Svartmyrvegen 20



Velkommen til

Svartmyrvegen 20



Salgsoppgaven produsert 4. mars 2025

Tysværvåg

Innholdsrik enebolig - Naturskjønne omgivelser - 5 soverom - Vaskerom - 2 bad - Usjenert hage - Dobbel garasje

Prisantydning	3 690 000,-
Omkostninger	93 600,-
Totalpris	3 783 600,-
BRA-i	216 kvm
Totalt BRA	270 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1984

Megler	Lars Frøyland
Telefon	907 36 858
E-post	l.froyland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik bolig v/Lars Frøyland presenterer Svartmyrvegen 20. Meget familievennlig enebolig fordelt på tre plan med hele 5 soverom, eget vaskerom, kjellerstue og 2 bad. Boligen har gode oppevaringsmuligheter med boder og kott i hele huset. Solrik, stor usjenert hage som grenser til friområde. Nærheten til naturen, landlig og fredelig boligområde. Kort vei til fjorden og båtliv, turer og aktiviteter. Boligen ligger nesten innerst i blindgate med liten trafikk.

- Kort om eiendommen:
- Herlige terrasser og kjekk hagestue
- Stor hage med bedd og beplantning
- Asfaltert gårdstun og rikelig med parkeringsmuligheter
- Sentralstøvsuger
- Svært god planløsning

- Velkommen til visning

Arealer og innhold

BRA-i:	216 kvm
BRA-e:	54 kvm
Totalt BRA:	270 kvm

Beskrivelse

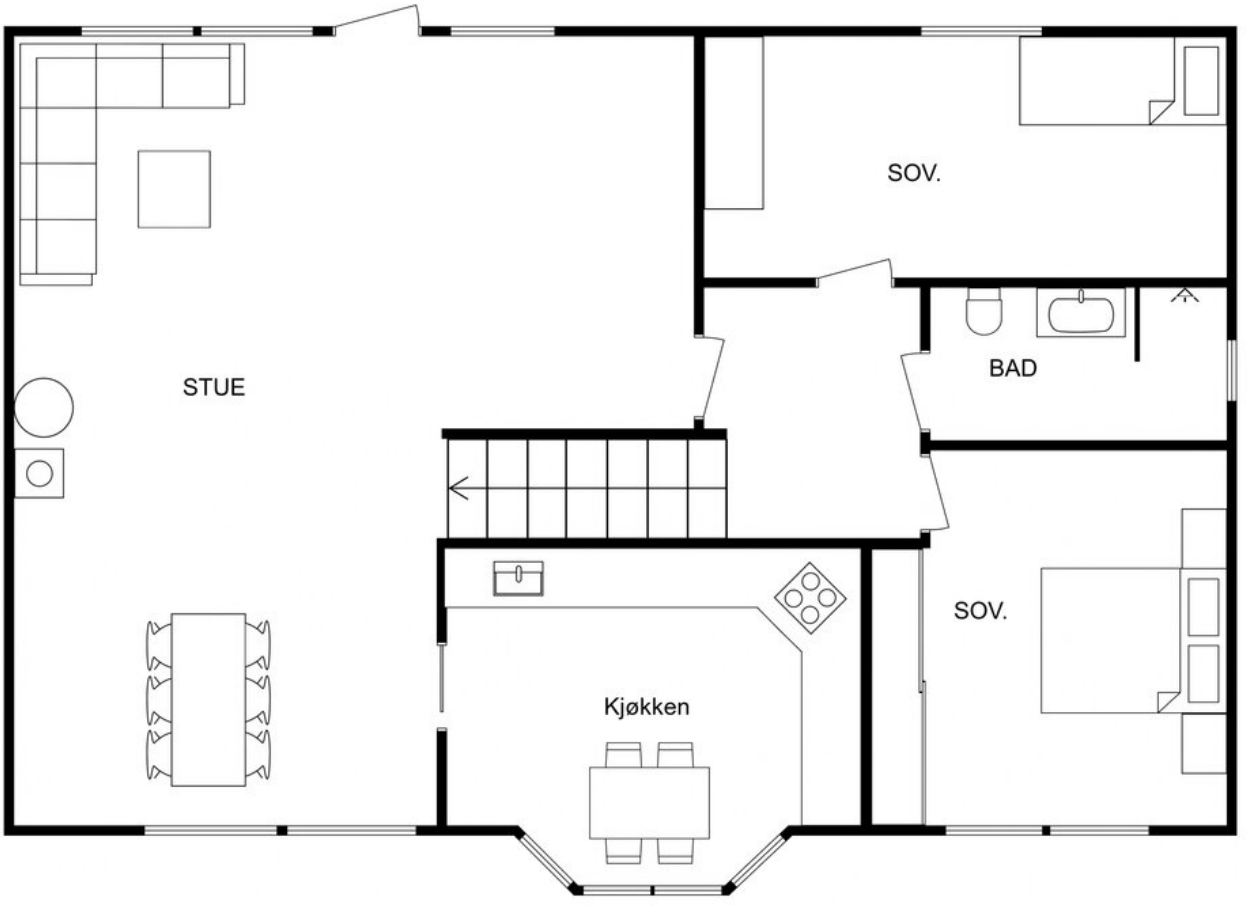
Kjeller:
BRA-i: 80 kvm. Gang, Bad, Vaskerom, Soverom, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Kott
BRA-e: 41 kvm. Garasje
Total BRA: 121 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom, Bad
BRA-e: 13 kvm. Hagestue
Total BRA: 109 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Kott
Total BRA: 40 kvm.

Svartmyrvegen 20

2. Etg



MS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Svartmyrvegen 20

1. Etg

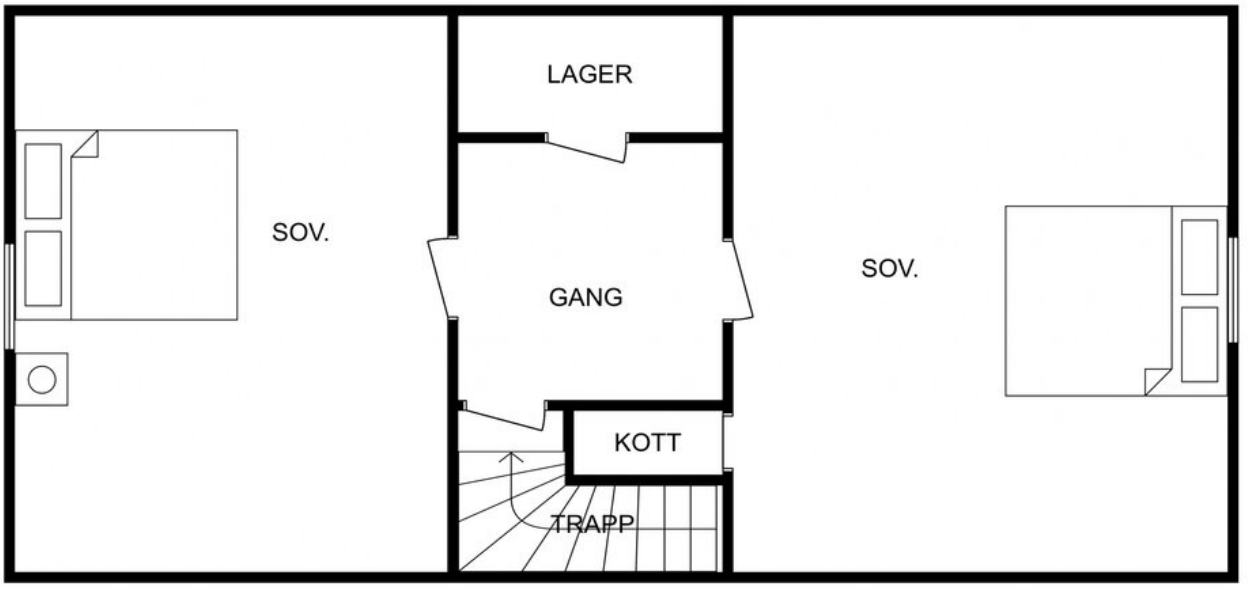


MS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Svartmyrvegen 20

Loft



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegning 011

























































Informasjon

Svartmyrvegen 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0015/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Tysvær kommune

Selger
Agnar Martin Austerheim

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
112 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 802 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1984

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 216 kvm
BRA-e: 54 kvm
Totalt BRA: 270 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 80 kvm. Gang, Bad, Vaskerom, Soverom, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Kott
BRA-e: 41 kvm. Garasje
Total BRA: 121 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom, Bad
BRA-e: 13 kvm. Hagestue
Total BRA: 109 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, Soverom, Soverom 2, Kott
Total BRA: 40 kvm.

Solforhold

Gode solforhold på eiendommen.

Innhold

Boligen er fordelt på tre plan og inneholder:
Loft: Gang, Soverom, Soverom, Kott
Hovedetasje: Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom, Bad, Hagestue (ikke byggemeldt)
Kjeller: Gang, Bad, Vaskerom, Soverom, Kjellerstue, Bod, Bod, Kott, Garasje

Innholdsbeskrivelsen tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk. Se punkt ferdigattest for mer detaljert info.

Standard

Boligen er hovedsakelig innvendig innreder med gulv av parkett, laminat. Veggene har mdf plater og
tapet/strie. Boligen har elementpipe og vedovn, malt tretrapp mellom etasjer, innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De fleste rom er naturlig ventilert med veggventil/ ventil i vindu. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ca 2000 modell. Sentralstøvsuger.

STUE

Lys og luftig stue med flere vindusflater som gir rommet godt med naturlig lyst. Stuen lar seg lett møblere med sofagruppe, tv benk, spisebord og øvrig møblement. Stuen har flott peis til oppvarming på kjølige dager samt utgang til terrasse.

KJØKKEN

Eldre kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har rikelig med over og underskap til oppbevaring og matlagning. Flis mellom over og underskap for enklere renhold og god plass til spisebordgruppe.

BAD

Bad i kjeller er innredet med dusj, badekar, toalett og servant med skuffer. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Flislagt bad i hovedetasje med elektriske varmekabler, servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

SOVEROM

Boligen har 5 soverom, alle i god størrelse med plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

ENTRE

Trivelig entre med stor garderobeløsning til oppbevaring av ytterklær og sko. Rommet leder videre til bad, kjellerstue, soverom, vaskerom og øvre etasje.

VASKEROM

Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har innredning og

generelt god plass til oppbevaring og lagring.

KJELLERSTUE

Rommet egner seg til underholdning for store og små med sofagruppe, tv benk og øvrig møblement. (Ikke bruksendret fra hobbyrom).

UTEOMRÅDE

Svært pent opparbeidet uteareal med plen, terrasse, platting og hagestue. Hagen tilbyr frodige omgivelser med eget bedd og ulike beplantninger. Lun og usjenert tilværelse. Terrassen er ypperlig til hagemøblement som sittegruppe, grill og sosiale samlinger. Plattingen på nedsiden av boligen egner seg også godt til hagemøblement og hygge.

Parkering

Dobbel garasje og gode parkeringsmuligheter i tunet.

Modernisering og påkostninger

1993: Skiftet vinduer på kjøkken, bygget ut stue, samt skiftet noen vinduer i stue.
2021: Renovert (Delvis fag-folk og delvis selv utført).
2003: Tilbygg stue ble utvidet i 1 etasje.
2006: Garasje er utvidet.

- Renoverte bad i hovedetasjen for 10-15 år siden.
- Renoverte bad og vaskerom, samt nytt rør i rør for ca 4 år siden. Skiftet til nytt sikringsskap med automatsikringer. Satt inn nye vinduer i kjellerstue.
- Bygget nye terrasse, og oppført hagestue med inngang fra terrasse. Utvidet til dobbel garasje. Ny utvendig panel på hele huset. Ny utvendig drenering på deler grunnmur. Ikke tidfestet nøyaktig.
- Har ikke søkt kommunen om bygging av hagestue, da det sto levegger fra tidligere, og nå bare skiftet ut til glass. Ett vindu punktert i stue, og to på kjøkken.
- Utvendig stenegeventil for vanninntak ble ved ein feil asfaltert over. Er muligheter og stege utvendig vanntilførsel med kran i kum like ved. Vil også berøre vanntilførsel for tre ande boliger. Er montert to stengekraner på hovedinntaket på vannet i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggtapesermester Marina Nordahl, Haugesund. Gulvbelegg BT Rør, Tysvær. Rørlegger Krumsvik Elektro. Elektroinstalasjon. Utført november 2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggtapeserermester Marina Nordahl, la våtromsbelegg. Ikke membra. Nye sluker og rør av BT rør.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BT Rør, Leif Roy Bakken

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted,

terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haugesund Blikk Pipe, og pipehatt. etter lekkasje rundt pipe. Skiftet kledning på alle vegger bortsett fra en vegg på garasje. Utvidet til dobbel garasje. Utvidet stue, Kanapp kjøkken. Skiftet noen vinduet. Bygget hagestue, og redskapsbod. Normal oppussing/vedlikehold innvendig. Alt utført i løpet av de siste 32 siste årene. Mye egeninnsats og noe utført av fagpersoner.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Utført på to sider. Flere år siden

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krumsvik Elektro 2021 Oppgradert sikringsskap og el anlegg. Noe el arbeid utført av andre og noe egeninnsats. Kontrollert og ettersett av fagpersoner.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei
Eventuell kommentar: Ikke av eltilsyn

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør i rør system Hervik Rør BT Rør

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Even Heggland Dugnad/ Egeninnsats

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ai Byggservice a/s Tysværvåg Skiftet vinduet og innervegg i kjellerstue etter lekkasje i kjellervindu

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Liten pipebrann høsten 2024. Den ble kontrollert og godkjent av kommunal feiervesen i ettertid. Ingen skader

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Noe drenering ble gravtopp og lagt ned på nytt grunnet ending av terrenget. Mindre fukt i kjellervegg grunnet lekkasje i vindu. Flere år siden. Forsikringsak.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Brudd i tillføringsrør fra inntak i sokkeletg. og kjøkken 2. etg Forsikringssak. Ble i ettertid oppgradert til rør i rør system av Hervik Rør

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i

tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Har tidligere år hatt mus på garasjeloft. Har gjort tiltak, utvendig og innvendig. Fant muselort i himling i forbindelse med renovering av vaskerom i 2020. Ikke Reg. skadedyr i garasjen siste året.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: Mangler ferdigattest på Redskapsbod ca 5 m2. Hagestue ca 12 m2. Bygget for ca 10-15 år siden

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Ja
Beskriv: Oppført hagestue og liten redskapsbod uten at det ble søkt til kommunen Arbeidet utført for ca 10 år siden

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Fredrik Robert Alsaker

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er i normal stand tatt alder i betraktning. Det er fremlagt dokumentasjon fra Tysvær Kommune på bruksendring datert 2024. Dette er en bruksendring som ble utført i 1983, men først byggemeldt i 2024. Selv om søknad er av nyere dato legges det til grunn Plan & Bygningslova fra da huset ble oppført. Huset har fått utvidet stue og garasje etter byggeår. Eier av boligen har generelt vedlikeholdt huset ved behov og det er derfor ingen vesentlige anmerkninger.

Huset må generelt ikke forveksles med dagens standard og byggeskikk. Våtrom er pusset opp etter byggeår, men holder i utgangspunktet ikke dagens standard.

UTVENDIG
Kledning, listverk og vinduer i treverk. Fasade er vedlikehold ved behov, men alder og tilstand tilsier at noe vedlikehold/oppgradering må kunne forventes.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Dører bærer preg av naturlig elde, men fungerer greit til sitt bruk. Noe bruksmerker registrert, men dette anses naturlig iht alder.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Normalt vedlikehold iht alder må kunne forventes.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

Det anbefales el-kontroll på alle anlegg som ikke har dokumentasjon fremlagt. Dette er iht føre var prinsipp. Kontroll fra det lokale el tilsynet anses for øvrig ikke som en El-kontroll og det er kun godkjent elektro firma som kan utføre el-kontroll. Utbedring av enkelte punkter må generelt forventes. (Krav til el-anlegg har for øvrig endret seg opp gjennom årene og el-anlegg må ikke forveksles med dagens standard. Det er kostnad til el-kontroll som er lagt inn, takstmann har naturligvis ikke kjennskap til om eller hva annet som evt trenger utbedring.

Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Takstein er i normal stand tatt alder i betraktning. Den bærer allikevel preg av naturlig elde og slitasje. Noe mose vekst registrert. Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Mose reduserer levetid på takstein og bør derfor fjernes. Tak for øvrig er preget av elde og levetid på takstein er i sluttfasen. Omlegging av tak bør derfor kunne forventes.

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner & nedløp har passert 50 % av levetid. Normal levetid på takrenner er normalt 20-30 år, men lekkasjer i overganger kan oppstå allerede etter 5 år. Årsaken til dette er at det er mye bevegelse i
takrenner iht endring av temperatur. Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder tilsier generelt at utskiftning må forventes. Kjøper vurderer selv når dette utføres, men overtar den naturlige risiko det medfører å vente
med utskiftning.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normal tid før utskifting av kledning i treverk er 15-30 år. Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år. Hvis det er dårlig lufting eller kledning nærmere terreng reduseres levetid.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er registrert noe svekkelse / tegn til råte i vegg mot vei. Det er svak lufting i underkant på kledning i enkelte områder. Det er registrert åpninger i musebånd.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Fasade holder noe varierende alder / tilstand. Noe utskiftning / vedlikehold må generelt kunne forventes i årene fremover og spessielt mot veg. Åpninger i musebånd medfører en naturlig risiko for at det kan
ha vært mus i konstruksjon. (Eier er ikke kjent med at dette har vært et problem)
Svak lufting kan gi fukt skader på overflater bak kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er ikke registrert behov for tiltak ved befaring, men konstruksjon er bygget igjen og det er ikke dokumentasjon på utførelse. Konsekvens/tiltak
Det er ikke kjent hvordan lufting/konstruksjon er utført. Kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører.

Utvendig > Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er i hovedsak fra byggeår.
Det er skiftet 2 vinduer i kjeller og 3 stk Vurdering av avvik:
De fleste vinduer er fra byggeår og bærer preg av naturlig elde. Alder på vinduer som ikke er skiftet tilsier generelt at de er i sluttfasen på forventet levetid.
• Tiltak: Faren for at lekkasjer kan oppstå øker i takt med alder på vinduer. Etter passert 30 år er det en naturlig risiko for at dette kan skje og kjøper overtar denne naturlige risiko. Iht alder anbefales det derfor å bytte ut vinduer.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
Tg pga naturlig elde av enkelte overflater. Noe naturlige bruksmerker mm er registrert. Det er registrert noe eldre fuktmerker med pipe, men disse er tørre.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Tatt alder i betraktning er overflater generelt i normal stand, det er enkelte anmerkninger, men dette er en skjønnsmessig vurdering kjøper selv tar. Modernisering må generelt kunne forventes basert på boligen generelle alder.

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Byggverk oppført før 2010 har normalt ikke radon-sperre. Uten denne er det en naturlig risiko for at det kan komme radongass inn i boligen. Det er ikke farlig med små verdier, men skulle det være høyere verdier av radongass kan dette medføre helseplager. Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Måling anbefales iht føre var prinsipp. Ved utleie er det krav til måling. Kjøper overtar den naturlige risiko hvis det er behov for tiltak. Kjøper kan selv undersøke på nett om det er høye eller lave verdier i det område det kjøpes bolig i.

Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe og vedovn.
• Det er påvist andre avvik:
Tg pga naturlig elde og slitasje. Det er registrert noe fukt merke ved pipeløp, men dette er tørt på
befaring. Det er en del misfarge nedfor pipeløp. (Trolig rustvann)
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Eier opplyser at det har vært lekkasje, men dette er blitt utbedret med utvendig beslag.

Innvendig > Rom Under Terreng
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktmåling 7,5%.
• Det er påvist andre avvik:
Det er knyttet en naturlig risiko med innredet rom under terreng. Denne risikoen øker i takt med alder og kan medføre skjulte feil/mangler. Levetid på rom under

terreng er generelt usikker etter 20 år.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Det er relativt vanlig at fukt problemer kan oppstå i rom under terreng etter passert 20 år. Selv om ikke det er oppdaget avvik på befaring er det en naturlig risiko for skjulte feil eller at avvik kan oppstå. Dette er en risiko kjøper overtar ansvar for.

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har malt tretrapp mellom etasjer.
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndlist/rekkverk i trapp. Trapper holder generelt eldre byggeskikk. Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det anbefales å montere rekkverk / håndlist i trapper. Dette iht føre var prinsipp og for å unngå unødvendige fall skader. Normalt vedlikehold må ellers kunne forventes.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
• Det er avvik:
Tg pga naturlig elde. Tg pga vindu i våt sone. Konsekvens/tiltak
Tiltak er ikke nødvendig pr dd, men overflater har normal elde.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra døren til sluk.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Bom i store fliser mot dusjen. Rommet har svakt/manglende fall. (Noe mindre fall rundt sluken) Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold. Det anbefales å bruke dusjkabinett i rommet pga svakt fall på gulv.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og synlig membran under klemring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tg pga naturlig elde og manglende dokumentasjon. Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
Kjøper overtar den naturlige risiko det medfører å overta våtrom uten dokumentasjon på utført arbeid. (Uten dokumentasjon er det ikke mulig å konstantere at bad er utført fagmessig.)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke fall til sluk.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulv er i hovedsak flatt i sin helhet. Det er oppkant ved døren og lekkasj vann vil ledes til sluk. Badekar og dusj leder vann direkte i sluken. Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket. Så lenge bad har dusjkabinett og badekar som leder vann direkte i sluk er manglende fall ikke et problem.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vurdering av avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og sluk og dette settes derfor i tg 2. Kjøper overtar den naturlige risikoen dette medfører. I enkelte tilfeller kan

dette medføre total renovering av bad. (ukjent utførelse og type materialvalg) Konsekvens/tiltak
Kjøper overtar den naturlige risiko det medfører å overta våtrom uten dokumentasjon på utført arbeid. (Uten dokumentasjon er det ikke mulig å konstantere at bad er utført fagmessig.)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og sluk og dette settes derfor i tg 2. Kjøper overtar den naturlige risikoen dette medfører. I enkelte tilfeller kan dette medføre total renovering av bad. (ukjent utførelse og type materialvalg) Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Kjøper overtar den naturlige risiko det medfører å overta våtrom uten dokumentasjon på utført arbeid. (Uten dokumentasjon er det ikke mulig å konstantere at bad er utført fagmessig.)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
• Det er avvik:
Det er registrert en del naturlig slitasje på fronter. (skap) Naturlige bruksmerker må kunne forventes i skuffer og skap iht alder. Det er tettet hull fra eldre ventilasjon i himling. Konsekvens/tiltak
Tiltak anses ikke nødvendig pr dd, men alder tilsier generelt at kjøkken og kjøkken innredning er i sluttfasen på forventet levetid og modernisering må derfor kunne forventes. Dette er en skjønnsmessig
vurdering kjøper selv utfører.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke lufting av avløp ut av boligen. (Durgo ventil i kott) Konsekvens/tiltak
Lufte-rør må ledes ut av boligen. Løsning pr dd fungerer greit, men er ikke anbefalt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tg pga naturlig elde og slitasje av fuktsikring og drenering.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være
avgjørende. Faren for lekkasjer i fukt sikring øker i takt med alder på bygget. Dette er en naturlig risiko kjøper overtar. Ny fuktsikring anbefales siden huset har passert 40 år.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
• Det er påvist andre avvik:
Alder på grunnmuren tilsier generelt at noe vedlikehold/oppgradering må forventes. Muren er ikke isolert og det anbefales 5 cm med utvendig isolasjon. Dette vil gi vesentlig bedre inneklima. Konsekvens/tiltak
Tiltak anses ikke nødvendig pr dd, men normalt vedlikehold av mur må kunne forventes.

Tomteforhold > Terrengforhold

• Det er påvist andre avvik:
Det er iht dagens standard krav om at terreng heller 3 meter vekk fra grunnmur med helling på minimum 1:50. I de tilfeller det ikke er utført anses det som et avvik på terreng. Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Når det ikke er 1:50 fall vekk fra grunnmur medfører dette en naturlig risiko for at det kan oppstå problemer med overflate vann. Det kan i tillegg medføre ekstra belastning / redusert levetid på bygningdeler. Det anbefales at kjøper undersøker dette nærmere og det må kunne forventes at terreng

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Når rør passer 25 år oppstår det generelt en naturlig risiko for svikt. Rør har generelt svært varierende levetid før slik svikt oppstår og lokale forhold kan ofte bety en stor forskjell. Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kjøper overtar den naturlig risiko det er med å ha eldre rør. Levetid
varer generelt mye på rør og stedlige forhold i terreng samt kvalitet på rør vil være avgjørende for levetid uten at dette kan nærmere beskrives.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Snøfanger
Vurdering av avvik:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Bygget har ikke montert snøfanger. Konsekvens/tiltak
Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Byggverk skal ha snøfanger slik at det ikke kan oppstå skade på mennesker, dyr eller skade for øvrig. Skulle det oppstå skader kan
huseier bli holdt ansvarlig. (Selv om dette er sjelden et problem i denne delen av Norge er det allikevel et krav)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skjevheter på 2-4 cm i alle etasjer. Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det er registrert skjevheter over 3 cm. Dette gjør at skjevheter er
merkbare. Det er sjelden økonomisk forsvarlig å rette av gulv, men dette anbefales ved større oppgraderinger av boligen. Kostnad er begrenset til selve avretting i estimat.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken og ekstra kjøleskap og fryseboks i matbod følger med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis og elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 621,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: avløp, feiing, renovasjon standard abo og vann.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett fra Haugaland kraft

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Kr 7 630,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 679 310,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 717 241,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg forsikring
Polisenr: 8184796

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Haugaland kraft.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 901 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Tysvær er vedlagt salgsoppgaven.

Pent opparbeidet tomt med plen, beplantning og asfaltert parkering.

Adkomst

Er du på annonsen på finn.no kan du klikke inn på kartet som vises på høyre side. I feltet som dukker opp kan du velge "til-destinasjon" og få nøyaktig veibeskrivelse.

Boligen vil bli merket med Nordvik "til salgs skilt" og det vil bli skiltet til annonsert fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kort avstand til barne/ungdomsskole, kirke og soknehus med mange ulike aktiviteter for barn, ungdom og voksne. Like ved byggefelter ligger småbåthavn og frisørsalong.

Like i nærheten ligger anlegget til Tysvær Kano & kajakklubb. Falkeid Idrettslag med ny idrettshall, trening/styrekerom, to store utendørs fotballbaner, volleyballbane, ballbinge og skateramper.

Gangavstand til nærbutikk, skalldyr og fiskeutsalg og fin badestrand.

Lokal bussforbindelse til Aksdal og Haugesund. Gangavstand til Kystbussen som går til Stavanger og Bergen.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1984.

Det foreligger også ferdigattest datert 2024 gjeldende bruksendring (soverom på loft)og tilbygg. Boligens garasje er den som er påbygget (med 22 kvm) fra enkel til dobbel garasje. Selve tiltaket ble søkt om i 2006, ferdigattest for tiltaket foreligger

fra 2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som stue. For at rommet lovlig skal kunne benyttes til varig opphold(eks. stue) må det søkes om bruksendring. Det er tegninger fra ulike perioder. Det er derfor ikke tegninger i sin helhet som boligen er pr dd. Hagestue og bod bak garasje er ikke byggemeldt. Kjøper anmodes å gjøre seg ekstra kjent med tegninger.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger.

Kommuneplaner:
Id: 201510
Navn: Komuneplan for Tysvær 2015-2027
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 25.09.2018

Id: 201503
Navn: Plankart 3 Tysværvåg Slåttevik kommuneplan
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 08.09.2015

Delareal: 901 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

REGULERINGSPLANER
Id: 200016
Navn: Bjørnsvik
Plantype: Eldre reguleringslan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 01.10.1982

Delareal: 901 kvm
Formål: Boliger
Feltnavn: Boliger.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med bnr. 52 i Tysvær kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

2006/584489-1/200 27.11.2006 FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1146 GNR: 25 BNR: 52

2006/584489-2/200 27.11.2006 OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER
Utgått festenr: KNR: 1146 GNR: 25 BNR: 52 FNR: 4

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra el-verk eller brann/feievesen.

Eier opplyser om at det er enkelte ganger funnet mus på garasjeloft og hver høst settes det opp musefelle.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,35% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 950,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 120 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Det er særskilt bestemt at det skal betales maksimum 50 000,- ink mva ved

avslutning av oppdraget om eiendommen ikke er solgt. Tilstandsrapporten er utenom kostnadene.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Følgende dokument ligger vedlagt: Egenerklæring, tilstandsrapport, byggetegning, matrikkel, div kart og opplysninger fra kommunen, planbestemmelser, ferdigattest, energiattest.

Følgende fås kun ved forespørsel: Kommuneplan, regulering, vedlegg bruksendring, vedtakt tillbygg og bruksendring, tinglyste rettigheter.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2025

Megler

Lars Frøyland, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90736858

Meglerforetaket

Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 219 875

Vedlegg

Svartmyrvegen 20

Svartmyrvegen 20

Skoler

Tysværvåg barne- og ungdomssku...	24 min
257 elever, 15 klasser	1.7 km
Kopervik videregående skole	20 min
425 elever, 17 klasser	18.2 km
Hauge videregående skole	24 min

Sport

Troppene idrettsanlegg	18 min
Tysvær kano- og kajakklubb	18 min
Vormedal Trimclub	18 min
Heron Treningssenter	19 min

Offentlig transport

Bjønnsvika	7 min
Linje 245	0.5 km
Haugesund Karmøy	21 min
Stavanger Sola	1 t 43 min

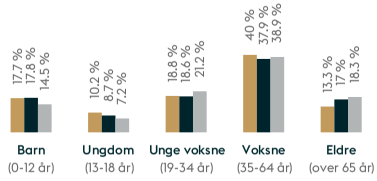
Barnehager

Tysværvåg barnehage (0-5 år)	4 min
81 barn	0.3 km

Dagligvare

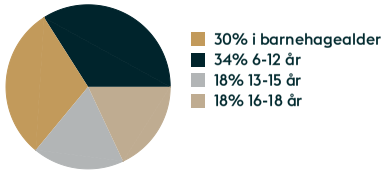
Nærbutikken Tysvær	5 min
Joker Hervik	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tysværvåg	257	111
Kommune: Tysvær	11 283	5 082
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



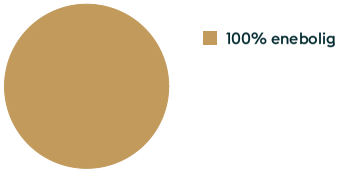
Ladepunkt for el-bil

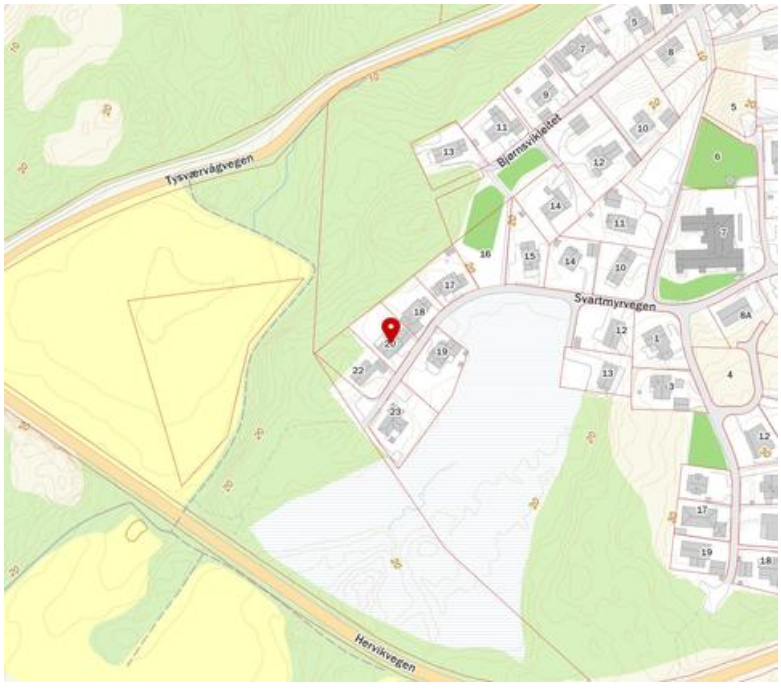
Nærbutikken Tysvær	5 min
Joker Hervik	10 min

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Takstmann Alsaker

Enebolig

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG TYSVÆR kommune

gnr. 25, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 Rapportdato: 24.02.2025 Oppdragsnr.: 10698-5618 Referansenummer: RS9361

Autorisert foretak: Takstmann A AS Sertifisert Takstingeniør: Fredrik Alsaker Vår ref:

Takstmann Alsaker NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstmann A As

Takstmann A As drives av Fredrik R Alsaker som stiftet selskap i 2006. Bedriften har siden dette utført over 7 000 oppdrag innen takst tjenester. Bedriften har base i Haugesund, men utfører oppdrag fra Haugesund til Vinje Kommune. Vi utfører alle type oppdrag.

Bedriften har alle godkjenninger i orden og utfører årlig ca 50 kurs timer. Dette gjør at bedriften til en hver tid er oppdatert på programvare, forskrifter og annet regelverk. I tillegg til oppdrag gjennom bedriften har vi også verv som skjønnsmedlem, fagkyndig meddommer i domstol og jordskifteretten.

For mer informasjon om firma se nettside; Takstmann-a.no

Bestille rapport ring 400 44478 E-post: takstbestilling@gmail.com



Rapportansvarlig

Signatur: Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstingeniør
takstmann.alsaker@gmail.com
400 44 478

NITO Takstmann Alsaker

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25 - Bnr 74
1146 TYSVÆR

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

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

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

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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand tatt alder i betraktning. Det er fremlagt dokumentasjon fra Tysvær Kommune på bruksendring datert 2024. Dette er en bruksendring som ble utført i 1983, men først byggemeldt i 2024. Selv om søknad er av nyere dato legges det til grunn Plan & Bygningslova fra da huset ble oppført. Huset har fått utvidet stue og garasje etter byggeår. Eier av boligen har generelt vedlikeholdt huset ved behov og det er derfor ingen vesentlige anmerkninger. Huset må generelt ikke forveksles med dagens standard og byggeskikk. Våtrom er pusset opp etter byggeår, men holder i utgangspunktet ikke dagens standard.

Boligens generelle alder tilsier generelt at noe vedlikehold må kunne forventes utvendig og innvendig.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Kledning, listverk og vinduer i treverk. Fasade er vedlikehold ved behov, men alder og tilstand tilsier at noe vedlikehold/oppgradering må kunne forventes.

INNVENDIG Gå til side

Huset holder generelt noe varierende alder og type overflater. Arbeidet holder i tillegg noe varierende kvalitet. Alder tilsier generelt at noe vedlikehold/modernisering må kunne forventes.

VÅTROM Gå til side

Det er totalt 3 våtrom i boligen. 2 bad og vaskerom.
Alle våtrom er oppgradert etter byggeår, men er i hovedsak tilpasset eldre byggeskikk. Alle rom har svakt/manglende fall til sluk, men det er ikke registrert at dette er et problem. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører.

KJØKKEN Gå til side

Modul kjøkken som er preget av naturlig elde og slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Automatsikringer.
Vedovn i stue.
Sentralstøvsuger. (Denne er ikke testet)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

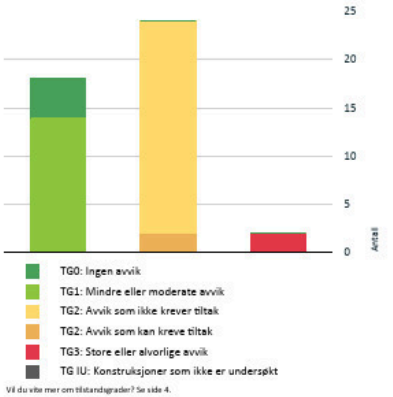
Det er tegninger fra ulike perioder. Det er derfor ikke tegninger i sin helhet som boligen er pr dd. Hagestue og bod bak garasje er ikke byggemeldt. Kjøper anmodes å gjøre seg ekstra kjent med tegninger.

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25 - Bnr 74
1146 TYSVÆR

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

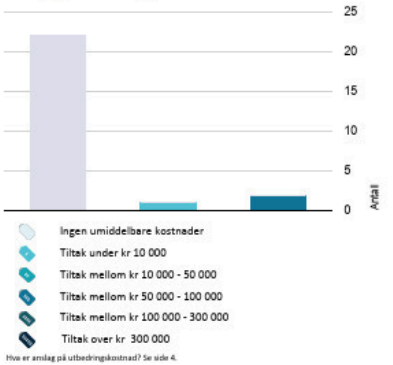
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Snøfanger Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Ifg eier.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Tatt byggeår i betraktning holder boligen normal god stand.

Vedlikehold
Huset er vedlikeholdt ved behov og fremstår derfor noe nyere enn hva byggeår tilsier. Alder tilsier for øvrig at noe oppgradering / vedlikehold må kunne forventes.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Renovert (Delvis fag-folk og delvis selv utført)
2003	Tilbygg	Tilbygg / stue ble utvidet i 1 etasje.
2006	Garasje	Garasje er utvidet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakke og drone. (Frost på befaring)

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein er i normal stand tatt alder i betraktning. Den bærer allikevel preg av naturlig elde og slitasje. Noe mose vekst registrert.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose reduserer levetid på takstein og bør derfor fjernes. Tak for øvrig er preget av elde og levetid på takstein er i sluttfasen. Omlegging av tak bør derfor kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp besiktes fra terreng.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner & nedløp har passert 50 % av levetid. Normal levetid på takrenner er normalt 20-30 år, men lekkasjer i overganger kan oppstå allerede etter 5 år. Årsaken til dette er at det er mye bevegelse i takrenner iht endring av temperatur.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder tilsier generelt at utskiftning må forventes. Kjøper vurderer selv når dette utføres, men overtar den naturlige risiko det medfører å vente med utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Snøfanger

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

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

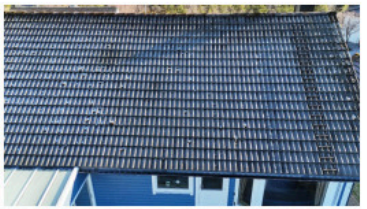
Bygget har ikke montert snøfanger.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Byggverk skal ha snøfanger slik at det ikke kan oppstå skade på mennesker, dyr eller skade for øvrig. Skulle det oppstå skader kan huseier bli holdt ansvarlig. (Selv om dette er sjelden et problem i denne delen av Norge er det allikevel et krav)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade er kledd med kledning og listverk i treverk. Fasade bærer noe preg av naturlig elde iht alder.

Normal tid før maling av trekledning eller løft, malt er 6 - 12 år.
Normal tid før utskifting av kledning i treverk er 15-30 år.
Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år.
Hvis det er dårlig lufting eller kledning nærmere terreng reduseres levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert noe svekkelse / tegn til råte i vegg mot vei.
Det er svak lufting i underkant på kledning i enkelte områder.
Det er registrert åpninger i musebånd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Fasade holder noe varierende alder / tilstand. Noe utskiftning / vedlikehold må generelt kunne forventes i årene fremover og spessielt mot veg. Åpninger i musebånd medfører en naturlig risiko for at det kan ha vært mus i konstruksjon. (Eier er ikke kjent med at dette har vært et problem) Svak lufting kan gi fukt skader på overflater bak kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ved inngang er kledning tett på terreng.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjon er i hovedsak innbygget, men det er noe mindre synlig konstruksjon i kott. Det er ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert behov for tiltak ved befaring, men konstruksjon er bygget igjen og det er ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke kjent hvordan lufting/konstruksjon er utført. Kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kott loft

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er i hovedsak fra byggeår.
Det er skiftet 2 vinduer i kjeller og 3 stk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste vinduer er fra byggeår og bærer preg av naturlig elde. Alder på vinduer som ikke er skiftet tilsier generelt at de er i sluttfasen på forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Føren for at lekkasjer kan oppstå øker i takt med alder på vinduer. Etter passert 30 år er det en naturlig risiko for at dette kan skje og kjøper overtar denne naturlige risiko. Iht alder anbefales det derfor å bytte ut vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Generell tilstand.

TG 2 Dører

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25 - Bnr 74
1146 TYSVÆR

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Hoveddør fra ca 2010 og balkongdør fra 1983. Garasjeporter fra ca 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dører bærer preg av naturlig elde, men fungerer greit til sitt bruk. Noe bruksmerker registrert, men dette anses naturlig iht alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Normalt vedlikehold iht alder må kunne forventes.



Hoveddøren

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse utenfor kjeller og 1 etasje. Treplatting direkte på terreng. Totalt er disse ca 50 kvm. Terrassebord mm fremstår i normal god stand, men normalt vedlikehold må forventes.



Terrasse utenfor stue 1 etasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat. Veggene har mdf plater og tapet/strie. Innvendige tak har himlingsplater. Alder er noe varierende i boligen generelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tg pga naturlig elde av enkelte overflater.
Noe naturlige bruksmerker mm er registrert.
Det er registrert noe eldre fuktmerker med pipe, men disse er tørre.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tatt alder i betraktning er overflater generelt i normal stand, det er enkelte anmerkninger, men dette er en skjønnsmessig vurdering kjøper selv tar. Modernisering må generelt kunne forventes basert på boligen generelle alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har mest sannsynlig støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Takstmann undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg. Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand. Eier opplyser at det er lagt laminat gulv over teppe for og gjøre gulv lunere i kjellerstue

Eldre byggverk har ofte ikke dampsperre mot terreng og naturlig bakkefukt må derfor kunne forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter på 2-4 cm i alle etasjer.

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

Det er registrert skjevheter over 3 cm. Dette gjør at skjevheter er merkbare. Det er sjelden økonomisk forsvarlig å rette av gulv, men dette anbefales ved større oppgraderinger av boligen. Kostnad er begrenset til selve avretting i estimat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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.

Byggverk oppført før 2010 har normalt ikke radon-sperre. Uten denne er det en naturlig risiko for at det kan komme radongass inn i boligen. Det er ikke farlig med små verdier, men skulle det være høyere verdier av radongass kan dette medføre helseplager.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling anbefales iht føre var prinsipp. Ved utleie er det krav til måling. Kjøper overtar den naturlige risiko hvis det er behov for tiltak. Kjøper kan selv undersøke på nett om det er høye eller lave verdier i det område det kjøpes bolig i.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tg pga naturlig elde og slitasje.
Det er registrert noe fukt merke ved pipeløp, men dette er tørt på befaring.
Det er en del misfarge nedfor pipeløp. (Trolig rustvann)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eier opplyser at det har vært lekkasje, men dette er blitt utbedret med utvendig beslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig pipeløp

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktmåling 7,5%.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er knyttet en naturlig risiko med innredet rom under terreng. Denne risikoen øker i takt med alder og kan medføre skjulte feil/mangler. Levetid på rom under terreng er generelt usikker etter 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er relativt vanlig at fukt problemer kan oppstå i rom under terreng etter passert 20 år. Selv om ikke det er oppdaget avvik på befaring er det en naturlig risiko for skjulte feil eller at avvik kan oppstå. Dette er en risiko kjøper overtar ansvar for.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjellerstue

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det mangler håndlist/rekkverk i trapp.
Trapper holder generelt eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å montere rekkverk / håndlist i trapper. Dette iht føre var prinsipp og for å unngå unødvendige fall skader. Normalt vedlikehold må ellers kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp mellom kjeller og 1 etasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at bad ble renovert ca 2009/10.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25 - Bnr 74
1146 TYSVÆR

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Tilstandsrapport

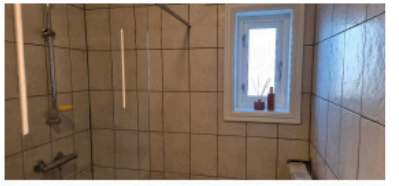
• Det er avvik:

Tg pga naturlig elde.
Tg pga vindu i våt sone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig pr dd, men overflater har normal elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra døren til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom i store fliser mot dusjen.
Rommet har svakt/manglende fall. (Noe mindre fall rundt sluken)

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales å bruke dusjkabinett i rommet pga svakt fall på gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran under klemring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tg pga naturlig elde og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kjøper overtar den naturlige risiko det medfører å overta våtrom uten dokumentasjon på utført arbeid. (Uten dokumentasjon er det ikke mulig å konstantere at bad er utført fagmessig.)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. (Dusjhode har mindre lekkasje)

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. I tillegg kan vindu åpnes.

ETASJE > BAD

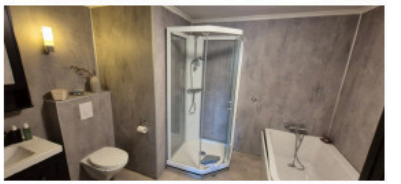
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. .

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt dokumentasjon på rørlegger og elektriker. Det er ikke dokumentasjon på membran. Eier opplyser at noe er utført av eier selv. Eier opplyser at gulvbelegg er utført av Nordal.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

KJELLER > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv er i hovedsak flatt i sin helhet. Det er oppkant ved døren og lekkasj vann vil ledes til sluk. Badekar og dusj leder vann direkte i sluken.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Så lenge bad har dusjkabinett og badekar som leder vann direkte i sluk er manglende fall ikke et problem.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og sluk og dette settes derfor i tg 2. Kjøper overtar den naturlige risikoen dette medfører. I enkelte tilfeller kan dette medføre total renovering av bad. (ukjent utførelse og type materialvalg)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper overtar den naturlige risiko det medfører å overta våtrom uten dokumentasjon på utført arbeid. (Uten dokumentasjon er det ikke mulig å konstantere at bad er utført fagmessig.)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, dusjkabinett og badekar.

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt dokumentasjon på rørlegger og elektriker. Det er ikke dokumentasjon på membran. Eier opplyser at noe er utført av eier selv. Eier opplyser at gulvbelegg er utført av Nordal.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25 - Bnr 74
1146 TYSVÆR

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Veggene har spon malte plater. Taket har himlingsplater.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke fall til sluk, men oppkant på gulvbelegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran og sluk og dette settes derfor i tg 2. Kjøper overtar den naturlige risikoen dette medfører. I enkelte tilfeller kan dette medføre total renovering av bad. (ukjent utførelse og type materialvalg)

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøper overtar den naturlige risiko det medfører å overta våtrom uten dokumentasjon på utført arbeid. (Uten dokumentasjon er det ikke mulig å konstantere at bad er utført fagmessig.)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Varmtvann tank er innebygget, men tilgjengelig.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk via kjøkken vifte. (Opplyst av eier)

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Modul kjøkken i normal god stand. Hvitevarer er innebygget i innredning. Laminert benkeplate i normal stand. Noe merker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Normalt vedlikehold iht alder må genrelt forventes.

Gulvbelegg på gulvet. tapet på vegg og fliser over benkeplate.

Normal tid før utskifting av kjøkken innredning er 15 - 30 år.
Normal tid før hvitevarerer 10 - 20 år. (Hvis de medfølger)
Normal tid før utskifting blandebatteri er 5 - 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en del naturlig slitasje på fronter. (skap)
Naturlige bruksmerker må kunne forventes i skuffer og skap iht alder.
Det er tettet hull fra eldre ventilasjon i himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig pr dd, men alder tilsier generelt at kjøkken og kjøkken innredning er i sluttfasen på forventet levetid og modernisering må derfor kunne forventes. Dette er en skjønnsmessig vurdering kjøper selv utfører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er noe irring på enkelte koblinger på fordeler, men det er ikke noe fukt ved befaring.

Eier opplyser at alle rør i boligen er skiftet og ledes til rør i rør skap. (Unntak er hoved-inntak)



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke lufting av avløp ut av boligen. (Durgo ventil i kott)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lufte-rør må ledes ut av boligen. Løsning pr dd fungerer greit, men er ikke anbefalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

De fleste rom er naturlig ventilert med veggventil/ ventil i vindu. Før 2010 var det generelt normalt med naturlig ventilering.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ca 2000 modell. Denne er kasset inne og har noe begrenset undersøkelses muligheter, men fremstår i normal god stand.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983 (Det er utført diverse arbeid etter byggeår)

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er fremlagt dokumentasjon fra Krumsvik Elektro.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at det er Krumsvik Elektro som har utført arbeid. Det er opplyst at noe mindre arbeid ikke har samsvar erklæring, men at dette også er utført av fagfolk. Kjøper anmodes til å undersøke nærmere hva dette består av.

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25 - Bnr 74
1146 TYSVÆR

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales el-kontroll på alle anlegg som ikke har dokumentasjon fremlagt. Dette er iht føre var prinsipp. Kontroll fra det lokale el tilsynet anses for øvrig ikke som en El-kontroll og det er kun godkjent elektro firma som kan utføre el-kontroll. Utbedring av enkelte punkter må generelt forventes. (Krav til el-anlegg har for øvrig endret seg opp gjennom årene og el-anlegg må ikke forveksles med dagens standard. Det er kostnad til el-kontroll som er lagt inn, takstmann har naturligvis ikke kjennskap til om eller hva annet som evt trenger utbedring.

Generell kommentar

(Anlegg fremstår i normal stand)

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Huset er en enebolig og har derfor svært få krav til branntekniske. I utgangspunktet er det krav til røykvarsler og brannslukker. I 2012 kom det også krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømnett, men det er ikke et krav til oppdatering. Takstmann anser det derfor som godt nok at det er røykvarsler. Selv om det er utstyr i boligen anbefales det alltid å skifte utstyr ved innflytting. (Dette iht føre var prinsipp) Takstmann kontrollerer ikke batteri i røykvarslere. (Årsak er at dette har utløst alarmanlegg i enkelte tilfeller)

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. (Fjell og steinmasser antas)

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'flom under terreng'

Dreneringen er fra 1984, men eier opplyser at det ble lagt ny drenering mot sør/øst. Eier opplyser at dette. Fuktsikring er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tg pga naturlig elde og slitasje av fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Faren for lekkasjer i fukt sikring øker i takt med alder på bygget. Dette er en naturlig risiko kjøper overtar. Ny fuktsikring anbefales siden huset har passert 40 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder på grunnmuren tilsier generelt at noe vedlikehold/oppgradering må forventes. Muren er ikke isolert og det anbefales 5 cm med utvendig isolasjon. Dette vil gi vesentlig bedre inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig pr dd, men normalt vedlikehold av mur må kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

Terreng heller litt mot boligen på oppsiden, men dette er meget begrenset og huset ligger på en høyde som gjør at dette vil være noe begrenset. (Det er synlig fjell i hage)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er iht dagens standard krav om at terreng heller 3 meter vekk fra grunnmur med helling på minimum 1:50. I de tilfeller det ikke er utført anses det som et avvik på terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Når det ikke er 1:50 fall vekk fra grunnmur medfører dette en naturlig risiko for at det kan oppstå problemer med overflate vann. Det kan i tillegg medføre ekstra belastning / redusert levetid på bygningdeler. Det anbefales at kjøper undersøker dette nærmere og det må kunne forventes at terreng

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX/kobber er 20 til 30 år.
Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.
Takstmann anbefaler generelt at avløp kontrolleres hvert 10 år for brudd/svikt i avløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Når rør passer 25 år oppstår det generelt en naturlig risiko for svikt. Rør har generelt svært varierende levetid før slik svikt oppstår og lokale forhold kan ofte bety en stor forskjell.

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

Kjøper overtar den naturlig risiko det er med å ha eldre rør. Levetid varer generelt mye på rør og stedlige forhold i terreng samt kvalitet på rør vil være avgjørende for levetid uten at dette kan nærmere beskrives.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25 - Bnr 74
1146 TYSVÆR

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	40			40	
Etasje	96	13		109	
Kjeller	80	41		121	
SUM	**216**	**54**			
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Kott		
Etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad	Hagestue	
Kjeller	Gang, Bad, Vaskerom, Soverom, Kjeller Stue, Bod, Bod 2, Kott	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er tegninger fra ulike perioder. Det er derfor ikke tegninger i sin helhet som boligen er pr dd. Hagestue og bod bak garasje er ikke byggemeldt. Kjøper anmodes å gjøre seg ekstra kjent med tegninger.

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
Kommentar: Diverse vedlikehold arbeid er utført innvendig og utvendig.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	204	66

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25 - Bnr 74
1146 TYSVÆR

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Kommentar	
Enebolig	Vinterhage/hagestue i enkel standard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Fredrik Alsaker	Takstingeniør
	Agnar Martin Austerheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	25	74		0	901.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Svartmyrvegen 20

Hjemmelshaver
Austerheim Agnar Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde som grenser til grønt areal.

Adkomstvei

Det er offentlig vei. (I enkelte tilfeller kan vei være regulert til vei, men være privat eid)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. (I enkelte tilfeller er dette septiktank som tømmes av kommunen)

Regulering

Det er ikke kontrollert hva område er regulert for. Dette fremgår normalt av prospekt. Men nettsider som f eks: https://kommunekart.com/ kan benyttes.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med parkering på egen eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Dette innhentes normalt av eiendomsmegler/selger og er en del av prospektet. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan https://seeiendom.kartverket.no/ sjekkes. (innlogging med bank-id) Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
9 914	2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
BT Rør (Vaskerom)	20.11.2021		Gjennomgått	1	Nei
Krumsvik Elektro	02.12.0202	Diverse el-arbeid (Varierende tidspunkt)	Gjennomgått	2	Nei
Tysvær Kommune	21.03.2024	Bruksendring	Gjennomgått	3	Nei

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25 - Bnr 74
1146 TYSVÆR

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGNE FORUTSETNINGER
Denne rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før den er tatt i bruk. Det må generelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendelser som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskaper til bolig.

Det er generelt viktig å bemerke at bygningskontrollør ikke sjekker alle overflater for skader mm. Undersøkelser er i hovedsak begrenset til forskrift om Tryggere Bolighandel. Bygget kan derfor ha avvik som det ikke er krav til å kontrollere. I enkelte tilfeller er det gitt noe tillegg opplysninger, men undertegnede kan ikke holdes for avvik selv om dette kun er delvis undersøkt.

Det flyttes ikke på innbo på andre rom enn våtrom.
Det er laget hull i vegg mot våtrom eller/og vegg under terreng. Dette hullet er på 73mm og det er målt med fuktmåler. Takstmann har satt på hvitdeksel som skjuler hullet. Dette er et deksel som enkelt kan fjernes hvis det ønskes å sjekke etter fukt ved senere anledning.
Det er knyttet en naturlig risiko med et hvert boligkjøp. Denne risikoen øker i takt med alder på huset. Mange hus vedlikeholdes/ oppgraderes ved behov, men det er som regel bygningsdeler igjen fra byggeår. I enkelte tilfeller må vedlikehold/oppgradering tilpasses andre typer byggeskikk slik et det ikke er mulig å følge dagens byggeskikk. Opp gjennom årene har det vært mange ulike forskrifter. De store endringene har generelt vært i 1965, 1985, 1997, 2007, 2010, 2017. Før år 2010 var det i liten grad krav til dokumentasjon og de fleste huseiere besitter derfor ikke denne dokumentasjonen i dag.

Hvis deler eller hele boligen ikke har vært i bruk de siste 48 timene før takstmann kom på befaring kan dette påvirke fukt målinger. Perioder med tørke/regn kan også påvirke utførte målinger. Takstmann utfører alle målinger med fukt indikator/Protimeter, med unntak av hvor det lages hull.

Manglende dokumentasjon / u-fagmessig arbeid. Omtrent 2 av 3 bygg har fått utført arbeid som enten er udokumentert eller på dugnad. En av de mest vanlige grunnene til reklamasjon er at det er oppdaget at arbeid ikke er fagmessig utført. Hvis det er utført arbeid og det ikke er dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten

Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG
Gnr 25 - Bnr 74
1146 TYSVÆR

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Forutsetninger

dokumentasjon har en naturlig risiko for at total renovering er nødvendig og det kan legges til grunn Tg 2.
Pga kort frist fra myndigheter har dette medført rask utvikling av program. Dette programmet er under utvikling og oppdateres ukentlig. Det kan derfor oppleves at det er noe forskjell mellom rapporter fra ulike uker. Enkelte fraser i program er for øvrig automatisk iht avvik og takstmann har har ikke mulighet for å endre tekst på dette.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Austerheim, Agnar Martin	9578-5990-4-2191866	2025-02-24 21:15:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. feb. 2025

Oppdragsnummer
70-0015/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Agnar Martin Austerheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 1992

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8184796
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggtapesermester Marina Nordahl, Haugesund. Gulvbelegg BT Rør, Tysvær. Rørlegger Krumsvik Elektro. Elektroinstalasjon. Utført november 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggtapeserermester Marina Nordahl, la våtromsbelegg. Ikke membra. Nye sluker og rør av BT rør

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haugesund Blikk Pipe, og pipehatt. etter lekkasje rundt pipe. Skiftet kledning på alle vegger bortsett fra en vegg på garasje. Utvidet til dobbel garasje. Utvidet stue, Kanapp kjøkken. Skiftet noen vinduet. Bygget hagestue, og redskapsbod. Normal oppussing/vedlikehold innvendig. Alt utført i løpet av de siste 32 siste årene. Mye egeninnsats og noe utført av fagpersoner.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utført på to sider. Flere år siden

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krumsvik Elektro 2021 Oppgradert sikringsskap og el anlegg. Noe el arbeid utført av andre og noe egeninnsats. Kontrollert og ettersett av fagpersoner.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke av eltilsyn

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør i rør system Hervik Rør BT Rør

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Even Heggland Dugnad/ Egeninnsats

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ai Byggservice a/s Tysværvåg Skiftet vinduet og innervegg i kjellerstue etter lekkasje i kjellervindu

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Liten pipebrann høsten 2024. Den ble kontrollert og godkjent av kommunal feiervesen i ettertid. Ingen skader

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Noe drenering ble gravtopp og lagt ned på nytt grunnet ending av terrenget. Mindre fukt i kjellervegg grunnet lekkasje i vindu. Flere år siden. Forsikringsak.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Brudd i tillføringsrør fra inntak i sokkeletg. og kjøkken 2. etg Forsikringssak. Ble i ettertid oppgradert til rør i rør system av Hervik Rør

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Har tidligere år hatt mus på garasjeloft. Har gjort tiltak, utvendig og innvendig. Fant muselort i himling i forbindelse med renovering av vaskerom i 2020. Ikke Reg. skadedyr i garasjen siste året.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Mangler ferdigattest på Redskapsbod ca 5 m2. Hagestue ca 12 m2. Bygget for ca 10-15 år siden

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 70-0015/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Austerheim, Agnar Martin	2025-02-24

Identifikasjon

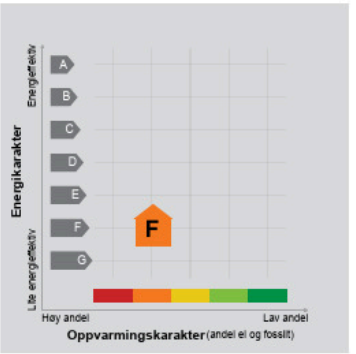
bankID Austerheim, Agnar Martin

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Svartmyrvegen 20
Postnummer	5565
Sted	TYSVÆRVÅG
Kommunenavn	Tysvær
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9339795
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84107
Dato	24.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	270
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

HIM IKS
Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS
Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 19.02.2025

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1146.25.74.0.0
Adresse: Svartmyrvegen 20
Eierkontakt: Austerheim Agnar Martin

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.667,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2025.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 19.02.2025

Faktura for 1. termin 2025 er fakturert med forfall 5. mars, og er derfor ikke med i restansen.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Innbetalinger som mottas etter forfall vil bli renteberegnet. Renter legges til faktura på neste termin.

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

Utskriftsdato: 12.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	10 688,84 kr
Feiing	635,09 kr
Vann	7 629,58 kr
Sum	**18 953,51 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vatn forbruksgebyr	1 stk	7 168,75 kr	1/1	0 %	7 168,75 kr	1 194,80 kr
Vatn abonnentsgebyr	1 stk	2 356,25 kr	1/1	0 %	2 356,25 kr	392,70 kr
Avløp forbruksgebyr	1 stk	9 212,50 kr	1/1	0 %	9 212,50 kr	1 535,42 kr
Avløp abonnentsgebyr	1 stk	3 082,50 kr	1/1	0 %	3 082,50 kr	513,75 kr
Feiing kvart 4 år	1 stk	323,00 kr	1/1	0 %	323,00 kr	53,84 kr
Branntilsyn kvart 4. år	1 stk	426,00 kr	1/1	0 %	426,00 kr	71,00 kr
				Sum	**22 569,00 kr**	**3 761,51 kr**

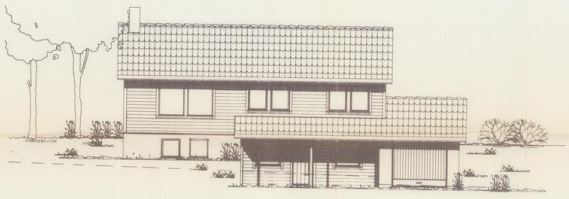
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

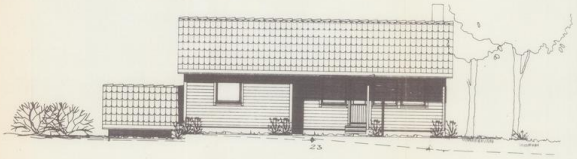
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



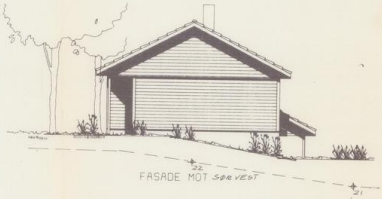
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST

TYSVÆR BYGNINGSRÅD
Mottatt 1 eks
Handsama 26/5-83 Sak nr 261/83
Godkjent: O.T.

NAVÆRENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

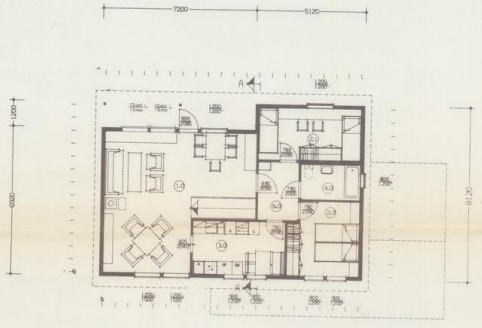
ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING TILHØRER BLOCK WATNE. MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK

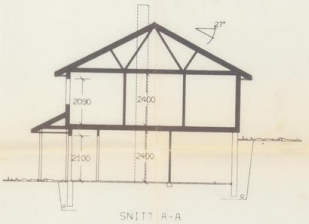
ENEBOLIG FOR	STATOIL
FASADER	BJØRNSVIK 41 TYSVÆR
TEGN. Skrb	TEGNINGS NR. 446858
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ. NR. 84-23-83
DATO 25.03.83	BAE 81

REV. VINDUER I KJELLER 190182 VO

A. BLOCK WATNE A/S. KLEPP TLF. (04) 42 35 00
A. BLOCK WATNE A/S. LYSLEBY TLF. (032) 97 500
BLOCK WATNE HUS A/S. STJØRDA TLF. (074) 31 101

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke selv utfører !





SNITT A-A

ETG.	ROM NR.	ROMBETEGNELSE	ROM AREAL	VINDUS AREAL	PANNAR AREAL
HOVEL ETC.	1.0	STUE / SPISESTUE	38.0	7.92	
	2.0	SOVEROM	11.9	2.12	
	2.1	SOVEROM	11.5	1.42	
	3.0	KJØKKEN	10.7	2.12	
	4.0	BAD	4.5	0.71	
	6.0	GANG	5.1		
		SUM	82.1	14.18	
	2.2	SOVEROM	10.0	1.42	
UTG.	4.1	WC	5.2		
	4.2	VASKEROM	4.8		
	5.0	MAT	5.7		
	5.1	KLÆR	5.6		
	6.1	HALL	6.8		
	6.2	VINDFANG	1.8		
	7.0	SPORT / REDSKAP	5.1		
	7.1	HOBBY	27.5		
	7.2	CARPORT	18.5		
		SUM	90.6	1.42	
		SUM TOTALT	172.7	15.60	124.31
		VINDUSAREAL		11.87	

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING TILHØRER BLOCK WATNE. MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK

TYSVÆR BYGNINGSRÅD
Mottatt 1 eks
Handsama 26/5-83 Sak nr 261/83
Godkjent: O.T.

UTREGNING AV LEIEFLATE :

1. ETASJE	12.00 X 7.80	93.60 KVM
-INNTRUKKET	1.20 X 7.20	8.64 KVM
LEIEFLATE I 1.ETASJE :		84.96 KVM
+HALL NEDE		2.30 KVM
+HALL NEDE		3.20 KVM
+SOVEROM		9.90 KVM
TILSAMMEN	NETTO :	100.36 KVM

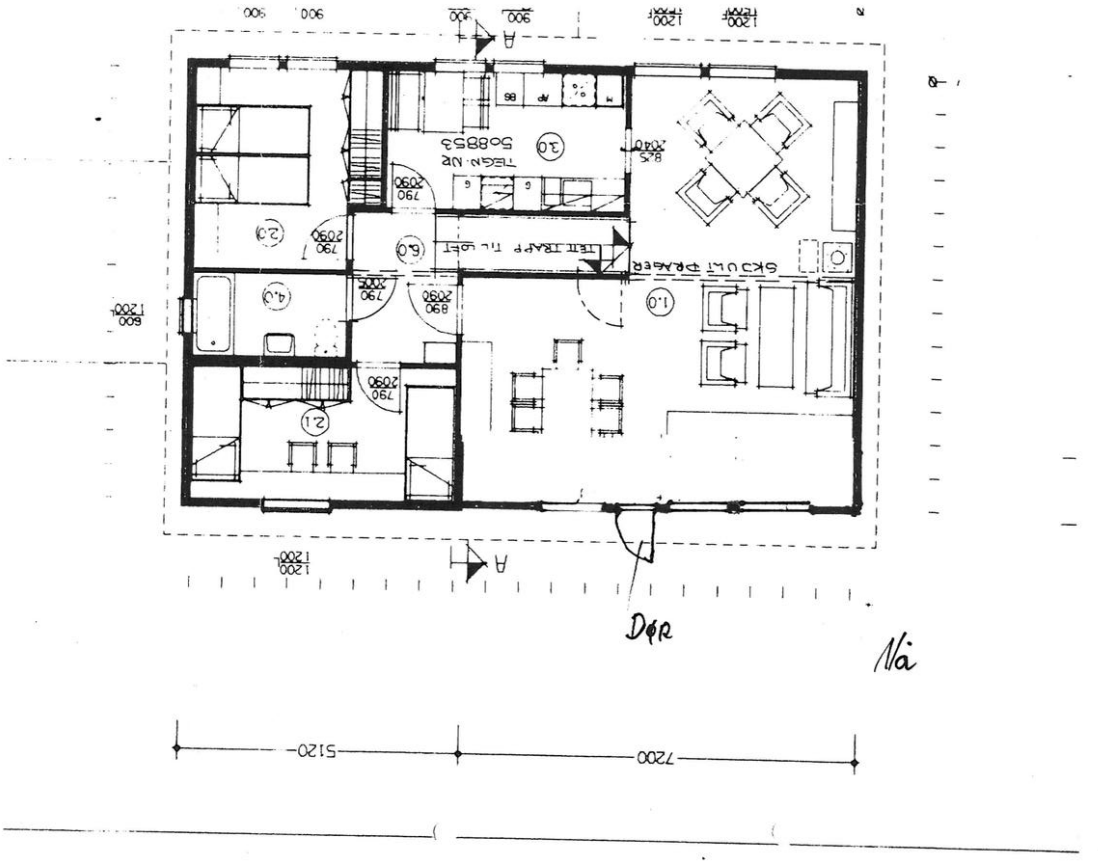
NAVÆRENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

ENEBOLIG FOR	STATOIL
PLANER / SNITT	BJØRNSVIK 41 TYSVÆR
TEGN. Skrb	TEGNINGS NR. 446858
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ. NR. 84-23-83
DATO 25.03.83	BAE 81

REV. VINDUER I KJELLER 190182 VO

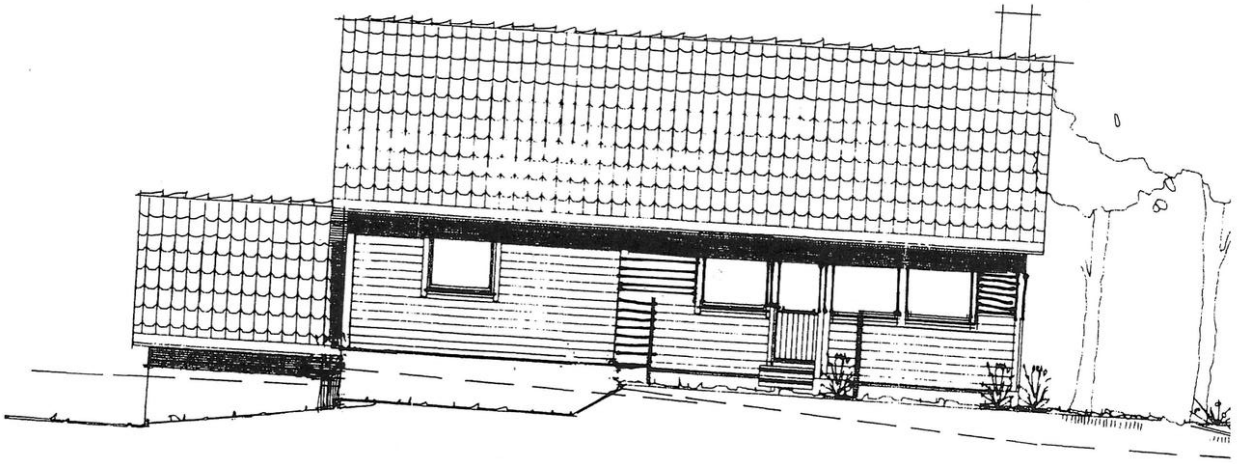
A. BLOCK WATNE A/S. KLEPP TLF. (04) 42 35 00
A. BLOCK WATNE A/S. LYSLEBY TLF. (032) 97 500
BLOCK WATNE HUS A/S. STJØRDA TLF. (074) 31 101

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke selv utfører !





FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDVEST Nå

G. Block Watne a|s
Distriktskontor Haugesund
Haraldsgt. 87
5500 Haugesund
Telefon (047) 27 515

Statoil
v/Herr Bergjord

5554 KÅRSTØ

Deres ref. Vår ref. OH/avk

Haugesund, 23. november 1983

Vedrørende tomt 41, Bjørnsvik, mrk, Ervik

Undertegnede viser til telefonsamtale i dag vedrørende innredning av 2 stk. soverom i Block 27 på ovennevnte tomt.

Vi har tatt utgangspunkt i deling som vist på skisse, altså 2 soverom med gang i midten. 8 stk. elektriske punkt og 1 stk. paneloven på hvert av soverommene. Videre inngår maling/tapetsering og golvbelegg med arbeid, i henhold til vår husbankstandard, samt 1 stk. 100 cm garderobeskap på hvert av soverommene.

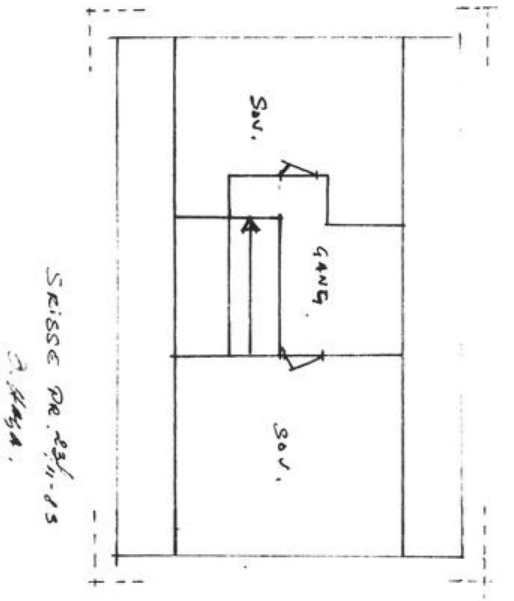
Pris: kr. 43.750,- eks. mva.

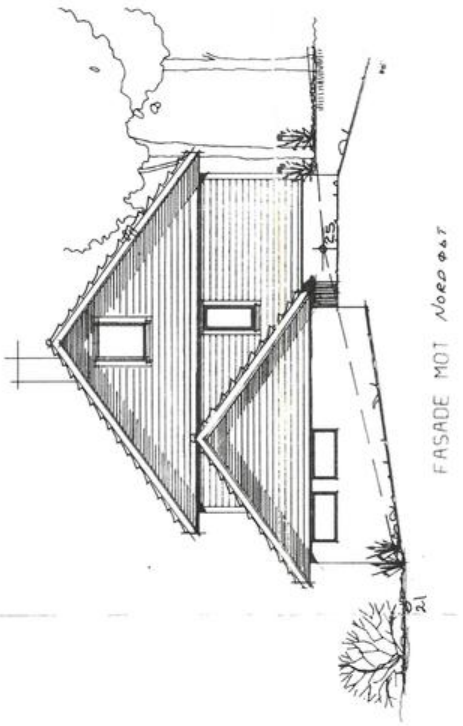
Vi håper tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem igjen.

Med vennlig hilsen
for G. Block Watne A/S

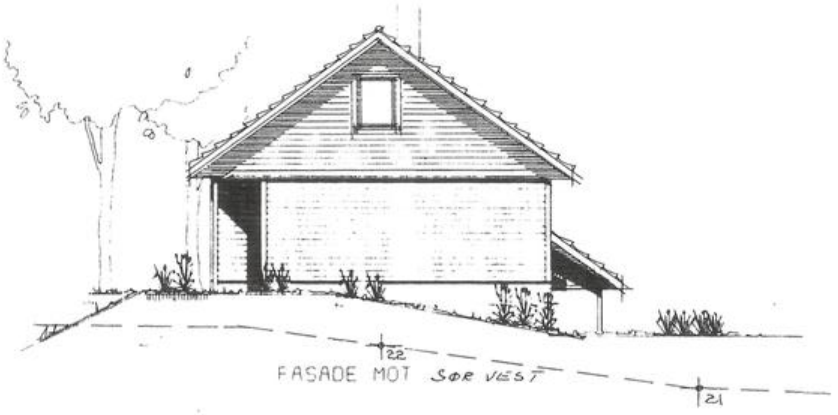
Odd Haga

Vedlegg





BENDIK AUSTRHEIM	
SVARTMYRV. 20, TANGERVÅG	
GNR 25	BNR 74
MÅLESTOKK 1:100	15/1-24.



AGNAR AUSTERHEIM	
SVARTMYRV. 20, TYNSET	
GNR 25	BNR 74
MÅLESTOKK 1:100	15/1-24

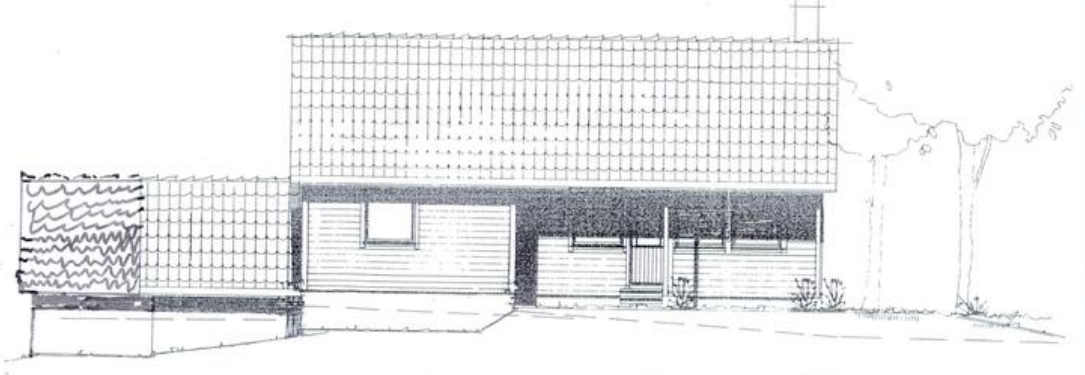


FASADE MOT NORD ØST

Resultatområdet Teknisk

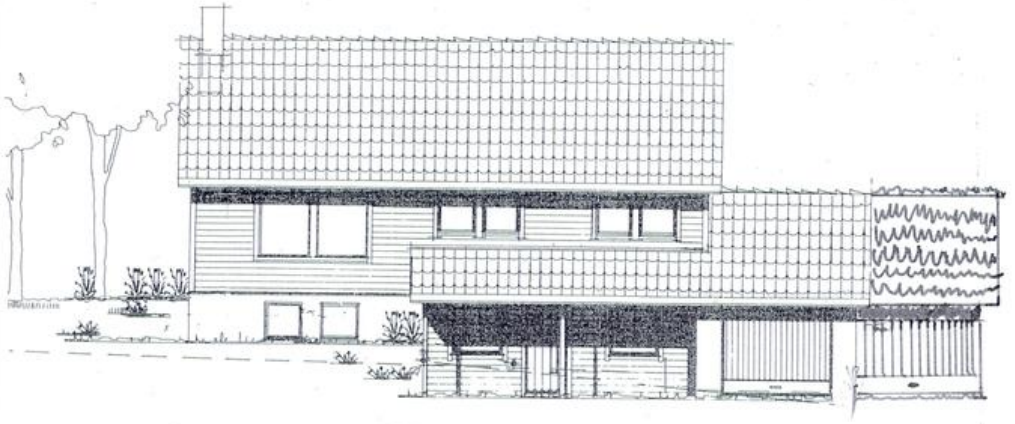
27/6-06

FASADE MOT SØRØST



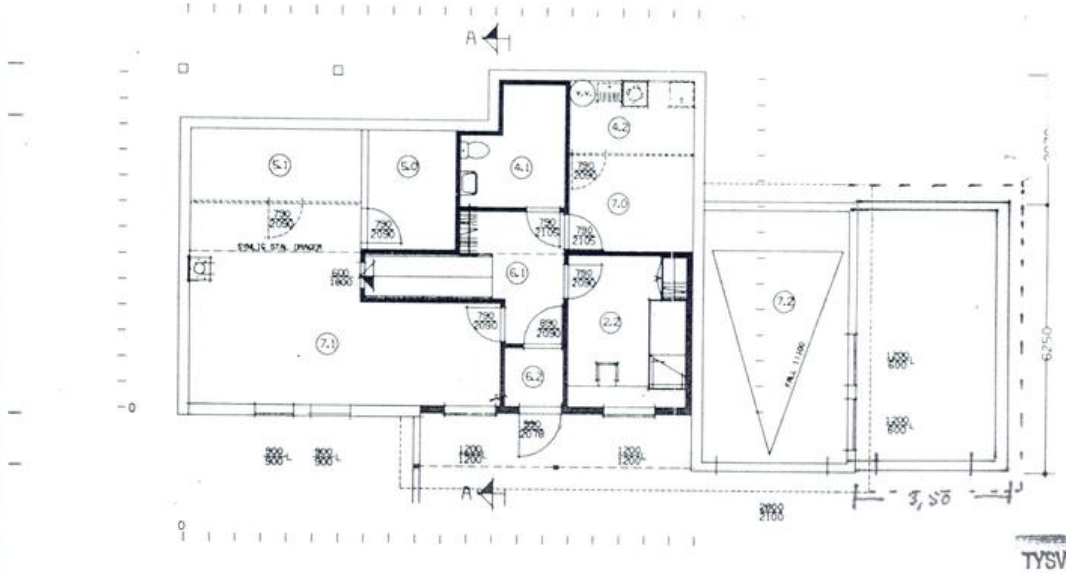
FASADE MOT NORDVEST

27/6-06



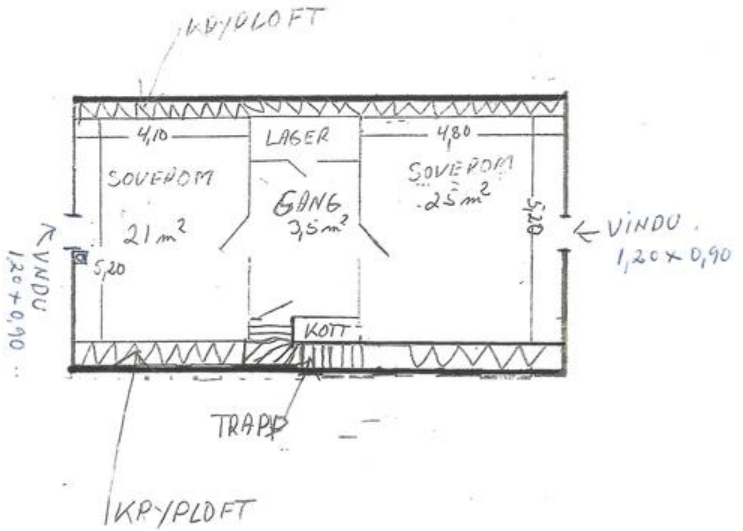
FASADE MOT SØR-ØST

TYSVÆR KOMMUNE
Resultatområdet Teknisk
27/6-06
G.D.S.

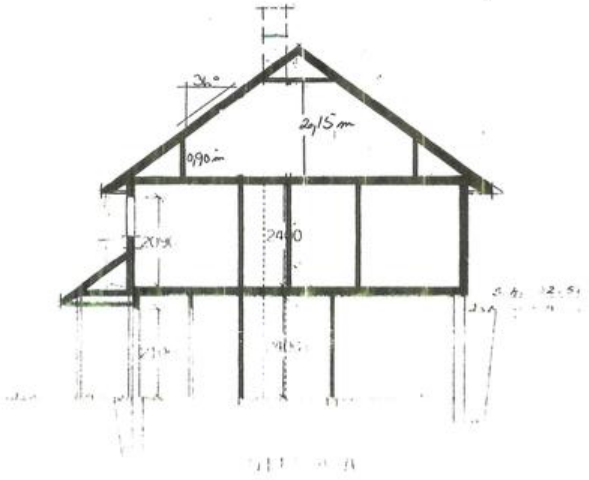


TYSVÆR KOMMUNE
Resultatområdet Teknisk
27/6-06
G.D.S.

NAVÆRENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG
15920



AGNAR AUSTERHEIM	
SVARTMYRV. 20, TYSVÆRVÅG	
G.NR. 25	B NR. 74
MÅLESTOKK 1:100	
15/1-24	



AGNAR AUSTERHEIM
SVARTMYR V. 20 TYSVÆRVÅG
G. NR 25 | B NR 24
MÅLESTOKK 1:100
15/1-24

Utskriftsdato: 12.02.2025

Tysvær kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	74	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svartmyrvegen 20, 5565 TYSVÆRVÅG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201510
Navn	Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1872/F%c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202015%20-%202027%20ME%202020.pdf

Id	201503
Navn	Plankart 3 Tysværvåg Slåttevik Kommuneplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/964/F%c3%b8resegner%202019-2031.pdf

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201503
Navn	Plankart 3 Tysværvåg Slåttevik Kommuneplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/964/F%c3%b8resegner%202019-2031.pdf
Delarealer	**Delareal** 901 m^2 **KP Hensynsonenavn** R3_H910_BJØRNSVIK **KP Detaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 901 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200016
Navn	Bjørnsvik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1031/200016%20-%20Bj%c3%b8rnsvik.pdf
Delarealer	**Delareal** 901 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

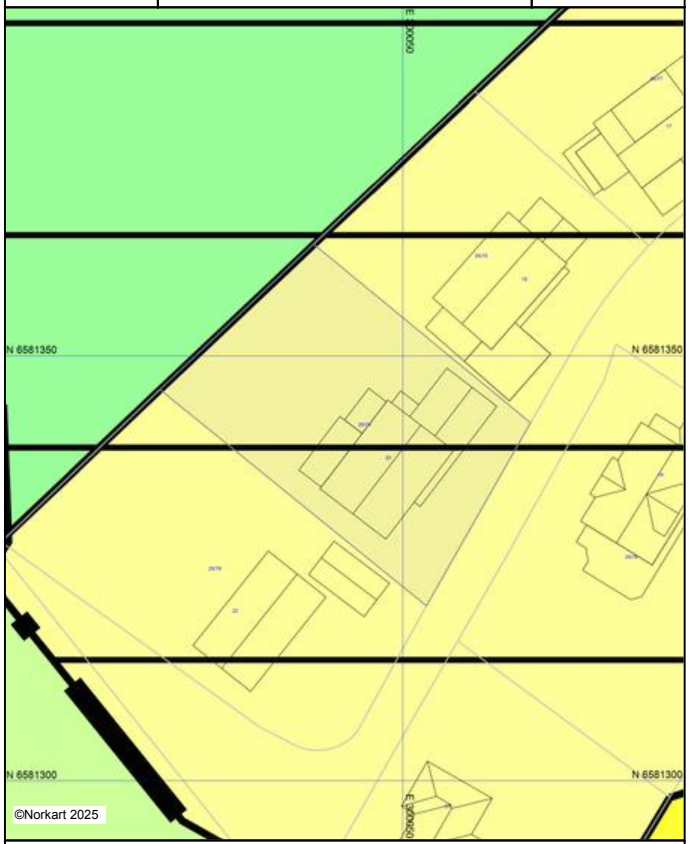
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/74
Adresse: Svartmyrvegen 20
Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

KUNDETORG

Saksbehandlar: Grethe Dahl Sætre Tlf. 52 75 70 05
E-mail-adr.: grethe.saetre@tysver.kommune

Dato: 07.06.2006 Vår ref: 2006/1765

Arkiv: 21/1 Dykkar ref:

Agnar Austerheim

Svartmyrveien 20
5565 Tysværvåg

GBNR 21/1 AGNAR AUSTERHEIM MELDING OM TILTAK TILBYGG GARASJE

Tilbygg 22 m2
Tiltaket kjem under § 86 a i plan- og bygningslova, dvs. at byggjearbeidet kan utførast utan teknisk styre si godkjenning.

Tiltakshavar er innforstått med at han er ansvarleg for at dei opplysningar som er gitt er rette, og at tiltaket vert gjennomført i samsvar med føresegner i plan- og bygningslova og i saksbehandlarforskrift kap.II og III.

Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for å plassere tiltaket som vist på situasjonskartet. Dersom tiltaket får ei anna plassering må tiltakshavar gi dei opplysningar som er nødvendige for å få kartverket ajour.

Bygningar vert registrert i GAB-registeret. For å få oppdatert kartverket og GAB-registeret skal tiltakshavar melda frå til kommunen ved oppstart og når tiltaket er ferdig utført, seinast 4 veker etter at arbeidet er ferdig.

Vi gjer merksam på at det ikkje er lovleg å rygge ut i kommunal veg frå garasje. Det er difor ein føresetnad at utkøyring frå garasje gir rom for å snu på eigen eigedom.

Tiltaket må setjast i gang innan 3 år

Med helsing
Tysvær kommune - kundetorget
G. D. Sætre
Grethe Dahl Sætre
saksbehandlar

Tysvær kommune	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 24/34692

Tiltakshaver
Agnar Martin Austerheim
Svartmyrvegen 20
5565 TYSVÆRVÅG

Ferdigattest er gitt for

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**		
Svartmyrvegen 20	25	74		

Type tiltak/bygning

Tilbygg til bolig – bygningsnummer 9339795 – 3

Vedtaksdato	**Saksnummer**
08.11.2024	843/24

Dato for søknad om ferdigattest:	30. oktober 2024

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-4.

Merknader
Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, regelverk, godkjent dokumentasjon og eventuelle merknader gitt i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Aksdal	08.11.2024	Monica Naley Gregersen *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Gebyr
Saksbehandlingsgebyr etter Tysvær kommunes gebyrregulativ.

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett
Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@tysver.kommune.no eller i brev til Tysvær kommune, Byggesak, Postboks 94, 5575 AKSDAL. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/74
Adresse: Svartmyrvegen 20
Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift radius

Tysvær kommune

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 24/10046

Tiltakshaver
Agnar Martin Austerheim
Svartmyrvegen 20
5565 TYSVÆRVÅG

Ferdigattest er gitt for

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Svartmyrvegen 20	25	74		

Type tiltak/bygning

Bruksendring – loftsetasje – tilleggsdel til hoveddel.

Vedtaksdato	Saksnr.
21.03.2024	250/24

Dato for søknad om ferdigattest: 10. mars 2024

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-4.

Merknader

Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Aksdal	21.03.2024	Trude Kristin Gravdal *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Gebyr
Saksbehandlingsgebyr etter Tysvær kommunes gebyrregulativ.

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett
Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@tysver.kommune.no eller i brev til Tysvær kommune, Byggesak, Postboks 94, 5575 AKSDAL. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

FERDIGATTEST
(Bygningslova § 99, nr. 1)

Sak nr. 261/83

Dato, avsluttande synfforr.
8.5.1984

ARBEIDSSTAD: "Bjørnsvik" tomt nr. 41, gnr. 25 bnr. 1, festenr. 24 i Tysvær kommune.

ARBEIDS ART: Grunnarbeid, betongarbeid og trearbeid.

BYGNING: Bustadhus.

BYGGHERRE: Statoil v/ Olav Bergjord.

BYGGEMELDAR: G. Block Wathne A/S, Haraldsgt. 87, 5500 Haugesund.

ANSVARSHAVENDE: Olav Mortvedt, Haraldsgt. 87, 5500 Haugesund.

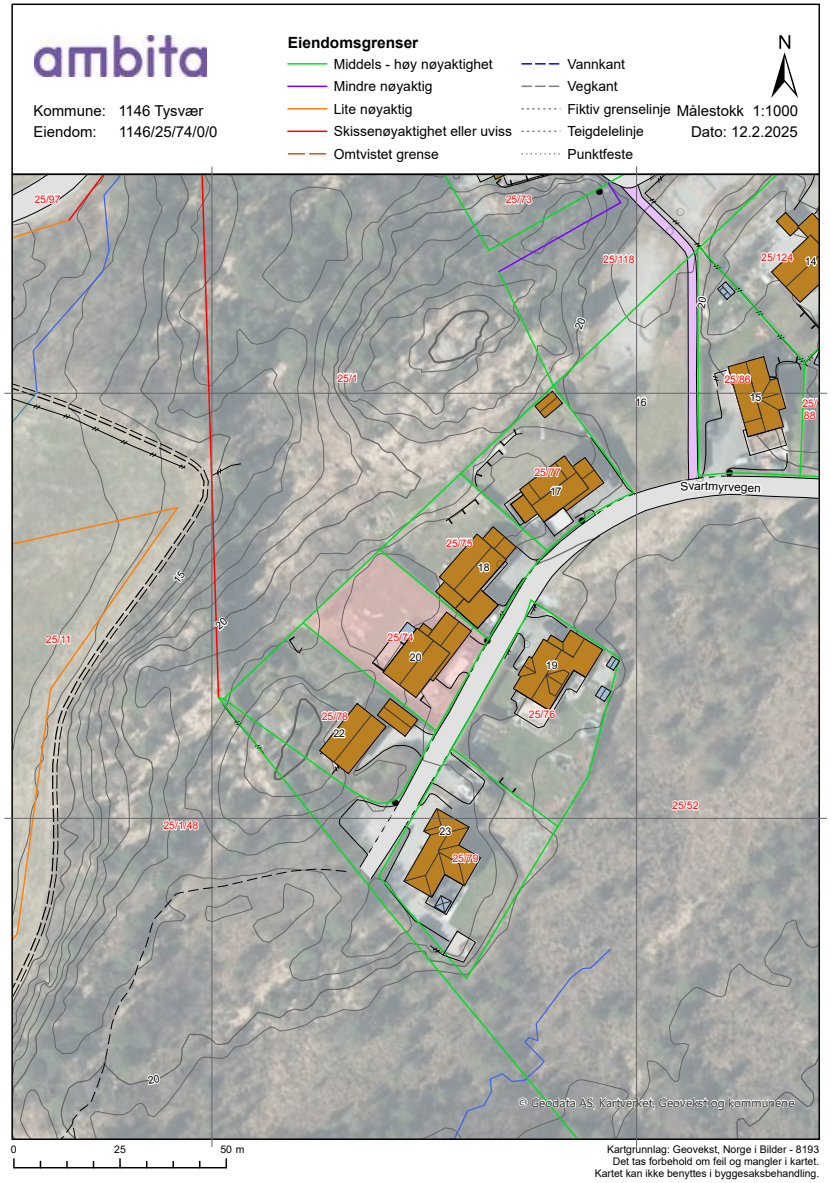
Ved avsluttande synforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må ikkje tas i bruk til anna formål enn forutsatt i tillatelsen som er gitt (eller til anna formål enn den tidlegare har tjent) - uten særskilt tillatelse er innhenta frå bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknad:

....Grindafjord,.... den .29.5.1984...

...Helge Indreland.....



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 74	**Kommune:**	1146	Tysvær
Adresse:				
Veiadresse:	Svartmyrvegen 20, gatenr 1027 5565 Tysværvåg	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:**	206 4 6050901	Tysværvåg Tysværvåg Tysvær

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.03.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	901,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	04.04.2024	Berørt	1146/25/1	0,0
	Matrikkelført:	04.04.2024	Berørt	1146/25/52	0,0
			Berørt	1146/25/74	0,0
			Berørt	1146/25/75	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.04.2024	Berørt	1146/25/1	0,0
	Matrikkelført:	04.04.2024	Berørt	1146/25/52	0,0
			Berørt	1146/25/74	0,0
			Berørt	1146/25/78	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.03.2006	Avgiver	1146/25/52	-901,3
	Matrikkelført:		Mottaker	1146/25/74	901,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Svartmyrvegen 20	Bolig	258,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	152,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	258,0	Igangset.till.:	20.06.1983
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	258,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.05.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9339795			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			122,0		122,0		136,0		136,0
H01	1		91,0		91,0		99,0		99,0
L01			45,0		45,0		47,0		47,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

MÅLEBREV

☑ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune: 1146 TYSVÆR

J.nr.: 20/06

Målebrev nr.: 2714

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	25	74	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	901,3 m²		

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

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

Dato for forretningen	15.03.2006
Rekvirent	Tysvær kommune
Bestyrer	Jan Reidar Huse
Forretning	Delingsforretning for innløsing av gnr. 25 bnr. ~~1~~ 52 4 fnr. ~~24.~~ Etter innløysing av gnr. 25 bnr. 1 fnr. 20 ligg festetomta på gnr. 25 bnr. 52. Festetomta blir utskilt frå gnr. 25 bnr. 52.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Aksdal	15.3.2006	Oskar Fryti	Jan Reidar Huse

GAB
Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagboksstempel:

TINGLYST
DAGBOKNR: 584489
27 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 584489 Tinglyst: 27.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

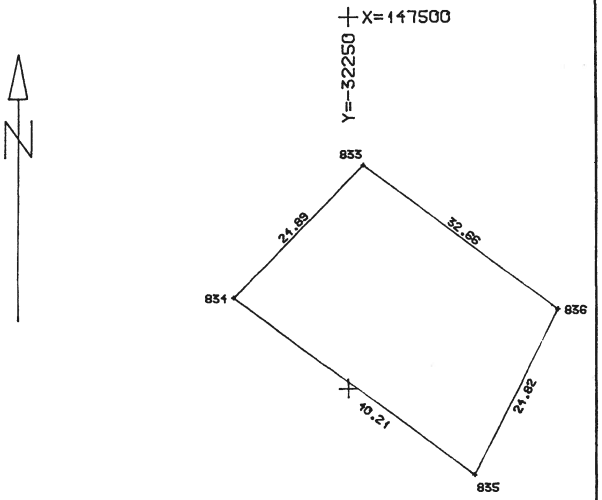
K-blankett 705814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr
25	~~1~~ 74	~~24~~

Representasjonspunkt: X 147460. Y -32242. Z
Koordinatsystem: NGO Akse1
Målestokk: 1/ 500
Kartblad: AH 031-5-2
Areal: 901.3 M²
Jnr. ~~36~~/83 20/06
Målebrev nr. ~~401~~ 2714

TOMT NR 4 1



PUNKT	X	Y	AVST	BUELENGDE	RADIUS
834	147462.227	-32265.335	24.89		
833	147480.110	-32248.029	33.05		
836	147460.252	-32221.614	21.78		
835	147438.197	-32252.900	40.37		

blankett 58.38 (formularbestyrer)
8538 Forlag: Sem. * Stenersen A/S 11-81

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Haugesund godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

464 29 525

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 70-0015/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Svartmyrvegen 20 5565 TYSVÆRVÅG

Betegnelse: Gnr 25, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Tysvær kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no