei som eig eller leiger jord på gnr. 59 bnr. 1 og 4. Vegrett til sjø og tilgang til naust og brygge og eiedomsretten til Kuppholmen, Døsa og Lamholmen skal framleis tilhøyre gnr. 59, bnr. 4.

Dato: **19.08.2003** Partenes underskrifter: 

6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato, sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utstедers sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

15.08.2003

Skjold

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Torleiv Kvinneland

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Halldor Skare

Halldor Skare

Adresse

5578 NEDRE VATS

2. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Harald Selsaas

Harald Selsaas

Adresse

5578 NEDRE VATS

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato:

15.08.2003

Partenes underskrifter:

Torleiv Kvinneland

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge ⁸⁾

1. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.

5) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato:

15-08-2003

Partenes underskrifter:





Dokumentavgift er betalt med kr. 930.-

Karmsund Sørenskriverembete, den 23/1 1978

Avskrift av
Vedlegg til

dagbok nr. 541/78

Karmsund sørenskriverembete

S K J Ö T E .

Undertegnede Olaf Lervik, f. 7/3-1898, 5500 Haugesund, skjöter og overdrar herved til min datter Brita Lysaker, f. 15/5-1946, 150546 [redacted] Gvarv, mitt landsted, eiendommen Britavik g.nr.59, br.nr. 19 Kvinnesland, Tysvær som gave.

Dersom min datter senere skulde ønske å avhende eiendommen til andre enn sine barn, skal mine øvrige barn eller deres etterkommere ha forkjøpsrett til eiendommen til den pris som kan oppnåes av utenforstående.

Av hensyn til avgiftsberegningen ansettes eiendommens verdi til kr. 75.000,-.

Haugesund den 21. oktober 1977


Olaf Lervik

Utstederen har undertegnet i mitt nærvær og er over 20 år.


Torvald Staalesen
statsautorisert revisor.

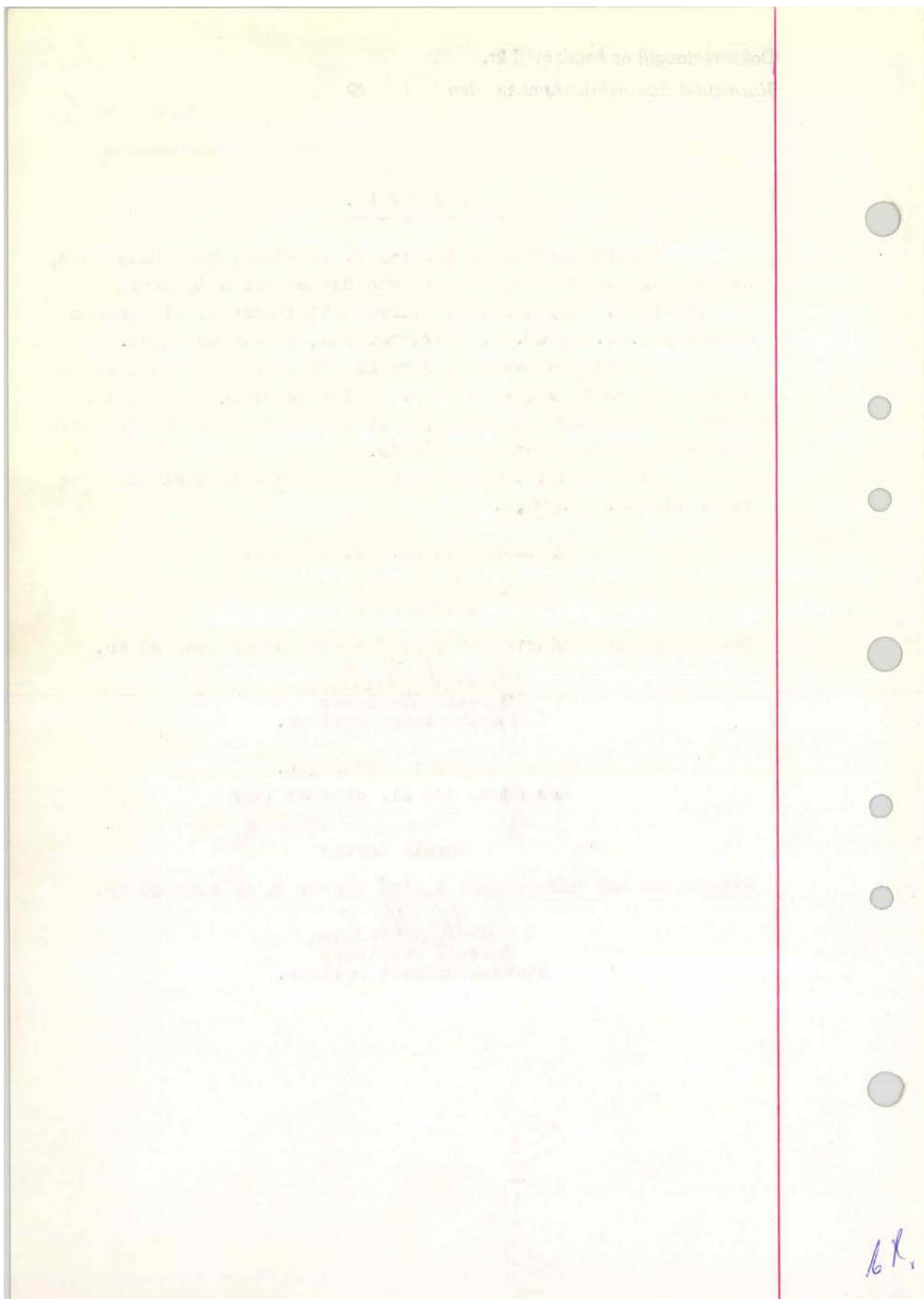
Jeg samtykker herved i skjötingen.

Haugesund den 21. oktober 1977


Margit Lervik

Ektefellen har undertegnet i mitt nærvær og er over 20 år.


Torvald Staalesen
statsautorisert revisor.



Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

S. M. Muckwitz
A. Muckwitz & J. J. J. J. J.
John Fred. Meland

Sv.

Antatt til tinglysing

19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr. nr. br. nr.

sein i skiftetingsen med 100 16
følger på de to skiftetings
til spær følger på skiftetings
sen til utgangsbeholdning
Partellen har murt anner land
brukt til bygningen sine god
skinn er selgen med sin
underskrift.

Jon E. Gjønnevik

Ved partellen har ingen an-
beholdninger til bygningen eller
retigheter. Landet og byg-
ningen er i beste stand. Skiftetings-
oppgavene og skiftetings-
gjelder følger partellen med
Henne.

Skiftetings- skiftetingsen sig murt
an partellen til utgangsbeholdning
murtet partellen

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *ne*

2. For hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den
til hushov og gårdsformødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. For hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk
den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3
besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingmennene det godtgjort, at den
parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes
eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet
lignende øiemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om
odels- og åsæstretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling ujenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som
forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte deler blev bestemt til *mark 9,00*

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør *mark 1,69*

De fraskilte deler er gitt bruksnavn²⁾ *Brakmark*

Bestemmelse angående omkostningene ved forrettningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Alle omkostninger betales av partellen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som
ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påtales å være truffet avtale om, hvem som skal bære
omkostningene ved forrettningens avholdelse, skal mennene i forrettningen ianta bestemmelse om, hvori
ledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Skylddelingsforretning.

Sis dag den *8 august* 1939 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Kuimnusland*
g.-nr. *59* br.-nr. *1* av skyld mark i *1, 2/1*
herred. Forretningen er forlangt av *John Jakobsen Kuimnusland*
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt¹⁾
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har ~~fulgende~~ *alle* gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte: *Siljeen John Jakobsen Kuimnusland og Kjöberum Olaf Lervik*

Mennene valgte til formann

E. Melby

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.³⁾

Skjuffelungen har sin begynnelse med X i stein ved spærre sanden for et gammelt beiteplass gir i øst lig retning 24,6 m til X i stein skien videre samme retning 26,3 m til nedsat stein m er her vinkler lungen gir derfra i sydlig retning løst over dalen 60 m til X i stein

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. Skylddelingslovens § 1.)

2) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning.»
den N. N. 19

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

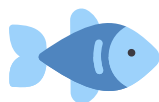
4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiende ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nabolagsprofil

Susortvegen 125

Avstand til sjø

28 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	110.2 km
✈ Haugesund Karmøy	20 min 🚗
🚏 Kvinneland Linje 243, 245	5 min 🚶 0.5 km

Avstand til byer

Kopervik	21 min 🚗
Haugesund	29 min 🚗
Stavanger	3 t 45 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Powercharge Haugaland Næringspark	6 min 🚗
🚗 Kople Austre Bokn rasteplass E39	7 min 🚗

Havner i området

- K. Jørgensen Gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Kino (Tysværtunet)	16 min 🚗
Solbakken Gard	18 min 🚗
Karmøy kino	21 min 🚗
Museumsgården på Ørpetveit	20 min 🚗
Haugesund Golfklubb	22 min 🚗
Torvastad Ridesenter	23 min 🚗
Sheiken bowling	24 min 🚗
Lucky Bowl Haugesund	24 min 🚗

Sport

⚽ Slåttevik nærmiljøanlegg Ballspill	1 min 🚗 0.8 km
⚽ Troppene idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	2 min 🚗 2 km
🏊 Vormedal Trimclub	17 min 🚗
🏊 F&B Energy Treningssenter	19 min 🚗

Dagligvare

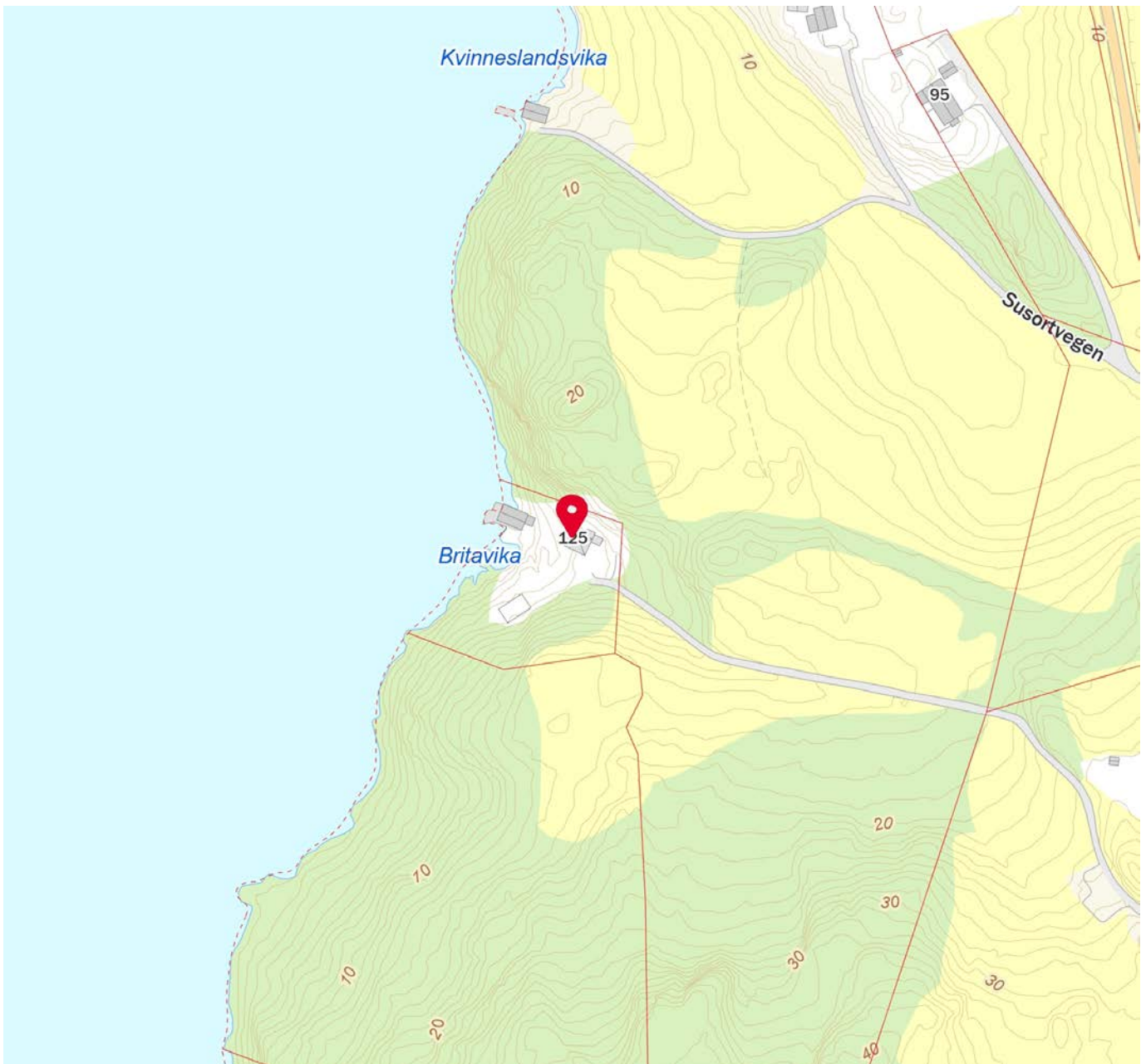
Nærbutikken Tysvær	2 min 🚗
Joker Hervik	10 min 🚗

Varer/Tjenester

📺 Aksdal Senter	16 min 🚗
-----------------	----------



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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Susortvegen 125
5565 TYSVÆRVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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:

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