

# Liarvågvegen 1048

Prisant.: 690.000,- +omk  
Tomt: 1.428 m<sup>2</sup>



Totalrenovering/rivningsobjekt - Stor utsiktstomt







## **KORT OM EIENDOMMEN**

Fradelt gårdstun i svært naturskjønne omgivelser på Vik i Tysvær. Flott utsikt fra tunet.

Eiendom er odels- og konsesjonsfri. Ingen boplikt.

Samtlige bygninger på eiendommen preg av manglende vedlikehold over tid. Særlig våningshuset har store mangler. Omfattende tiltak må påregnes. Se vedlagt tilstandsrapport.



**OPPDRAKSNUMMER**

128-24-0002

**EIER**Kathe-Doris Schrøder Vik  
Monika Schrøder Vik

Eiendommen selges i realiteten fra det dødsbo de registre over er arvinger i. Hjemmel er kun overført formelt for å muliggjøre tinglysing av sikringsobligasjon ifbn. salg av eiendommen. Arvingene har ikke bebodd eiendommen på svært mange år, og har derfor begrenset kjennskap til den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk sakkyndig.

**ADRESSE**Liarvågvegen 1048, 1108 Tysvær, 5560  
Nedstrand**BELIGGENHET**

Gjenværende tun på nedlagt gårdsbruk. Beliggende i naturskjønne omgivelser på Vik i Tysvær.

**REGISTERBETEGNELSE**

Gnr. 145, bnr. 60 i Tysvær kommune

**PRIS**

Prisantydning	kr. 690 000,-
Omkostninger	kr. 18 250,-
Totalpris inkl. omk.	kr. 708 250,-

Regnestykket forutsetter at det bare tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**OMKOSTNINGER**

Dok. avg. til staten 2,5% av kjøpesummen.  
Skjøte kr. 500,-  
Pantedokument kr. 500,-

**OFFENTLIGE AVGIFTER**

Feiing og tilsyn	kr. 773,00
Renovasjon	kr. 3.411,00
Slam hvert annet år	kr. 1 585,00

**EIERFORM**

Selveier

**TYPE**

Enebolig

**VEI, VANN OG KLOAKK**

Adkomst via kort privat veg fra Liarvågvegen. Tilkoblet vann fra privat borehull  
Privat avløp til septik

**TOMT**

1428 m2 (eiet tomt)

**BEBYGGELSE****Våningshus**

Bruksareal: 120 kvm  
Byggeår: Ukjent  
Oppvarming: Ved/Elektrisk

## Planløsning:

Kjeller: Uinnredet  
1. Etasje: Bislag, gang, baderom, kjøkken, to stuer og soverom  
2. Etasje: 3 soverom og ett skråkott

## Konstruksjon:

Oppført i tømmer på grunnmur av naturstein. Bordkledd og med teglstein som taktekke. Tilbygg med bislag og toalett på ca. 9 m2 i ca. 1960. Skiftet vinduer i 1979 og terrassedør i 2012. Borehull og sikringssskap er også modernisert på et tidspunkt, uten at selger har detaljkunnskap om når dette ble gjort.

Enkel standard innvendig med tapet på vegg og laminat/belegg på gulv Boligen bærer tydelig preg av alderen, og manglende vedlikehold. Huset har stått tomt over lengre tid.

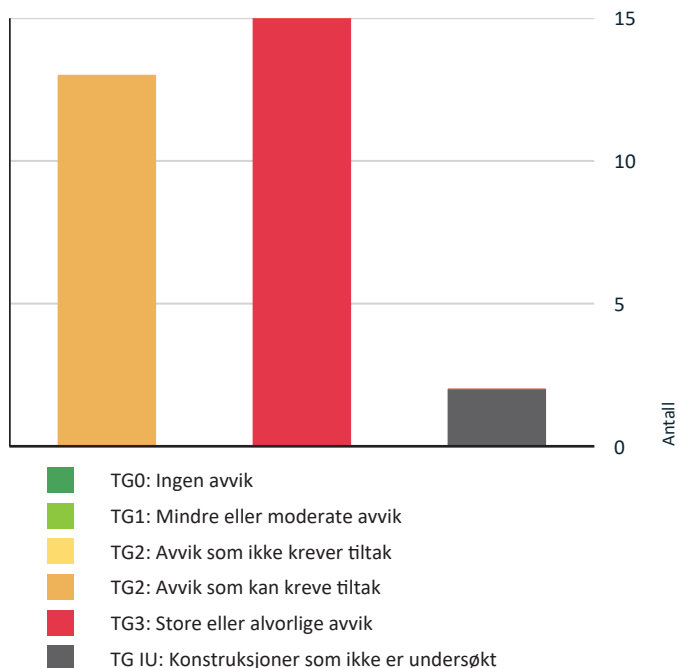
Bygningen har store mangler.

Totalrenovering/evnt rivning må påregnes/vurderes. De punkter hvor bygningen har fått TG2 eller TG3 tas inn under her, men den **vedlagte tilstandsrapporten anbefales sterkt å leses i sin helhet.**

Våningshuset er Sefrak-registrert. Se <https://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak/> for mer info.

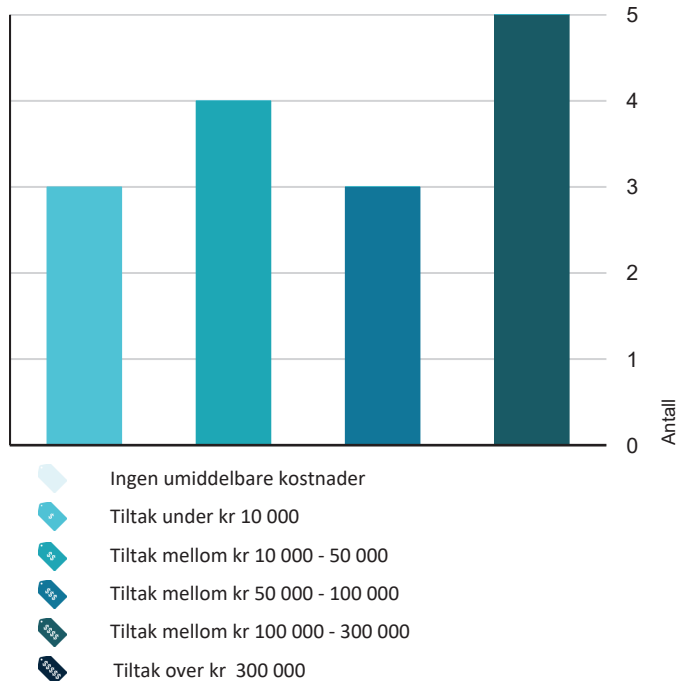
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det er manglende vedlikehold og oppgradering på bolig, verkstad, mink fjøs, og naust som det eiges 50 % av. Det er begrenset informasjon angående bygg. Presisere at det er opplyst om at det kun eiges 50% av naust

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.  
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.

Det er registrert noen manglende takstein.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.  
Det er påvist omfattende skade i fasade.  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.  
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Undertaket er misfarget.

Fukt i takkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.  
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.  
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk målt til 88 cm, mens dagens krav er 100cm.  
Terrassebord har stedvis manglende understøttelse.  
Det er stedvis lang avstand mellom understøttelse av terrassebord.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Overflater har sterk slitasjegrad.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er påvist fukt-skader i etasjeskiller  
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.  
Bjelker har spor av mott.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.  
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.  
Avtrekk fungerer ikke.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

Brannvarsler.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

#### **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

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

#### **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

#### **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Høyde på rekkverk er målt til 69 cm, mens dagens krav er 90 cm.

Trapp er noe bratt.

Trapp har noe knirk.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Det er dører som tar i karm.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Vann er stengt og ikkje funksjonstestet.

Stoppekran er lokalisert i kjøkkenskap, men er ikkje merket.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tiltaksgrad er bassert på gjennværende levetid.

Avløp er ikkje funksjonstestet.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

## ! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er registrert sprekk i ytterveggkonstruksjon i kjeller.

## ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tomt bærer preg av manglende vedlikehold.





### **Uthus**

Bruksareal: 57 m2  
Byggeår: Ukjent

Planløsning:  
Hovedetasje: Plass til oppbevaring. Avdelt i tre deler.

Konstruksjon:  
Uthus beliggende i tunet. Delvis tømret, delvis bindingsverk. Bordkledd med teglstein på tak.

Benyttet som eldhus og lager. Innlagt strøm i bygget. Enkelt bygg med behov for vedlikehold.

### **Verksted/vedhus**

Bruksareal: 24 kvm  
Byggeår: Ukjent

Planløsning:  
Hovedetasje: Vedhus og verksted

Konstruksjon:  
Enkelt bygg oppført i bindingsverk av tre. Bordkledd med eternitt og alu.plater på tak utvendig. Benyttet som verksted og vedhus. Ikke tilkomst med annet enn håndverktøy.

Behov for vedlikehold.

### **OPPVARMING**

Våningshus: Elektrisk/ved

### **UTLEIE**

Eiendommen kan fritt leies ut til sitt registrerte formål.

### **FERDIGATTEST**

Kommunen kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noen av bygningene i sine arkiv.

### **LIGNINGSVERDI**

Registerenheten er nylig opprettet Det foreligger derfor ikke informasjon om ligningsverdi.

### **REGULERING**

Eiendommen er avsatt til LNFR-formål i kommuneplan for Tysvær. Eiendommen er ikke regulert.

### **HEFTELSE OG SERVITUTTER**

1784/900001-1/47 Erklæring/avtale  
Tinglyst 02.11.1784  
Kontrakt om beite  
Gjelder denne registerenhet med flere

1840/901768-1/47 Erklæring/avtale  
Tinglyst 03.10.1840  
Forlik om grenser i utmarken  
Gjelder denne registerenhet med flere

1850/903344-1/47 Utskiftning  
Tinglyst 26.09.1850  
Gjelder denne registerenhet med flere

1880/900954-1/47 Erklæring/avtale  
Tinglyst 15.09.1880  
Forening om skiftelinjer  
Gjelder denne registerenhet med flere

1882/990021-1/47 Bestemmelse om bebyggelse  
Tinglyst 04.12.1882  
Sjøbod unntatt fra salget

1957/903709-1/47 Erklæring/avtale  
Tinglyst 05.08.1957  
Forening om veier

1996/660-4/47 Bestemmelse om veg  
Tinglyst 29.01.1996  
Rettighetshaver 1146/145/45  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om naustplass  
Gjelder denne registerenhet med flere

2014/395615 Erklæring/avtale  
Tinglyst 16.05.2014  
Rettighetshaver: Haugaland kraft produksjon as  
Org. nr. 970 983 074  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Rett til å sette opp og ha stående ledningsmaster, strømførende ledninger, jordlinjer, kommunikasjonskabler, barduner, kiosker og kabler m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1042325-1/200 Bestemmelse om veg  
Tinglyst 25.08.2021  
Rettighetshaver gnr. 145 bnr. 7  
Overført fra gnr. 145 bnr. 5  
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1042325-2/200 Bestemmelse om  
båtplass  
Tinglyst 25.08.2021  
Rettighetshaver gnr. 145 bnr. 3 og 7  
Overført fra gnr. 145 bnr. 5  
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1042325-3/200 Bestemmelse om  
gangrett  
Tinglyst 25.08.2021  
Rettighetshaver gnr. 145 bnr. 3 og 7  
Overført fra gnr. 145 bnr. 5  
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/514904-1/200 Bestemmelse om veg  
Tinglyst 12.05.2022  
Rettighetshaver gnr. 145 bnr. 5

Samtlige dokumenter nevnt over er innhentet,  
og kan besiktiges på meglers kontor, eller  
oversendes på forespørsel.

Merk at de fleste av heftelsene angitt over er  
videreført fra landbrukseiendommen gnr. 145  
bnr. 5 og 8 ved fradeling av bnr. 60 og 61.  
Flere av heftelsene har derfor ingen betydning  
for den eiendom som selges her. Av særlig  
interesse for dette salget er følgende:

1. Bnr. 5 har kjøreveirett gjennom tunet  
på bnr. 60. Eier av bnr. 5 forpliktet seg  
imidlertid til å anlegge ny vei utenom  
tunet inne 01.01.2024. Forpliktelse  
forutsetter offentligrettslig samtykke,  
men bnr. 5 er forpliktet til «beste  
innsats» for å få flyttet veien.

Kontakt megler om det er behov for  
ytterligere informasjon.

#### **ODEL/KONSESJON/BOPLIKT**

Eiendommen er fri for odell og konsesjon.  
Ingen boplikt.

#### **TAKST/TILSTANDSRAPPORT**

Det foreligger tilstandsrapport fra Bjørsvik  
takst av 08.06.2023 (vedlagt).

#### **ENERGIMERKING**

Det er ikke fylt ut energiattest for  
eiendommen. Om dette er ønskelig kontakt  
megler.

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

#### **AVTALEBETINGELSER**

Salgsoppgaven er basert på de opplysninger  
selger har gitt megler, samt opplysninger  
innhentet fra kommunen, Statens kartverk og  
andre tilgjengelige kilder. Alle angivelser av  
byggeår og arealmålinger er hentet fra takst,  
og/eller selger. Megler har ikke foretatt egen  
oppmåling.

Eiendommen selges etter reglene i  
avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd  
med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper  
setter seg grundig inn i alle  
salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,  
tilstandsrapport og selgers egenerklæring.  
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig  
beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er  
beskrevet i salgsdokumentene kan ikke  
påberopes som mangler. Dette gjelder  
uavhengig av om kjøper har lest  
dokumentene. Alle interessenter oppfordres  
til å undersøke eiendommen nøye, gjerne  
sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper  
som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre  
gjeldende som mangel noe han burde blitt  
kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer,  
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med  
eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før  
det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Alle interesserte oppfordres til å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne med bygningssakkyndig, før det legges inn bud.

NB! En av de to selgerne er underlagt vergemål. Enhver budaksept gis med forbehold om Statsforvalterens godkjenning.

#### **VISNING**

Etter avtale med megler.

#### **BUDGIVNING**

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker.

Alle bud skal gjennomføres skriftlig, også budforhøyelser. Budgiver må samtidig muntlig informere megler for å sikre at alle bud blir registrert. Megler skal skriftlig bekrefte at budet er mottatt. Både e-post og sms. vil oppfylle kravet til skriftlighet.

#### **OVERTAKELSE**

Etter nærmere avtale.

#### **OPPDRAGSANSVARLIG / KONTAKPERSON**

Advokat Sean Hafstad Grinde

E-post: [Sean.grinde@vierdal.no](mailto:Sean.grinde@vierdal.no)

Telefon: 40478564

#### **VEDERLAG**

Timepris a` kr. 2.875,-

#### **VEDLEGG**

1. Utskift fra grunnboken
2. Selgers egenerklæring
3. Tilstandsrapport
4. Matrikelbrev
5. Tinglyste veiretter bnr. 5 og 8
6. Informasjon om løsøre og tilbehør
7. Forbrukerinfo om budgivning
8. Budskjema















Utskriftsdato: 02.08.2022 13:10:04

Brukernavn: VIERD02

## SAMMENSETTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

### GRUNNBOK FAST EIENDOM

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
VIK	KATHE DORIS	SCHRØDER	51	K	Bosatt	02.06.1971

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	STØLSBERG 33	5570	AKSDAL	05.04.2019

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
VIK	MONIKA	SCHRØDER	46	K	Bosatt	15.06.1976

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	FØRREPARKEN 49	5563	FØRRESFJORDEN	22.11.2019

Du har søkt på: Knr.: 1146 Gnr.: 145 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.:

#### Adresse(r):

Gateadresse: **Liarvågvegen 1048**  
 Gatenr: **1108**  
 Kommune: **Tysvær**  
 Postkrets: **5560 NEDSTRAND**  
 Registreringsenhet:  
 Statens Kartverk **Oppdatert per:02.08.2022 kl. 13.09**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett:

2021/642198-1/200 01.06.2021 21:00

#### HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

Navn: **VIK KATHE DORIS SCHRØDER**

F.NR: 020676- IDEELL: 1 / 2

Eiers adresse:

Navn: **VIK MONIKA SCHRØDER**

F.NR: 150676- IDEELL: 1 / 2

Eiers adresse:

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/642206-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

#### Heftelser i eiendomsrett:

---

1784/900001-1/47 02.11.1784	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 Kontrakt om beite. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1840/901768-1/47 03.10.1840	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 Forlik om grenser i utmarken. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1850/903344-1/47 26.09.1850	<b>UTSKIFTING</b> Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1880/900954-1/47 15.09.1880	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 Forening om skiftelinjer. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1882/990021-1/47 04.12.1882	<b>BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE</b> Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 Sjøbod er unntatt fra salget. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1957/903709-1/47 05.08.1957	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 Forening veier. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1996/660-4/47 29.01.1996	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Rettighetshaver: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 45 Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 Med flere bestemmelser Bestemmelse om naustplass GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2014/395615-1/200 16.05.2014	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Rettighetshaver: HAUGALAND KRAFT PRODUKSJON AS ORG.NR: 970 983 074 Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bebyggelse Rett til å sette opp og ha stående ledningsmaster, strømførende ledninger, jordliner, kommunikasjonskabler, barduner, kiosker og kabler m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/642206-1/200 01.06.2021 21:00	<b>PANTEDOKUMENT</b> Beløp: NOK 800 000 Panthaver: VIERDAL ADVOKATFIRMA AS ORG.NR: 988 810 126 Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/642206-2/200 01.06.2021 21:00	<b>REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER</b> Rettighetshaver: VIERDAL ADVOKATFIRMA AS ORG.NR: 988 810 126 Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/1042325-1/200 25.08.2021 21:00	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> Rettighetshaver: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 7 Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2021/1042325-2/200 25.08.2021 21:00	<b>BESTEMMELSE OM BÅTPASS/BRYGGEPLASS</b> Rettighetshaver: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 3

---

Rettighetshaver: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 7  
Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5  
Bestemmelse om kjørerett ved sjøsetting og ilandtaking  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2021/1042325-3/200 25.08.2021 21:00** **BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI**  
Rettighetshaver: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 3  
Rettighetshaver: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 7  
Overført fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2022/514904-1/200 12.05.2022 21:00** **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighetshaver: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5

#### GRUNNDATA

**2022/514771-1/200 12.05.2022 21:00** **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

##### Servitutter:

**2022/514885-1/200 12.05.2022 21:00** **BESTEMMELSE OM VEG**  
Rettighet hefter i: KNR: 1146 GNR: 145 BNR: 5

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	VIERDAL ADVOKATFIRMA AS	Oppdragsnr.	128-24-0002
Adresse	✓ SEAN HAFSTAD GRINDE		
Postnr.	5660	Sted	NEDSTRAND
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.		
Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2019/AAV	Hvor lenge har du bodd i boligen?	___Ar___Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	GSENSIDIGE	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1



- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse
15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2.

Nei  Ja

Beskrivelse

16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

Nei  Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18.

Nei  Ja

Beskrivelse

17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

SE SALG SOPPGAVE

19. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

BSØRSUK TAKST - VEDLAGT SALG SOPPGAVE

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

Nei  Ja

Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

21. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Beskrivelse

22. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

23. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

#### TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

Sted

Signatur selger 1:

---

Signatur selger 2:

---

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kallevik, Gerd Olaug

### Underskriver

På vegne av: Kathe-Doris Schrøder Vik

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2066057

IP: 84.211.xxx.xxx

2024-05-16 13:47:00 UTC



## Vik, Monika Schrøder

### Underskriver

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-514891

IP: 81.167.xxx.xxx

2024-05-21 08:49:04 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Tilstandsrapport

📍 Liarvågvegen 1048, 5560 NEDSTRAND

📖 TYSVÆR kommune

# gnr. 145, bnr. 60

**Areal (BRA): Enebolig 120 m<sup>2</sup>, Båthus 42 m<sup>2</sup>, Naust 38 m<sup>2</sup>, Verkstad 24 m<sup>2</sup>, Mink fjos. 57 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 02.06.2023

Rapportdato: 08.06.2023

Oppdragsnr.: 21440-1035

Referansennummer: FC1206

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Vår ref: Øyvind



Gyldig rapport  
08.06.2023

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Bjørsvik Takst&Eiendom AS

### Rapportansvarlig



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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





# Beskrivelse av eiendommen

Bolig inneholdende grovkjeller, 1 etasje og loft.  
Det er renoveringsbehov.  
Tilhørende minkhus, verkstad, båthus og naust (50%)

Undertegnede anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1882

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med takstein.  
Takrenne og nedløp i plast.  
Veggene har tømmerkonstruksjon og utvendig liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Vindu med karm av tre.  
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Terrasse tilknyttet stue.  
Terrassebord som dekke og rekkverk i treutførelse.  
Utvendig trapp til terrasse, i tre utførelse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i bolig er: Laminat, furugolv og belegg på golv. Tapet og laftet tømmer på vegg.  
Himlingsplater og malte plater i himling.  
  
Det er i bolig bjelkelag i treutførelse.  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.  
Vedovn er opplyst og være fra 1993.  
Kjeller har golv av betong og stein. Vegger av lødd stein.  
Tretrapp.  
Det er malte glatte dører, glatte dører og malte furudører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
  
Bad fra cirka 1968.  
Bad med belegg på golv, tapet på vegg og himlingsplater i tak.  
Bad med innredning med servant, toalett og dusjkabinett.  
Vannledning er montert synlig på bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken meg glatte fronter.  
Foliert benkeplate.  
Komfyr med platetopp.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør av ukjent alder/ utførelse.  
Det er i bolig veggventiler og ventiler i noen vindu.  
Varmtvannstank  
Innvendig sikringskap med automatsikring og AMS måler.  
Brannvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ikke registrert noen form for drenering.  
Bygningen har grunnmur bestående av stein.  
Lett skrånet terreng.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	40	40	0
1 Etasje	80	80	0
Kjeller	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>0</b>

Båthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	12	0	12
1 Etasje	30	0	30
<b>Sum</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>

Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	38	0	38
<b>Sum</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>38</b>

Verkstad			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	24	0	24
<b>Sum</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

Mink fjøs.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	57	0	57
<b>Sum</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>57</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Båthus

- Det foreligger ikke tegninger

### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

### Verkstad

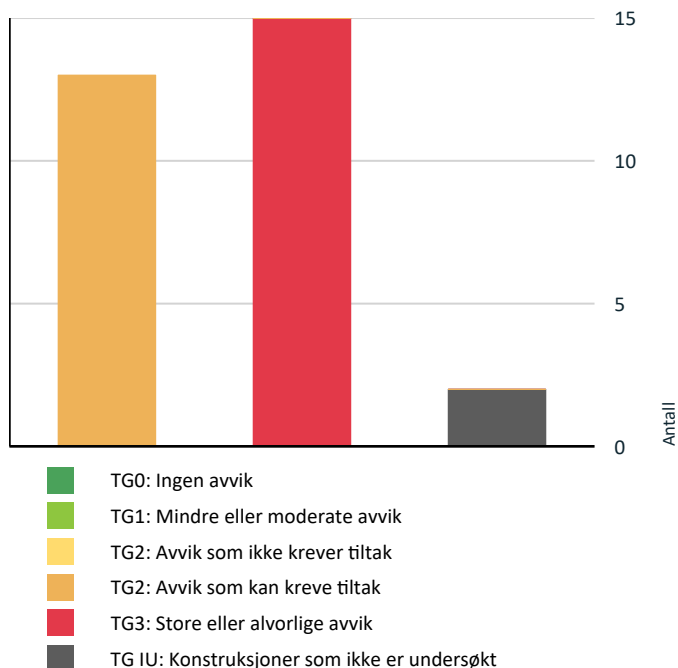
- Det foreligger ikke tegninger

### Mink fjøs.

- Det foreligger ikke tegninger

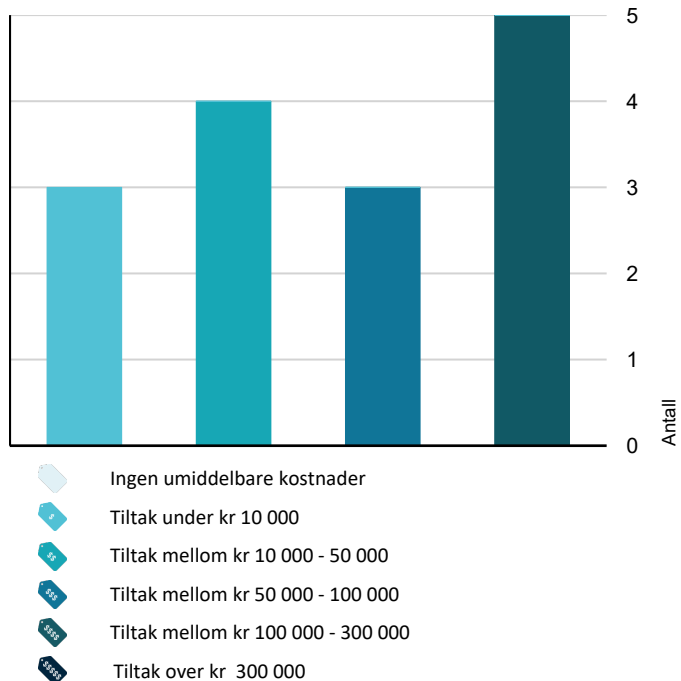
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det er manglende vedlikehold og oppgradering på bolig, verkstad, mink fjøs, og naust som det eiges 50 % av. Det er begrenset informasjon angående bygg. Presisere at det er opplyst om at det kun eiges 50% av naust

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Det er registrert noen manglende takstein.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Undertaket er misfarget.

Fukt i takkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.  
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk målt til 88 cm, mens dagens krav er 100cm.  
Terrassebord har stedvis manglende understøttelse.  
Det er stedvis lang avstand mellom understøttelse av terrassebord.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Overflater har sterk slitasjegrad.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er påvist fukt-skader i etasjeskiller  
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.  
Bjelker har spor av mott.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.  
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.  
Avtrekk fungerer ikke.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

Brannvarsler.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

#### **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

### **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

#### **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

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

Mangler stedvis takrenne.

#### **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

#### **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Høyde på rekkverk er målt til 69 cm, mens dagens krav er 90 cm.

Trapp er noe bratt.

Trapp har noe knirk.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Det er dører som tar i karm.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Vann er stengt og ikkje funksjonstestet.

Stoppekran er lokalisert i kjøkkenskap, men er ikkje merket.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tiltaksgrad er bassert på gjennværende levetid.

Avløp er ikkje funksjonstestet.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

## ! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er registrert sprekk i ytterveggkonstruksjon i kjeller.

## ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tomt bærer preg av manglende vedlikehold.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1882

**Kommentar**  
Usikkert byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Tilbygg med gang og bad. (Cirka årstall)
------	---------	--

## Taktekking

TG 3

Taktekkingen er av takstein.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noen manglende takstein.

### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Nedløp og beslag

TG 2

Takrenne og nedløp i plast.  
Pipe over tak er besiktiget fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

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

Mangler stedvis takrenne.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

TG 3

Veggene har tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Undertaket er misfarget.

Fukt i takkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- De påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## Vinduer

TG 3

Vindu med karm av tre.



### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

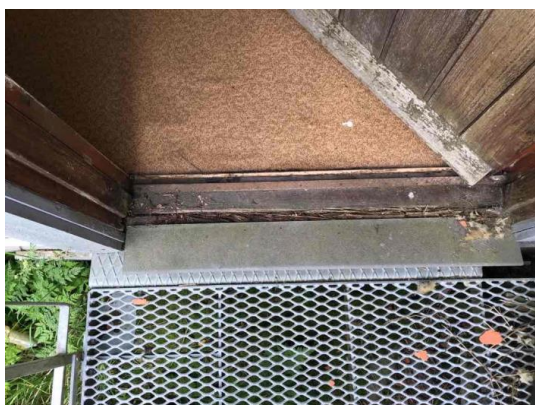
Vindu må påregnes å byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Dører

TG 3

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør er av noe nyere, men ukjent alder.



### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse tilknyttet stue.

Terrassebord som dekke og rekkverk i treutførelse.



### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk målt til 88 cm, mens dagens krav er 100cm.

Terrassebord har stedvis manglende understøttelse.

Det er stedvis lang avstand mellom understøttelse av terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp til terrasse, i tre utførelse.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny tapp må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## INNSENDIG



# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 3

Overflater i bolig er: Laminat, furugolv og belegg på golv. Tapet og laftet tømmer på vegg. Himlingsplater og malte plater i himling.



### Vurdering av avvik:

- Overflater har sterk slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes modernisering av overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Det er i bolig bjelkelag i treutførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
  - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Radon

TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Vedovn og nytt røyrrør er opplyst og være fra 1993. Foreligger ikke informasjon/alder, angående rehabilitering av pipe.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## Rom Under Terreng

TG 3

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjeller har golv av betong og stein. Vegger av lødd stein.

### Vurdering av avvik:

- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.
- Bjelker har spor av mott.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjeller må ventileres.

Det må påregnes fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp



### Vurdering av avvik:

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

Høyde på rekkverk er målt til 69 cm, mens dagens krav er 90 cm.  
Trapp er noe bratt.  
Trapp har noe knirk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## Innvendige dører

TG 2

Det er malte glatte dører, glatte dører og malte furudører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dett er dører som tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Bad fra cirka 1968.  
Bad med belegg på golv, tapet på vegg og himlingsplater i tak.  
Bad med innredning med servant, toalett og dusjkabinett.



Årstall: 1968

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

Vannledning er montert synlig på bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 3

Kjøkken meg glatte fronter.  
Foliert benkeplate.  
Komfyr med platetopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekk fungerer ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Kobberrør av ukjent alder/ utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Vann er stengt og ikke funksjonstestet.  
Stoppekran er lokalisert i kjøkkenskap, men er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

### Avløpsrør

TG 2

Ukjent type avløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tiltaksgrad er bassert på gjennværende levetid.  
Avløp er ikke funksjonstestet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avløp må kontrolleres av rørlegger.

### Ventilasjon

TG 2

Det er i bolig veggventiler og ventiler i noen vindu.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### Varmtvannstank

TG IU

Varmtvannstank er skjult i kjøkkeninnredning.  
Det foreligger ikke informasjon vedrørende varmtvannstanks alder eller funksjonalitet.  
Varmtvannstank er dermed satt til TG IU.

### Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Det er utført arbeid på det elektriske anlegg i cirka 2008, av Tysvær Elektro. Opplyst fra selger.**
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?

# Tilstandsrapport

## 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 at sikringene løses ut?

## Ukjent

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

## Ukjent

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

## Nei

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

## Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

## Nei

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

## Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

## Ja

Det må utføres utvidet EL-kontroll.



## Branntekniske forhold

TG 3

Brannvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

## Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

## Ukjent Mangler brannslukningsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

## Ja

4. Er det skader på røykvarsler?

## Ukjent Brannvarsler som ikke fungerer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

TG 2

Det er ukjent byggegrunn.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er registrert sprekke i ytterveggkonstruksjon i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må følges med på eventuell utvikling av sprekke.

## Drenering

TG 2

Det er ukjent type og utførelse av drenering.

Det er ikke registrert noen form for drenering.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur bestående av lødd gråstein.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

## Terrengforhold

TG 2

Lett skrånet terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomt bærer preg av manglende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre uteareal.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 3

Avløp er tilknyttet septiktank. Vann fra privat brønn.  
Det finnes ikkje opplysninger ut over dette.

### Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Bygninger på eiendommen

## Båthus



### Anvendelse

### Byggeår

0

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard på bygget.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Båthus bygget med laft, som er utvendig kledd med liggende bordkledning.  
Saltak tekket med betongtakstein.  
Malte vindu og dør.

Bygning er ikke tilstandsvurdert ut over denne informasjon.

## Naust



### Anvendelse

### Byggeår

0

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Naust med yttervegger i lødd stein.  
Sperrekonstruksjon med takstein.  
Bygget trenger omfattende vedlikehold.  
Det opplyses at det eiger 50% av dette bygg.  
Bygning er ikke tilstandsvurdert ut over denne informasjon.

## Verkstad



### Anvendelse

#### Byggeår

1950

#### Kommentar

Usikkert byggeår.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Verkstad bygget som grindverkskonstruksjon. Utvendig kledd med liggende bordkledning på vegg. Saltak tekket med stålplater. Bygg krever betydelig oppgradering og vedlikehold. Bygning er ikke tilstandsvurdert ut over denne informasjon.

## Mink fjøs.



### Anvendelse

#### Byggeår

0

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Mink fjøs. Bygget av bindingsverk og lafte konstruksjon. Utvendig vegg kledd med liggende kledning og laft. Saltak med betongtakstein. Bygget er bygget på i flere omganger. Lav standar og krever betydelig oppgradering og vedlikehold. Bygning er ikke tilstandsvurdert ut over denne informasjon.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areallet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	40	40	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang	Kott , Kott 2
1 Etasje	80	80	0	Gang , Bad , Soverom , Stue , Stue 2, Kjøkken	
Kjeller	0	0	0		Bod
<b>Sum</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>0</b>		

### Kommentar

Areal er målt ved bruk av laser.

Ikkje målbart areal i kjeller.

Garderobeskap er innlemet i arealmåling for P- rom.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er skeivheter og varierende takhøyde på loft.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Båthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	12	0	12		Soverom
1 Etasje	30	0	30		Stue/kjøkken , Wc , Gang , Bod
<b>Sum</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>		

### Kommentar

Areal er målt ved bruk av laser.  
Rom er reknet som S-rom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærområde (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærområde (P-ROM)	
1 Etasje	38	0	38		Naust
<b>Sum</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>38</b>		

### Kommentar

Variierende etasjehøyde, mellom 2,45 m til 1,7 m.  
Areal er målt ved bruk av laser.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.  
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Eldre naust, der yttervegger ikkje er paralelle, og varierende takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Verkstad

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 Etasje	24	0	24		Verksted , Bod
<b>Sum</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>		

#### Kommentar

Areal er målt ved bruk av laser.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.  
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Bygg er noe skeivt, og dermed ikke heilt korrekt arealmåling.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Mink fjos.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 Etasje	57	0	57		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
<b>Sum</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>57</b>		

#### Kommentar

Areal er målt ved bruk av laser.

Rom brukes nå i all hovedsak til lagring.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.  
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Eldre og skeivt bygg. Ikkje eksakt arealmåling.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

---

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1146 - TYSVÆR  
Gårdsnummer: 145  
Bruksnummer: 60

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.05.2022 kl. 06:57  
Produsert av: Roar Titland  
Attestert av: Tysvær kommune

*Roar Titland*

**TYSVÆR KOMMUNE**  
Resultatområde teknisk  
Kart og oppmåling

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 12.05.2022  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 145 / 60  
Areal Kommentar  
1 428,4 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Andel
Hjemmelshaver		020671	VIK KATHE DORIS SCHRØDER	H0105	STØLSBERG 33 5570 AKSDAL		1 / 2
Hjemmelshaver		150676	VIK MONIKA SCHRØDER		FØRREPARKEN 49 5563 FØRRESFJORDEN		1 / 2

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6578802	311341		1 428,4 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Tinglysing  
Status  
Endret dato  
Matrikkelføring  
Signatur Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.02.2022	Tinglyst	14.05.2022	Titlandroar	17.02.2022
Oppmålingsforretning	2021/4875	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1146 - 145/5 1146 - 145/60	Arealendring	-1 428,4 1 428,4

## Landmålernummer

Navn  
TITLAND ROAR LUDVIG E

<b>Adresser</b>			<b>Atkomstpunkt</b>		
Adresstype	Adressekode	Adressenr	Kretser	Nei	
Vegadresse	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		
	1108	1048			
Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Grunnkrets	0305	NESET
Adressetilleggsnavn			Stemmekrets:	23	NEDSTRAND
Liarvågvegen			Kirkesokn:	06050902	Nedstrand
			Postnr.område:	5560	NEDSTRAND
	EUREF89 UTM Sone 32	6578790	311342	Tettsted:	

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	172 660 339	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	
	Nord: 6578802 Øst: 311335	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	145/60
<b>Bygningsnr:</b>	172 660 347	<b>Bebygd areal:</b>	80	<b>Ant. boliger:</b>	1	<b>Datoer</b>		
<b>Løpnr:</b>		<b>Bruksareal bolig:</b>	110	<b>Ant. etasjer:</b>	2	<b>Rammetillatelse:</b>		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettningstillatelse:		
	Nord: 6578790 Øst: 311342	Bruksareal totalt:	110	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Våningshus	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0					
	Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk							
	Annen oppvarming							

<b>Etasjer</b>	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	35	0	35	0	0	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	1	75	0	75	0	0	0	0	0		
<b>Bruksenheter</b>											
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1108 Liarvågeven 1048	H0101		Bolig		110		6	Kjøkken	1	1	145/60

### SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

### SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

1146 305 40 VÅNINGSHUS, VIK, VIK INGSVÆR

**Bygningsnr:** 172 660 355

### Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6578806 Øst: 311358

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

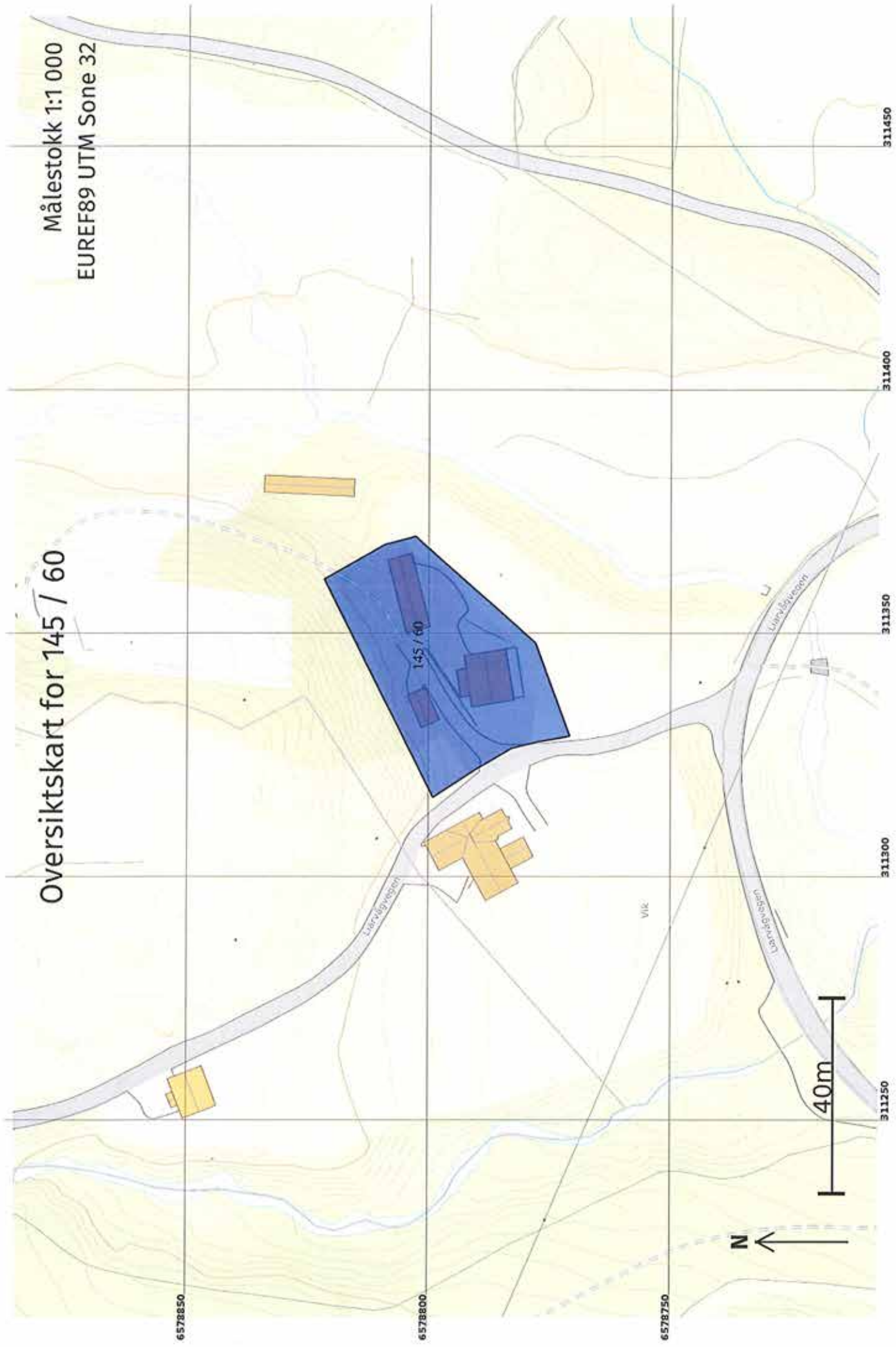
### Bruksenheter

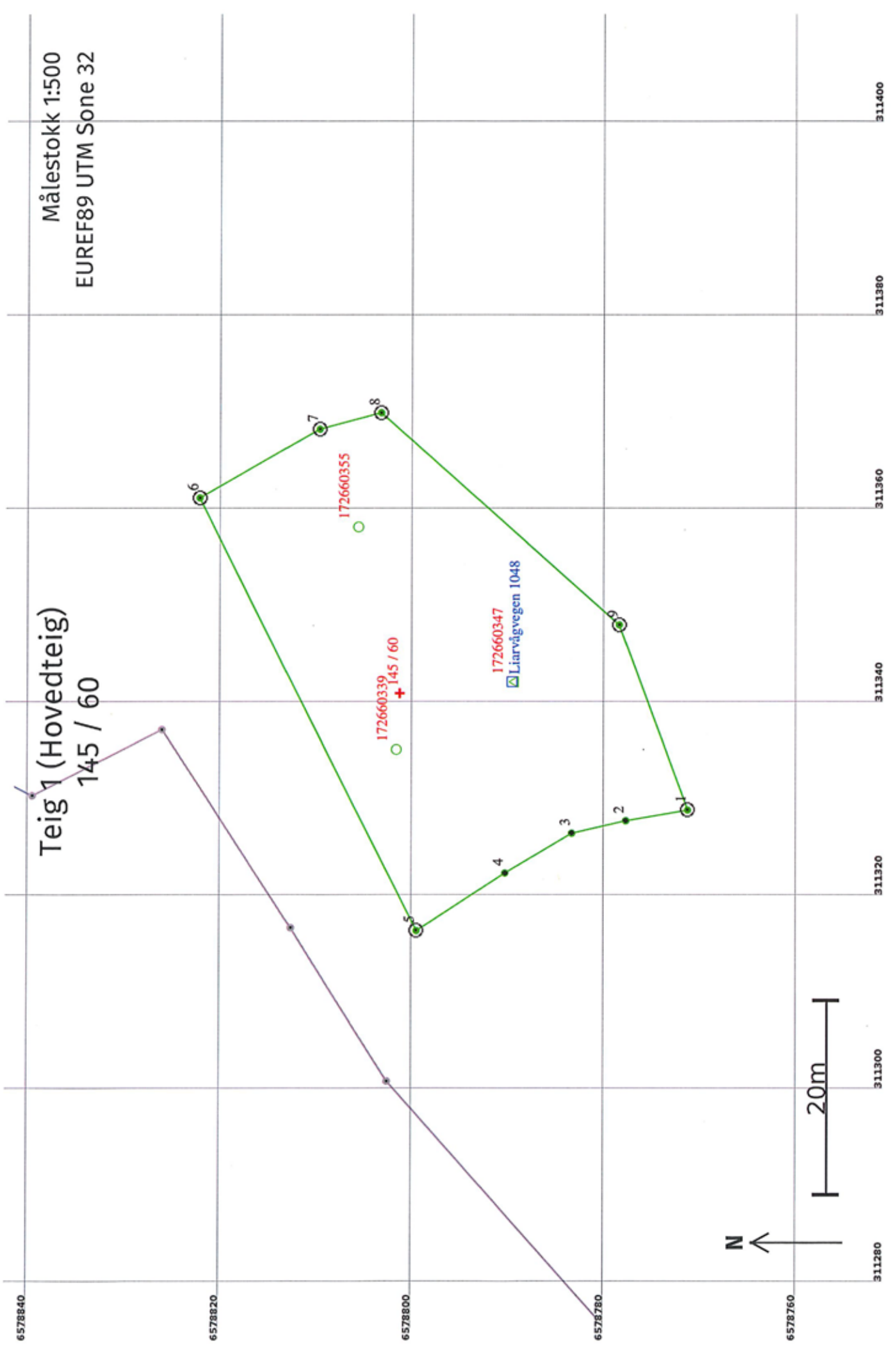
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet 0		Unummerert bruksenhet 0		0		0	0	0	0	145/60



# Oversiktskart for 145 / 60

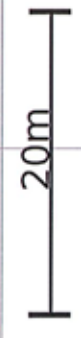
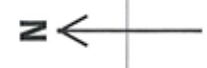
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





Teig 1 (Hovedteig)  
145 / 60

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 1 428,4

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32


Nord: 6578802 Øst: 3113441

### Grensepunkt / Grenselinje

#### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6578771,72	311328,73	Jord Offentlig godkjent grensemerke 6,53	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	5
2	6578778,15	311327,62	Umerket 5,75	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
3	6578783,75	311326,32	Umerket 8,08	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
4	6578790,71	311322,21	Umerket 10,96	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
5	6578799,91	311316,25	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 50,16	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
6	6578822,57	311360,99	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 14,40	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
7	6578810,04	311368,08	Jord Offentlig godkjent grensemerke 6,62	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	5
8	6578803,64	311369,79	Jord Offentlig godkjent grensemerke 33,11	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	5
9	6578778,84	311347,86	Jord Offentlig godkjent grensemerke 20,41	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	5

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Tysvær kommune	Plass for tinglysingsstempel 
Adresse: Postboks 94	
Postnummer:   Poststed: 5575   Akسدal	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 964979812	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kathe Doris Schrøder Vik	02067137003
Monika Schrøder Vik	15067633064

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1146	Tysvær kommune	145	5		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1146	Tysvær kommune	145	60		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 2/2-2022	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> Monika Schrøder Vik	Gerd Clary Kollvick vegg
------------------	--	-----------------------------

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Gnr 145 bnr.60 skal ha vegrett over gnr. 145 bnr. 5 frem til offentlig veg. (Liarvågvegen) slik vedlagt kartskisse viser.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja  Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

AKSdal  
21/2-2022

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

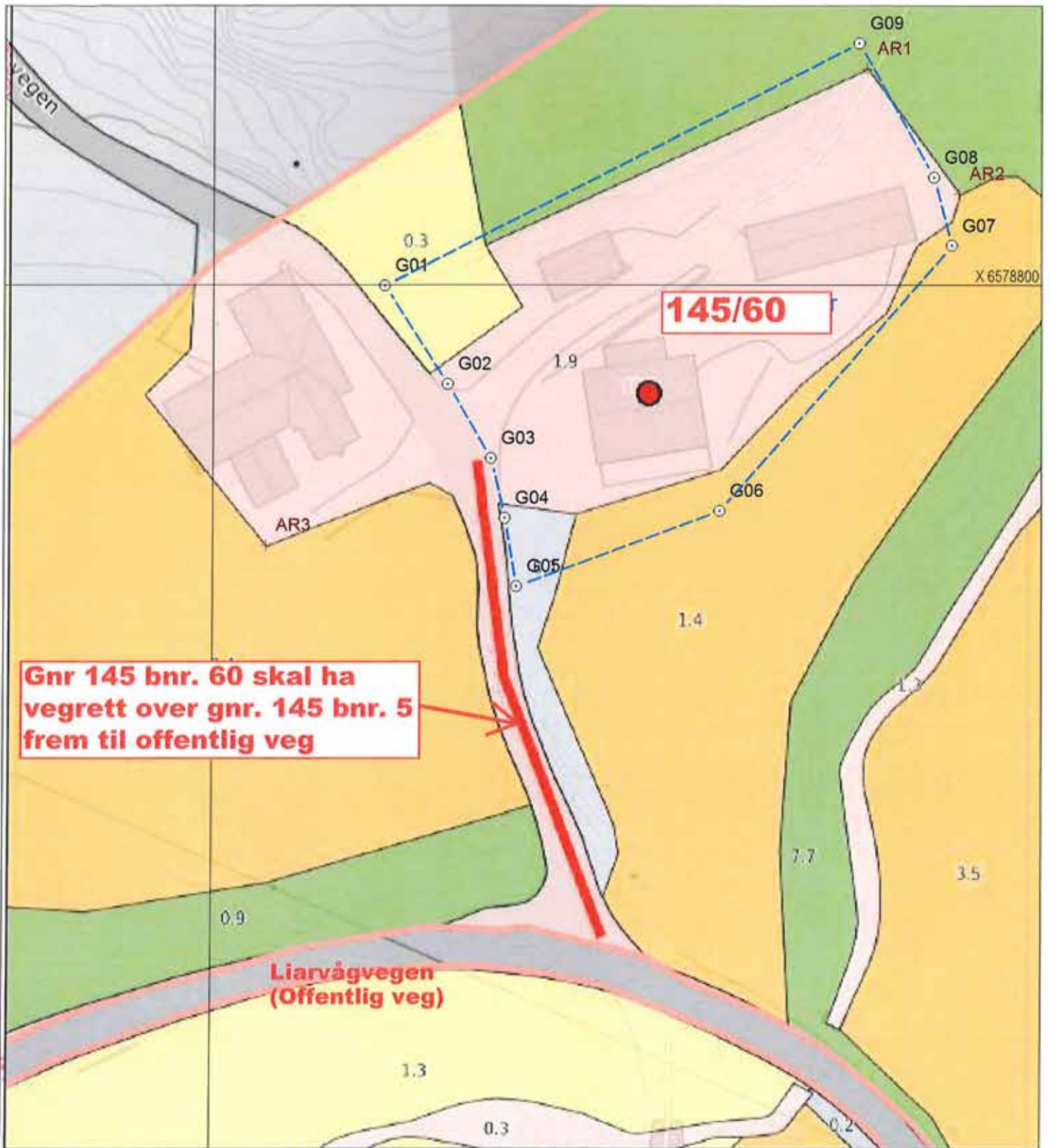
Monica Schröder Vik

Geord Olav Kallvik  
vege

#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





**Gnr 145 bnr. 60 skal ha vegrett over gnr. 145 bnr. 5 frem til offentlig veg**

**Liarvågvegen  
(Offentlig veg)**

**145/60**

0 5 10 15m  
Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift  
Utskriftsdato: 03.02.2022 21:56  
Eiendomsdata verifisert: 03.02.2022 21:55

**GÅRDSKART 1146-145/5/0**  
Tilknyttede grunneiendommer:  
145/5/0-145/8/0

Y314300

Mærkeslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrke jord	19.3	
	Overflatedyrke jord	2.1	
	Innmærksbeite	37.1	58.5
	Produktiv skog *	228.5	228.5
	Annet mærkeslag	17.3	
	Bebyggd, samf., vann, bre ikke kartlagt	5.4	22.7
		0.0	0.0
	Sum	309.7	309.7

AREALTALL (DEKAR)

	19.3	
	2.1	
	37.1	58.5
	228.5	228.5
	17.3	
	5.4	22.7
	0.0	0.0
	309.7	309.7

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man her søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.


— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftsenterpunkt

X 6578700

# Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Tysvær kommune	Plass for tinglysingsstempel 
Adresse: Postboks 94	
Postnummer: 5575   Poststed: Aksdal	
Fødselsnr./Org.nr. 964979812   Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kathe Doris Schrøder Vik	02067137003
Monika Schrøder Vik	15067633064

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1146	Tysvær kommune	145	60		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1146	Tysvær kommune	145	5		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>		
21/2-2022	Monica S. Vik <i>Geord Olav Kellark/vege</i>		

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Gnr 145 bnr 5 skal ha kjørevegrett over gnr. 145 bnr.60 frem til sin eiendom nord for ny fradelt eiendom gnr. 145 bnr.60.

Gnr. 145 bnr. 5 er forpliktet til å innen 01.01.2024 å anlegge ny vei når veien gjennom tunet ikke lenger benyttes. Når slik ny vei er anlagt faller veiretten gjennom tunet markert med rødt på kartskissen bort. Kjøpers forpliktelse til å anlegge ny vei avhenger av offentligrettslig samtykke. Dersom slikt samtykke ikke gis faller forpliktelsen bort, og eksisterende veirett vedvarer. Kjøper forplikter seg imidlertid til «beste innsats» for å få anlagt en vei som offentlig myndighet kan akseptere.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja  Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

Aksdal  
21/2 - 2022

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Hovne S. vic

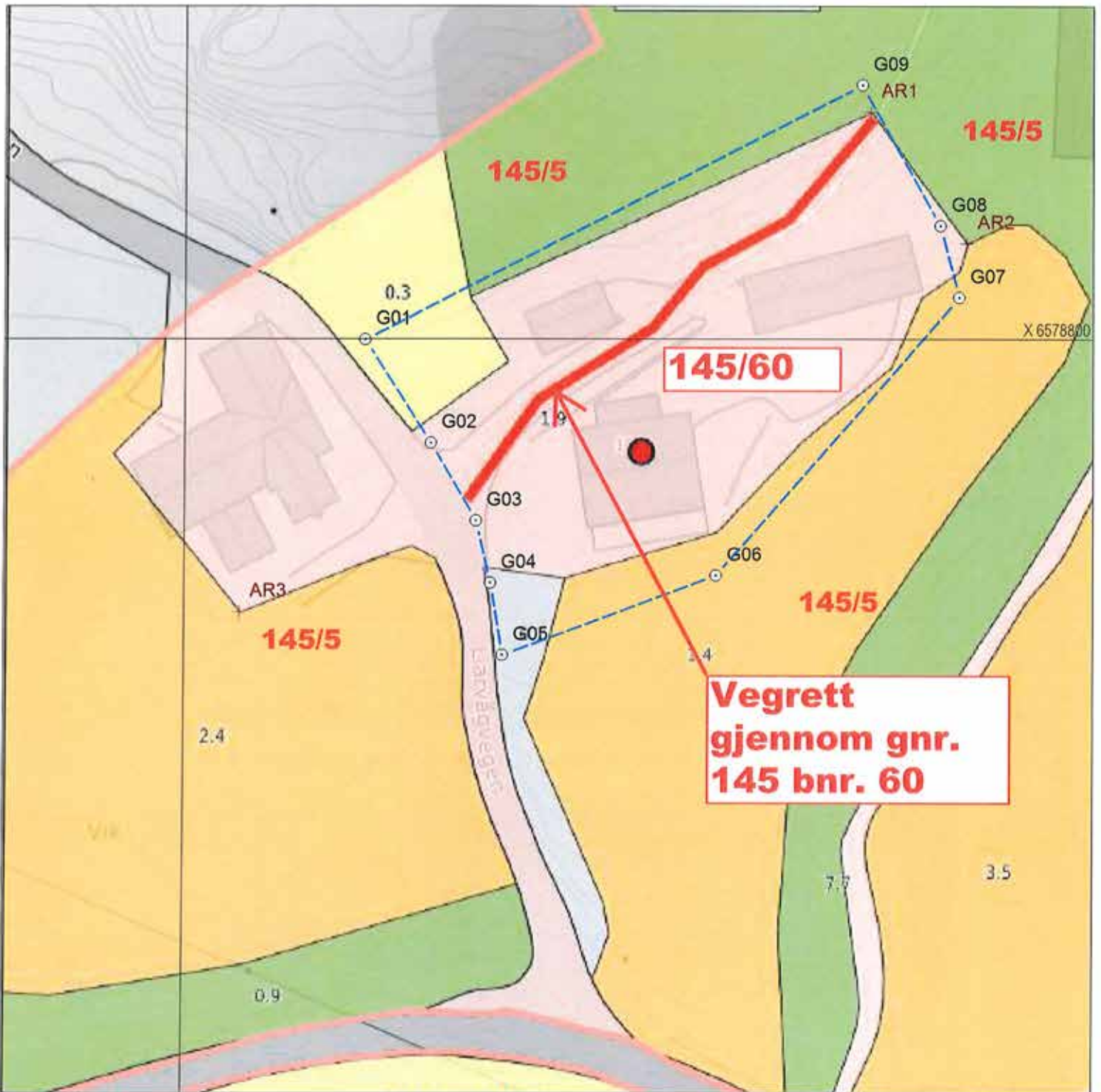
Geord Olav Kallvik  
verge

#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST  
DOKUMENTNR.: 514904  
12 MAI 2022





**145/60**

**Vegrett gjennom gnr. 145 bnr. 60**

0 5 10 15m  
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 03.02.2022 21:59  
 Eiendomsdata verifisert: 03.02.2022 21:55

GÅRDSKART 1146-145/5/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 145/5/0-145/8/0



Markslag (ARS) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	19.3	
	Overflatedyrka jord	2.1	
	Innmærksbeite	37.1	58.5
	Produktiv skog *	228.5	228.5
	Annet markslag	17.3	
	Bebyggd, sømf., vann, bre	15.4	22.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	309.7	309.7

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man her søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrænser
- Driftsenterpunkt

X 6578700



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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.

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



## BUDSKJEMA

For eiendommen gnr. 145 bnr. 60 i Tysvær kommune, gir jeg med dette følgende bindende

**Bud kr.** \_\_\_\_\_

**Skriver kr.** \_\_\_\_\_

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven.

Budet er bindende for undertegnende frem til og med den ..... Kl. ....

Eventuelle forbehold: .....

Første bud må gis på dette budskjema, og kopi av gyldig legitimasjon må vedlegges. Videre budgivning må foretas skriftlig enten på e-post til [sean.grinde@vierdal.no](mailto:sean.grinde@vierdal.no), eller på sms til tf: 40 47 85 64. Megler må samtidig informeres muntlig om budet for å sikre at det er registrert.

Budgiver må legge frem finansieringsbevis som dekker alle bud som blir gitt, eller oppgi sin kontaktperson i bank.

Kontaktinfo bank:    Navn: \_\_\_\_\_  
                                  Tlf:            \_\_\_\_\_  
                                  E-post:        \_\_\_\_\_

Undertegnende bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

<u>Budgiver 1</u>	<u>Budgiver 2</u>
Navn: _____	Navn: _____
Fødselsnr.: _____	Fødselsnr.: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Telefon: _____	Telefon: _____
E-post: _____	E-post: _____
Sted/dato: _____	Sted/dato: _____
Sign: _____	Sign: _____

<b>Vierdal Advokatfirma AS</b> T: 90 65 44 44 / kontoret@vierdal.no / vierdal.no Foretaksregisteret: NO 988 810 126 MVA	<b>Stavanger:</b> Sølvberggata 22, 4006 Stavanger	<b>Haugesund:</b> Strandgata 94, 5528 Haugesund
---	--	--





SEAN GRINDE  
Advokat

Telefon: 404 78 564  
sean.grinde@vierdal.no



**VIERDAL**  
ADVOKATFIRMA

**VIERDAL STAVANGER**

Postadresse:  
Postboks 63, 4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Sølvberggata 22, 4006 Stavanger

**VIERDAL HAUGESUND**

Postadresse:  
Postboks 197, 5501 Haugesund

Besøksadresse:  
Strandgata 94, 5528 Haugesund