Tilstandsrapport

Enebolig
Gismarvikvegen 334, 5570 AKSDAL
TYSVÆR kommune
gnr. 60, bnr. 130

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 11.11.2025 **Rapportdato:** 13.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20474-3121 **Referansenummer:** XT1432

Autorisert foretak: TM Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Erik Tørring

TM Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Norsk takst

TM Taksering AS

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1987.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med tre-kledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i tre som er utvendig kledd med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger/utbedringer.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med betongtakstein.
Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.
Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var opphold på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.
Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.
Det er ikke tilgang til kald sone på loft.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Flere vinduer i boligen er skiftet i 2020 og 22.
Ellers vinduer fra byggeåret.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Terrasser i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre. Inneglasset(bygget) del av terrasse mot vest som egeninnsats av eier. Balkong på loft i tre, rekkverk også i tre.
Utvendige trapper i betong og stein.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt god stand.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Eventuell utskifting av overflater må vurderes ut fra egne behov.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Det er betongdekke mot grunn.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.
Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.
Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen og i kjellerstuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det er opplyst at det ved forrige kontroll av pipeløpet som var i 2023 forløp uten avvik.
Det er målt normale fuktverdier i luke bak vaskemaskin på vaskerommet. Det er for øvrig målt overflate verdier på omtrent 17% i kjellerstuen i det sør/vestre hjørnet i kjellerstuen. Det ble derfor hulltatt i dette området og futverdier i treverket steg til 19,4.
Det var også noe "kjellerlukt" etter hulltaking.
Det er også målt inntil 50% fukt i mur som kan forekomme ved kondens da isolasjon ligger helt inntil mur.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.
Det er etablert grovkjøkken hvor det tidligere var vaskerom i 1 etasje. Det er sluk i rommet. Rommet er ikke lenger konstruert som et våtrom da det ikke er tilstrekkelig tettesjiktet på gulvet.

VÅTROM Gå til side

Bad loft
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift og er utført av eier som egeninnsats. Det kan derfor ikke fremlegges dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke oppgradering utelukkes.
Det er baderomsplater på vegger og malt trepanel i tak.

Beskrivelse av eiendommen

Fliser på gulvet. Eswa varmematter i gulv fra byggeåret i følge eier.
Fall på gulvet er lasermålt, og det er 3mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er opplyst av eier at tettsjiktet i gulv på dette baderommet er vinylbelegg fra byggeåret. Sluket er også fra byggeåret.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert villavent i knevegg. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad 1 etasje
Dette baderommet er etablert og oppført etter ukjent teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader kan oppstå over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15–25 år. Dette rommet har derfor oppnådd en alder hvor generell oppgradering vil være naturlig og anbefales.
I tillegg er det viktig å fuktbeskytte vindu i våt sone, da materialene ikke er vannbestandige.
Det er påvist noe mindre skader og svell i nedre del av baderomsplater.

Vaskerom kjeller
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift og er utført av eier som egeninnsats. Det kan derfor ikke fremlegges dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke oppgradering utelukkes.
Det er malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen da våtrommet er etablert av eier som egeninnsats. Det er opplyst fra eier at det ikke er tilført tettesjiktet i gulvet, og dette kan også ses i nedre del av gulv hvor bunnsvill er synlig.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert villavent i knevegg. vaskerommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med folierte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp, mikro og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannskadesikkert rør i rør system for vaskerom i kjeller, kjøkken i 1 etasje og bad på loft. Det er kobberrør fra byggeåret på badet i 1 etasje og grovkjøkken. . Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Rør i rør er installert i 2014.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Noe lokalt skiftet, men omfang av dette er ikke kjent.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg
eller funksjoner i boligen.
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

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

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Forstøtninger i betong og stein.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand

Beskrivelse av eiendommen

på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret. Men det er opplyst fra eier at deler av rør fra grunnmur til septik er av nyere dato etter kollaps for en tid tilbake,
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.
Det er installert septik i betong for denne boligen. Denne er opplyst av eier og være i betong. Det er også opplyst at det ikke var avvik ved utstyret ved forrige tømming.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det kan fremlegges byggemeldte tegninger.

Naust

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger.

Garasje

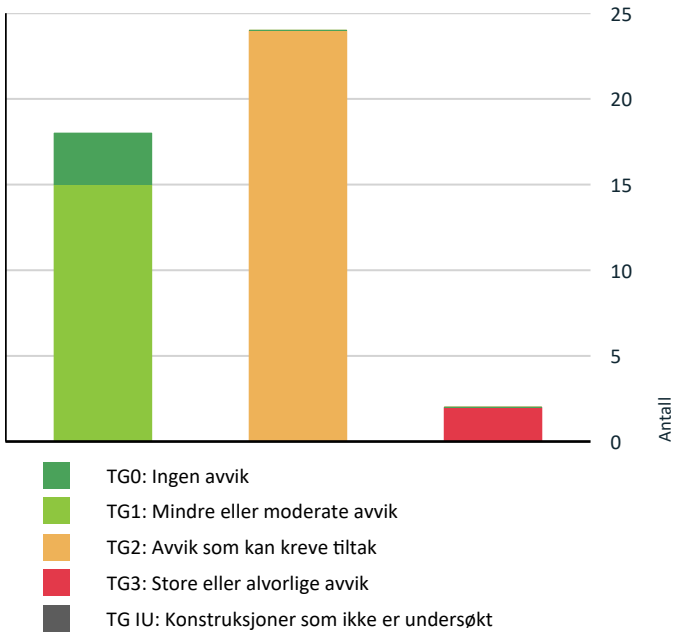
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegning.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

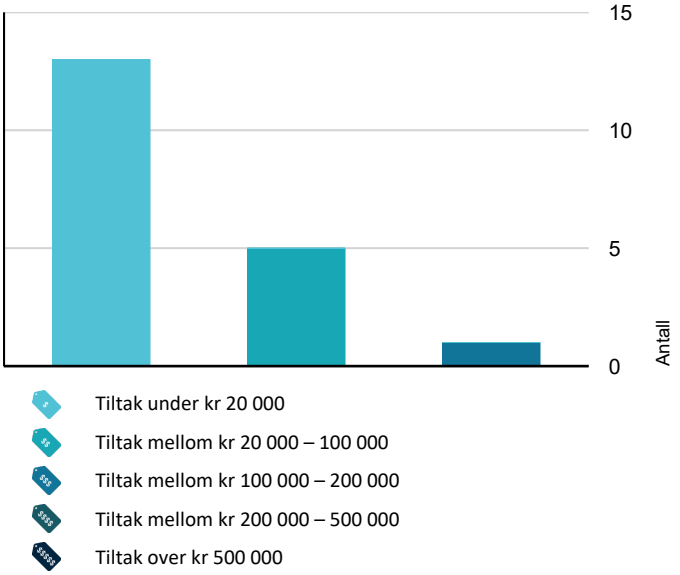
Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE 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
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1987

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetiden for undertak og tekking er mer enn halvert. Det er også stedvis mose på tekkingen som er anbefalt fjernet da dette kan sørge for at panner frostsprenger om vinteren.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen for å redusere risikoen for frostsprengning av takstein.

Videre bør tilstanden til taktekking og undertak følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende vedlikehold kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var opphold på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.
Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp for innkledd hagestue er ikke tilknyttet rør til bakken, men er rettet mot drenskanal i gårdsrommet.

Levetiden for nedløp som ligger under bakken er mer enn halvert, da forventet levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Det er ikke snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Krav om snøfangere gjelder ved omtekking av tak, der det er områder hvor folk normalt ferdes.

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.
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp for innkledd hagestue bør tilknyttes rør til bakken for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og unngå risiko for fuktskader ved grunnmur.

Nedløp under bakken bør følges opp og eventuelt skiftes ut, da levetiden er betydelig redusert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Snøfangere bør vurderes montert ved omtekking av tak, spesielt der det er områder hvor folk normalt ferdes, for å redusere risikoen for personskader og materielle skader ved snøras.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

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

Eldre boliger som denne har generelt mindre ventilasjon under kledningen sammenlignet med moderne boliger.
Det er ikke registrert bruk av musebånd under kledningen i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og montere musesperre i nedre kant av kledningen for å hindre fukt- og råteskader samt redusere risikoen for at gnagere får tilgang til konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på kledningen og skjulte skader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.
Det er ikke tilgang til kald sone på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

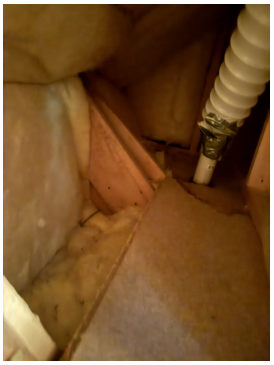
Konstruksjonen er lukket i sin helhet, med unntak av enkelte luker i kneveggene. Det er ikke tilgang til kald sone over tak på loftet, da dette ikke er etablert.
Det er observert fuktskjolder ved lufterør på avløpsledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene ved lufterøret på avløpsledningen, samt for å vurdere omfanget av eventuelle skader i takkonstruksjonen.

Manglende tilgang til kald sone gjør det vanskelig å inspisere hele konstruksjonen, noe som øker risikoen for skjulte skader og redusert levetid på takkonstruksjonen dersom fuktproblemer ikke utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Flere vinduer i boligen er skiftet i 2020 og 22.
Ellers vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden for vinduer fra byggeåret er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fra byggeåret har betydelig redusert gjenværende levetid og bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle funksjonssvikt eller fuktskader.
Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, kan det oppstå varmetap, trekk, og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre. Inneglasset(bygget) del av terrasse mot vest som egeninnsats av eier. Balkong på loft i tre, rekkverk også i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Det er påvist andre avvik:

Dagens krav til rekkverk er 1 meter eller høyere. Rekkverket på balkongen på loftet er målt til noe over 97 cm.

Det er ikke installert terrassebordbeslag på terrassen mot vest og sør. Spaltebordene ligger også over kledningen, noe som gjør vedlikeholdet komplisert. Enkelte steder ligger spaltebordene så tett at overvann ikke forsvinner tilfredsstillende.

Eier har opplyst at det ved sterk nedbør i kombinasjon med vind kan forekomme noe vanninntrenging i den overbygde terrassen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader.

Terrassebordene bør justeres slik at de ikke ligger for tett, og slik at overvann ledes bort på en tilfredsstillende måte for å unngå opphopning av vann og påfølgende råteskader.

Det bør vurderes tiltak for å hindre vanninntrenging i den overbygde terrassen, da dette kan medføre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong og stein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt god stand.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Eventuell utskifting av overflater må vurderes ut fra egne behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Det er betongdekke mot grunn.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko for beboere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen og i kjellerstuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det er opplyst at det ved forrige kontroll av pipeløpet som var i 2023 forløp uten avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er målt normale fuktverdier i luke bak vaskemaskin på vaskerommet. Det er for øvrig målt overflate verdier på omtrent 17% i kjellerstuen i det sør/vestre hjørnet i kjellerstuen. Det ble derfor hulltatt i dette området og futverdier i treverket steg til 19,4. Det var også noe "kjellerlukt" etter hulltaking.
Det er også målt inntil 50% fukt i mur som kan forekomme ved kondens da isolasjon ligger helt inntil mur.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er målt normale fuktverdier i luken bak vaskemaskinen på vaskerommet.

I det sørvestre hjørnet av kjellerstuen ble det målt overflateverdier på omtrent 17 %. Det ble derfor foretatt hulltaking i dette området, og fuktverdiene i treverket steg til 19,4 %. Det var også noe "kjellerlukt" etter hulltakingen.

Det er målt inntil 76 % fukt i mur, noe som kan forekomme ved kondens, da isolasjonen ligger helt inntil muren.

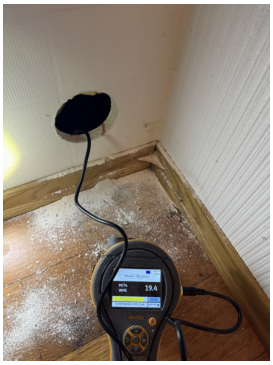
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det forhøyede fuktnivået og vurdere behov for utbedringstiltak.

Vedvarende høy fuktighet kan over tid føre til muggvekst, soppdannelse og skade på bygningsmaterialer, samt forringe inneklimaet. Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig for å unngå utvikling av fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i trapper skal etter dagens regler ikke overskride 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør vurderes å redusere åpningene i rekkverket slik at de ikke overstiger 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert grovkjøkken hvor det tidligere var vaskerom i 1 etasje. Det er sluk i rommet. Rommet er ikke lenger konstruert som et våtrom da det ikke er tilstrekkelig tettesjiktet på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da sluket ikke lenger har noen hensikt er det anbefalt og fjerne dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluket bør fjernes for å unngå unødvendig risiko for lekkasjer og fuktskader, da rommet ikke lenger er konstruert som våtrom og mangler tilstrekkelig tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift og er utført av eier som egeninnsats. Det kan derfor ikke fremlegges dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke oppgradering utelukkes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malt trepanel i tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er installert baderomsplater av type som ikke tåler direkte dusjing. Det er derfor tett kabinett i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fortsatt benyttes tett dusjkabinett for å unngå fuktskader på baderomsplatene, da disse ikke er egnet for direkte vannbelastning. Dersom det dusjes direkte på veggene, øker risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skjulte skader som råte og mugg i konstruksjonen.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Eswa varmematter i gulv fra byggeåret i følge eier. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 3mm fall til sluk på dette gulvet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• 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.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.
Det kan ikke fremlegges dokumentasjon da arbeider vedrørende våtrommet er utført av eier som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell fra topp slukrist til topp synlig membran ved terskel bør utbedres, for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk og for å redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fliser med bom bør holdes under observasjon, da de har redusert styrke og kan løsne eller skades ved belastning.

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider medfører økt usikkerhet om kvaliteten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er opplyst av eier at tettsjiktet i gulv på dette baderommet er vinylbelegg fra byggeåret. Sluket er også fra byggeåret.

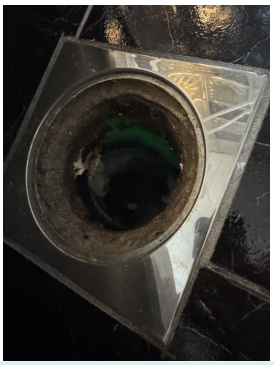
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetiden for sluket er mer enn halvert. Normal levetid er inntil 50 år. Levetiden for eldre belegg(som fungerer som tettesjiktet) fra byggeåret er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Andre tiltak:
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å skifte ut både sluk og tettesjikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da levetiden for begge deler er overskredet. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker faren for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

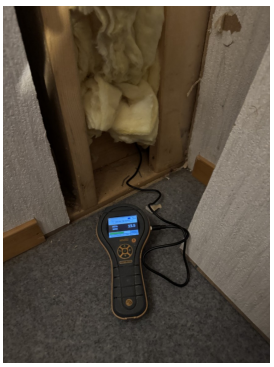
TG 1 Ventilasjon

Det er installert villavent i knevegg. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Dette baderommet er etablert og oppført etter ukjent teknisk forskrift fra før 1997. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader kan oppstå over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15–25 år. Dette rommet har derfor oppnådd en alder hvor generell oppgradering vil være naturlig og anbefales.
I tillegg er det viktig å fuktbeskytte vindu i våt sone, da materialene ikke er vannbestandige.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på overflater generelt i rommet.
Det er også vindu i våt sone som må fuktbeskyttes. Noe skader på baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.
Vinduet i våt sone må fuktbeskyttes for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.
Skader på baderomsplater bør utbedres.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fuktskader, råte og kostbare reparasjoner i fremtiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er påvist noe mindre skader og svell i nedre del av baderomsplater.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke utført hulltaking da det er registrert skader på overflater i nedre del av baderomsplater, svell ol.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene og eventuelle underliggende årsaker.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift og er utført av eier som egeninnsats. Det kan derfor ikke fremlegges dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke oppgradering utelukkes.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter, slik at alt vann ledes effektivt til sluk.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner mot feil områder, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen da våtrommet er etablert av eier som egeninnsats. Det er opplyst fra eier at det ikke er tilført tettesjiktet i gulvet, og dette kan også ses i nedre del av gulv hvor bunnsvill er synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er opplyst at det ikke er tilført membran på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på gulvet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygget, samt redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er installert villavent i knevegg. vaskerommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp, mikro og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke installert lekkasjesikring eller komfyrvakt på dette kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres lekkasjesikring og komfyrvakt for å redusere risikoen for vannskader og brann, samt ivareta sikkerheten på kjøkkenet. Manglende tiltak kan medføre økt fare for følgeskader ved lekkasje eller branntilløp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannskadesikkert rør i rør system for vaskerom i kjeller, kjøkken i 1 etasje og bad på loft. Det er kobberrør fra byggeåret på badet i 1 etasje og grovkjøkken. . Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Rør i rør er installert i 2014.

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Avvik gjelder utelukkende for rør som er fra byggeåret.

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør fra byggeåret, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Noe lokalt skiftet, men omfang av dette er ikke kjent.

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

Normal levetid for slike avløpsrør er 30–50 år.

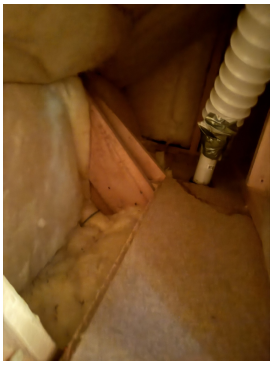
Det er etablert flexislange fra lufterør på avløp til takhatt i knevegg. Dette er ikke en optimal løsning, da det kan oppstå kondens på grunn av temperaturforskjeller.

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

Det bør vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er usikkerhet rundt omfanget av tidligere utskiftninger.

Flexislange fra lufterør til takhatt bør erstattes med en mer egnet løsning for å redusere risiko for kondens og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for overbelastning, varmgang eller brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre fare for personsikkerhet og skade på bygningsmassen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987 Det er i følge eier utført el-kontroll i 2015.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på samtlige arbeider som er utført etter 1999.

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 I følge eier.

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?
    Nei

Generell kommentar

Det er ikke nødvendig med full el-kontroll, men det er anbefalt med en gjennomgang da det usikkerheter rundt komplett dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes
batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg
eller funksjoner i boligen.
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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?
   Ukjent

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

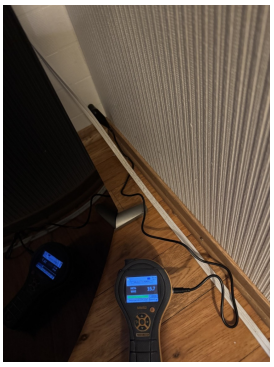
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Normal levetid for drenering og fuktsikring er inntil 50 år.

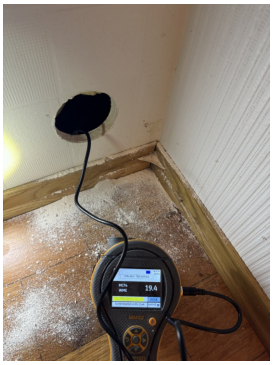
Det er ikke synlig fuktsikring ved mur, noe som indikerer at denne er avsluttet under terreng.

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

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av drenering og fuktsikring, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og fuktsikringen er avsluttet under terreng.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning, skader på innvendige vegger og redusert bokomfort i kjelleretasjen.



Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtninger i betong og stein.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er noe flatt terreng mot vest. Det kan for øvrig ikke vurderes under terrasser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tilfredsstillende fall fra grunnmur, spesielt mot vest, for å hindre vannansamlinger og redusere risikoen for fuktskader på konstruksjonen.
Områder under terrasser bør også vurderes nærmere, da utilstrekkelig fall her kan medføre skjulte fuktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret. Men det er opplyst fra eier at deler av rør fra grunnmur til septik er av nyere dato etter kollaps for en tid tilbake,
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Septiktank

Det er installert septik i betong for denne boligen. Denne er opplyst av eier og være i betong. Det er også opplyst at det ikke var avvik ved utstyret ved forrige tømming.

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

Levetiden for utstyret er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Det anbefales å følge med på tilstanden til septiktanken og vurdere jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da levetiden for utstyret er betydelig redusert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning av grunn og nærliggende områder.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Beskrivelse
Naust oppført på ringmur. Betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Dette bygget er ikke inngående kontrollert av meg. Det er kun areal-målt. Dette betyr at eventuelle avvik som måtte oppdages vil være nye eiers ansvar.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Beskrivelse
Garasje oppført på ringmur, betongstein. Betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Dette bygget er ikke inngående kontrollert av meg. Det er kun areal-målt. Dette betyr at eventuelle avvik som måtte oppdages vil være nye eiers ansvar.

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

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

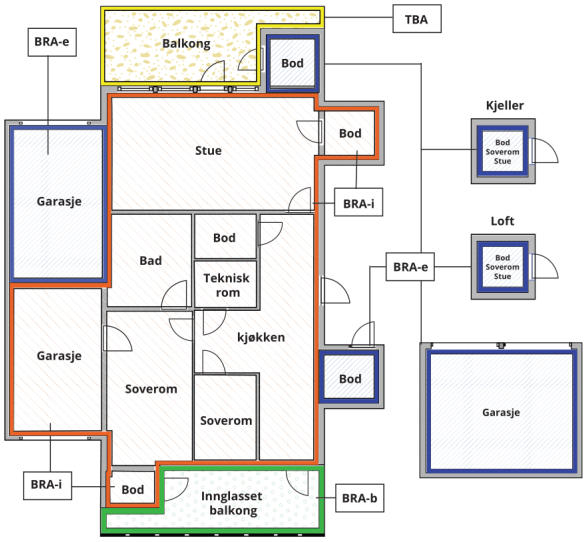
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	46			46	6	12	58
1. Etasje	75		14	89	115		89
Kjeller	70			70			70
SUM	**191**		**14**		**121**	**12**	**217**
SUM BRA	**205**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe		
1. Etasje	Entré, gang, grovkjøkken, bad, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller	Gang, vaskerom, soverom, soverom 2, kjellerstue		

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er skrå-himling på loft. Dette utgjør at arealet er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Avvik kan derfor forekomme med 3D-målinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det kan fremlegges byggemeldte 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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		29		29			29
Loft						24	24
SUM		**29**				**24**	**53**

SUM BRA	29

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger 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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		15		15	
Etasje		45		45	
SUM		**60**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagring	
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	3
Naust	0	29
Garasje	0	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Jan Inge Surnevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	60	130		0	1105.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gismarvikvegen 334

Hjemmelshaver
Surnevik Jan Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert i området med spredt bebyggelse og landlig beliggenhet. Flott utsikt mot sør.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og LNF

Om tomten

Opparbeidet med gruslagt gårdsrom. Noe belegningsstein. Plener og beplantning i bed.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje og naust. Disse bygg er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt i min rapport, de er kun areal-målt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XT1432

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0549/25

Selger 1 navn
Jan Inge Surnevik

Gateadresse
Gismarvikvegen 334

Poststed	Postnr
AKSDAL	5570

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1988

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 89

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tett sluk vaskerom kjeller

Document reference: 1-0549/25

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forsikringssak
Arbeid utført av	Sirnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forsikringssak
Arbeid utført av	Sirnes

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Normal El tilsyn

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladestasjon i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0549/25

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygging terrasse, utestue, skifte kledning.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Soverom i kjeller, vaskerom i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0549/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0549/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Inge Surnevik	3bbb2f04fe47bc1d58775 8aeedf56312b7a91a85	30.10.2025 20:24:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0549/25

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 60, Bruksnr 130	**Kommune:**	1146	Tysvær
Adresse:				
Veiadresse:	Gismarvikvegen 334, gatenr 1156 5570 Aksdal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	204 4	Gismarvik Tysværvåg
Oppdatert:	26.02.2014	**Kirkesogn:**	6050901	Tysvær

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	11.03.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 105,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	100164	Surnevik Jan Inge Gismarvikvegen 334, 5570 Aksdal	1/1	Bosatt i Norge

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:	05.06.2024	Berørt	1146/60/9	0,0
	Matrikkelført:	05.06.2024	Berørt	1146/60/41	0,0
			Berørt	1146/60/129	0,0
			Berørt	1146/60/130	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.10.2014	Avgiver	1146/60/9	-131,3
	Matrikkelført:	30.10.2014	Berørt	1146/60/130	0,0
			Mottaker	1146/60/159	131,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.10.2014	Berørt	1146/60/9	0,0
	Matrikkelført:	30.10.2014	Berørt	1146/60/41	0,0
			Berørt	1146/60/42	0,0
			Berørt	1146/60/43	0,0
			Berørt	1146/60/129	0,0
			Berørt	1146/60/130	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.03.1987	Avgiver	1146/60/9	-1 097,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1146/60/130	1 097,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gismarvikvegen 334	Bolig	211,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.03.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	211,0	Igangset.till.:	30.04.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	211,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.03.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9346538			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		72,0		72,0			
H01	1	75,0		75,0			
L01		64,0		64,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.10.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1999
Energikilde:		BRA annet:	60,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	60,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	14688285			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			45,0	45,0			
L01			15,0	15,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	31,0	Rammetillatelse:	06.07.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.2005
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.08.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22332740			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

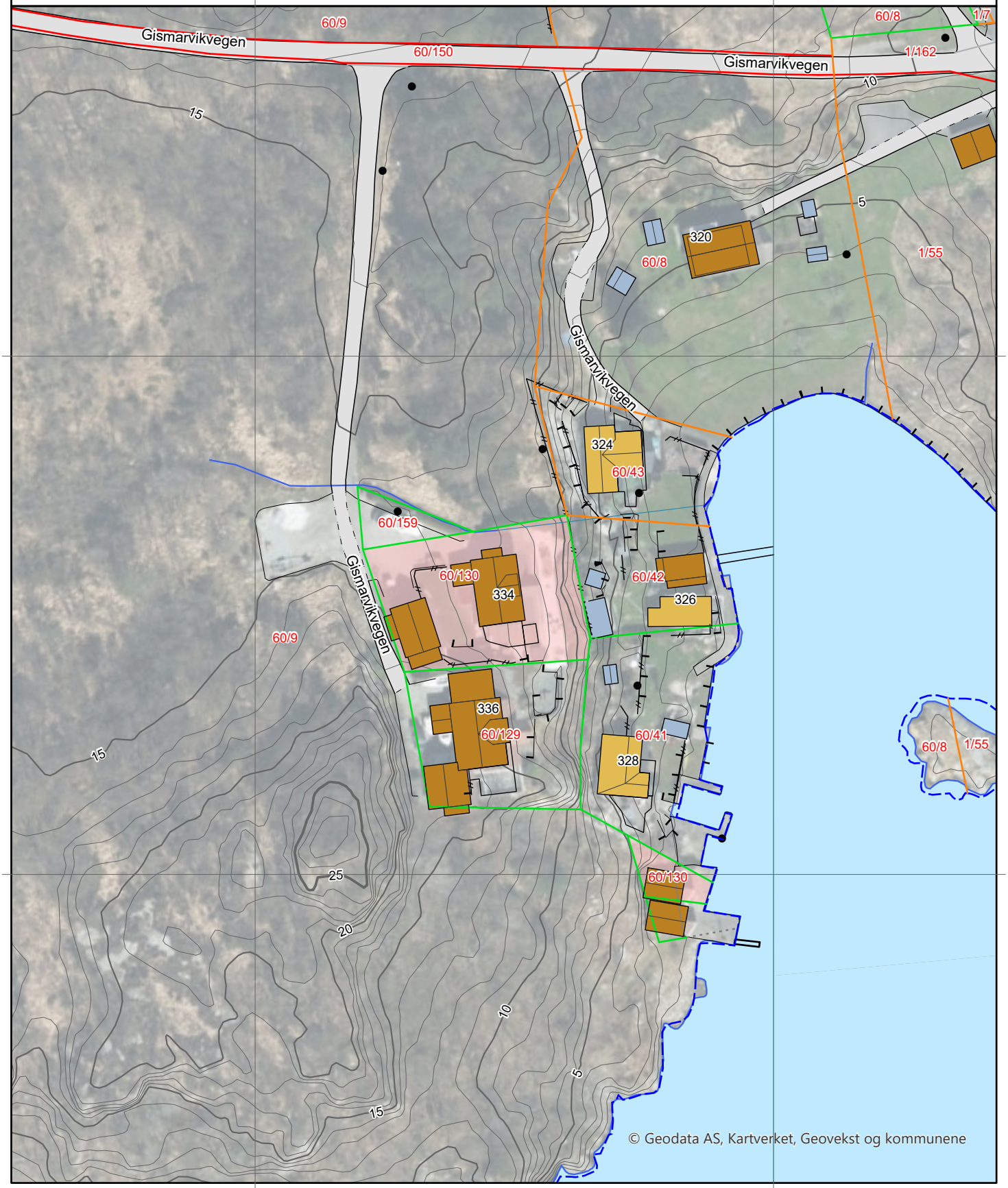
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/60/130/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2025



0 25 50 m

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

ambita

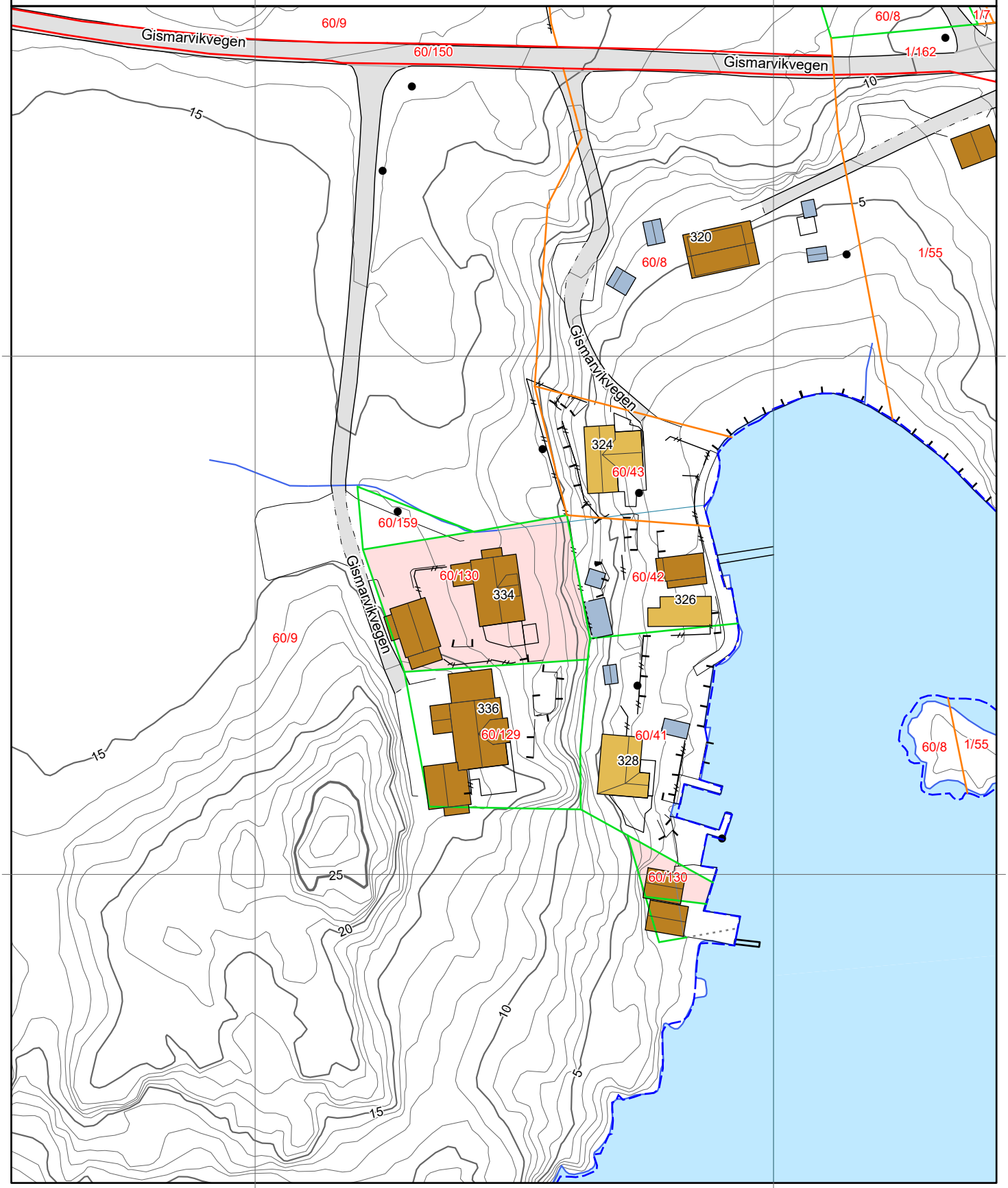
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/60/130/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.10.2025



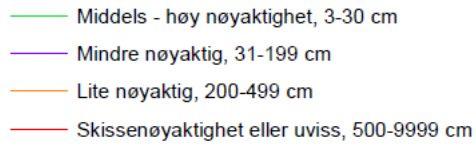
0 25 50 m

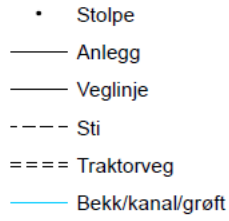
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

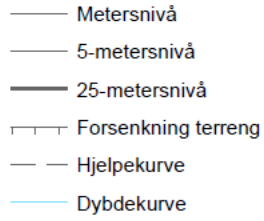


Eiendomsgrenser

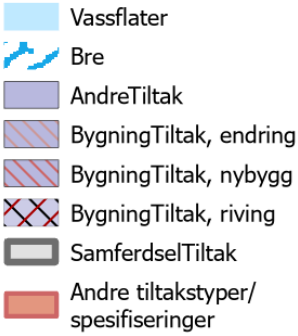




Høydekurver







B R U K S L Ø Y V E

Bygningsloven § 99 nr. 2 og 3

Jan Inge Surnevik.....

.....

5550 Førland.....

Etter synfaring foreteke den .01.03.88 gjev ein herved

midlertidig bruksløyve av.bustadhus...på eigedomen gnr. 60 bnr. 130 i Tysvær kommune.

Merknader: Ved synfaring igjenstod bl.a. følgjande arbeider:

1. Takvatn tilkobles.
2. Fundamenter for søyler utføres fagmessig.
3. Kjellaryttervegger pusses og dør/vinduer innpusses.
4. Kjellaryttervegger isoleres forskriftsmessig.

Gjenståande arbeid må utførast snarast og ferdigsynfaring avholdt innan.01.03.89.....

Grindafjord, den .01.03.88.....

for Tysvær bygningsråd

.....

Olav Sønstabø

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Dato: 16.09.2002 Vår ref: 13402/02

Saksbehandlar: Bjørg Tone Vikshåland Tlf. 52 77 05 66 Arkiv: 60/130 Dykkar ref:

Delegasjonssak: 238/02

LØYVE TIL TILTAK MED HEIMEL I PBL § 93 - BYGGING AV BRYGGJE PÅ GNR. 60 BNR. 130 - GISMARVIK

Ansvarleg søkjar:
Jan Milje Maskinstasjon
Hetland
5570 AKSDAL

Tiltakshavar:
Hilde og Jan Inge Surnevik
Gismarvik
5570 AKSDAL

Type bygg/tiltak:
Bryggje

Løyvet omfattar:
Heile tiltaket

Godkjent føretak for ansvar og kontroll:
ANSV SØK: Jan Milje Maskinstasjon
ANSV UTF/KUT: Jan Milje Maskinstasjon

Lokal godkjenning: Jan Milje Maskinstasjon

Opplysningar i saka:
Bebygd areal bryggje: 7 x 1,5-2 m
Plangrunnlag: Kommuneplan – LNF- område
Nausttomta og heilårshuset vart godkjent frådelt i sak 35/87 den 05.02.87

Merknader/vilkår:
Søknaden er vurdert i henhold til gitte skjemaopplysningar, nabovarsling, ansvarsoppgave og kontrollplanar utan at det er funne vesentlege merknader.
Karmsund Havnevesen har vurdert omsøkt inngrep i sjø som så lite at det ikkje er grunn til gi melding om det.

Dispensasjon:
Omsøkt tiltak ligg i eit område som er merka av som LNF- område i kommuneplanen og det er derfor nødvendig med dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen. Då område frå før er utbygd og svært privatisert finn teknisk sjef i medhald av delegasjonsvedtekt å kunne gi dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til omsøkt tiltak.

I følgje pbl § 17.2 er det byggje- og deleforbod nærmare sjøen enn 100 meter, dette gjeld ikkje bryggje på bebygd eigedom til sikring av eigar sin atkomst.

Vedtak gjort av:
Teknisk sjef i medhald av delegasjonsvedtekt.

Oskar Tryti
Teknisk sjef

Generelle opplysningar:

- Løyve fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 96, 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket , eller del av det må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest er gitt, jfr. Pbl, § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det vilkåret for bruksløyvet er.
- Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir mot regel gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.
- Dersom det vert skifte av tiltakshavar før tiltaket er fullført skal det meldast til kommunen både av den som først hadde tiltaket og den nye. Det same gjeld ved skifte av eigar, jfr. Pbl. § 97 nr. 4
- Enkeltvedtak kan i medhald av forvaltningslova påklagast innan 3 veker, jfr. §15 i plan- og bygningslova. Sakshandsamar kan gje nærmare opplysningar.
- Kommunen er pålagt å føra statistikk over bygg som kvar månad blir sett i gong eller teke i bruk. For å letta arbeidet med dette vil ein be Dykk gje melding til teknisk etat når byggjearbeidet starta og når bygget er ferdig.

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Tysvær	bygningsråd	Tysvær Rådhus	5.2.87.

Sak nr 35/87

John Henrik Kvinnesland, Gismarvik, 5550 Førland.

Søknad om frådeling av 2 stk. bustadtomter a 1 da. frå gnr. 60 bnr. 9 i Tysvær.

Kjøpar: Erik Eikje, 5550 Førland
Jon Inge Surnevik, Odland, 5550 Førland.

Omsøkte tomter ligg inntil kvarandre i austre kant av eigedomen - inntil tidl. bebygde hyttetomter. Det ligg her 2-3 bebygde hyttetomter langs sjøen, og omsøkte tomter ligg bak desse. Men ligg i si heilheit nærmare sjøen enn 100 m, der det iflg. § 17-2 er forbod mot frådeling av byggjetomter. Iflg. § 7 kan bygningsrådet gjeva dispensasjon frå dette forbodet dersom særlege grunnar føreligg og det kan innpassast i evt. planar i området.

Tilkomsten frå off. veg- fylkesveg 774 er tenkt skal skje ved anleggjing av ny avkjørsel og opparbeiding av ca. 100 m veg over hovedbruket og fram til omsøkte tomter. Det skulle vera mogeleg å få tilfredstillande avkjørselforhold her. Avkjørsla og tilkomstvegen er lagt inntil ei tidlegare frådelt - ubebygd bustadtomt, slik at den også kan nyttast for denne tomta.

Vassforsyninga er det opplyst skal skje frå off. vassverk.

Kloakken er tenkt skal førast via septiktank - slamutskiljar og til sjøen i røyrleidning.

Som nemnt foran er det iflg. § 17-2 i plan- og byg.lova ikkje tillatt å frådela byggjetomter nærmare sjøen enn 100 m. Kommunestyret har også vedtatt vedtekt til § 117 i plan- og bygningslova som bl.a. seier at det ikkje er tallatt å frådela byggjetomter nokon stad før arealdelen til kommuneplanen føreligg i godkjent stand. Denne vedtekta gjeld førebels i 3 år, dersom ikkje arealdelen til kommuneplanen føreligg tidlegare.

Kva dette området vil verta disponert i kommuneplanen er det ikkje mogeleg å seia på nåverande tidspunkt, men då her er eit stort myrområde, som med lettheit kan oppdyrkast er det lite truleg at området her vil verta disponert for bebyggelse i første omgang, så lengje det er så uendeleg med uproduktive arealer i området. Men kva verdi omsøkte tomter har for jordbruket må evt. vurderast av landbruksmyndighetene, dersom bygningsrådet forøvrig er posetive til planane.

Sign.

Utskrift send til

K-blankett 2549 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Tysvær	bygningsråd	Rådhus	5.2.87

Sak nr
35/87 Framhald.

Denne saka vart lagt fram for bygningsrådet den 9.10.86, som sak 361/86, og etter synfaring på staden vart det gjort følgjande vedtak:

"Saka vert utsett.

Bygningsrådet vil be om å få klarlagt påtenkt husplassering og leidningstrase for kloakken før bygningsrådet kan arbeida vidare med saka."

Bygningsrådet har nå fått oversendt kart i målestokk 1:1000 som visesr påtenkt arondering av tomten, husplassering, kloakkleidning og tilkomstveg og påtenkt sjørett-tomter.

For å ta sjørett-tomtene først så vil det evt. vera meir arealsparande å plassera dei inntil den søre hyttetomta nedanfor omsøkte tomter. Ein vil truleg meina at terrenget her er noko bratt, men ein må evt. tolerera nko inngrep i terrenget for å få brukbare forhold.

Kloakken er som nemnt foran tenkt ført til sjøen sør for omsøkte tomter. For at ein skal få kloakken frå den nordre tomta må ein sprengja min. 3 m djup grøft i nåverande terreng. Og ein har tenkt å leggja kloakkleidninga under huset på den søre tomta, el. langs sida av den. Dersom kloakkleidninga skal leggjast under huset må den leggjast i varerøyr - trekkrøyr. Og dersom kloakkleidninga skal leggjast utanom huset, må den leggjast så langt utanom huset at huset ikkje står oppå grøfta.

Slik kloakkleidninga er tenkt lagt kan den vanskeleg nyttast for evt. andre tomter i området. Ein måtte då lagt kloakk-leidninga til sjøen frå nordre tomta og over nedanforliggjande hyttetomt/er. Då sjøen er forholdsvis grunn så langt inne i vika, må ein evt. leggja ein forholdsvis lang uttrekksleidning utover sjøen. Dette vil truleg verta billigare enn å sprengja ei så djup grøft som det her evt. må gjerast.

Denne saka vart lagt fram for bygningsrådet den 13.11.86, som sak 412/86 der det vart gjort følgjande vedtak:

"Saka vert oversendt landbruksmyndighetene for vurdering for delingsspørsmålet etter jordlova, og til vegsjefen for vurdering av avkjørselspørsmålet.

Sign.

Utskrift send til

K-blankett 2549 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Tysvær	bygningsråd	Tysvær Rådhus	5.2.87

Sak nr
35/87 Framhald.

Vidare vert saka oversendt fylkesfriluftsnemda og den kom. friluftsnemda/kulturstyret til uttalelse vedk. spørsmål om dispensasjon frå forbodet mot frådeling av tomter og byggjing nærmare sjøen enn 100 m. Jfr. § 17-2 i plan- og bygningslova.
NB! Dette gjeld både omsøkte bustadtomter og naturtomter - sjørettstomter."

Fylkeslandbruksstyret har nå ved skriv dat. 9.1.87 godkjent omsøkt frådeling etter jordlova.

Og vegsjefen har ved skriv dat. 30.12.86 gitt tilsagn om anleggjing av avkjørsel på visse vilkår.

Fylkesfriluftsnemda seier i skriv dat. 10.12.86 at ein ikkje kan sjå at her er friluftsf- el. verneinteresser på fylkesnivå i området.

Kulturstyret har vurdert saka på møte den 14.1.87 i sak 9/87, der det vart gjort følgjande vedtak:

" 1. Tysvær kulturstyre som friluftsnemd finn å akseptera frådeling av omsøkte 2 bustadtomter frå gnr. 60 bnr. 7 ettersom strandsona nedanfor alt er bebygd av hytter. Ved bygging av bustadhus må ein tilpssa desse mest mågeleg til terrenget både ved utforming og plassering.

2. Sjørett-tomtene må plasserast lenger nord inntil hytte-eigedomane slik at ein unngår inngrep/naust rundt neset mot sør."

Ein kan forstå Kulturstyret i at ein vil flytta evt. naust-tomter inntil bebygt hyttetomt. Ved å spre bebyggelsen i strandsona slik det her er tale om, kan synast å vera ei grov sløsing med strandsonearealer. Bygningsrådet må difor vurdera dette.

Kvinnesland er gjort kjent med kulturstyret sitt vedtak, og har i skriv dat. 18.1.87 til bygningsrådet peikt på visse vanskar med å plassera nausttomtene inntil bebygt hyttetomt slik kulturstyret har sagt. Ein har i dette skrivet særlegt peikt på vanskane med kjøreveg ned til sjøen p.g.a. terrenget, som oftast har ein ikkje kjøreveg til naustet el. båtplassar som det her er tale om, og ein kan ikkje sjå at det skulle vera nokon grunn for det i dette høve heller.

Sign.

Utskrift send til

K-blankett 2549 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Tysvær	bygningsråd	Tysvær Rådhus	5.2.87

Sak nr

35/87 Framhald.

Surnevik har vore innom teknisk etat med kart som viser alt. plasering av nausttomtene inntil bebygd hyttetomt slik kulturstyret har skissert. Surnevik og Eikje har vurdert denne plasseringa saman med grunneigaren og har funne å kunna gå med på dette.

Vedtak:

Då det her er tale om tomter for heilårsbustad og nausttomter til desse, kan bygningsrådet gjeva dispensasjon frå dele- og byggjeforbodet i § 17-2 i plan- og bygningslova og vedtekt til § 117 og godkjenner hermed frådeling av omsøkte tomter på desse vilkår.

1. Kloakken skal førast gjennom 4 m^3 tre-kamra slamutskiljar (for kvar fam.bustad) og til sjøen i tett røyr til min. 5m under lågaste vassmål. NB! Parsellane må få tinglyst rett til å leggja kloakkleidning til sjøen over mellomliggjande eigedom/ar - hovedbruket før evt. byggjemelding vert godkjent.

2. Parsellane må få tinglyst rett til å leggja vassleidning fram til kom. vassleidning over mellomliggjande eigedom for hovedbruket.

3. Avkjørsel frå fylkesvegen skal utformast i samsvar med vegsjefen sine retningslinjer og skal godkjennast av vegsjefen sin oppsynsmann før arbeid med framkjøring av materialer vert påbyrja.
Parsellane må få tinglyst rett til veg frå fylkesvegen, over hovedbruket, med utgongspunkt frå fylkesvegen der vegsjefen kan godkjenna avkjørselplasseringa.

4. Husene må plasserast lågast mogeleg i terrenget. Endeleg plassering skal godkjennast på staden av teknisk etat når godkjent byggjemelding føreligg.

5. Det må kunna opparbeidast snu- og parkeringsplass for min. 2 bilar på kvar tomt.

6. Nausttomtene skal plasserast inntil bebygt hyttetomt som kulturstyret har skissert.

Sign.

Utskrift send til

Kommunane sin arkivnøkkel: 026

K-blankett 2549 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Tysvær	bygningsråd	Tysvær Rådhus	5.2.87

Sak nr

35/87 Framhald.

7. Det må ordnast med tinglyst rett til veg over mellomliggjande eigedom/ar - hovedbruket frå bustadtomten og fram til nausttomtene.

8. Endeleg plassering og utforming av nausta vil bygningsrådet ta stilling til når byggjemelding føreligg, men naust med loft og vindu vil ikkje verta godkjent.

Vedtaket var samrøystes.

Til orientering:

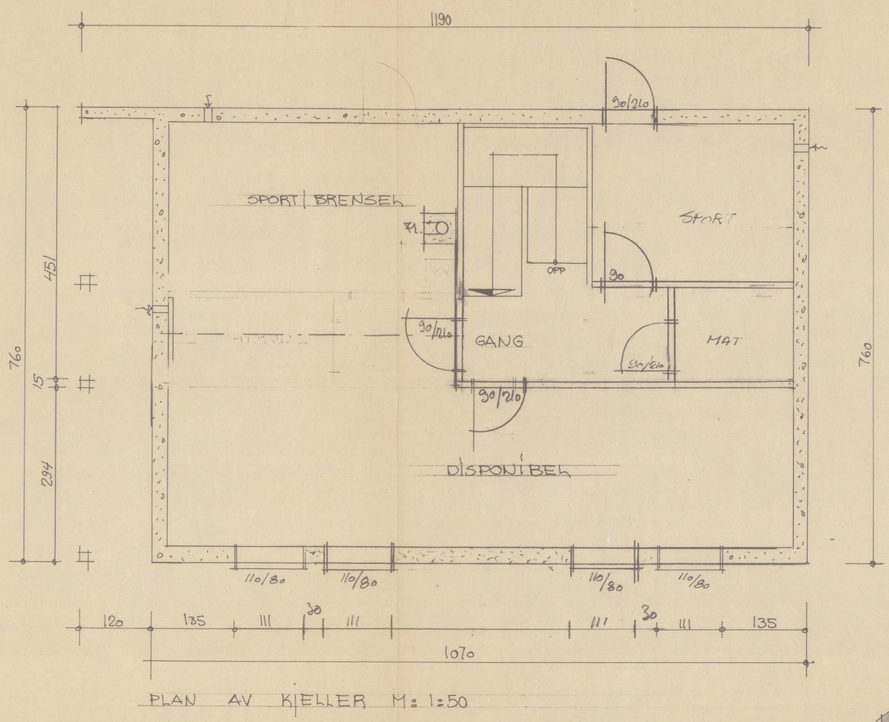
Kloakkordninga kan påklagast av helserådet.

Sign.

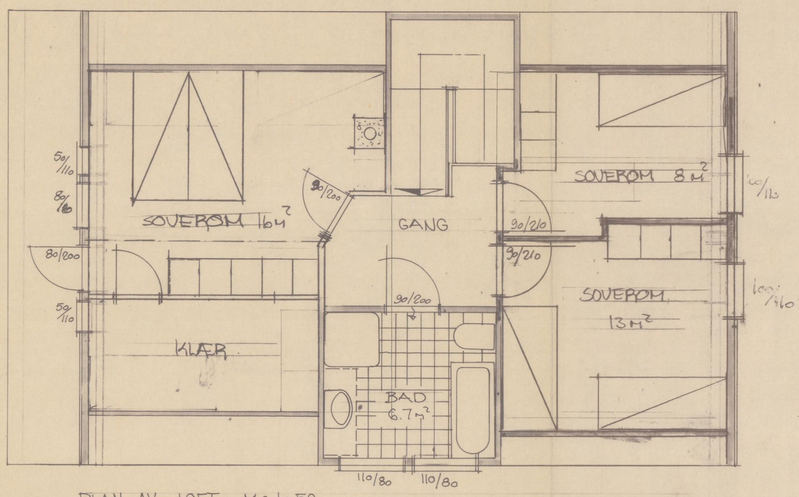
Utskrift send til
Fylkesfriluftsnemnda
Kulturstyret
Erik Eikje
Jon Inge Surnevik

Kommunane sin arkivnøkkel: 026

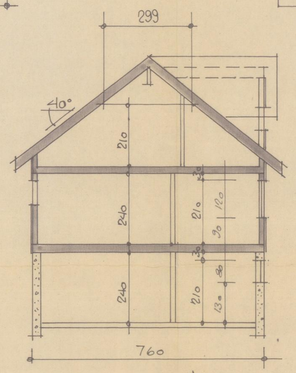
K-blankett 2549 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84



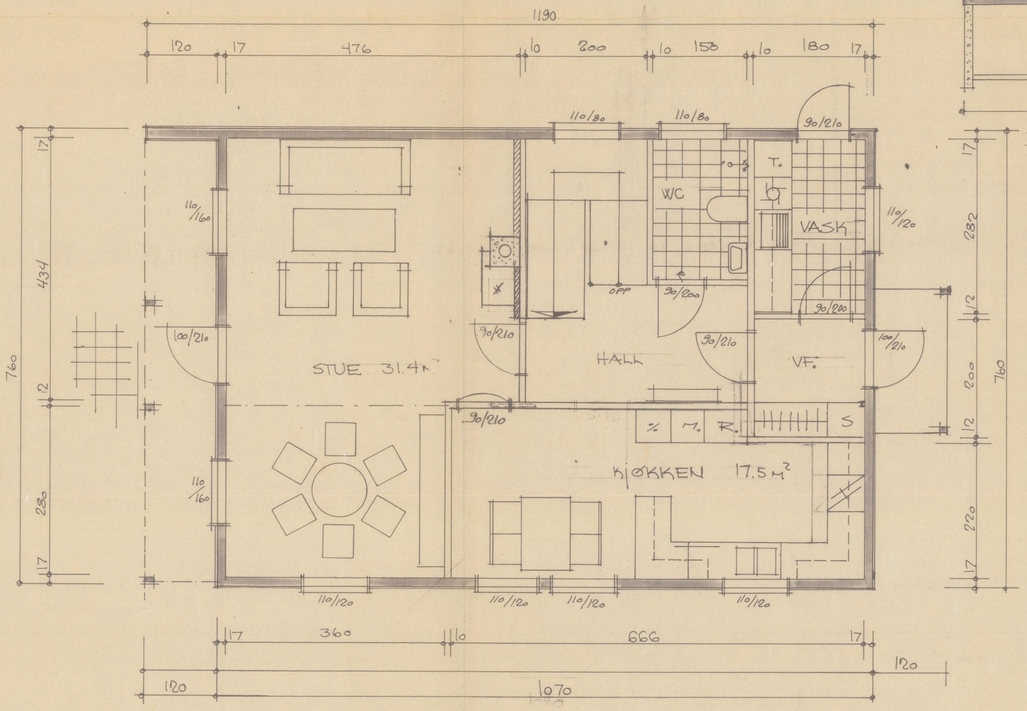
PLAN AV KJELLER M: 1:50



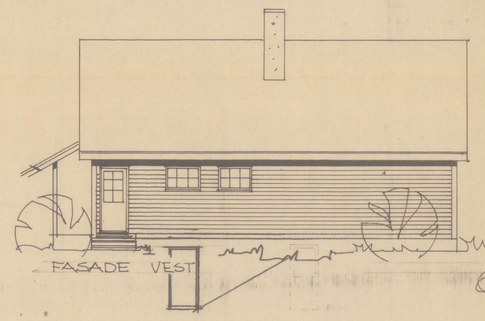
PLAN AV LOFT M: 1:50



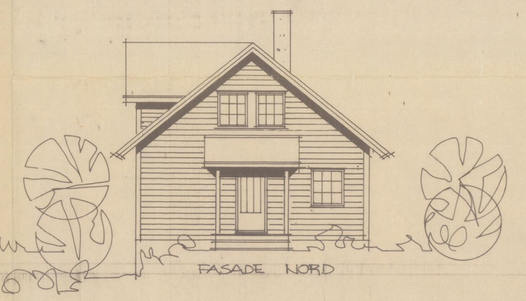
SNITT M: 1:100



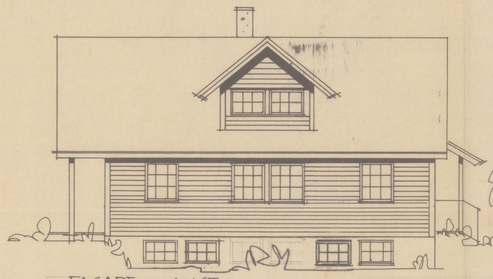
PLAN AV HOVEDETASJE M: 1:50



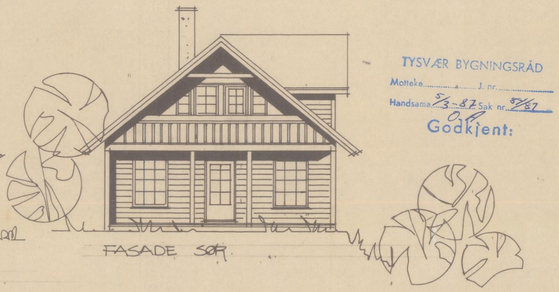
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE AUST



FASADE SØR

TYSVÆR BYGNINGSRÅD
Mottatt ..... J. nr. .....
Handsamia 5/3-87 Sak nr. 87/81
Godkjent:

BEBYGGET AREAL : 81.3M²
B. A : 75.2 + 30.1 + 14.5 = 119.8M²
VINDUSAREAL :
NÅV TERRENG : ----------
FERDIG TERRENG : ~~~~~~~~~~

JAN INGE SURNEVIK

NYTT BOLIGHUS PÅ GNR. 1 TYSVÆR

PLAN, SNITT, FASADE

Berge
SAG OG TRELAST A/S
5582 ØLENSVÅG • TLF. (047) 68 355

SAK	
NR.	
MÅL	1:100/50
DATO	16.1.87
TEGN	T.h.
KONTROLL	

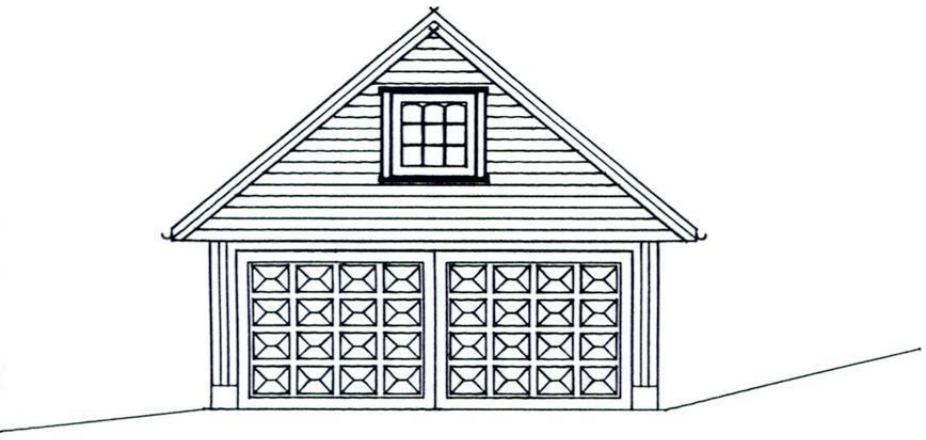
DIV. MERKNAD
5.2.87 DATO
REV.

Oce Norge A/S Industritrykk

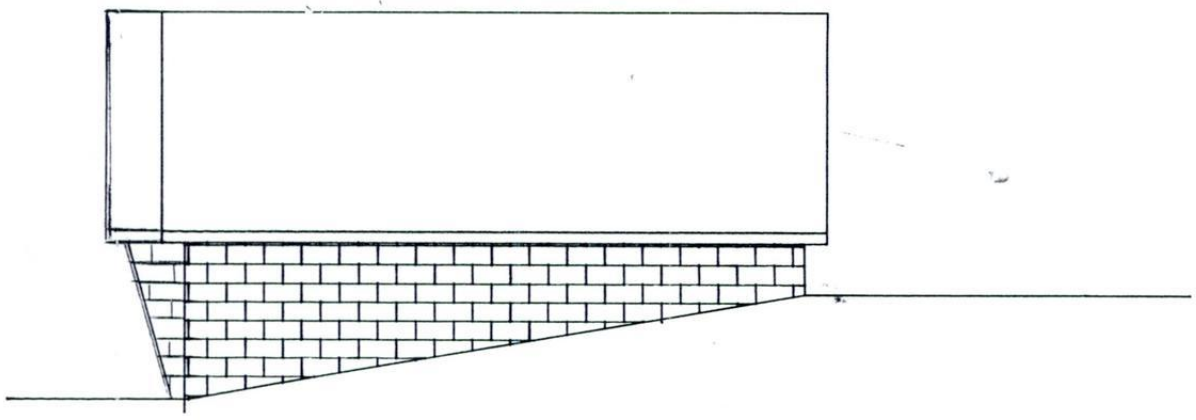
VEDL. 4

PLAN MÅLESTOKK 1:50

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Motteke ..... J.nr. .....
Handsama 27/10-99 Sak nr.: 228/990
Godkjent: BV

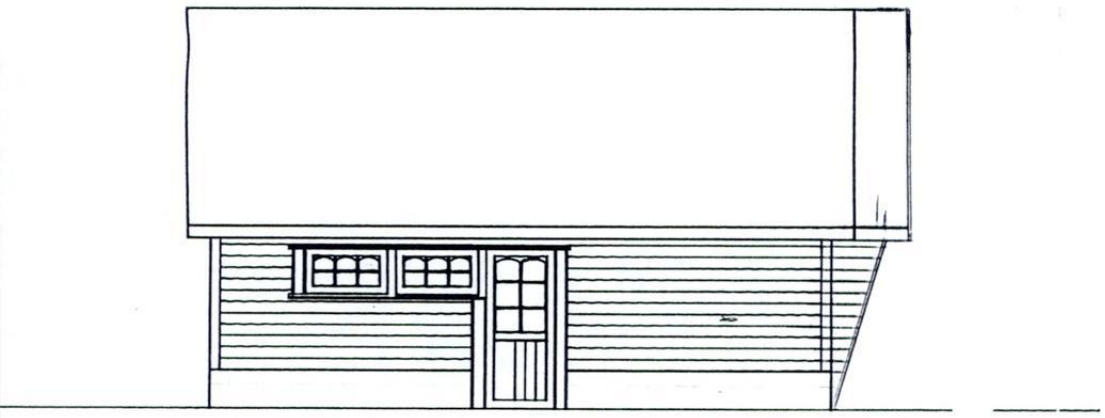


FASADE NORD

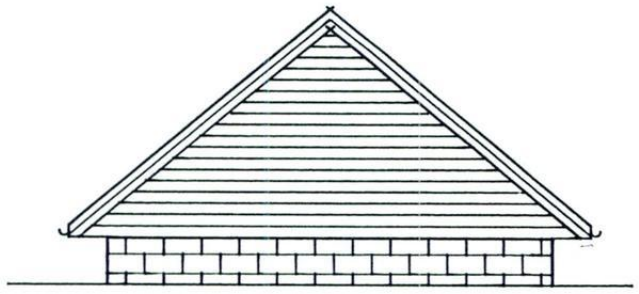


FASADE VEST

FASADER MÅL 1:100



FASADE ØST



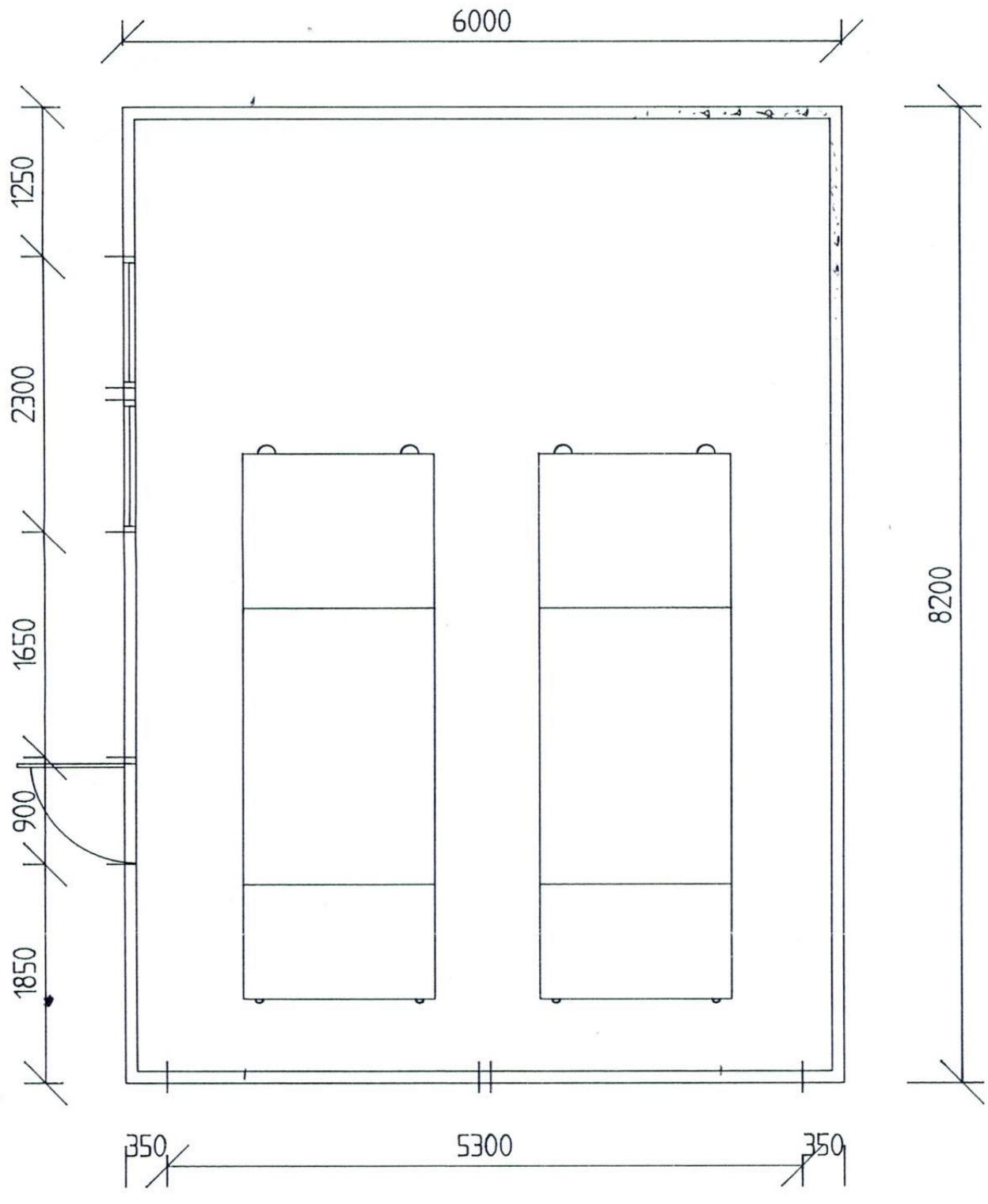
FASADE SØR

Dato:	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
05/12-90	K. FØRLAND	-	1:100
Kontr.	Stand.kontr.	Godkjent	
-	-	-	

JAN INGE SURNEVIK
GISMARVIK 5570 GRINDAFJORD
G.NR. 130/60

Henvisning:	Beregning:
-	-

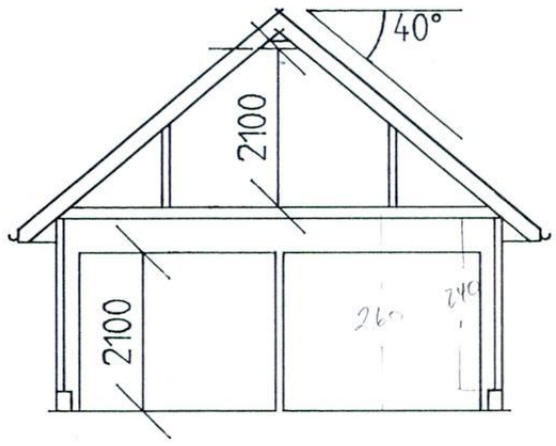
PLAN MÅLESTOKK 1:5



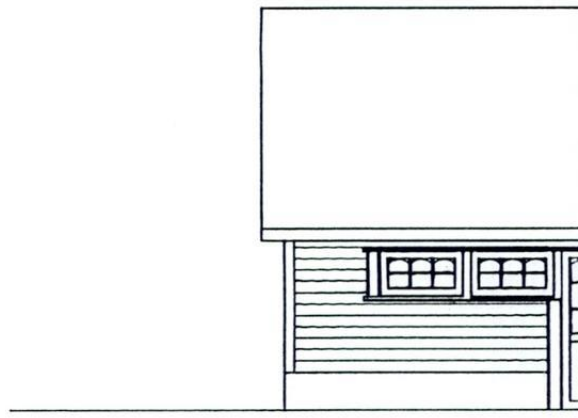


FASADE NORD

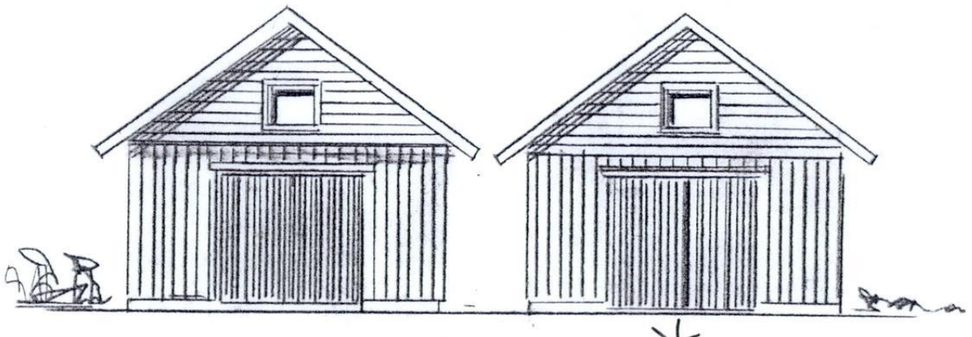
FASADER



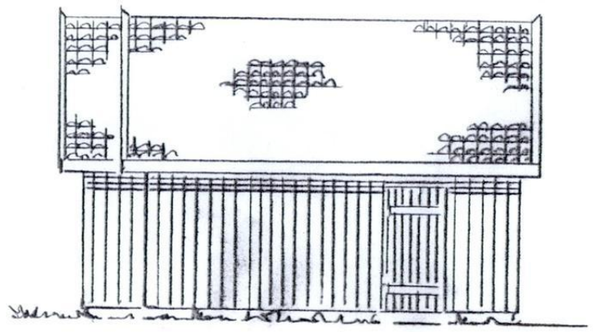
SNITT



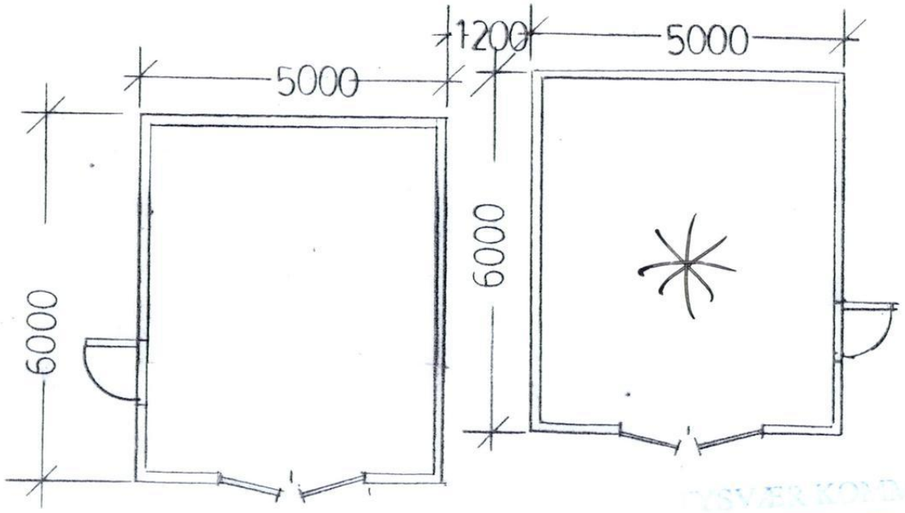
FASADE ØST



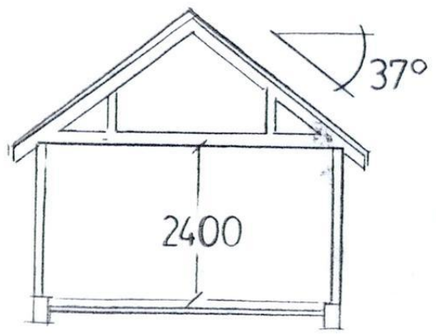
FASADE ØST



FASADE SØR



PLAN



SNITT

TEKNISK ETAT

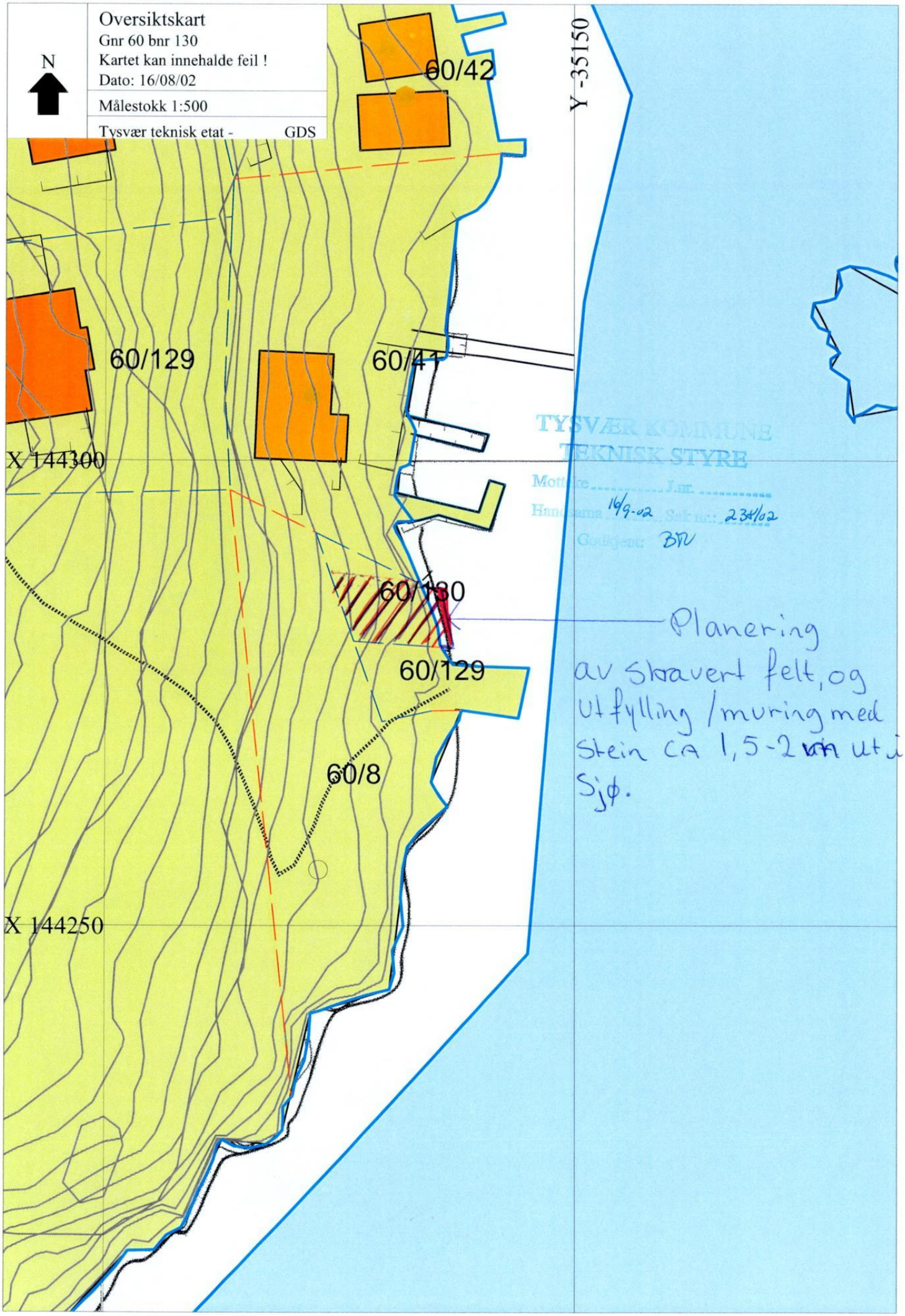
Mottatt 6/7-05 Dato 21.5/05

GeoObjekt BN

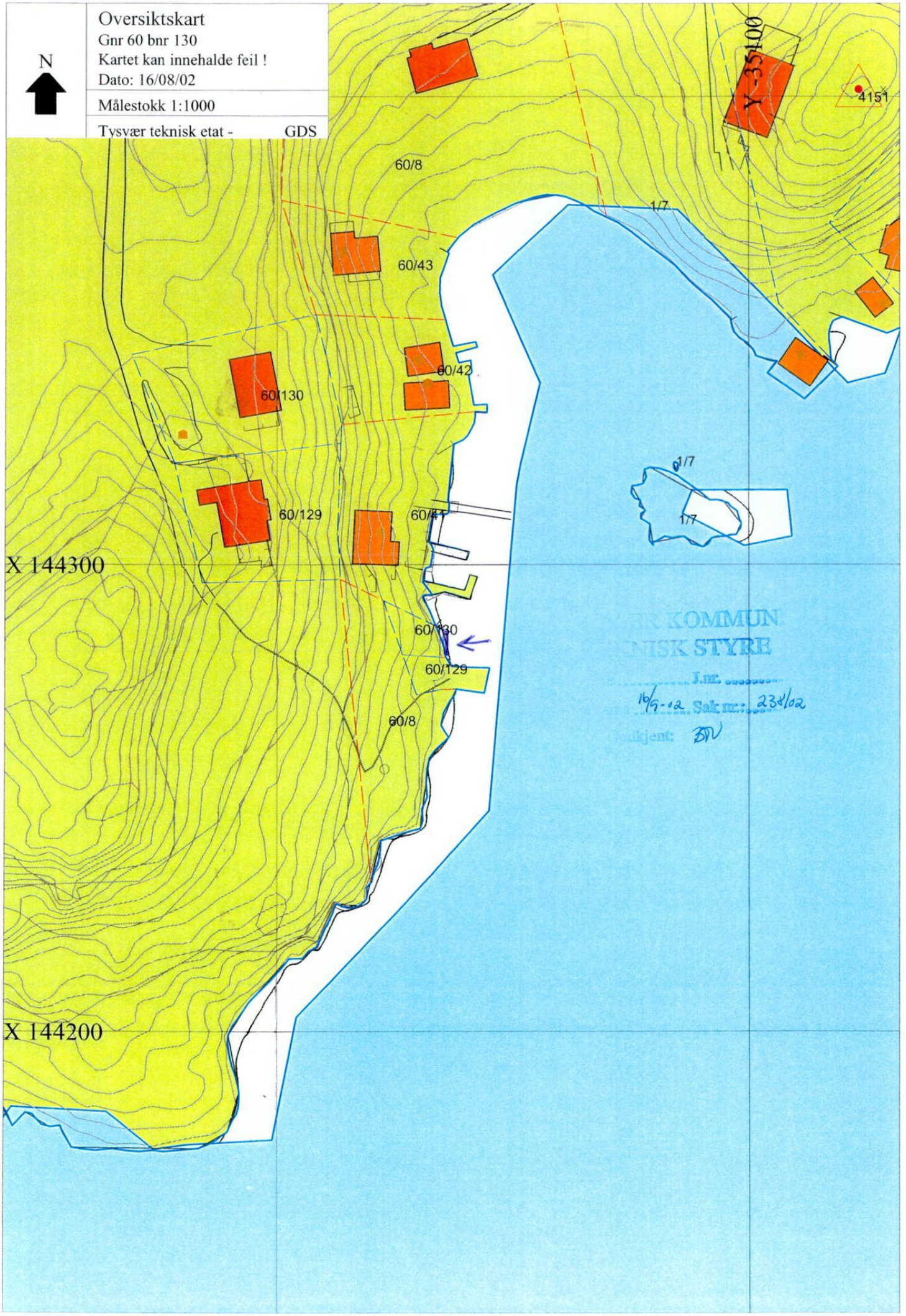
NAUST FOR FAMILIENE: SURNEVIK OG LUNDØ

GISMARVIK, TYSVÆR KOMMUNE.

TEGN		DATO	
V.N		02.08.04	
PLAN, SNITT OG FASADE		MÅL	1:100


Oversiktskart
Gnr 60 bnr 130
Kartet kan innehalde feil !
Dato: 16/08/02
Målestokk 1:500
Tysvær teknisk etat - GDS
N
60/42
Y -35150
60/129
60/41
X 144300
TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Mottatt J.nr.
Handsama 16/9-02 Sak nr.: 234/02
Godkjent: BTV
60/130
Planering
av skravert felt, og
utfylling / muring med
stein ca 1,5-2 m ut i
sjø.
60/129
60/8
X 144250

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
Motteke ..... J.nr. .....
Handsama 16/9-02 Sak nr.: 238/02
Godkjent: BR


Oversiktskart
Gnr 60 bnr 130
Kartet kan innehalde feil !
Dato: 16/08/02
Målestokk 1:1000
Tysvær teknisk etat - GDS
N
Y-35100
4151
60/8
1/7
60/43
60/42
60/130
1/7
1/7
60/129
60/41
X 144300
60/130
60/129
60/8
X 144200
KOMMUN
NISK STYRE
J.nr.
16/9-02 Sak nr: 234/02
Godkjent: BM

TYSVÆR KOMMUNE
RÅDHUSET
Pb 94 - 5575 AKSDAL
Tlf.: 52 75 70 00

Tilleggsinformasjon for gbnr 60/130 i Tysvær kommune

- Naustet som er oppført på eiendommen er sendt inn som melding om tiltak i 2005. Bygget er registrert tatt i bruk i matrikkelen den 23.08.2006.

- Det finnes ikke brukstillatelse/ferdigattest for garasjen på eiendommen, men den er registrert tatt i bruk i matrikkelen den 31.12.2003.

- Det finnes ikke brukstillatelse/ferdigattest for brygge

- Eiendommen er registrert med privat avløpsanlegg. Dersom det er/blir avvik på anlegget kan kommunen, som er forurensningsmyndighet, pålegge eier oppgradering av anlegget i henhold til dagens krav, eller kreve påkobling til kommunalt anlegg der det finnes.

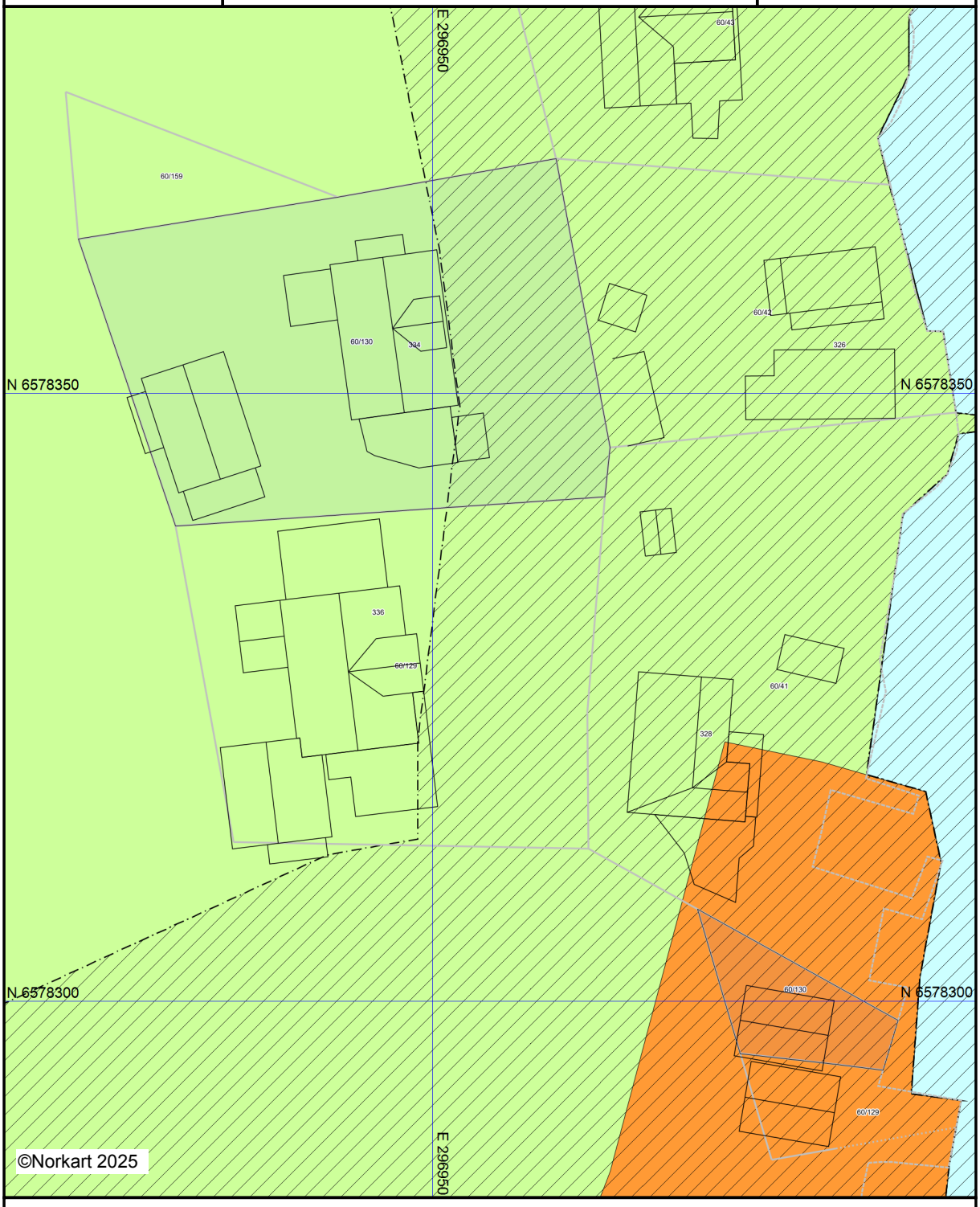
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/130
Adresse: Gismarvikvegen 334
Utskriftsdato: 30.10.2025
Målestokk: 1:500

N

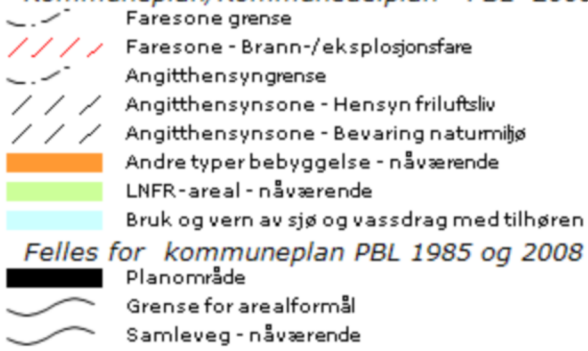
UTM-32



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 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 30.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gismarvikvegen 334, 5570 AKSDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201510
Navn	Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1872/F%c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202019%20-%202031%20ME%202020.pdf
Delarealer	**Delareal** 426 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530_FS6
	Delareal 107 m^2 **Arealbruk** Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** n9
	Delareal 999 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

DAGBOKFØRT
82 9717
22NOV82 09717
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

O V E R E N S K O M S T

I forbindelse med at Den Norske Stats Oljeselskap A/S (Statoil) har søkt ekspropriasjonstillatelse for anlegg og drift av 2 stk. parallelle gassledninger i en felles grøft med 2 tunnellpåhugg på Gismarvikhalvøya, er det idag mellom Statoil på vegne av Statpipegruppen på den ene side og undertegnede berørte grunneiere på den annen side inngått nedennevnte avtale om de inngrep som skal gjøres.

I Inngrepet omfatter rett for Statoil til:

a) Å legge og ha liggende gassrørledninger med styrekabler og andre tekniske innretninger som blir nødvendig for sikring og drift av rørledningssystemet over berørte eiendommer i lengde, dimensjoner og etter trasé som fremgår av vedlagte kart datert 9.7. 1982, jfr. Drawing QP-205. Grunneierne aksepterer at mindre justeringer kan foretas hvor dette viser seg ønskelig.

./.

b) I anleggsperioden og under utprøving som forutsettes gjennomført innen 31.12. 1985 kan Statoil disponere et ialt 30 m bredt anleggsbelte langs gassrørledningene for grøftearbeider, lagring, adkomst etc. Anleggsbeltet kan i sin helhet legges på den ene side av rørtraséen hvor dette finnes ønskelig for arbeidets framdrift.

c) Å plassere og ha stående permanente merker langs rørledningstraséen i nødvendig utstrekning, samt målepunkter i området under anleggsperioden.

II Når rørledningsanlegget er satt i drift gjelder følgende bestemmelser:

A Det etableres følgende sikringssoner:

1. I en avstand av 100 m fra tunnelåpninger.
2. 40 m til hver side fra ytterkant av rør (totalt 84 m).

B Innenfor sikringssonene er ikke tillatt:

1. Å oppføre eller ha stående bygninger av enhver art utover det som er nødvendig for drift av rørledningene.
2. Uten forhåndssamtykke fra Statoil å bruke:

   a) Skytevåpen eller andre eksplosjonsutløsende tennkilder (sprengstoff, sveising m.m.

./.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/9717/47
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 13:21

b) Å gjøre opp åpen ild som bråtebrenning, leirild m.m.

c) Å bruke gravemaskiner eller liknende maskiner som utfra sin størrelse og anvendelsesområde kan skade rørledningene.

d) Å opprettholde eller anlegge ferdselsårer som åpnes for alminnelig ferdsel. Andre ferdselsårer forutsettes å krysse grøftetraséen mest mulig rettvinklet.

e) Å beplante rørledningstraséen i en nærmere avstand enn 5 m fra ledningenes ytterkant.

3. Det er ikke tillatt å endre terrenget over grøftetraséen slik at ledningene på noe punkt får mangelfull dekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt uten samtykke fra Statoil.

4. Utover det som er nevnt ovenfor har grunneierne rett til å benytte områdene sikringssonene til vanlig jordbruk, skogbruk, hagebruk etc., og herunder gjøre bruk av vanlige jordbruksredskaper.

5. Eierne forplikter seg til å etterkomme andre pålegg som Sprengstoff-inspeksjonen i fremtiden måtte finne nødvendig å påby av sikkerhetsmessige hensyn innenfor de ovenfor nevnte sikringssoner. Grunneierne har i så fall krav på erstatning for et eventuelt økonomisk tap som dette vil medføre. Erstatninger avgjøres enten ved avtale eller rettslig skjønn.

6. Hvor grunneierne har gitt uttrykk for ønsker om å foreta sprengning i området, skal Statoil innen 14 dager påby de sikkerhetsforanstaltninger som skal følges forsåvidt. Hvis disse foranstaltninger medfører økede utgifter for grunneierne, skal disse dekkes av Statoil. Ved etterfølgende reparasjoner, vedlikehold etc. skal grunneierne varsles med rimelig frist hvor slike arbeider kan innebære ødeleggelser. Forøvrig skal Statoil gå frem med vanlig lempe.

C Etter anleggsperiodens slutt vil terrenget bli bragt tilbake i den stand det var før arbeidet ble påbegynt i den utstrekning dette er hensiktsmessig og økonomisk forsvarlig. Det samme gjelder ved senere vedlikeholdsarbeider. Avlingstap/ødeleggelser som måtte oppstå ved fremtidige vedlikeholdsarbeider etc. erstattes i mangel av enighet ved rettslig skjønn.

D Under anleggsarbeidet kan Statoil fritt disponere over masser for tilbakefylling og overdekning hvor som helst langs grøftetraséen. Gjenværende masse fjernes av Statoil og deponeres etter plan utarbeidet av landskapsarkitekt og i samråd med de berørte grunneiere.

./.

III Statoil gis uhindret adkomst til og langs rørledningene for fremtidig tilsyn, vedlikehold, reparasjoner etc.

IV Statoil er ansvarlig for at de grunneiere som måtte få ødelagt sin vannkilde får gratis tilknytning til den kommunale vannledning som er nedlagt i området, dog slik at mulige årlige vannavgifter dekkes av grunneieren.

V Ved nærværende avtale er det ikke tatt standpunkt til om og i hvilken utstrekning grunneierne har eller vil få krav på erstatning for at offentlig planlegging i 300 m bredde langs ledningstraséen må skje og håndheves under hensyn til de restriksjoner som Sprengstoffinspeksjonen måtte pålegge i området.

VI For de rettigheter Statoil er gitt ifølge foranstående tilkommer grunneierne erstatning som er fastsatt i egen avtale datert 15. oktober 1982.

VII Nærværende overenskomst kan tingleses på de respektive bruk. Beløpet forfaller til betaling når overenskomsten er tinglest.

Overenskomsten er utferdiget i to eksemplarer hvorav grunneierne i fellesskap beholder ett og Statoil det annet.

Stavanger/Haugesund, 15. oktober 1982

[redacted]

Den Norske Stats Oljeselskap A/S

[redacted]

Otto Fostenes F 25-5 1922
Som eier av gnr. 60 bnr. 5 og 28 i Tysvær

[redacted]

Daniel Gismarvik F 30/7-1923
som eier av gnr. 60 bnr. 10 i Tysvær

[redacted]

Reidar S. Odland f. 28/9 44
som eier av gnr. 60 bnr. 13 i Tysvær

[redacted]

Johan Kvinneslands arvinger
som eier av gnr. 60 bnr. 9 i Tysvær. ustelte eller skiftet død 26/6 72

Tollak S. Gismarviks arvinger Sven T. Gismarvik f. 29/3 35 Bernt Gismarvik F 7/12 1939
som eier av gnr. 1 bnr. 7 i Tysvær

[redacted] 1942 Hanna Marie Rasmussen 2/9 1942

-4-

Bertha Kvinnesland f 8/411
som eier av gnr. 1 bnr. 6 i Tysvær

Tollak S. Gismarviks arvinger
som eier av gnr. 1 bnr. 48 i Tysvær

Ben Andreassen
som eier av gnr. 1 bnr. 53 i Tysvær

Sverre J. Kvinnesland f 9/348
som eier av gnr. 1 bnr. 52 i Tysvær

Tollak S. Gismarviks arvinger 39442
som eier av gnr. 1 bnr. 43 i Tysvær

[redacted]

Undertegnede bekrefter grunneiernes underskrifter samt at samtlige er over 20 år.

[redacted]

Olav M. Gaard
Advokat

310,-

DAGBOKFØRT
30.MAR 87 02651
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

ERKLÆRING

Eigedomen G.nr 60 Br.nr 130 har rett til å leggje kloakkleidning i det sør vestre hjørnet av eigedomen Gnr. 60 Br.nr 41 i Tysvær Kommune.

Eigedomen G.nr 60 Br.nr 41 skal haldast fri for skade ved leggjing av leidning og ved seinare vedlikehald av leidning.

Avtalen er gjordt i full eininghet av begge parter.

Erklæringen kan tinglysast på G.nr 60 Br. nr 41

Tysvær 27/2 1987

[redacted]

G.nr 60 Br.nr 41

[redacted]

G.nr. 60 Br.nr 130

DAGBOKFØRT
30.MAR 87 02651
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 310,-
Dok.avgift betalt med kr. —
Merknad etter tgll. § 11:

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 2 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
30. MAR 87 02650 1
SORENSKRIVEREN I KARMSUND

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]: Bjørkvik - Gr.nr. 60 - Br.nr. 130

Kommune: Tysvær

OVERDRAS FRA

Navn: [redacted]

Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.

TIL

Navn: [redacted]

Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.

KJØPESUMMEN KR. 15.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Gismarvik
Sted

20/2-87
Dato

[redacted]
Utstederens underskrift

[redacted]
Ektefellens underskrift[4]

[redacted]
Fødselsnr[5]

Jeg/vi[x] bekrefter[6] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

[redacted]
Gjentas med blokkbokstaver

[redacted]
Gjentas med blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes: .....

x) Stryk det som ikke passer.

Nr 42 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81

Parsellen har rett til å legga kloakkledning til sjøen. Over hovedbruket.
Parsellen har rett til å legge vannledning fram til kommunen sitt ledningsnett.
Parsellen har veirett fra fylkesveien. Over hovedbruket fram til bygningen.
Parsellen har gangsti over hovedbruk, fram til nausttomt.
Gjerdeplikta hviler på kjøperen.

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 310,-
Dok.avgift betalt med kr. 300,-
Merknad etter tgll. § 11:

Nabolagsprofil

Gismarvikvegen 334

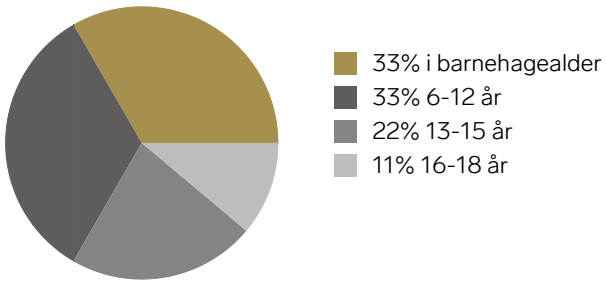
Offentlig transport

Grønestøl Linje 244	4 min 0.3 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	13 min 12.6 km
Steinsvika hurtigbåtkai Linje 704	17 min 17.8 km
Hattarvågen hurtigbåtkai Linje 704	17 min 17.8 km
Haugesund Karmøy	19 min

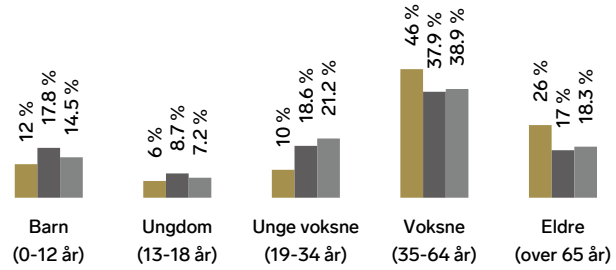
Skoler

Tysværvåg barne- og ungdomsskule (1-1... 241 elever, 12 klasser	8 min 7 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	22 min 18.4 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	26 min 21.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gismarvik	99	61
Kommune: Tysvær	11 283	5 082
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tysværvåg barnehage (0-5 år) 81 barn	8 min 6.4 km
Eventyrhagen barnehage (0-5 år) 92 barn	14 min 13 km
Førland barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min 14.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Tysvær	6 min
Joker Hervik	14 min

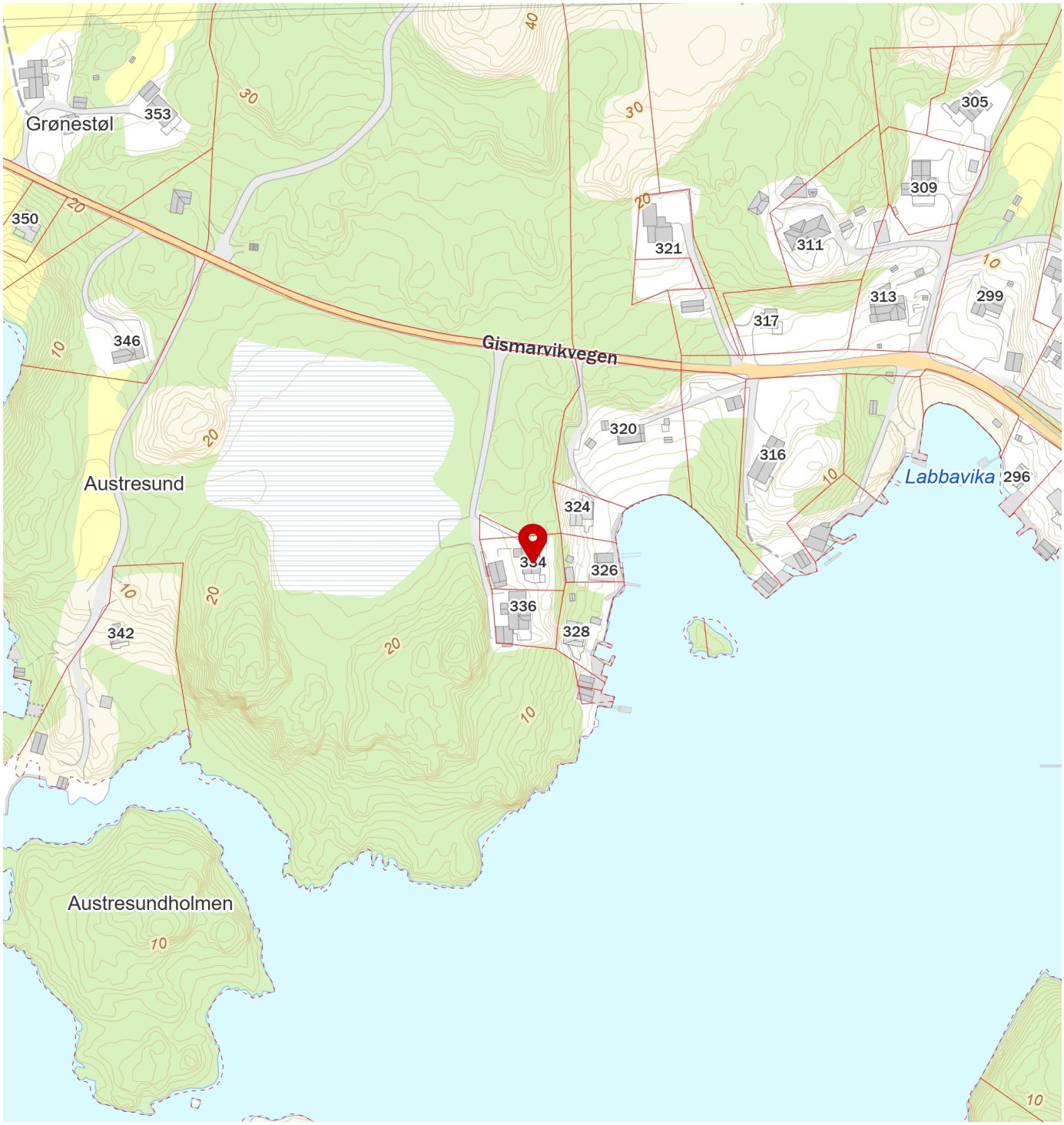
Sport

Mjåsund Vest nærmiljøanlegg Ballspill	5 min 3.6 km
Slåttevik nærmiljøanlegg Ballspill	6 min 4.7 km
Vormedal Trimclub	17 min
F&B Energy Treningssenter	18 min

FINN

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





FINN
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