

aktiv.



Nordsjøvegen 1577, 4365 NÆRBØ

**Sjelden mulighet! Trivelig
fritidseiendom i naturskjønne
omgivelser like ved Refnesstranda
Lunt uteområde | Garasje.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Inger Marie Horpestad
Angell

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 46/90 kvm
Tomtstr.: 716.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1403260065

Her bor man med kort vei til sjøen og flotte turområder rett utenfor døren.

Velkommen til Nordsjøvegen 1577!

Innhold:

Entré/stue/kjøkken, gang, 2 soverom og bad.

Anneks og hagestue.

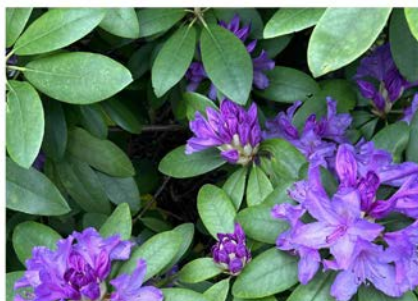
Garasje på ca. 19 kvm.

Terrasse.

Kort fortalt:

- Trivelig fritidseiendom med umiddelbar nærhet til Refsnesstranden.
- Flotte omgivelser i naturvernområde.
- Flott naturlig tomt i ett med omgivelsene.
- Frittstående garasje.
- Stor terrasse og gode solforhold.
- Romslig tomt i naturskjønne og rolige omgivelser.
- Fra hytten kan både fuglesang og brusen fra havet høres.
- Kjøkken oppgradert i 2023
- Innlagt strøm, vann og avløp.
- Kort avstand til Bryne, Sandnes og Stavanger.

Velkommen til vising!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	105
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 90 kvm

TBA: 43 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 kvm Entre/stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad

BRA-e: 25 kvm Anneks (pumpehus), hagestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger fra byggeåret.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

716.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 716,7 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Del av hage mot sør som ser naturlig tilhørende ut går over tomtegrense. Se vedlagt tomtekart.

Beliggenhet

Refsnesstranden ligger i et attraktivt og naturskjønt område med nærhet til sjø, flotte turmuligheter i et rolig området. Området er spesielt kjent for sin vakre kystlinje og den populære badestranden som inviterer til både avslapning og aktivitet gjennom store deler av året.

Her bor man med kort vei til sjøen og flotte turområder, med gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Frå toalettbygget ved parkeringsplassen til stranden er det lagt ein svillesti ned til sanddynene. Det er fin turvei med hengebru over Hååna til Hå Gamle Prestegard.

Dette er et område som passer like godt for de fleste som ønsker et fredelig sted nær sjøen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består stort sett av fritidsboliger med noen eneboliger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og ved tilbygg på 90 tallet og 2017.

Fasade/kledning har stående bordkledning, varierende alder.

Kledning underliggende stuevindu sør/vest, skiftet 2017 og kledning nord/vest ved kjøkken opplyst skiftet i 2023.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Kledning opplyst behandlet i 2015.

Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer med varierende alder, hovedsakelig skiftet. Vinduer på bad, kjøkken og ett soverom skiftet i senere tid.

Øvrige vinduer på soverom, og glass i stue synes skiftet på 90 tallet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, aluminiums skyvedør i hagestue.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en markterrasse i trevirke.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate fra 2017.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Fritidsboligen er opplyst oppført på sandholdige masser.

Fuktsikring og drenering: Ift. alder og plassering er det trolig ikke montert drenering omliggende bolig.

Grunnmur og fundamenter: Ringmur og plate i stedstøpt betong, varierende alder.
Begrenset tilkomst for kontroll.

Terrengforhold: Terrasseområde og hageanlegg omliggende.

Septiktank: Septiktanken er av ukjent type og alder.

Eiers kontaktperson opplyser at septiktank ble koblet til kommunal avløpsnett på 90 tallet.

GARASJE

Garasje oppført med søylepunkt i tre, og stripefundament i betong i bakre del.
Yttervegger i grovt bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler og stålplater
Pulttak i tre som er tekket med stålplater.
Treporter

Merknader:

-Taktekking opplyst skiftet i 2021.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tak tekket med plastbelagte stålplater. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Konsekvens/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. Videre nedbrytning kan medføre økt risiko for korrosjon og lekkasjer over tid. Det anbefales rengjøring av takflater og jevnlig kontroll av tekkingen. Påregnelig med utskifting på sikt.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Taknedløp avsluttet over terreng ved hagestue. Manglende takrenner/nedløp på deler av pumpehus/anneks.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Ved manglende takrenne og bortledning av vann via taknedløp vil vann ledes direkte til terreng, noe som kan gi økt fuktbelastning og risiko for skader på fundament og konstruksjoner mot terreng. Det anbefales å forlenge nedløp og lede vann bort fra bygningen. Manglende takrenner og nedløp bør monteres for å sikre kontrollert bortledning av takvann.

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist andre avvik. Utvendig kledning med varierende alder.

Det registreres stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker, samt stedvis råteskader da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur og vannbord.

-Musetetting er stedvis manglende og stedvis utilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Det er registrert fukt og saltutslag i teglsteinsmur i hagestue. Forholdet indikerer vedvarende fuktpåvirkning, som over tid kan føre til nedbrytning av fuger og tegl. Det synes også å være utilstrekkelig bæring over vinduer, noe som kan medføre sprekkdannelse og videre deformasjoner i murverket.

Dør mellom stue/kjøkken og uisolert hagestue er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak: Nedbrutt kledning og råteskader kan føre til videre fuktopptak og redusert levetid på trekledning og underliggende konstruksjon.

Manglende ventilering kan gi økt fuktbelastning bak kledning.

Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte/ventilering der dette mangler.

Utilstrekkelig musetetting øker risiko for skadedyr i veggkonstruksjonen.

Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres ved behov.

Teglsteinsmur

Ut fra rommets bruk vurderes det ikke å foreligge et umiddelbart behov for tiltak, men forholdene bør følges opp for å hindre videre utvikling av skader.

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares. Skadet murverk og fuger bør rehabiliteres ved behov, og bæreforhold over vinduer må vurderes nærmere og eventuelt forsterkes.

Dør til hagestue

Manglende isolasjon kan medføre varmetap, kaldras og økt risiko for kondens ved temperaturforskjeller mellom rommene.

Det anbefales å vurdere utskifting til isolert dør dersom hagestuen benyttes i perioder med lav temperatur, eller dersom det oppleves trekk/kondensproblematikk.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er påvist andre avvik:. Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Det er ikke opprettet loftluke til kryploft.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Manglende adkomst til loft eller loftskonstruksjon medfører at viktige konstruksjonsdeler ikke kan inspiseres. Tilstand for takverk, isolasjon, lufting, eventuell fukt eller skader kunne ikke vurderes.

Det anbefales å etablere adkomst til loft ved montering av egnet loftsluke for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Videre teknisk vurdering bør utføres når adkomst er etablert.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik:. Ytterdører med varierende alder, noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Korrodering/iring i hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak: Overflatenedbrytning kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid på dørbblad. Korrosjon i hengsler og beslag kan påvirke funksjon og justering over tid. Overflater bør vedlikeholdes med rengjøring, sliping og overflatebehandling. Korroderte hengsler og beslag bør renses, behandles eller skiftes ved behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik:. Det er etablert en markterrasse mot terreng. Terrassebord

fremstår med normal slitasje, stedvis noe bruksmerker og tørkesprekker i overflater. Terrasse er montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastningen på treverket og vanskeliggjør overflatebehandling.

Retningsavvik i terrasse ved inngang.

Konsekvens/tiltak: Forholdene kan bidra til noe redusert levetid på tilstøtende trekledning og terrassebord over tid. Retningsavviket vurderes å ha begrenset betydning for bruk.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overgang mellom terrasse og kledning. Ved fremtidig oppgradering bør løsning for bedre lufting og tilgjengelighet vurderes.

Overflater

Det er påvist andre avvik: Konstruksjonsoppbyggingen i eldre del med ringmur og stubbloft er ikke fullt ut tilgjengelig for kontroll. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter løsning for fuktsikring mot grunnen eller vindtetting i underkant av stubbloftsplater.

Det er derfor usikkerhet knyttet til om konstruksjonen har tilfredsstillende fuktsperre/markisolasjon samt vindtetting mot kryprom/uteluft, slik dagens anbefalte løsninger tilsier.

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet vedrørende konstruksjonens fuktsikkerhet. Eldre stubbloftskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fukt- og trekkproblematikk dersom fuktsikring og vindtetting ikke er tilfredsstillende utført.

Stedvis noe misfarging og gliper i furugulv, påregnelig normal ift. alder.

Konsekvens/tiltak: Utilstrekkelig fuktsikring kan over tid føre til oppfukting av isolasjon og bjelkelag, redusert isolasjonsevne, samt risiko for råte- og muggsoppdannelse.

Mangelfull vindtetting kan medføre trekk og varmetap.

Det anbefales nærmere kontroll av kryprom/stubbloft dersom tilkomst etableres. Ved fremtidig oppgradering bør fuktsikring mot grunn og vindtetting vurderes forbedret i tråd med dagens anbefalte løsninger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres stedvis knirk/spenninger i toppdekker.

Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det ca 20 mm avvik i total planhet.

Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og

råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist andre avvik: Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Deler av gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag uten dokumentert fuktsikring eller luftning og uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet.

Gulvkonstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon sett i forhold til byggeår.

Tilstanden kan ikke verifiseres uten inngrep.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2.

Det registreres ikke konstruksjonsskade i treverk ved hulltaking, mulig årsak til forhøyende fuktverdier kan være kondensering fra grunn. Anbefales nærmere kontrollert.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Forhøyet fuktkvote uten påviste skader vurderes som et forhold som bør følges opp, da langvarig fuktbelastning kan medføre risiko for sopp- og råteskader over tid.

1. Etasje - Entre/stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Det er registrert svelling i bunnplate under fryser. Forholdet antas å ha oppstått i forbindelse med avriming eller tidligere vannpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Svelling indikerer tidligere fuktpåvirkning. Ved gjentatt lekkasje eller vannsøl kan det oppstå ytterligere skader på plate og underliggende konstruksjon.

Det anbefales å kontrollere at fryser er tett og at eventuelt smeltevann ledes kontrollert bort. Skadet plate bør vurderes utbedret ved behov.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist andre avvik: Noe iring, samt registrert kondensering på vannrør på bad.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak: Kondens kan over tid medføre fuktskader på omkringliggende materialer. Iring indikerer begynnende korrosjon, men vurderes som begrenset på befaringsstidspunktet.

Det anbefales å isolere kalde vannrør for å redusere kondensdannelse. Korroderte deler bør kontrolleres og skiftes ved behov.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis.

Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke observert synlig kloakklufting over tak eller montert vakuumventil (Durgo).

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Manglende lufting kan medføre klukkelyder, redusert avløpsfunksjon og risiko for lukt fra avløpssystemet.

Det anbefales å kontrollere om lufting er etablert skjult, og eventuelt montere godkjent lufteløsning dersom dette mangler.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg.

Det anbefales oppgradering av ventilasjons løsning tilpasset dagens bruk. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilerings.

Varmtvannstank

Det er påvist andre avvik: Varmtvannstank ca 50 liter, tilsynelatende over 20 år.

Bereder har ikke fast tilkobling.

Registrert vannmerker/korrodering omliggende blandeventil, svelling og tegn til vannspeil under bereder.

Konsekvens/tiltak: Alder tilsier økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende fast tilkobling og tegn til vannpåvirkning kan medføre fare for videre lekkasje og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales utskifting av bereder grunnet alder. Installasjonen bør utføres med fast

tilkobling i henhold til gjeldende krav.

Årsak til vannmerker og lekkasje må avklares og utbedres.

Fuktsikring og drenering

Det er påvist andre avvik: Fritidsboligen er oppført på sandholdige masser. Det foreligger ingen opplysninger om etablert drenering rundt bygningen, og det er ikke registrert synlige indikasjoner på at drenering er etablert. Det legges derfor til grunn at drenering trolig ikke er montert.

Konsekvens/tiltak: Sandholdige masser har normalt gode drenerende egenskaper. Likevel kan fravær av drenering over tid medføre økt fuktbelastning mot konstruksjoner spesielt ved perioder med mye nedbør, tele eller endrede terrengforhold. Der det ikke er registrert symptomer på fuktskader kan forholdet anses som en risikokonstruksjon/alderstilstand.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Fritidsboligen er oppført med ringmur på sandholdige masser. Det er ved enkel nivellering registrert noe skjevheter i gulv i eldre del av bygningen.

Ved ringmur tilknyttet hagestue er det registrert sprekkdannelse, avskalling av betong samt synlig korrosjon på armering. I øvrige synlige deler av ringmur er det stedvis registrert mindre riss og sprekker.

Sandholdige masser har normalt gode drenerende egenskaper og anses generelt som stabile byggegrunnsmasser. Registrerte skader og skjevheter kan være relatert til alder, fuktpåvirkning og naturlige bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Sprekkdannelse med avskalling og synlig korrosjon i ringmur vurderes som et vedlikeholds- og utbedringsbehov. Forholdet indikerer nedbrytning av betong og redusert beskyttelse av armering. Videre korrosjon i armering kan føre til økt oppsprekking og ytterligere nedbrytning av betong. Over tid kan dette gi redusert bæreevne lokalt. Skjevheter i gulv kan øke dersom det skjer videre bevegelser i konstruksjonen.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget rundt fritidsboligen er i hovedsak flatt. Flatt terreng gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann, og gjør bygningen mer avhengig av korrekt terrengfall og tilfredsstillende bortledning av takvann.

Bygningen er oppført på sandholdige masser, som normalt har gode drenerende egenskaper. Det foreligger imidlertid ingen opplysninger om etablert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak: Ved utilstrekkelig fall eller bortledning av overvann kan det oppstå økt fuktpåvirkning mot ringmur og konstruksjoner mot terreng.

Det anbefales å kontrollere at terreng har fall bort fra bygningen der dette er praktisk

mulig, samt at taknedløp og overflatevann ledes tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Betongtank

Levetid: ca. 30–50 år

Glassfiber/plast (PE/PP)

Levetid: ca. 30–50 år

Ståltank (eldre type)

Levetid: ca. 20–30 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Vinduer med varierende alder.

Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Registrert råte/nedbrytning i større vinduer i stue.

Råte i glasslist tilknyttet baderomsvindu. Korrodering i innfestning til glasslist, trolig ikke syrefast.

Konsekvens/tiltak: Kondens kan over tid bidra til fuktskader i karmer og rammer. Det anbefales forbedret ventilasjon for å redusere kondensproblematikk.

Råteskader reduserer levetid og funksjon, og kan medføre behov for utskifting.

Korrodert innfesting kan føre til løs glasslist og økt risiko for vanninntrengning.

Skadet treverk og glasslister bør utbedres eller skiftes. Korrodert innfesting bør erstattes med syrefast/korrosjonsbestandig materiale.

Utskifting av vinduer må påregnes der skadene er omfattende.

Skorstein over tak

Det er påvist andre avvik: Riss/sprekk i skorstein over tak/pipeløp tilknyttet stue hoveddel. registrert misfarging i pusset pipe/mur innvendig. Tegn til at pipe trekke fukt.

Riss/sprekk og stedvis avskalling i skorstein/pipeløp tilknyttet hagestue. (tidligere utettheter, ref. beskrivelse.).

Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelser kan medføre vanninntrengning, videre nedbrytning av murverk, frostsprengning og pussavskalling.

Pågående fuktinntrengning stue kan føre til ytterligere nedbrytning av murverk, redusert funksjon og behov for utbedring.

1. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen

dokumentasjon.

Bad er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og panel på vegg og tak.

Utstyr: Dusjkabinett, servant, bereder, toalett og stoppekran.

Mekanisk avtrekk.

Ca 13 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel.

Ca 75 mm oppbrett av belegg langs vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vegger er utført med panel, som ikke tilfredsstillers dagens krav til fuktsikker utførelse i våtrom. I dusjsone er funksjonen delvis ivaretatt ved bruk av dusjkabinett, som begrenser direkte vannpåvirkning på vegger og gulv.

Ved servant er det panel i våtsone uten dokumentert eller synlig tilfredsstillende tettesjikt. Funksjonen anses her ikke ivaretatt.

Det er registrert lavt/manglende oppbrett av gulvbelegg rundt røroppstikk, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning ved lekkasje.

Det er registrert lekkasje i overgang mellom slange og blandebatteri. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov (trolig pakningsskifte).

Rommet har mekanisk avtrekk, men det er ikke etablert tilluftsspalte i dør, noe som kan redusere ventilasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak: Alder på membran og avvik i utførelse medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tetting rundt røroppstikk og panel i våtsone kan over tid føre til oppfukting av underliggende konstruksjon.

Utilstrekkelig tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt, med økt fuktbelastning og kondensfare.

Registrert lekkasje ved blandebatteri kan medføre lokal vannpåvirkning dersom den ikke utbedres.

Helse, miljø og sikkerhet

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringsstidspunktet.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Ukjent alder på røykvarsler.

Lukkevindu tilfredsstillers ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av

innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagens krav til takhøyde: minimum: 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Innhold

BRA-i 46 kvm: Entre/stue/kjøkken, gang, 2 soverom og bad.

BRA-e 25 kvm: Anneks (pumpehus) og hagestue.

TBA 43 kvm: Terrasse og balkongareal.

Garasje:

BRA-e 19 kvm: Garasje

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedovn.

Det er gulvvarme på baderomsgulv.

Energimerke

E

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (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 8 151 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det er vannmåler og vil derfor variere etter bruk. Gebyr for hytterrenovasjon kommer i tillegg.

Formuesverdi primærbolig

Kr 209 568 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, fyring, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett og eventuelt vellag kontigent.

Velforening

Hytten er tilknyttet Refsnes hytteforening. Det er per i dag ingen vårlig avgift og vellaget har ca. kr. 180.000,- på bok. Årlig velavgift/eventuelt innbetalinger etter behov må forventes. Velforeningen har felles søppelbod hvor kommunen tømmer. Kostnader for renvovasjon faktureres direkte til hver hytteeier.

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.

Sameiet

Sameienavn

Refsnes Hytteforening

Organisasjonsnummer

996114031

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 12 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/6/12:

11.12.2003 - Dokumentnr: 10432 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

27.04.1962 - Dokumentnr: 902269 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:6 Bnr:6

13.01.2004 - Dokumentnr: 286 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2004 - Dokumentnr: 286 - Målebrev

29.05.1962 - Dokumentnr: 2520 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:6 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige hytten slik den fremsto fra byggeår og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Det er av kommunen mottatt tegninger på en overbygd terrasse datert 01.09.1980. Denne tegning avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Det er satt inn skyvedør som har gjort den overbygde terrassen til et tett rom og videre satt inn dør fra den overbygde terrassen og inn til stue/kjøkken. Videre er det på 1990-tallet etablert bad og anneks som det ikke foreligger tegninger/godkjenninger på. Avvikene nevnt foran anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom

tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. 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 foreligger tegninger av garasje datert 22.08.1974.

Det foreligger tegninger av overbygg terrasse datert 01.09.1980.

Vei, vann og avløp

Eiendommer er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er pumpe for avløp fra hytten.

Nordsjøvegen er offentlig vei med avstikk til privat vei over gnr. 6 bnr. 30 for tilkomst til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan: 1119-1132C Refsnesskogen (20.10.2016).

Kommuneplan: Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024).

Hensynsone for landskap og ras- og skredfare.

Eiendommen ligger i et kulturminneområde.

Liten del av hytten mot naturområde går over byggegrensen.

Eiendommen mot vest er i reguleringsplankartet avsatt til boligbebyggelse og området med sør er naturområde med hensynsone landskap.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i

budskjema.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørsvederlag
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 112 490

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

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistås av

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

16.03.2026



Velkommen til Nordsjøvegen 1577! Fritidseiendom i nydelige omgivelser med umiddelbar nærhet til Refsnesstranden.



Området rundt eiendommen er omkranset av frodig natur med naturvernområde like ved.





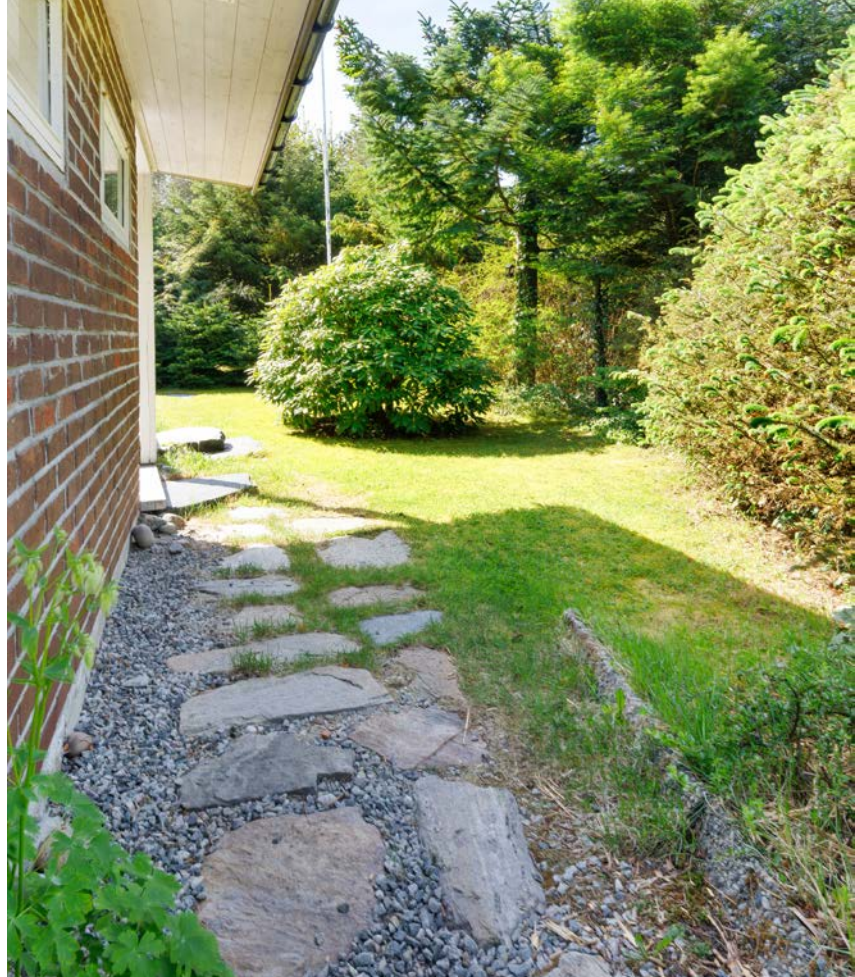
Anneks



Anneks

Naturlig uteområde med siglet sti, plen og beplantning.

Steinlagt gangsti ved siden av boligen leder til
hovedinngang, terrasse og hage.







Velkommen inn til en åpen stue/kjøkkenløsning med naturlig plass til spisebord i forbindelse med kjøkken.



Lyse kjøkkenfronter med tidløst uttrykk. Vindu for naturlig lys. kjøkkenet har integrert komfur, koketopp, oppvaskmaskin og kombi kjøl-/frys.







Behandlet trepanel på vegger og tak gir en varm og koselig atmosfære i stuen.



Vedovn i stuen bidrar med jevn varme og koselig innemiljø.







Badet inneholder toalett, sevant og dusj.
Belegg på gulvet og panel på veggene gir et robust og funksjonelt våtrom.







Hagestue med direkte adkomst fra stue/kjøkken.



Hagestue med skyvedør ut til terrasse.









Nordjøvegen 1577



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Utsikt over det omkringliggende landskapet med havet i bakgrunnen.



Stranden i nærheten gir muligheter for bading og rekreasjon.

Vedlegg



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

Inger Marie Horpestad Angell

Boligen

Nordsjøvegen 1577

4365 Nærbø

1119-6/12/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

En gang for noen år siden dryppet det litt fra en kobling på berederen. Rørleggeren strammet rørkoblingen. Så var det i orden.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Rørlegger Selliken

Beskrivelse av arbeidet: strammet en kobling

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bygd skap rundt berederen og enkle hyller ved vasken, egeninnsats

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

Lekkasje fra pipe og drypp inn i taket i utestue. Gammelt fugebeslag i pipe var løst. Fugebeslag ble fjernet og det ble asfalttekket på pipen med tekking ned på takplatene.

Panel i taket fjernet, dampsperre fjernet og den isolasjonen i ene fakkert som var blitt fuktig ble satt til tørk. Lot det stå slik en vinter før alt ble isolert og lukket igjen med ny panel i den delen av taket

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Fugebeslag ble fjernet og det ble asfalttekket på pipen med tekking ned på takplatene. Panel i taket fjernet, dampsperre fjernet og den isolasjonen i ene fakkert som var blitt fuktig ble satt til tørk. Lot det stå slik en vinter før alt ble isolert og lukket igjen med ny panel i den delen av taket.



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 vinduer på soverom over flere år første ca 2010 og det siste i 2025. Yttervegg på kjøkken foret på, isolert og med nytt vindu i 2023. Pumpehus /anneks nye vegger og plate på mark bygget i 2017.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takplater på garasje og forsterket med et par takåser. Etablert lufteventiler

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Der er ingen drenering. rundt bygget. Hytten står på sandgrunn. Det kan stå litt vann under taknedløpene, rett er regn, inntil det har drenert ned i grunnen

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?

♦ 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

Ett vindu er byttet pga råte. De store vinduene i stue har hatt sine beste dager.

Det trekker fukt (brune flekker), som er synlig på innside av pipe i stue. Det er byttet liggende kledning under et vindu som var råten.



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ja beskrevet ovenfor , Vindu og kledning byttet etter behov

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

♦ Ja

Har fanget mus i musfelle i utestue. Her er ikke veggene tette. Enkel kledning på deler av veggen.

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?

♦ Ja

Har beskrevet drypp fra bereder tidligere.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Rørlegger Selliken

Beskrivelse av arbeidet: Se våtrom bad forklaringen

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?: 1993

Firmanavn: Rørlegger Selliken

Beskrivelse av arbeidet: Da badet ble bygget i første halvdel av 90-tallet ble det lagt ned septiktank på tomten og koblet til det da nye badet. Det er jeg blitt fortalt av tidligere eier

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ 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**

Antar fukt påvirkning på innsiden av pipe i stue. Brune flekker.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Malt over med kalkmaling på pipe

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye fliser under ildsted og justerte hullet i pipen noen mm

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

I 2017 ble det som var pumpehus og tørertoalett renoverert med nye vegger og gulv. Takkonstruksjon ble beholdt. I første halvdel av 90-tallet ble det bygget bad. Jeg antar at det før den tid ikke var noe bygg mellom selve hytten og det som den gang kan ha vært et frittstående pumpehus

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Ja

Tilstandsbefaring utført 27. februar 2026

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

Skjevheter i vegger og dør, permanent. Fukt som fryser til is under stålplater dersom det er frost

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet bæring i bakvegg og satt inn ventiler i vegger

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting utenfor hytten.

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?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nordsjøvegen 1577 , 4365 NÆRBØ

 HÅ kommune

 gnr. 6, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1188

Referansenummer: TT3485

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

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.

Duo Takst AS

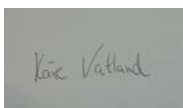
Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



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

Fritidsboligen er oppført på 1960-tallet, fundamentert med ringmur og betongplate mot grunn. Deler av gulvkonstruksjonen fremstår å være utført med trebjelkelag. Det foreligger ikke synlig adkomst eller inspeksjonsmulighet til underliggende konstruksjoner.

Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Vinduer og dører med 2-lags isolerglass.

Taket har saltaksform, bærekonstruksjon i tre og er tekket med plastbelagte stålplater. Takrenner og nedløp i plast.

Boligen ble ifølge eiers representant ble det innvendig og utvendig renoverert på 1990-tallet. I samme periode ble det etablert tilbygg med bad mellom annekset og hoveddel. Bygningen fremstår oppført og senere ombygget med varierende materialbruk og løsninger. Det må påregnes konstruksjonsmessige løsninger som avviker fra både opprinnelig og dagens byggeskikk.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgers representant.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktekkens faktiske tilstand. Alderslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og ved tilbygg på 90 tallet og 2017.

Fasade/kledning har stående bordkledning, varierende alder.

Kledning underliggende stuevindu sør/vest opplyst skiftet i 2012, og kledning nord/vest ved kjøkken skiftet i 2017.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Kledning opplyst behandlet i 2015.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer med varierende alder, hovedsakelig skiftet. Vinduer på bad, kjøkken og ett soverom skiftet i senere tid.

Øvrige vinduer på soverom, og glass i stue synes skiftet på 90 tallet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malt hovedytterdør, aluminiums skyvedør i hagestue.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en markterasse i trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

"Pumpehus"

Eiers kontaktperson opplyser at pumpehus/anneks tilknyttet boligen ble renoveret i 2017. Det opplyses at kun deler av den opprinnelige takkonstruksjonen gjenstår etter renoveringen. Det anbefales å konferere med eier for nærmere informasjon og dokumentasjon.

Pipe med peis i hagestue og pipeløp med ildsted i stue.

Merknad:

Eiers kontaktperson opplyser at det ble registrert lekkasje omliggende pipe i hagestue i 2023. Det ble i den forbindelse montert ny tekking i overgang pipe på tak, samt skiftet/utbedret deler av takkonstruksjon omliggende pipe innvendig. Konferer med kontaktperson for nærmere informasjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, furu og beleg.

Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Varierende alder.

Innwendige overflater generelt oppgradert i 2023.

Vegger oppmalt i 2015.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate fra 2017.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag

Profilert hvitmalt dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og panel på vegg og tak.

Utstyr: Dusjkabinett, servant, bereder, toalett og stoppekran.

Mekanisk avtrekk.

Ca 13 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel.

Ca 75 mm oppbrett av beleg langs vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvitmalte profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast, fra 1994/2023.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Vannrør fra bad til kjøkken frøs i 2013. I den forbindelse ble yttervegg kjøkken nord/vest ble påforet/etterisolert og kledd på ny.
Konferer med eiers kontaktperson for nærmere opplysning.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig oppgradert på 90 tallet.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.
Mekanisk ventilering på bad og kjøkken.

Ca 50 liters varmtvannstank.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

El-anlegg fra 90 tallet, og ved foretatte oppgraderinger i 2023.
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. 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](#)

Fritidsboligen er opplyst oppført på sandholdige masser.
Ift. alder og plassering er det trolig ikke montert drenering omliggende bolig.
Ringmur og plate i stedstøpt betong, varierende alder.
Begrenset tilkomst for kontroll.

Terrasseområde og hageanlegg omliggende

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Eiers kontaktperson opplyser at septiktank ble koblet til kommunal avløpsnett på 90 tallet.

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

[Gå til side](#)

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskaade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Ukjent alder på røykvarsler.

Lukkevindu tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm.

Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagens krav til takhøyde: minimum: 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

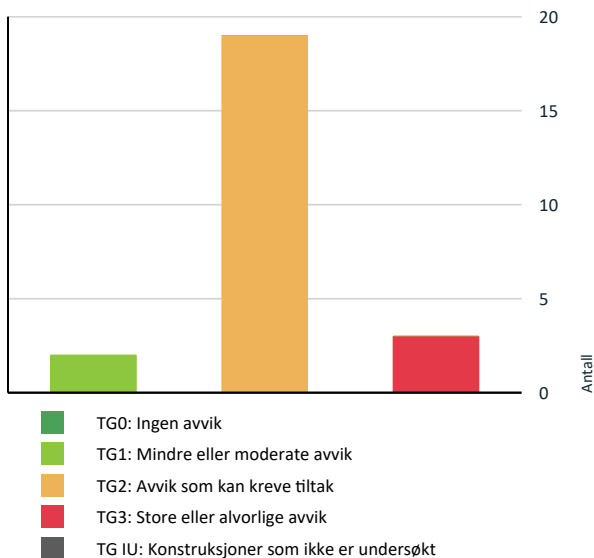
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

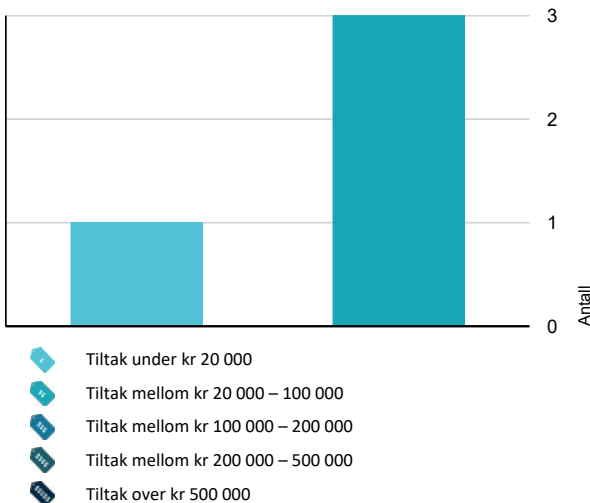
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder.

Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Registrert råte/nedbrytning i større vinduer i stue.

Råte i glasslist tilknyttet baderomsvindu. Korrodering i innfestning til glasslist, trolig ikke syrefast.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Skorstein over tak

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Riss/sprekke i skorstein over tak/pipeløp tilknyttet stue hoveddel. registrert misfarging i pusset pipe/mur innvendig. Tegn til at pipe trekke fukt.

Riss/sprekke og stedvis avskalling i skorstein/pipeløp tilknyttet hagestue. (tidligere utettheter, ref. beskrivelse.)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vegger er utført med panel, som ikke tilfredsstillende dagens krav til fuktsikker utførelse i våtrom. I dusjsonen er funksjonen delvis ivarettatt ved bruk av dusjkabinett, som begrenser direkte vannpåvirkning på vegger og gulv.

Ved servant er det panel i våtsone uten dokumentert eller synlig tilfredsstillende tettesjikt. Funksjonen anses her ikke ivarettatt.

Det er registrert lavt/manglende oppbrett av gulvbelegg rundt røroppstikk, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning ved lekkasje.

Det er registrert lekkasje i overgang mellom slange og blandebatteri. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov (trolig pakningsskifte).

Rommet har mekanisk avtrekk, men det er ikke etablert tilluftsspalte i dør, noe som kan redusere ventilasjonens funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tak tekket med plastbelagte stålplater. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkningen.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Taknedløp avsluttet over terreng ved hagestue.

Manglende takrenner/nedløp på deler av pumpehus/anneks.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning med varierende alder.

Det registreres stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker, samt stedvis råteskader da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur og vannbord.

-Musetetting er stedvis manglende og stedvis utilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Det er registrert fukt og saltutslag i teglstensmur i hagestue. Forholdet indikerer vedvarende fuktpåvirkning, som over tid kan føre til nedbrytning av fuger og tegl. Det synes også å være utilstrekkelig bæring over vinduer, noe som kan medføre sprekkdannelse og videre deformasjoner i murverket.

Dør mellom stue/kjøkken og uisolert hagestue er ikke isolert.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Det er ikke opprettet loftluke til kryploft.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Korrodering/iring i hengsler og beslag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er etablert en markterrasse mot terreng. Terrassebord fremstår med normal slitasje, stedvis noe bruksmerker og tørkesprekker i overflater. Terrasse er montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastningen på treverket og vanskeliggjør overflatebehandling. Retningsavvik i terrasse ved inngang.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonsoppbyggingen i eldre del med ringmur og stubbloft er ikke fullt ut tilgjengelig for kontroll. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter løsning for fuktsikring mot grunn eller vindtetting i underkant av stubbloftsplater. Det er derfor usikkerhet knyttet til om konstruksjonen har tilfredsstillende fuktsperre/markisolasjon samt vindtetting mot kryprom/uteluft, slik dagens anbefalte løsninger tilsier.

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet vedrørende konstruksjonens fuktsikkerhet. Eldre stubbloftskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fukt- og trekkproblematikk dersom fuktsikring og vindtetting ikke er tilfredsstillende utført.

Stedvis noe misfarging og gliper i furugulv, påregnelig normal ift. alder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis knirk/spenninger i toppdekker. Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det ca 20 mm avvik i total planhet. Øvrige rom er ikke kontrollert.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller. Det er påvist andre avvik:

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Deler av gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag uten dokumentert fuktsikring eller luftning og uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Gulvkonstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon sett i forhold til byggeår. Tilstanden kan ikke verifiseres uten inngrep.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist andre avvik:

Noe iring, samt registrert kondensering på vannrør på bad.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke observert synlig kloakklufting over tak eller montert vakuumventil (Durgo).



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstank ca 50 liter, tilsynelatende over 20 år. Bereder har ikke fast tilkobling. Registrert vannmerke/korrodering omliggende blandeventil, svelling og tegn til vannspeil under bereder.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fritidsboligen er oppført på sandholdige masser. Det foreligger ingen opplysninger om etablert drenering rundt bygningen, og det er ikke registrert synlige indikasjoner på at drenering er etablert. Det legges derfor til grunn at drenering trolig ikke er montert.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Fritidsboligen er oppført med ringmur på sandholdige masser. Det er ved enkel nivellering registrert noe skjevheter i gulv i eldre del av bygningen.

Ved ringmur tilknyttet hagestue er det registrert sprekkdannelse, avskalling av betong samt synlig korrosjon på armering. I øvrige synlige deler av ringmur er det stedvis registrert mindre riss og sprekker.

Sandholdige masser har normalt gode drenerende egenskaper og anses generelt som stabile byggegrunnsmasser. Registrerte skader og skjevheter kan være relatert til alder, fuktpåvirkning og naturlige bevegelser over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng rundt fritidsboligen er i hovedsak flatt. Flatt terreng gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann, og gjør bygningen mer avhengig av korrekt terrengfall og tilfredsstillende bortledning av takvann.

Bygningen er oppført på sandholdige masser, som normalt har gode drenerende egenskaper. Det foreligger imidlertid ingen opplysninger om etablert drenering rundt bygningen.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Betongtank
Levetid: ca. 30–50 år
Glassfiber/plast (PE/PP)
Levetid: ca. 30–50 år
Ståltank (eldre type)
Levetid: ca. 20–30 år



Kjøkken > 1. Etasje > Entre/stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svelling i bunnplate under fryser. Forholdet antas å ha oppstått i forbindelse med avriming eller tidligere vannpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2.

Det registreres ikke konstruksjonsskade i treverk ved hulltaking, mulig årsak til forhøyende fuktverdier kan være kondensering fra grunn. Anbefales nærmere kontrollert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)



Det er avvik i rømningsveier.



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Sammendrag av boligens tilstand

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Ukjent alder på røykvarsler.

Lukkevindu tilfredsstiller ikke krav til rømning.
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagens krav til takhøyde: minimum: 2,20 m.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1964

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Antatt av eiers representant.

Tilbygg / modernisering

1995	Renovert/tilbygg et	Boligen ble ifølge eiers representant ble det innvendig og utvendig renovert på 1990-tallet. I samme periode ble det etablert tilbygg med bad mellom annekset og hoveddel.
------	---------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tak tekket med plastbelagte stålplater. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekingen. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking 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.

Videre nedbrytning kan medføre økt risiko for korrosjon og lekkasjer over tid. Det anbefales rengjøring av takflater og jevnlig kontroll av tekingen. Påregnelig med utskifting på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det er påvist avvik i beslagløsninger.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Taknedløp avsluttet over terreng ved hagestue. Manglende takrenner/nedløp på deler av pumpehus/anneks.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ved manglende takrenne og bortledning av vann via taknedløp vil vann ledes direkte til terreng, noe som kan gi økt fuktbelastning og risiko for skader på fundament og konstruksjoner mot terreng.

Det anbefales å forlenge nedløp og lede vann bort fra bygningen.

Manglende takrenner og nedløp bør monteres for å sikre kontrollert bortledning av takvann.

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og ved tilbygg på 90 tallet og 2017.
Fasade/kledning har stående bordkledning, varierende alder.
Kledning underliggende stuevindu sør/vest opplyst skiftet i 2012, og kledning nord/vest ved kjøkken skiftet i 2017.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Kledning opplyst behandlet i 2015.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning med varierende alder.

Det registreres stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker, samt stedvis råteskader da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur og vannbord.

-Musetetting er stedvis manglende og stedvis utilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Det er registrert fukt og saltutslag i teglsteinsmur i hagestue. Forholdet indikerer vedvarende fuktpåvirkning, som over tid kan føre til nedbrytning av fuger og tegl. Det synes også å være utilstrekkelig bæring over vinduer, noe som kan medføre sprekkdannelse og videre deformasjoner i murverket.

Dør mellom stue/kjøkken og uisolert hagestue er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedbrutt kledning og råteskader kan føre til videre fuktopptak og redusert levetid på trekledning og underliggende konstruksjon.

Manglende ventilering kan gi økt fuktbelastning bak kledning.

Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte/ventilering der dette mangler.

Utilstrekkelig musetetting øker risiko for skadedyr i veggkonstruksjonen.

Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres ved behov.

Teglsteinsmur

Ut fra rommets bruk vurderes det ikke å foreligge et umiddelbart behov for tiltak, men forholdene bør følges opp for å hindre videre utvikling av skader.

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares. Skadet murverk og fuger bør rehabiliteres ved behov, og bæreforhold over vinduer må vurderes nærmere og eventuelt forsterkes.

Dør til hagestue

Manglende isolasjon kan medføre varmetap, kaldras og økt risiko for kondens ved temperaturforskjeller mellom rommene.

Det anbefales å vurdere utskifting til isolert dør dersom hagestuen benyttes i perioder med lav temperatur, eller dersom det oppleves trekk/kondensproblematikk.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Det er ikke opprettet loftluke til kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Manglende adkomst til loft eller loftskonstruksjon medfører at viktige konstruksjonsdeler ikke kan inspiseres. Tilstand for takverk, isolasjon, lufting, eventuell fukt eller skader kunne ikke vurderes.

Det anbefales å etablere adkomst til loft ved montering av egnet loftsluke for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Videre teknisk vurdering bør utføres når adkomst er etablert.



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer med varierende alder, hovedsakelig skiftet. Vinduer på bad, kjøkken og ett soverom skiftet i senere tid.

Øvrige vinduer på soverom, og glass i stue synes skiftet på 90 tallet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Årstall: 1994

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Vinduer med varierende alder.

Kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Registrert råte/nedbrytning i større vinduer i stue.

Råte i glasslist tilknyttet baderomsvindu. Korrodering i innfestning til glasslist, trolig ikke syrefast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kondens kan over tid bidra til fuktskader i karmen og rammer. Det anbefales forbedret ventilasjon for å redusere kondensproblematikk. Råteskader reduserer levetid og funksjon, og kan medføre behov for utskifting. Korrodert innfesting kan føre til løs glasslist og økt risiko for vanninntrengning. Skadet treverk og glasslister bør utbedres eller skiftes. Korrodert innfesting bør erstattes med syrefast/korrosjonsbestandig materiale. Utskifting av vinduer må påregnes der skadene er omfattende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, aluminiums skyvedør i hagestue.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Korrodering/iring i hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatenedbrytning kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid på dørblad. Korrosjon i hengsler og beslag kan påvirke funksjon og justering over tid. Overflater bør vedlikeholdes med rengjøring, sliping og overflatebehandling. Korroderte hengsler og beslag bør renses, behandles eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterrasse i trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er etablert en markterrasse mot terreng. Terrassebord fremstår med normal slitasje, stedvis noe bruksmerker og tørkesprekker i overflater. Terrasse er montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastningen på treverket og vanskeliggjør overflatebehandling. Retningsavvik i terrasse ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan bidra til noe redusert levetid på tilstøtende trekledning og terrassebord over tid. Retningsavviket vurderes å ha begrenset betydning for bruk.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overgang mellom terrasse og kledning. Ved fremtidig oppgradering bør løsning for bedre lufting og tilgjengelighet vurderes.



TG 1 Andre utvendige forhold

"Pumpehus"

Eiers kontaktperson opplyser at pumpehus/anneks tilknyttet boligen ble renoveret i 2017. Det opplyses at kun deler av den opprinnelige takkonstruksjonen gjenstår etter renoveringen. Det anbefales å konferere med eier for nærmere informasjon og dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson



TG 3 Skorstein over tak

Pipe med peis i hagestue og pipeløp med ildsted i stue.

Merknad:

Eiers kontaktperson opplyser at det ble registrert lekkasje omliggende pipe i hagestue i 2023. Det ble i den forbindelse montert ny tekking i overgang pipe på tak, samt skiftet/utbedret deler av takkonstruksjon omliggende pipe innvendig. Konferer med kontaktperson for nærmere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss/sprekk i skorstein over tak/pipeløp tilknyttet stue hoveddel. registrert misfarging i pusset pipe/mur innvendig. Tegn til at pipe trekke fukt.

Riss/sprekk og stedvis avskalling i skorstein/pipeløp tilknyttet hagestue. (tidligere utettheter, ref. beskrivelse.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser kan medføre vanninntrengning, videre nedbrytning av murverk, frostsprengning og pussavskalling.

Pågående fuktinntrengning stue kan føre til ytterligere nedbrytning av murverk, redusert funksjon og behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Varierende alder.

Innvendige overflater generelt oppgradert i 2023. Vegger oppmalt i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonsoppbyggingen i eldre del med ringmur og stubbloft er ikke fullt ut tilgjengelig for kontroll. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter løsning for fuktsikring mot grunnen eller vindtetting i underkant av stubbloftsplater.

Det er derfor usikkerhet knyttet til om konstruksjonen har tilfredsstillende fuktsperre/markisolasjon samt vindtetting mot kryprom/uteluft, slik dagens anbefalte løsninger tilsier.

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet vedrørende konstruksjonens fuktsikkerhet. Eldre stubbloftkonstruksjoner er generelt mer utsatt for fukt- og trekkproblematikk dersom fuktsikring og vindtetting ikke er tilfredsstillende utført.

Stedvis noe misfarging og gliper i furugulv, påregnelig normal ift. alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utilstrekkelig fuktsikring kan over tid føre til oppfukning av isolasjon og bjelkelag, redusert isolasjonsevne, samt risiko for råte- og muggsoppdannelse. Mangelfull vindtetting kan medføre trekk og varmetap.

Det anbefales nærmere kontroll av kryprom/stubbloft dersom tilkomst etableres. Ved fremtidig oppgradering bør fuktsikring mot grunn og vindtetting vurderes forbedret i tråd med dagens anbefalte løsninger.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis knirk/spenninger i toppdekker.

Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det ca 20 mm avvik i total planhet. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Deler av gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag uten dokumentert fuksikring eller luftning og uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Gulvkonstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon sett i forhold til byggeår. Tilstanden kan ikke verifiseres uten inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Innvendige dører

Profilert hvitmalt dører



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og panel på vegg og tak.

Utstyr: Dusjkabinett, servant, bereder, toalett og stoppekran.

Mekanisk avtrekk.

Ca 13 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel.

Ca 75 mm oppbrett av belegg langs vegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vegger er utført med panel, som ikke tilfredsstillt dagens krav til fuksikker utførelse i våtrom. I dusjsonen er funksjonen delvis ivaretatt ved bruk av dusjkabinett, som begrenser direkte vannpåvirkning på vegger og gulv.

Ved servant er det panel i våtsone uten dokumentert eller synlig tilfredsstillende tettesjikt. Funksjonen anses her ikke ivaretatt.

Det er registrert lavt/manglende oppbrett av gulvbelegg rundt røroppstikk, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning ved lekkasje.

Det er registrert lekkasje i overgang mellom slange og blandebeholder. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov (trolig pakningsskifte).

Rommet har mekanisk avtrekk, men det er ikke etablert tilluftsspalte i dør, noe som kan redusere ventilasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Alder på membran og avvik i utførelse medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Manglende tetting rundt røroppstikk og panel i våtsone kan over tid føre til oppfukting av underliggende konstruksjon. Utilstrekkelig tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt, med økt fuktbelastning og kondensfare. Registrert lekkasje ved blandedbatteri kan medføre lokal vannpåvirkning dersom den ikke utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2. Det registreres ikke konstruksjonsskade i treverk ved hulltaking, mulig årsak til forhøyende fuktverdier kan være kondensering fra grunn. Anbefales nærmere kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Forhøyet fuktkvotemåling uten påviste skader vurderes som et forhold som bør følges opp, da langvarig fuktbelastning kan medføre risiko for sopp- og råteskader over tid.



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvitmalt profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svelling i bunnplate under fryser. Forholdet antas å ha oppstått i forbindelse med avriming eller tidligere vannpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling indikerer tidligere fuktpåvirkning. Ved gjentatt lekkasje eller vannsøl kan det oppstå ytterligere skader på plate og underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere at fryser er tett og at eventuelt smeltevann ledes kontrollert bort. Skadet plate bør vurderes utbedret ved behov.



1. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast, fra 1994/2023.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Vannrør fra bad til kjøkken frøs i 2013. I den forbindelse ble yttervegg kjøkken nord/vest ble påforet/etterisolert og kledd på ny. Konferer med eiers kontaktperson for nærmere opplysning.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Årstall: 1994

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Noe iring, samt registrert kondensering på vannrør på bad.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kondens kan over tid medføre fuktskader på omkringliggende materialer. Iring indikerer begynnende korrosjon, men vurderes som begrenset på befaringsstidspunktet.

Det anbefales å isolere kalde vannrør for å redusere kondensdannelse. Korroderte deler bør kontrolleres og skiftes ved behov.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig oppgradert på 90 tallet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke observert synlig kloakklufting over tak eller montert vakuumentil (Durgo).

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Andre tiltak:

Manglende lufting kan medføre klukkelyder, redusert avløpsfunksjon og risiko for lukt fra avløpssystemet.

Det anbefales å kontrollere om lufting er etablert skjult, og eventuelt montere godkjent luftløsning dersom dette mangler.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringsstidspunktet. Mekanisk ventilering på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg.

Det anbefales oppgradering av ventilasjons løsning tilpasset dagens bruk. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Varmtvannstank

Ca 50 liters varmtvannstank.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstank ca 50 liter, tilsynelatende over 20 år.

Bereder har ikke fast tilkobling.

Registrert vannmerker/korrodering omliggende blandeventil, svelling og tegn til vannspeil under bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder tilsier økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende fast tilkobling og tegn til vannpåvirkning kan medføre fare for videre lekkasje og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales utskifting av bereder grunnet alder. Installasjonen bør utføres med fast tilkobling i henhold til gjeldende krav.

Årsak til vannmerker og lekkasje må avklares og utbedres.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

El-anlegg fra 90 tallet, og ved foretatte oppgraderinger i 2023.

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. 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.

1994

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

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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, jmfør 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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

På grunn av manglende dokumentasjon og alder på eldre del av det elektriske anlegget anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen er opplyst oppført på sandholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Ift. alder og plassering er det trolig ikke montert drenering omliggende bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fritidsboligen er oppført på sandholdige masser. Det foreligger ingen opplysninger om etablert drenering rundt bygningen, og det er ikke registrert synlige indikasjoner på at drenering er etablert. Det legges derfor til grunn at drenering trolig ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sandholdige masser har normalt gode drenerende egenskaper. Likevel kan fravær av drenering over tid medføre økt fuktbelastning mot konstruksjoner spesielt ved perioder med mye nedbør, tele eller endrede terrengforhold.

Der det ikke er registrert symptomer på fuktskader kan forholdet anses som en risikokonstruksjon/alderstilstand.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur og plate i stedstøpt betong, varierende alder.

Begrenset tilkomst for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fritidsboligen er oppført med ringmur på sandholdige masser. Det er ved enkel nivellering registrert noe skjevheter i gulv i eldre del av bygningen.

Ved ringmur tilknyttet hagestue er det registrert sprekkdannelse, avskalling av betong samt synlig korrosjon på armering. I øvrige synlige deler av ringmur er det stedvis registrert mindre riss og sprekker.

Sandholdige masser har normalt gode drenerende egenskaper og anses generelt som stabile byggegrunnsmasser. Registrerte skader og skjevheter kan være relatert til alder, fuktpåvirkning og naturlige bevegelser over tid.

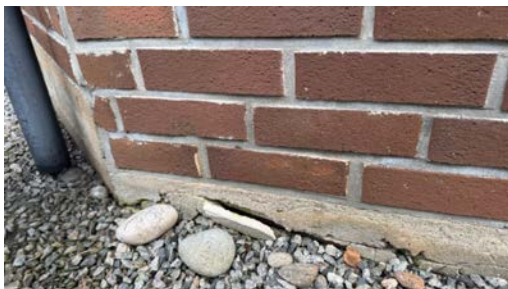
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Sprekkdannelse med avskalling og synlig korrosjon i ringmur vurderes som et vedlikeholds- og utbedringsbehov. Forholdet indikerer nedbrytning av betong og redusert beskyttelse av armering. Videre korrosjon i armering kan føre til økt oppsprekking og ytterligere nedbrytning av betong. Over tid kan dette gi redusert bæreevne lokalt. Skjevheter i gulv kan øke dersom det skjer videre bevegelser i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Terrengforhold

Terrasseområde og hageanlegg omliggende

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget rundt fritidsboligen er i hovedsak flatt. Flatt terreng gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann, og gjør bygningen mer avhengig av korrekt terrengfall og tilfredsstillende bortledning av takvann.

Bygningen er oppført på sandholdige masser, som normalt har gode drenerende egenskaper. Det foreligger imidlertid ingen opplysninger om etablert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utilstrekkelig fall eller bortledning av overvann kan det oppstå økt fuktpåvirkning mot ringmur og konstruksjoner mot terreng.

Det anbefales å kontrollere at terreng har fall bort fra bygningen der dette er praktisk mulig, samt at taknedløp og overflatevann ledes tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Eiers kontaktperson opplyser at septiktank ble koblet til kommunal avløpsnett på 90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Betongtank

Levetid: ca. 30–50 år

Glassfiber/plast (PE/PP)

Levetid: ca. 30–50 år

Ståltank (eldre type)

Levetid: ca. 20–30 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Ukjent alder på røykvarsler.

Lukkevindu tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagens krav til takhøyde: minimum: 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

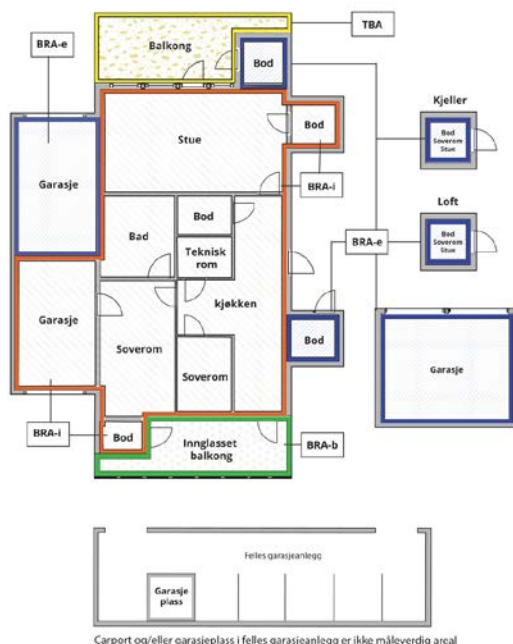
Hva er måleverdig areal?

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	46	25		71	43
SUM	46	25			43
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entre/stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad	Anneks (pumpehus), hagestue	

Kommentar

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Viktor Angell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	6	12		0	716.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordsjøvegen 1577

Hjemmelshaver

Angell Inger Marie Horpestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Nordsjøvegen i Hå kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/oppbevaring

Byggeår**Kommentar**

Ukjent.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje oppført med ringmur i betong.

Yttervegger i grovt bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler og stålplater

Pulttak i tre som er tekket med stålplater.

Treposter

Merknader:

-Taktekking opplyst skiftet i 2021.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

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

**Tilbygg / modernisering**

2021	Taktekking	Takplater skiftet.
------	------------	--------------------

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	02.03.2026	

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).

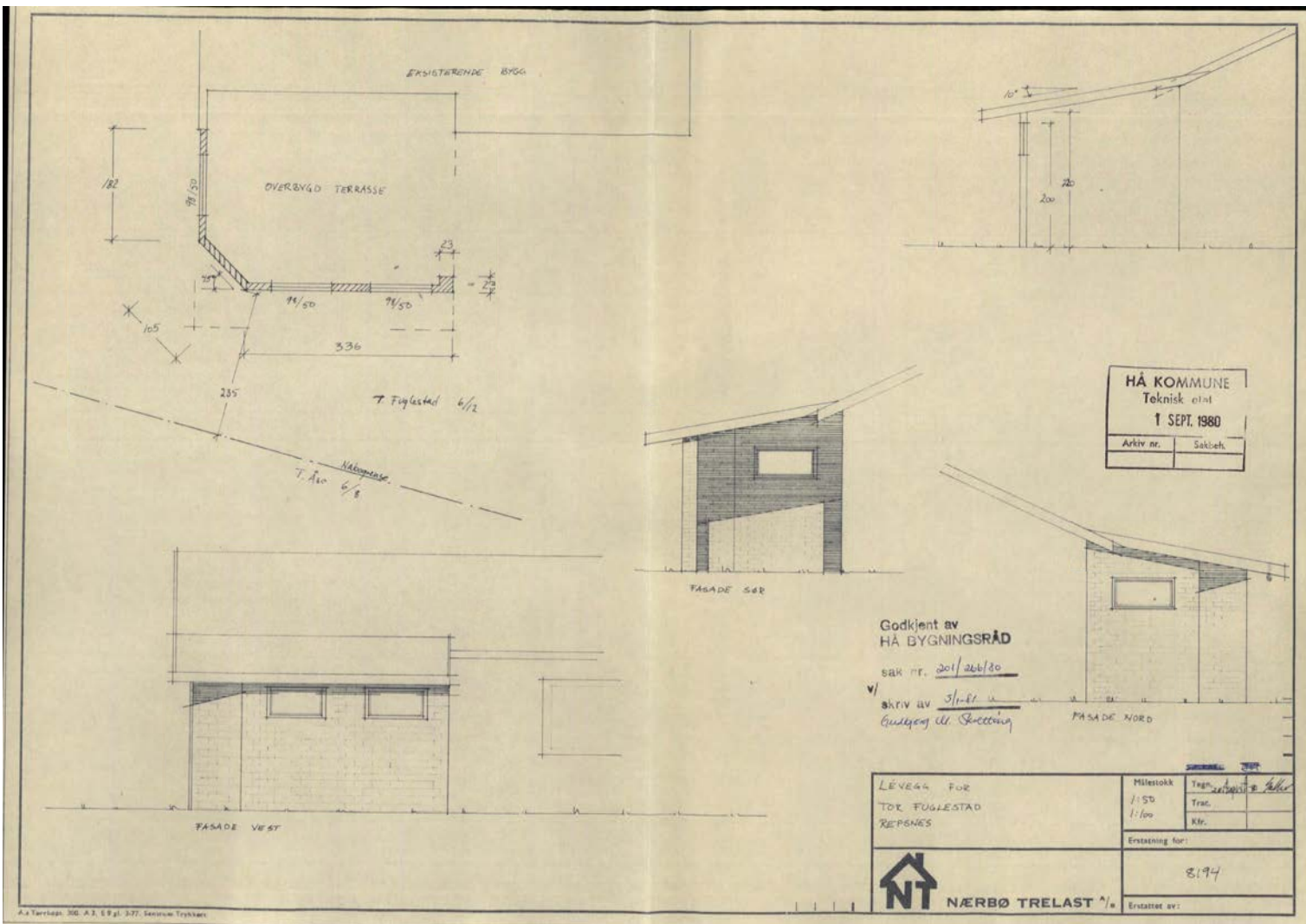
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

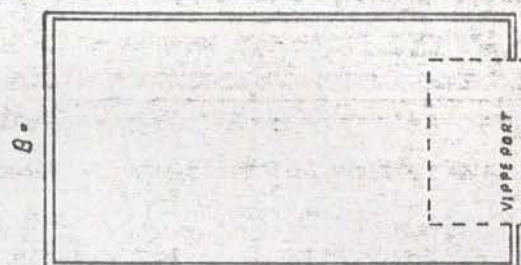
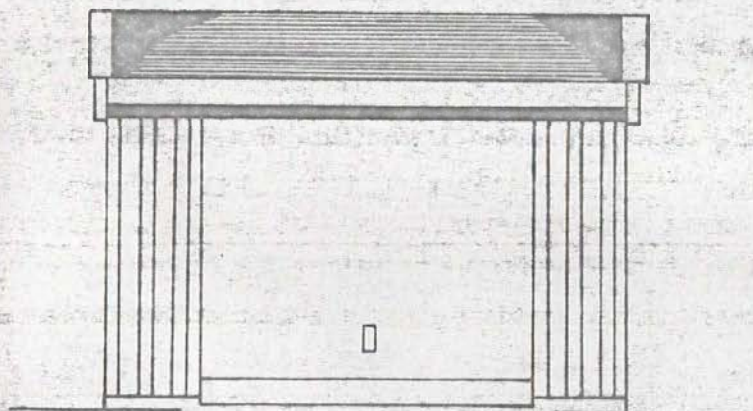
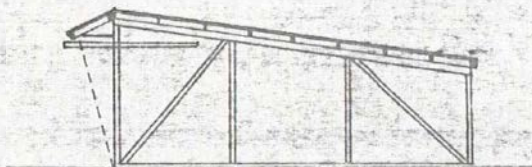
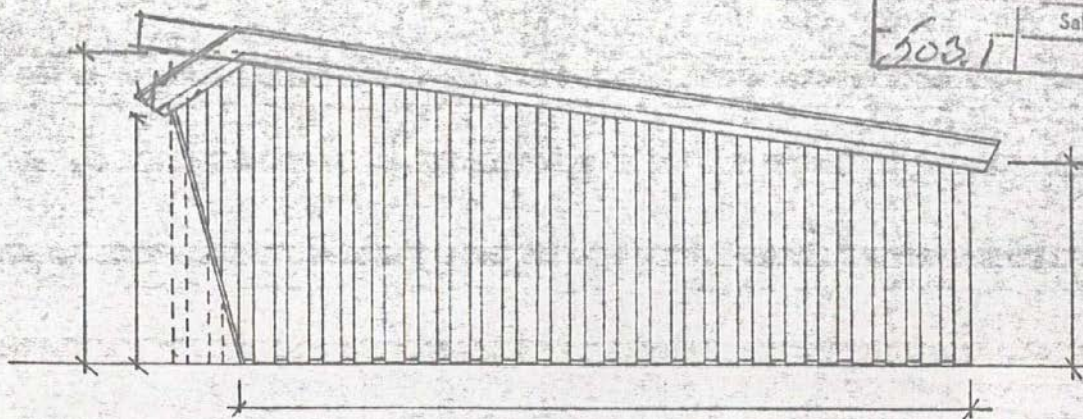
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

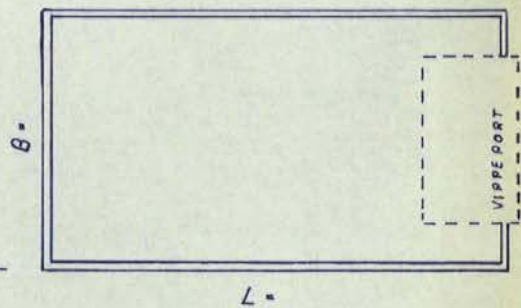
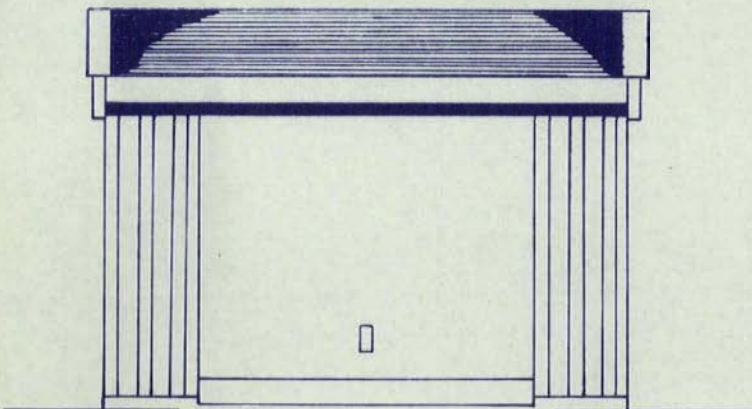
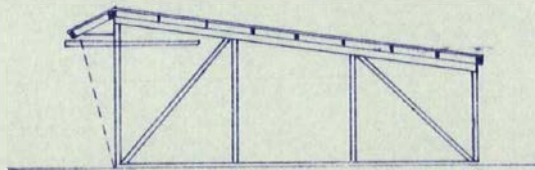
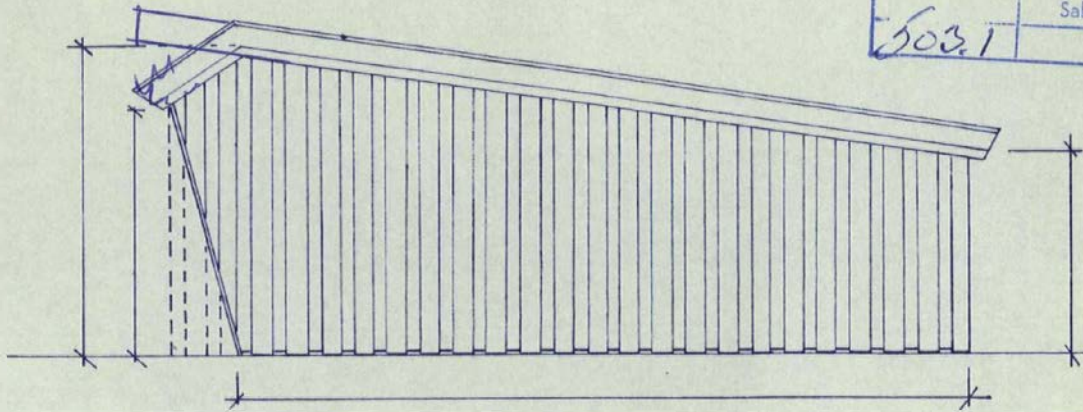


HÅ KOMMUN	
djaf	
2 2 AUG. 1974	
5031	Sakbc



GARASJE	Målestokk	Tegn.	17/1-73
	1:100	Trac.	R.S.
	1:50	Kfr.	
Erstatning for:			
BYGGHERRE: _____			
ADR: _____			
GMR: DNR: i HÅ			

HÅ KOMMUN.
 etat
 22 AUG. 1974
 503.1 Sakbe



GARASJE	Målestokk	Tegn.	17/1-73
	1:100	Trac.	R.S.
	1:50	Kfr.	
Erstatning for:			
BYGGHERRE: _____			
ADR: _____			
G.N.R. B.N.R. i HÅ			



Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
2-61

Dok. Nr. 2520 19 62
Jæren Herredsrett 29/5

Skjøte

Undertegnede Alma Salte

født 21/7 - 23
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Jostein Pollestad

født 25/12 - 23
(Datum og årstall)

min/vår eiendom "Santun"

g.nr. 6 br.nr. 12 av skyld mk. 0,01 i Nærbø herred ¹⁾

matr.nr. _____ til _____ gate/vei _____ i _____ ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 660,-sekshundreogseksti-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Kjøperen har rett til bilvei over selgerens
gjenværende eiendom gnr.6 bnr.6 i Nærbø fra fylkesveien og frem
til tomte.
Salte, den 28. mai 1962.

Alma Salte

(Uttederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Alma Salte

har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Magnor Håland

Jørgen Stabel

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

_____ den _____

Til vitterlighet:

1. _____

2. _____

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



TINGLYST

11 DES. 2003

JÆREN TINGRETT

DAGBOKNR.: 10432

Erklæring

Undertegnede Kåre Horpestad erklærer med dette at det på min eiendom gnr. 6 bnr. 12 i Hå, tinglyses som hefte at eiendommen er forpliktet til å kople alt kloakkavløpsvann fra eiendommen til offentlig godkjent avløpsanlegg i området når dette måtte bli mulig.

Bryne den 11/12-03.....

Kåre Horpestad.....

Kåre Horpestad, eier av gnr. 6 bnr. 12 i Hå

7/6-36

Doknr: 10432 Tinglyst: 11.12.2003 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

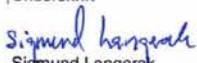
 Hå kommune		MÅLEBREV ☒ med grensejustering																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Kommune</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">  </td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>		Kommune								<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">J.nr.</td> <td colspan="3">90/01</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td colspan="3">6801</td> </tr> <tr> <td>Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>		J.nr.	90/01			Målebrev nr.	6801			Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.			
Kommune																							
																							
J.nr.	90/01																						
Målebrev nr.	6801																						
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.																							
Målebrev over																							
	Gnr.	Bnr.	Festenr.																				
Eiendom	6	12																					
	Bruksnavn / adresse																						
	Sandtun																						
Areal	668.0 m ²																						

Delingsloven § 4-2 første ledd
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	02.09.2001
Rekvirent	Kåre Horpestad
Bestyrer	Sigmund Langerak
Forretning	Kartforretning over gnr 6 bnr 12 med justering av grensa mot gnr 6 bnr 8. Ved kartforretninga blei 14.1 m² ført over frå 6/12 til 6/8 og 31.1 m² blei ført over frå 6/8 til 6/12. Ved kartforretninga møtte Kåre Horpestad for gnr 6 bnr 12 og Gerd Helen Jensen møtte for gnr 6 bnr 8 med fullmakt frå Odd Egil Jensen

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Varhaug	12.1.2004	 Sigmund Langerak	

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB

12 JAN. 2004

Hå kommune - teknisk etat

Sign. B. K. est M.

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

13 JAN. 2004

JÆREN TINGRETT

DAGBOKNR.: 286

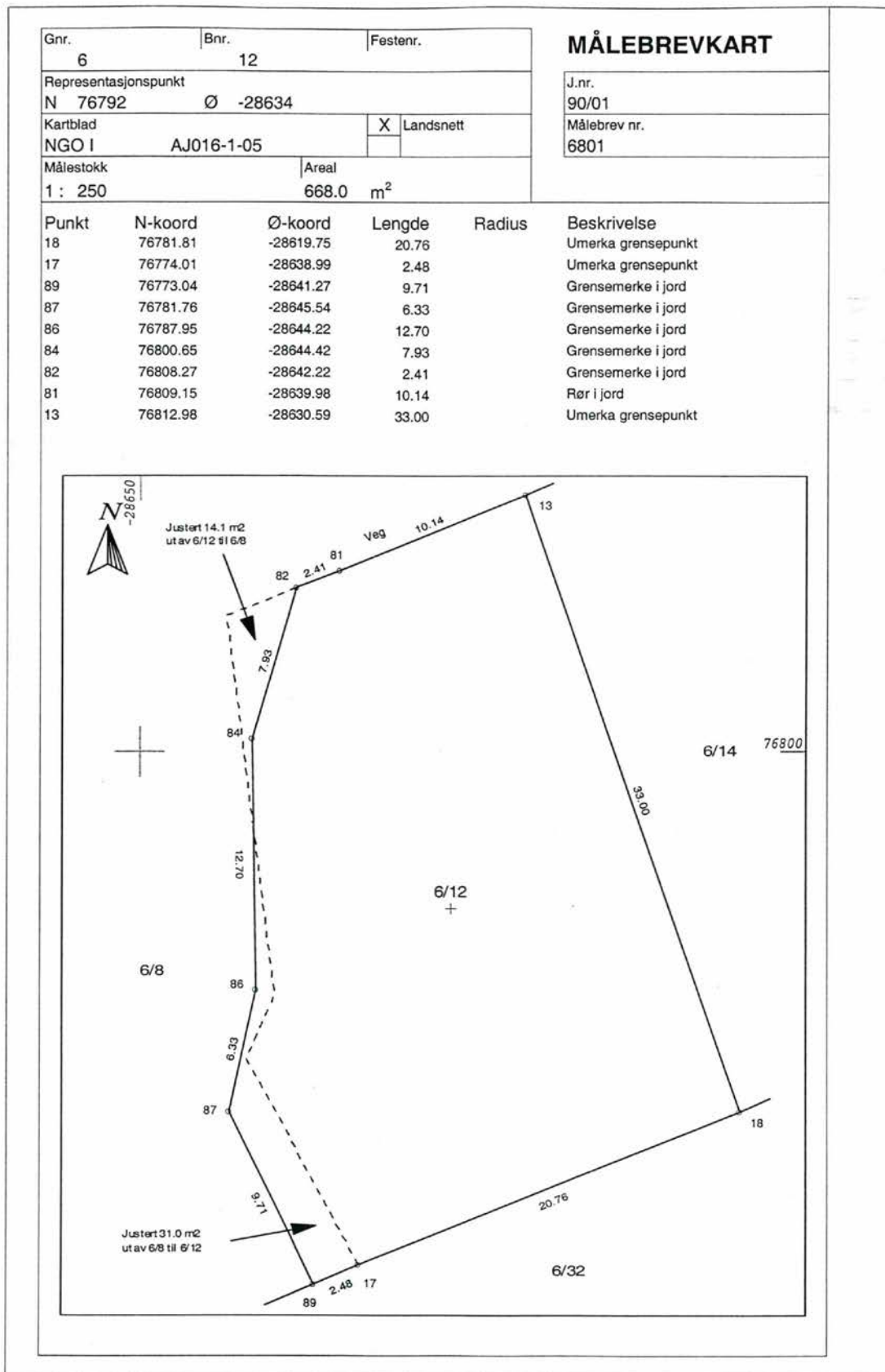
Påtegninger (rettelser o.l.)

Dette målebrevet erstatter målebrev med nr 1459.



Doknr: 286 Tinglyst: 13.01.2004 Emb. 044
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GEMINI



Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/6/12/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

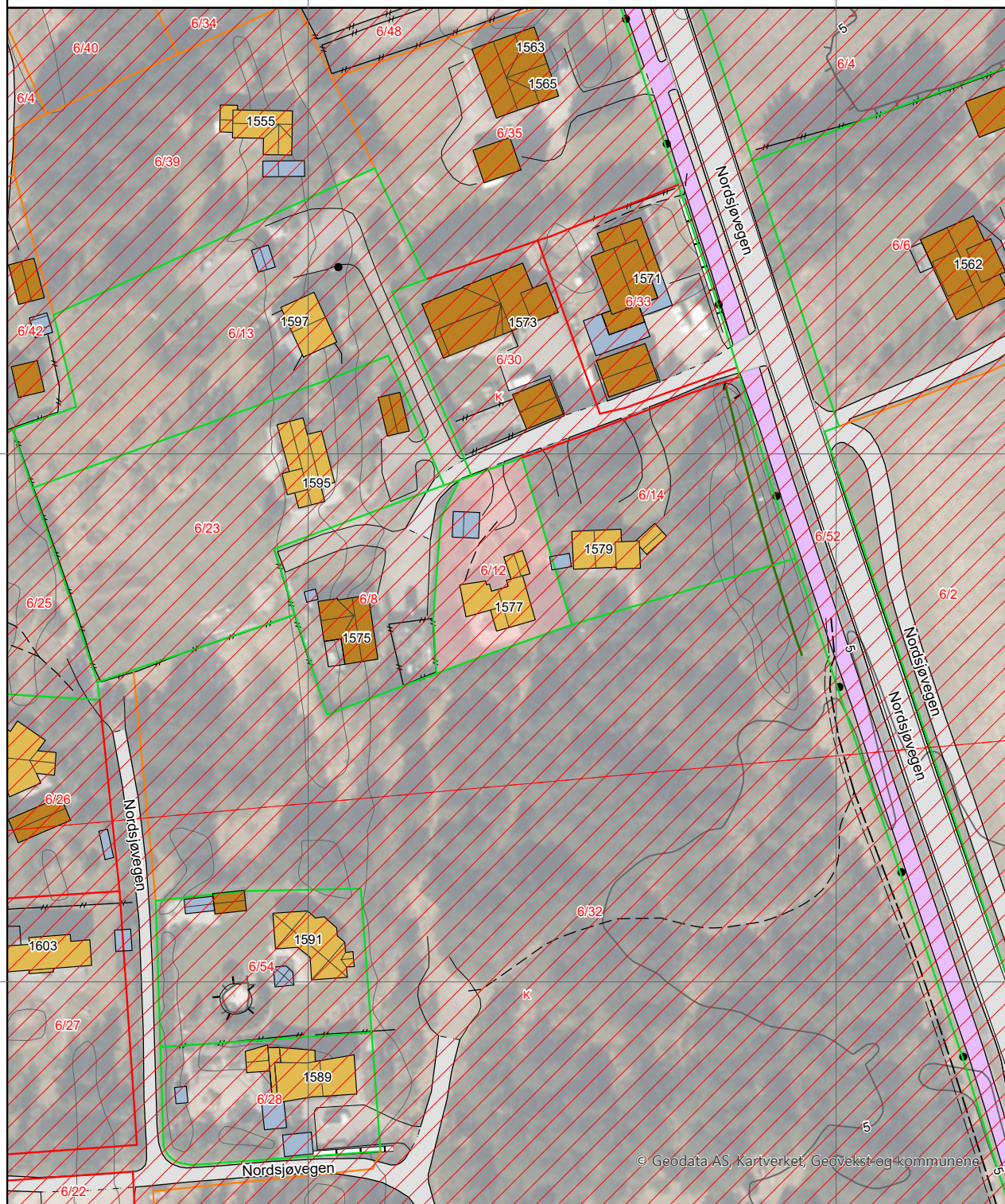
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 13.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovæst- og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/6/12/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

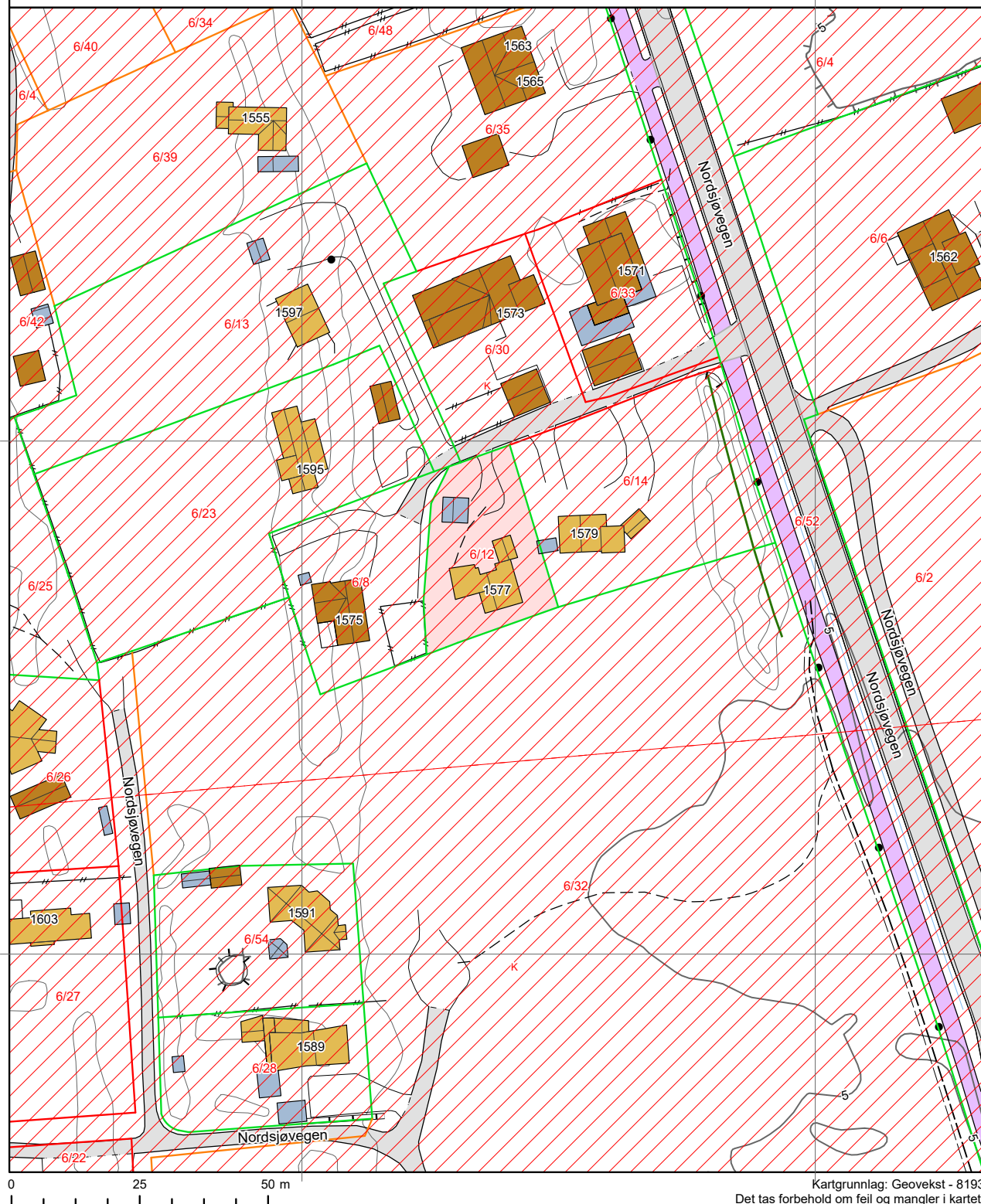
--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 13.2.2026



0 25 50 m

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

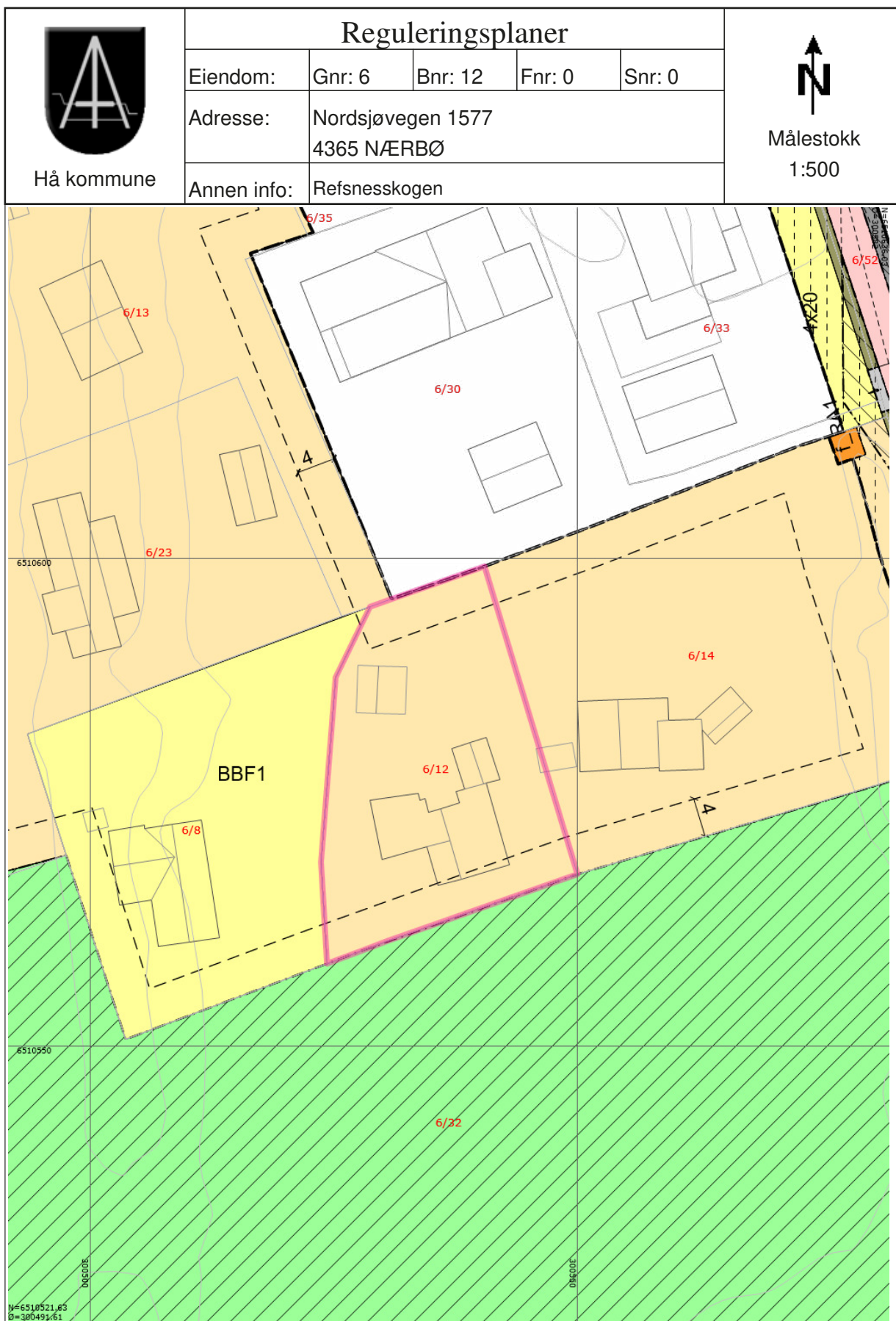
Høydekurver

	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



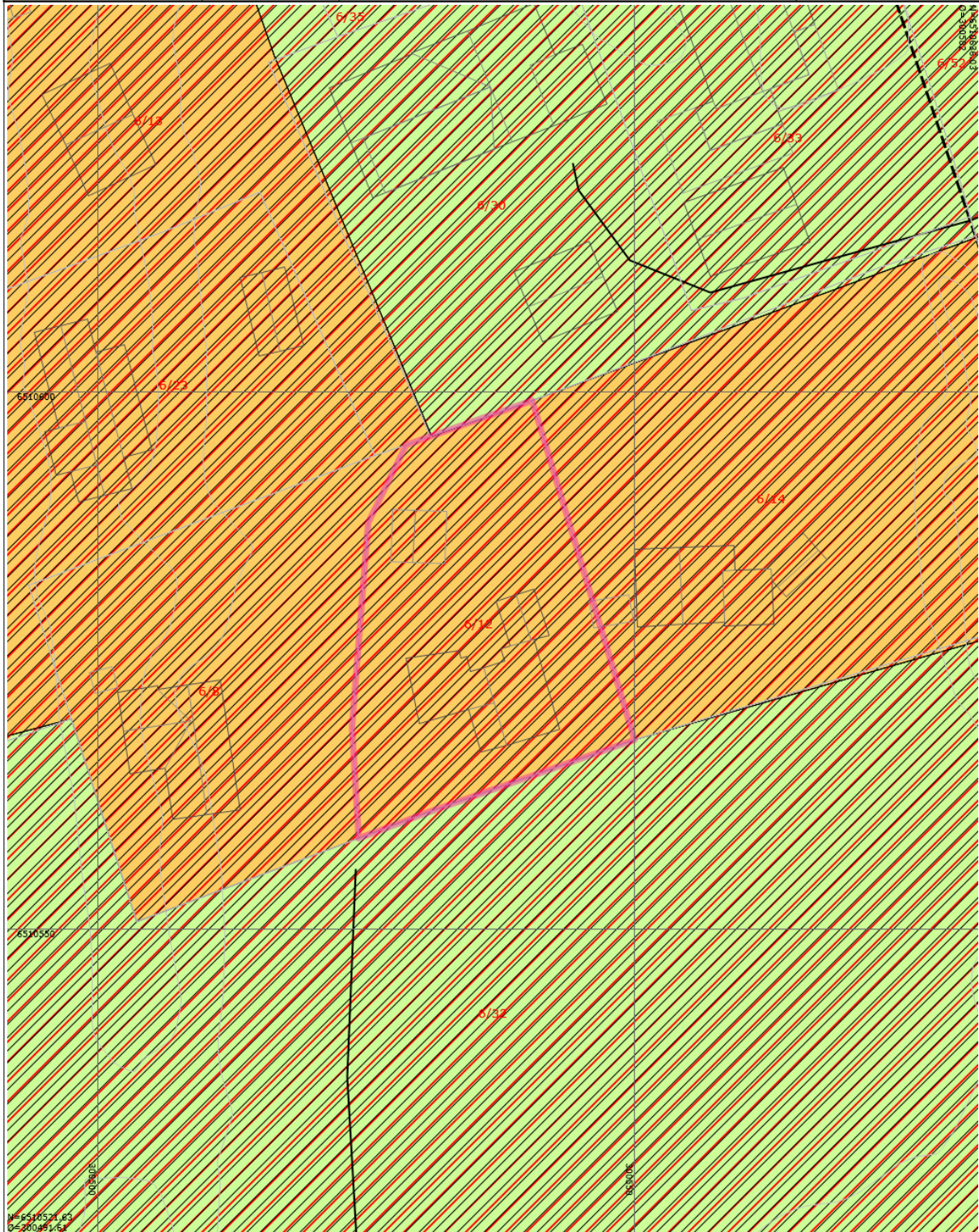


Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpAngittHensynGrense	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
 Midlertidig bygg- og anleggsområde	 Hensyn friluftsliv	 Frisikt
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Fritidsbebyggelse-frittliggende	 Renovasjonsanlegg
 Veg	 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Naturområde	
 Aktuell eiendom		



 Hå kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:500	
	Eiendom:	Gnr: 6	Bnr: 12	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Nordsjøvegen 1577 4365 NÆRBØ				
	Annen info:					



Tegnforklaring

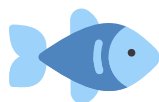
Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Hensyn landskap	 Ras- og skredfare
 Fritidsbebyggelse	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 KpOmråde
 Aktuell eiendom		

Nabolagsprofil

Nordsjøvegen 1577

Avstand til sjø

425 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	32 min	🚗
🚆 Nærbø stasjon Linje L5	8 min	🚗 6.4 km
🚆 Bryne stasjon Linje F5, L5	13 min	🚗 9 km
🚆 Refsnes Linje 57	1 min	🚶 0.1 km
🚆 Refsnes sør Linje 57	3 min	🚶 0.3 km

Avstand til byer

Bryne	12 min	🚗
Sandnes	32 min	🚗
Stavanger	45 min	🚗
Bergen	189.9 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Amfi Nærbø	7 min	🚗
🚗 Hå kommune	7 min	🚗

Havner i området

- Obrestad Havn



Aktiviteter

Refsnesstranden	15 min	🚶
Lode ridesenter	6 min	🚗
Jærmuseet avd. Vitengarden	7 min	🚗
Lucky Bowl Bryne	11 min	🚗
Stadion Bowling	12 min	🚗
Jæren Golfklubb	12 min	🚗

Sport

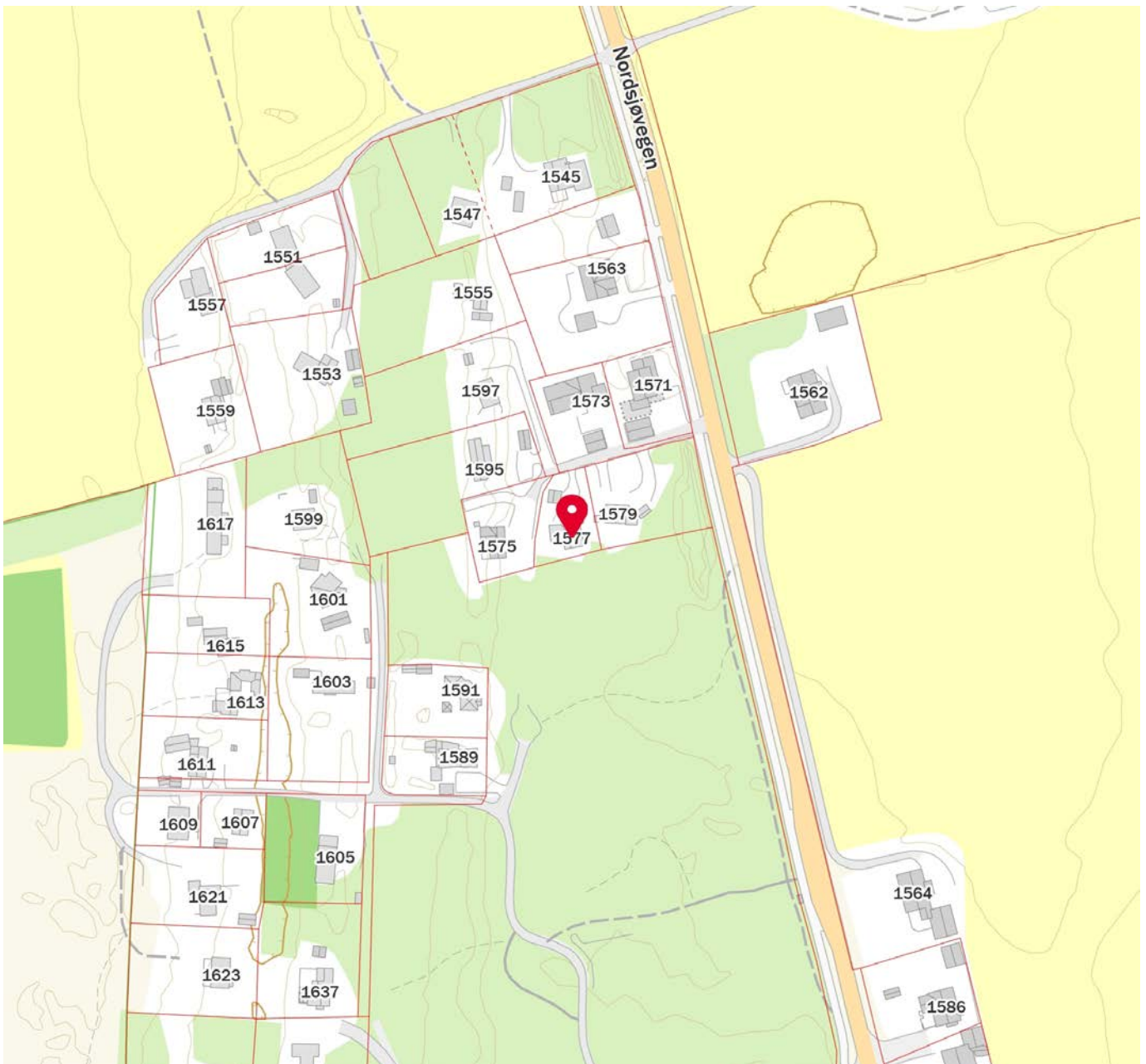
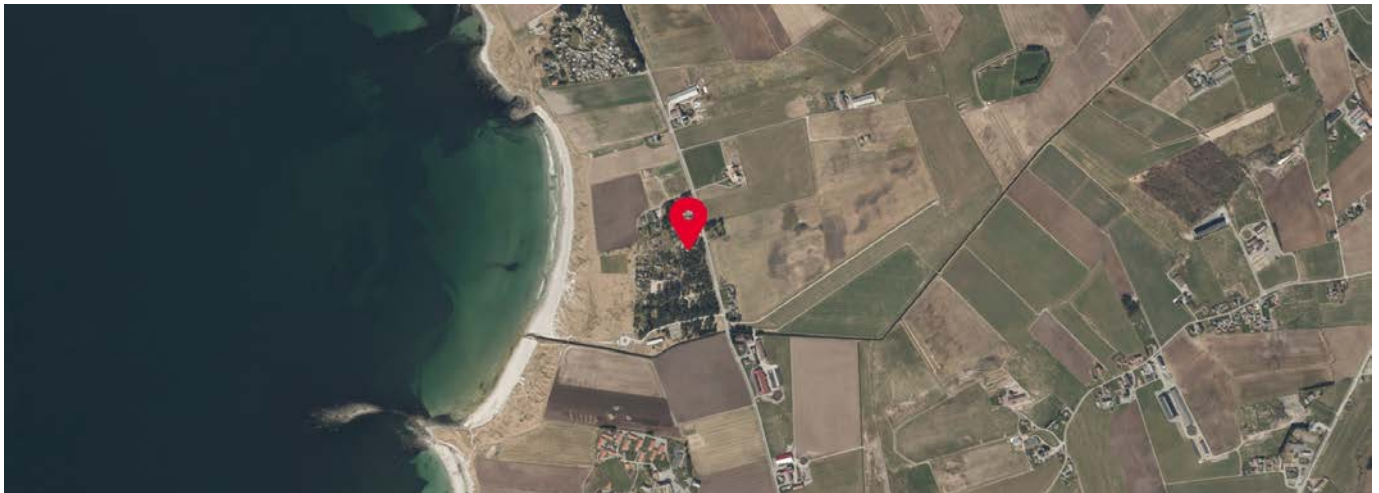
⚽ Nærlandsheimen Fotball, friidrett	20 min	🚶 1.9 km
⚽ Vikbanen Fotball	4 min	🚗 3.4 km
🏸 InterPadel Bryne	7 min	🚗
🏸 Jæren Sportssenter	8 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Orre PostNord	6 min	🚗 4.2 km
Coop Mega Nærbø Post i butikk, PostNord	7 min	🚗 6.1 km

Varer/Tjenester

📦 AMFI Nærbø	8 min	🚗
🏪 Apotek 1 Heilo	7 min	🚗





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 eigedom (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. AVTREKKSVENTILATER 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 landbrukseieendom, 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.

Refsnes Hytteforening
Fossekallen 5
4347 Lye

Vår referanse:
1403260065

Vår saksbehandler:
Steinar Stokka

Telefon:
465 95 969

Vår dato:
08.03.2026

Megleropplysninger på Nordsjøvegen 1577 - gnr. 6, bnr. 12 (Ideell andel 1/1) i Hå kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Inger Marie Horpestad Angell

Adresse
Nordsjøvegen 157

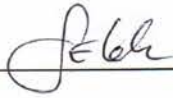
Fødselsdato
26.09.1964

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Velforeningsavgift per ☐ Mnd ☐ Kvartal ☐ Halvår <i>ÅR</i>				Kr <i>0,-</i>	Forfaller: <i>/</i>
Inkluderer		Er det planlagt endringer av avgiften?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny avgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beløp kr	Kontonummer for betaling:	
Er det fellesgjeld i velforeningen?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hva er eiendommens andel fellesgjeld?		
Velforeningens långiver(e):	Saldo:	Nedbet.dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler velforeningen avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Har velforeningen vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, har denne eiendommen benyttet seg av ordningen? ☐ Ja ☐ Nei	
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling:	
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier: <i>DET ER OVER 10 ÅR SIDEN FORENINGEN HAR KREVDT ÅRLIG KONTINGENT.</i>					

For Refsnes Hytteforening

LYE 10/3-2026
Sted, dato

Signatur 

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Eventuelle vedtekter

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post steinar.stokka@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Steinar Stokka
Partner / Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no

Vedtekter vedtatt da hytteforeningen ble stiftet (1996).
Sist revidert på årsmøte 21.08.22.

§ 1 Formål

Foreningen har som formål å verne om området og dets omgivelser og ivareta medlemmenes interesser innen området, og samarbeide med de respektive myndigheter i aktuelle saker, slik at lover og vedtekter blir fulgt.

Foreningen skal være behjelpelig med positive løsninger av saker som har felles og allmenn interesse for ferie og fritid.

Reglementert bruk, renhold og vedlikehold av søppelboden er hytteeiernes ansvar.

§ 2 Medlemmer

Medlemmer av foreningen kan alle hytteeiere være som har hytte i Refsnes området.

Alle som har tomt, grunneiendom eller har andre interesser i området kan bli medlemmer .

Medlemskapet er bindende og forpliktende.

Ethvert medlem av foreningen bør være villig til å påta seg verv.

Gjenvalg til et tillitsverv kan nektes for et like langt tidsrom som vedkommende har fungert.

Medlemmene bør også være villige til å delta i styre/arbeidsutvalg for å forberede og gjennomføre spesielle aksjoner/tiltak.

§ 3 Økonomi

Den ordinære kontingent som går til den vanlige forretningsmessige drift av foreningen, fastsettes av årsmøtet med simpelt flertall.

Dersom det skulle trenges større innbetalinger av medlemmene enn det foreningskontingenten kan dekke, må dette vedtas av årsmøtet eller ekstraordinær generalforsamling med to tredjedels flertall.

Kontingenten forfaller til betaling innen utgangen av juni måned, første gang i 1997.

§ 4 Årsmøte/Generalforsamling

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av august måned, og det innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst en tredjepart av medlemmene er til stede.

Saker medlemmene ønsker skal bli behandlet på årsmøtet, sendes styret innen syv – 7 - dager før årsmøtet.

Årsmøtets oppgaver er:

- a. Behandle årsmelding og regnskap
- b. Fastsette kontingentens størrelse
- c. Fastsette tidspunkt for neste årsmøte
- d. Velge:
Formann og to styremedlemmer samt en varamann, to personer til valgkomite samt revisor.
- e. Behandle foreliggende saker.

Ekstraordinært årsmøte (generalforsamling) kan innkalles med 14 dagers varsel når styret finner det nødvendig.

Det samme har styret plikt til å gjøre dersom minst halvparten av foreningens medlemmer krever det.

Saker som behandles på årsmøtet (generalforsamlingen) avgjøres med simpelt flertall blant de frammøtte stemmeberettigede medlemmer dersom ikke noe annet er bestemt.

§ 5 Valg

Ved valg og stemmegivning har hver hytteeier (eller andre medlemmer) en – 1 - stemme.

§ 6 Styret

Styret består av formann og to medlemmer samt en varamann.

Styremedlemmer velges for tre år om gangen. Ett medlem av styret er på valg hvert år. Varamedlem velges for ett år om gangen.

Ingen hytteeier (eller andre medlemmer) kan være representert med mer enn en person i styret, og en bør søke så vidt mulig å få styremedlemmene fra ulike deler av feltet.

Formannen velges av årsmøtet (generalforsamlingen).

Styret konstituerer seg selv med sekretær og kasserer.

Revisor velges hvert år.

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer som velges særskilt av årsmøtet.

Alle kan gjenvelges, men formannen bør ikke ha en funksjonstid sammenhengende på mer enn tre år. Styret er beslutningsdyktig når formann og ett styremedlem er til stede.

§ 7 Vedtektsendringer

Forslag til endringer av vedtektene må være styret i hende minst syv -7 - dager før årsmøtet (generalforsamlingen).

Til endring av vedtektene kreves to tredjedels flertall av de fremmøtte stemmeberettigede medlemmer, og minst halvparten av foreningens medlemmer må være til stede.

§ 8 Styrets plikter

- a. Utføre årsmøtets vedtak
- b. Ha et godt samarbeid med grunneiere, kommunale myndigheter, friluftsråd og fylkesmannens miljøvernavdeling.
- c. Medvirke til ivaretagelse av skogen og området, vedlikehold av veier og parkeringsplasser, regulering av motorisert kjøring og bruk av hest samt andre tiltak som gjelder området, bl.a. nødvendig skilting (camping-forbud, toaletter).
- d. Holde styremøter når aktuelle saker foreligger.
- e. Innkalle til årsmøte (generalforsamling) og legge frem til behandling de fastsatte årsmøtesaker.
- f. Føre protokoll over styremøter og referat fra årsmøter.
- g. Foreslå årskontingentens størrelse og innkassere denne.
- h. Oppnevne utvalg eller tildele enkeltmedlemmer spesielle arbeidsoppgaver når dette ansees påkrevet.
- i. Legge frem for årsmøtet (generalforsamlingen) til vedtak alle felles saker av økonomisk eller juridisk art som kan binde Foreningen utover det vedtektene og foreningens økonomi tilsier.

§ 9 Medlemmenes plikter

- a. Betale kontingenten til rett tid.
- b. Gå positivt inn for de oppgaver årsmøtet (generalforsamlingen) eller styret oppfordrer til.
- c. Alle medlemmer bør påta seg tillitsverv men kan nekte gjenvalg for like lang periode som de har fungert.

§ 10 Oppløsning av foreningen

Vedtak om oppløsning av velforeningen kan bare fattes av årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte (generalforsamling).

Minst halvparten av foreningens medlemmer må være for oppløsning. Ved stemmegivning må flertallet for oppløsning være to tredjedeler av samtlige medlemmer i foreningen.

§ 11 Tilknytning til felles vann og avløpsanlegg

Nye hytter kan kobles til felles vann og avløpsanlegg (VA-anlegg). Kostnad er kr.100.000,- som indeksreguleres fra 01.09.11. i tråd med konsumprisindeksen KPI. Beløpet betales inn til hytteforeningens konto. Kostnader til graving fram til hyttevegg kommer i tillegg.

Styret har ansvar for at det alltid er tilstrekkelig med avsatte midler på hytteforeningens konto til å ta akutte hendelser på felles vann og avløpsanlegg, som for eksempel brudd på VA-ledning.

Årsregnskap for Refsnes Hytteforening - Kalenderåret 2024

Org.nr: 996 114 031

Regnskapsdato: 20.07.2025

Foreningskonto: 3201 54 13327:

Ut av konto/overføring til plasseringskonto bedrift 3207 43 62841
28.08.2024: **kr 183 425,41**

Kredittrenter 31.12.2024: **kr 160**

Saldo inkl. renter 01.01.2025: **kr 160**

Saldo 20.07.2025: **158,25**

Høyrente plasseringskonto Bedrift : 3207 43 62841

Inn på konto/overført fra foreningskonto: 3201 54 13327

28.08.2024: **kr 183 425,41**

Ut av konto. Naboen utleie (Kompostkvern) 22.11.2024: **kr 2967**

Kredittrenter 31.12.2024: **kr 2 230**

Saldo inkl. renter 01.01.2025: **kr 182 688,41**

Saldo 20.07.2025: **kr 182 688,41**



Jan Eric Lode, Formann



Mari Rege, Revisor

Refsnes Hytteforening,
Org.nr. 996.114.031

Til
Medlemmene i Refsnes hytteforening

Refsnes 28.09.2025

Referat fra årsmøte 2025

Tid: Søndag 24.08.2025 klokken 13:00

Sted: Jan Eric Lodes hytte

Til stede: 19 stemmeberettigede medlemmer (av totalt 31), totalt 23 frammøtte.

1. Jan Eric Lode ble valgt til ordstyrer.
2. Eli Aarskog Monsen og Håkon Vold ble valgt til å underskrive protokoll.
3. Regnskap pr. 22.07.2025 ble godkjent.
Regnskapet er korrigert etter kommentar i årsmøtet.
To tall var blitt ombyttet i faktura for leie av flise-kutter fra Naboen (kr 2 967.- var skrevet som kr 2 697.- som tilsvarte en differanse på kr 270.-).
4. Styrets forslag om å ikke kreve inn kontingent neste år ble vedtatt.
5. Valg av medlemmer til styre, revisor og valgkomite ble vedtatt ved akklamasjon i tråd med valgkomiteens innstilling.

Jan Eric Lode (formann, 1 år igjen)

Randi Fjogstad (sekretær, 2 år igjen)

Øistein Jåsund (kasserer, 3 år igjen)

Hilde Unni Larsen (varamedlem, nytt 1 år)

Mari Ræge (revisor, gjenvalgt – 1 år)

Eli Aarskog Monsen (medlem av valgkomite, gjenvalgt – 1 år)

Heinrich Gerhard (medlem av valgkomite, gjenvalgt – 1 år)

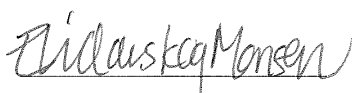
6. Styrets aktivitet siste år.

Leder gjennomgikk styrets aktivitet siste året og oppfølging av eventuelt sakene fra sist årsmøte.

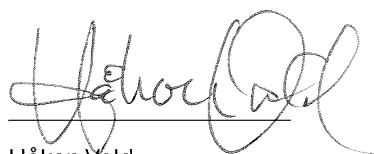
Foreningens penger er satt inn på høyrente konto som foreslått i årsmøtet 2024.

7. Innkomne forslag til behandling i årsmøtet.

- a. Kjell Skogen ønsket en diskusjon angående bruk av åpne områder i skogen; campingbiler og vogner parkerer og tar opp plassen for de som måtte ønske å benytte området til soling, idrett, overnatting i telt m.m. Årsmøtet vedtok å ikke gå videre med denne saken.
- b. Det ble også nevnt en sak fra Jærbladet 1.august om at fotballbanen mellom skogen og sanddynene som statsforvalteren hadde vedtatt å tilbakeføre til sanddynemark da den ikke har vært benyttet på en stund. Årsmøtet vedtok enstemmig å fremme innsigelser mot planen.



Eli Aarskog Monsen
medlem av valgkomiteen



Håkon Vold
medlem i hytteforeningen



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: Nordsjøvegen 1577
4365 NÆRBØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre