PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

SUSORTVEGEN 394

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkel rapport

Eiendomskart med grenser

Planrapport

Kommuneplankart

Tilleggsinformasjon for gbnr 55/36 i Tysvær kommune

Vedtak

Energimerking

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260160
Addresse	Susortvegen 394		
Postnr.	5565	Sted	TYSVÆRVÅG
Selgers navn	Øystein Susort		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

2428772

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

TotalrenovertRmb bygg as

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har fatt rørleggerfirma, Elektrikker og flislegger med papirer som har utført alt på bad.Geir sirnes as rørlegger Jatec as elektro Rmb bygg as våtrom

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på gulv og våtsoneRmb bygg as

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt avløpGeir sirnes as

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anleggJatec as

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nytt el anlegg i hele boligenJatec as

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt røranlegg i boligenGeir sirnes as

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering på utført arbeid

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat septisk, nylig skiftetHervik rør as

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gammelt hus så skjeve gulv hører med

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

SkiftetvinduerUtført selv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En del fukt i kjeller, dårlig drenering

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt el anlegg i boligenJatec as

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappe

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen ligger innenfor 200m beltet for planlagt ny 4 feltsveg

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

Signert av *Øystein Susort*

Initialer selger:
Ø S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Susortvegen 394 , 5565 TYSVÆRVÅG

TYSVÆR kommune

gnr. 55, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 14.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1355 **Eiendomsverdi ref nr:** RH5280

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026066

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med godkjenning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

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 1941 med kjeller, 1. etasje og loft. På eiendommen står også et frittliggende uthus med tilhørende vedskjul og en frittliggende redskapsbod.

Bygninger fra 1940-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav når det gjelder konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, energieffektivitet og tekniske løsninger. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på bygningens alder, normal slitasje, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen.

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og det er utført omfattende oppgraderinger og moderniseringer innvendig (se punkt om modernisering). Flere utvendige bygningsdeler er imidlertid av eldre dato og har behov for vedlikehold eller utbedring.

Det må påregnes noe skjevheter i konstruksjonene samt stedvis knirk i gulv, noe som er normalt for bygninger av denne alderen. På loftet ble det registrert et vindu med råteskader som bør fornyes i nær fremtid. Videre ble det registrert skader på fundamentene til tilbygget som bør undersøkes nærmere og utbedres. I kjelleren ble det registrert misfarging etter tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Kjellerens fremtidige bruk vil være avgjørende for hvilke tiltak som eventuelt bør gjennomføres.

Flere bygningsdeler er nær eller har passert forventet teknisk levetid. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold samt fremtidige utskiftninger av enkelte bygningsdeler.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader for nærmere beskrivelser. Det anbefales også å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1941

UTVENDIG

Gå til side

Tak er tekket med plater av metall.
Loddbord og takutstikk av tre. Vindskier av metall.
Takrenner og nedløp av plast. Beslag av plast og metall.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon fra byggeår. Tømret utførelse.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med åser (åsetak).
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket).
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Entredør av tre. Malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Eldre kjellerdør og balkongdør av tre. Malt utførelse.
Sørvendt terrasse med utgang fra stue/kjøkken.
Frittliggende terrasse med levegg.
Nordøst vendt balkong/takterrasse med utgang fra loft.
Det er tettesjikt av glassfiber.
Utvendige trapper ved entre av betong.

INNVENDIG

Gå til side

Laminat på gulver.
Malte plater og MDF-plater på vegger.
Prefabrikkerte plater og synlig bjelkelag i tak/himlinger.
Gulv av betong i kjeller.
Etasjeskiller av tre i 1. etasje og loft.
Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert vedovn i stue.
Det er sotluke i kjeller.
Pipen er rehabilitert med røykerør.
Hulltaking i kjeller er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Det er laminat i trinn.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, bilder og valg av produkter.
Malte plater på vegger. Flislagte vegger i dusjen.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt med nedsenket gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er tilstrekkelig fall på gulv.
Det er to plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mulighet for plassering av vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er helt nytt og har ikke vært i bruk. Det foreligger dokumentajson på utførelsen og 5 års garanti.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvikk kjøkken, fra 2026.
Laminat benkeplate og vask av metall.
Integrerte hvitevarer: induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er komfyrvakt over platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via åpningsvinduer og trekk fra pipe.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er skjulte

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Rundt grunnmuren ble det ikke observert knotteplast eller bruk av annen fuktsikring.
Takrenne nedløp er tilkoblet rør i grunnen.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført på løsmasser.
Grunnmur av betong med sparestein. Pusset utvendig.
Forstøtningsmurer er av betong.
Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Rundt mesteparten av grunnmuren er det drenerende masser.
Takrennenedløp er tilkoblet rør i bakke.
Omliggende terreng skråner fra nord mot sør, inn mot bygget.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra eiendommen.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber.

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

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Eiendommen ligger i støysone (gul sone) iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Dette innebærer at området kan være utsatt for trafikkstøy. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med denne rapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Vurderingen er basert på rommenes faktiske bruk og inndeling slik de fremsto på befaringsdagen. Det forelå ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon som kunne verifisere rominndeling, bruk eller utførelse. Takstmannen har derfor ikke hatt grunnlag for å vurdere om dagens planløsning samsvarer med eventuelt godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon for tilbygg mot nord- og vestsiden. Oppføringsår, utførelse og eventuell offentlig godkjenning av disse bygningsdelene har derfor ikke kunnet verifiseres.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt.

Uthus

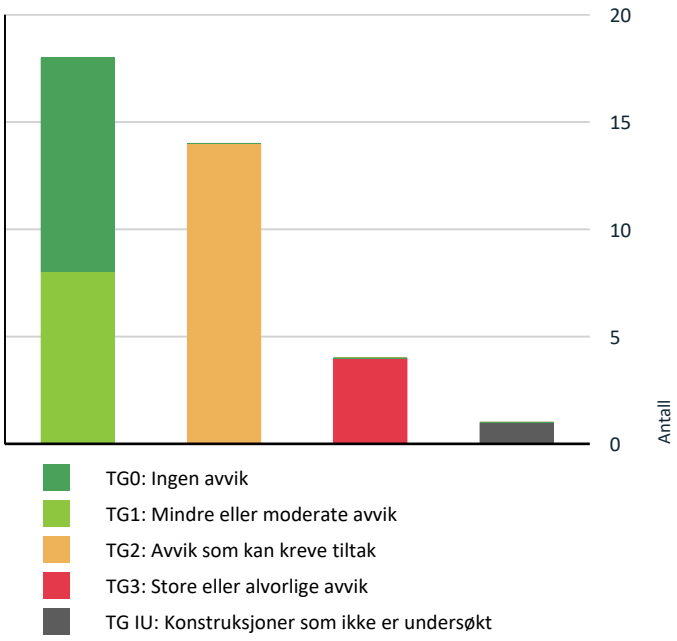
• Det foreligger ikke tegninger

Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

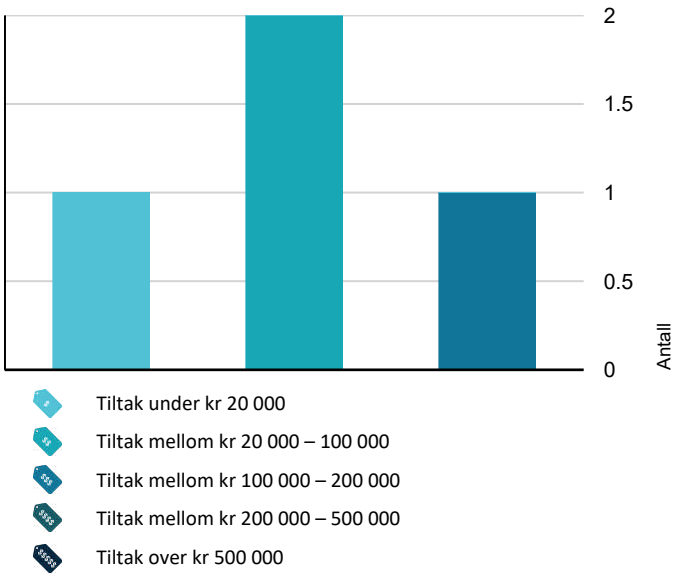
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Eldre vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - Loft	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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 > Dører - Eldre dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Vannstoppesystem Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1941

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Propcloud

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Bygget er tilbygget mot nord og vest. Det foreligger ingen dokumentasjon på forholdet.
2026	Modernisering	Alle innvendige overflater er oppusset
2026	Modernisering	Ny renovert bad/vaskerom
2026	Modernisering	Nytt kjøkken
2026	Modernisering	Det er utført fornyelse av det elektriske anlegget samt vann- og avløpsinstallasjonene
2026	Modernisering	Ny septiktank av glassfiber
2025	Modernisering	Nye vinduer i mesteparten av boligen. Vinduer i kjeller er ikke fornyet samt 2 på loft
2025	Modernisering	Ny entredør og terrassedør

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med plater av metall.
Loddbord og takutstikk av tre. Vindskier av metall.
Taket er besiktiget i fra bakke og fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

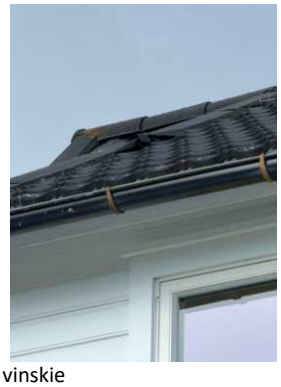
Taktekking og undertak er av en alder hvor det må forventes redusert gjenværende levetid. Det ble registrert en knekk/deformasjon på vindskien samt stedvise råteskader i takutstikket. På tilbygg mot nord ble det registrert løs/eksponert takpapp ved takfot.

Ifølge opplysninger skal taktekkingen være ca. 20–25 år gammel. Eksakt alder er ukjent. Taktekking og undertak nærmer seg slutten av forventet levetid, og økt vedlikeholdsbehov må påregnes. De registrerte råteskadene i takutstikket vurderes å være forårsaket av langvarig fuktbelastning. Løs/eksponert takpapp ved takfot kan føre til redusert beskyttelse mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre taktekking har økt risiko for svikt og lekkasjer sammenlignet med nyere konstruksjoner. Råteskader kan utvikle seg videre dersom fuktpåvirkningen fortsetter. Løs/eksponert takpapp kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og bidra til ytterligere nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Mose på taktekket kan også være med på å forkorte levetiden.

Taket bør rengjøres for mose og råteskadede bygningsdeler bør skiftes ut. Vindskien bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og beskyttelse av konstruksjonen. Løs/eksponert takpapp bør festes eller beskyttes med beslagløsning. Taktekking og undertak bør følges opp med jevnlige kontroller, og det må påregnes utskifting på sikt som følge av alder og normal slitasje.



Knekk/deformasjon i vinskie

Tilstandsrapport



Stedvis råteskade i takutstikk



Løs/eksponert takpapp

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av plast og metall.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Fall på takrenner er ikke kontrollert.

Takrenner bærer preg av alder og en liten takrenne mangler en avslutning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et forskriftskrav på oppføringstidspunktet, men etter dagens krav anbefales snøfangere der det foreligger risiko for snøras. Videre vurderes renner, nedløp og beslag å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som tilsier økt slitasje og vedlikeholdsbehov.

TG2 er valgt som følge av alder og påviste avvik som samlet gir økt risiko for skader og vedlikeholdsbehov. Takrenner og nedløp har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan være en fare for personer, kjøretøy og konstruksjoner inntil bygget.
Dersom taket skal fornyes eller tekkingen skiftes ut, vil det utløses krav om montering av snøfangere etter gjeldende forskrifter. Montering anbefales også som forebyggende sikkerhetstiltak.

På grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og feil vannavrenning som kan føre til unødvendig mye vannsøl på fasade og grunnmur.
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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon fra byggeår. Tømret utførelse.
Fasade er kledd med liggende trekledning.

Ifølge opplysninger er vegger etterisolert fra innsiden med ca 5 cm. Det er ukjent om det er etterisolert i fra utsiden. Konstruksjonens oppbygging fra utsiden er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert lav avstand mellom kledning og terrasse.

Kledningen er stedvis montert med liten avstand til terrassen. Dette gir redusert lufting av trekledningen og kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Økt fuktbelastning kan over tid bidra til nedbrytning av trekledningen og øke risikoen for råteskader.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avstand mellom kledning og terrasse der dette er praktisk mulig. Kledningen bør kontrolleres jevnlig for tegn til fukt- eller råteskader.



Lav montering som stenger for lufting bak fasade

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med åser (åsetak).
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige. Gjenbygget del av takkonstruksjonen har ukjent oppbygging.

Takkonstruksjonen og undertak er besiktiget via kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe misfarging på sutaket ved befaring. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i treverket på befaringsdagen. Kryploftet fremstår uten synlige ventiler eller annen form for lufting. Det ble også observert spor etter tidligere mott-/insektaktivitet i treverket.

Manglende eller begrenset ventilering av kryploft kan føre til økt luftfuktighet i konstruksjonen. Fuktige forhold kan over tid gi gode vekstvilkår for mott og andre treborende insekter. På bakgrunn av registrerte forhold og risiko knyttet til begrenset ventilering er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan over tid medføre økt risiko for videre insektaktivitet og nedbrytning av treverket dersom luftfuktigheten blir høy.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering av kryploftet og følge opp konstruksjonen med jevnlig kontroll. Ved tegn til aktiv insektaktivitet bør nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.


Misfarging ved pipe


Symptomer etter mott/borrebille

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Alle vinduer i 1. etasje og loft er nye med unntak av to vinduer.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det ble registrert at vannbord over vinduer ikke er ført inn bak kledningen.

Vannbordets funksjon er å lede bort vann og redusere fuktbelastningen rundt vindusåpningen. Når vannbordet ikke er ført inn bak kledningen, kan vann lettere trenge inn i overgangen mellom kledning og vindusinnramming.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løsningen gir økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Det anbefales å utbedre detaljløsningen slik at vann ledes bort på en tilfredsstillende måte. Forholdet bør vurderes nærmere ved fremtidig vedlikehold eller utskifting av kledning og vinduer.


Vannbord over vinduet er ikke innfelt i kledningen

TG 3 Vinduer - Eldre vinduer

Beskrivelse
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Det er to vinduer som er av eldre dato i 1. etg eller på loft. I kjelleren er det eldre vinduer av betong med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I kjeller ble det registrert eldre vinduer av betong med enkeltglass. Det ble også registrert sprekk i en glassrute. På loft ble det registrert eldre trevindu med råteskader og punktert isolerglass.

Vinduene er av eldre dato og har oppnådd høy alder sammenlignet med forventet levetid. Sprekk i glassrute, punktert isolerglass og råteskader er typiske tegn på alder og slitasje. Punkterte isolerglass har redusert isolerende effekt, og råteskader indikerer nedbrytning av trevirket som følge av fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skadene kan medføre redusert funksjon, økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold. Råteskader kan utvikle seg videre og følgeskader kan oppstå dersom forholdet ikke utbedres.

Skadede vinduer bør repareres eller skiftes ut. Det anbefales å skifte punktert glass og utbedre eller erstatte råteskadede vindusdeler. På grunn av alder og registrerte skader må det påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduene.

Vinduer av normal standard og kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Eventuelle følgeskader som følge av registrerte råteskader er ikke medtatt i estimatet. Vinduer i kjeller fungerer i en grovkjeller og er ikke med i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eldre vindu med råteskade og punktert rute



Sprekk i rute

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør av tre. Malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - Eldre dører

Beskrivelse

Balkongdør av tre. Malt utførelse.
Kjellerdør av tre. Malt utførelse.
Dørene fremstår som lave og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert malingsflass, misfarging og normal slitasje på dører. Det ble også registrert rustdannelse på enkelte hengsler. Dører med tilhørende pakninger og beslag vurderes å ha passert halvparten av sin estimerte levetid.

Forholdene vurderes å skyldes alder, normal bruksslitasje og værpåvirkning over tid. På bakgrunn av registrert slitasje og alder er forholdet vurdert til TG2, da det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av enkelte komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Slitasje på overflater, beslag og pakninger kan over tid føre til redusert funksjon, tetting og levetid.
Det anbefales vedlikehold av dører, herunder overflatebehandling og justering/smøring av hengsler og beslag. Slitte pakninger og beslag bør skiftes ved behov.



Svellinger i nedre del av dørblad



Eldre balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sørvendt terrasse med utgang fra stue/kjøkken.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Malt/beiset utførelse.
Terrasse er fundamentert på punktfundamenter av betong med søylesko.
Terrasse fremstår med normal aldersrelatert slitajse og det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Frittliggende terrasse med levegg.
Bjelker, terrassebord og levegg av tre. Malt/beistet utførelse.
Fundamenteringen er ukjent.
Terrasse fremstår med normal aldersrelatert slitajse og det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Nordøst vendt balkong/takterrasse med utgang fra loft.
Bjelker, bærelag og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Deler av takterrassen har lav takhøyde.
Det er tettesjikt av glassfiber.

Takterrasser over underliggende rom er å anse som risikokonstruksjoner. Selv mindre svikt i tettesjikt eller detaljer rundt gjennomføringer og overganger kan medføre fuktinntrengning og følgeskader. Konstruksjonen bør derfor kontrolleres jevnlig og følges opp med nødvendig vedlikehold for å begrense risikoen for skadeutvikling.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Takterrassen har tettesjikt av glassfiber. Tettesjiktets alder er ukjent, men det bærer preg av alder og slitasje. I luftespalten under konstruksjonen ble det registrert symptomer på begynnende råtedannelse i synlig treverk.

Glassfiberbaserte tettesjikt har begrenset levetid og vil over tid bli utsatt for aldring og slitasje som kan påvirke funksjonen. Fra bakkenivå kan det observeres en luftespalte som skal sikre lufting av konstruksjonen under tettesjiktet. De registrerte symptomene på råtedannelse kan indikere at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Ny tekking må legges.

Aldring av tettesjiktet medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning. Dersom tettesjiktet ikke skiftes ut før funksjonssvikt oppstår, kan dette føre til ytterligere fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.

Tettesjiktet bør følges opp med jevnlige kontroller. På grunn av alder og registrerte forhold må utskifting av tettesjiktet påregnes på sikt. Det anbefales også å undersøke omfanget av den registrerte råtedannelsen nærmere ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider.



Tettesjikt av eldre glassfiber



Litt råtedannelse i luftingen til takterrasse

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper ved entre av betong.

TG1 er gitt på bakgrunn av at det kun er registrert normale spor av værpåvirkning og aldring på trappekonstruksjonen, og det er ikke påvist forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulver.
Malte plater og MDF-plater på vegger.
Prefabrikkerte plater og synlig bjelkelag i tak/himlinger.

Alle innvendig overflater nylig oppusset.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv i kjeller er utført som støpt betonggulv, antatt fra byggeåret. Kjelleren fremstår som en grovkjeller uten innredning for varig opphold. Det er normalt at slike gulv har ujevnheter og overflateavvik som følge av utførelsesmetoder og alder. Registrerte forhold vurderes å være uten vesentlig betydning for gulvets funksjon i denne typen rom.

TG 2 Etasjeskille - 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre i 1. etasje.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder registrert ca. 13 mm skjevhet, målt gjennom hele rommet, og ca 8 mm målt på en lengde over to meter på gulv i stue og på gang. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse sett i forhold til rommets størrelse og byggets alder. Noe stedvis knirk i gulver fra dette årstallet må forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fra kjeller er etasjeskillet gjenkledd med panel. Det ble registrert symptomer etter tidligere borebilleangrep i synlig treverk. Videre ble det observert dampsperre plassert på kald side av konstruksjonen.

Spor etter borebiller forekommer ofte i eldre trekonstruksjoner og kan indikere tidligere insektaktivitet. Det ble på befaringstidspunktet ikke registrert tegn som entydig tilsier pågående aktivitet. Dampsperren er plassert på kald side av konstruksjonen, noe som avviker fra dagens byggeskikk og kan øke risikoen for kondens og fuktproblemer i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidligere insektangrep kan ha medført redusert styrke i berørte trevirkedeler. Feil plassering av dampsperre kan bidra til oppfukting av konstruksjonen og øke risikoen for fremtidige fuktskader.

Det anbefales å følge med på om det oppstår nye tegn til insektaktivitet. Ved mistanke om aktivt angrep bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Eventuell ombygging eller rehabilitering bør utføres med korrekt konstruksjonsoppbygging og plassering av dampsperre.



Symptomer etter mott/borrebiller



Plast på kald side av konstruksjonen

TG 3 Etasjeskille - Loft

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre i loft.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registreret ca. 35 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 45 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt på en lengde over 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevhetene kan påvirke bruken av rommet og oppleves som sjenerende ved normal bruk. Avvikene vurderes som vesentlige sett opp mot dagens toleransekrav, og kan også medføre utfordringer ved plassering av møbler og innredning.

Utbedring vurderes ikke som nødvendig med mindre forholdet oppleves som sjenerende eller skjevhetene utvikler seg videre. Eventuell utbedring vil kunne kreve omfattende arbeider. Det anbefales å holde forholdet under observasjon og gjøre nærmere undersøkelser dersom det oppstår økende skjevheter eller sprekker i vegger og himlinger.

Kostnadsestimatet gjelder avretting ved lekting og plating, og inkluderer ikke ferdige overflater. Eventuelle behov for jekking eller forsterkning av bjelkelag kan medføre tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Største målte skjevhet på soverom



Saltutslag og misfarging etter fuktighet

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert vedovn i stue.
Det er sotluke i kjeller.
Det foreligger ingen kommentar fra feier.

Pipen er rehabilitert med røykerør, og det er ikke registrert tegn til skade eller funksjonssvikt ved visuell kontroll. Registrert misfarging vurderes som alderstypisk uten teknisk betydning. Tilstandsgrad settes derfor til TG1.



Misfarging etter fuktighet

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger mot terreng er utført i synlig betong. Det ble registrert misfarging etter fuktighet samt stedvis saltutslag på grunnmuren.

Misfarging og saltutslag kan oppstå som følge av fukttransport gjennom betong og murverk i konstruksjoner mot terreng. Forholdet indikerer fuktbelastning på grunnmuren. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet vurderes å være av bygningsmessig karakter og er ikke uvanlig i eldre kjellere med konstruksjoner direkte mot terreng. Det anbefales å sørge for god ventilasjon i rommet samt følge med på utviklingen over tid. Dersom det oppstår økende fuktproblemer bør dreneringsforholdene rundt bygningen undersøkes nærmere. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som skal vurderes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Det er laminat i trinn.

Trappen er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet og vil naturlig nok ha avvik i fra dagens krav. TG1 er gitt da trappens konstruksjon og funksjon vurderes som normal for byggeår.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, bilder og valg av produkter.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger. Flislagte vegger i dusjen.
Malte plater i tak/himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket gul i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Lokalt fall mot sluk er målt til ca 15 mm. Nedsenket gulv ble målt til ca 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 47 mm.

Det ble registrert et mindre hakk i en gulvflis. Forholdet vurderes som en kosmetisk skade uten kjent betydning for konstruksjonens funksjon.

TG1 er gitt da én av de preaksepterte løsningene i TEK17 vurderes å være ivaretatt. Preaksepterte løsninger i byggteknisk forskrift er løsninger som anses å tilfredsstille forskriftens funksjonskrav.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.



Hjelpesluk



Sluk i dusjen

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mulighet for plassering av vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er helt nytt og har ikke vært i bruk.
Det foreligger dokumentajson på utførelsen og 5 års garanti.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvikk kjøkken, fra 2026.
Laminat benkeplate og vask av metall.
Integrerte hvitevarer: induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er komfyrvakt over platetopp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Vannstoppesystem

Beskrivelse

Det er ikke montert vannstoppventil eller lekkasjesensor på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppventil eller lekkasjesensor på kjøkkenet. Dette var en vanlig løsning da kjøkkenet ble oppført. Manglende lekkasjesikring gir økt risiko for vannskader dersom det oppstår lekkasjer fra rør eller tilkoblet utstyr. Forholdet er vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende vannstoppeventil kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasjer oppstår.
Det anbefales å installere vannstoppeventil i henhold til gjeldende sikkerhetsanbefalinger.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er kun synlige deler av vannrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via åpningsvinduer og trekk fra pipe.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er typisk for eldre boliger, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon og luftutskifting. Begrenset og lite styrt ventilasjon gir redusert funksjon sammenlignet med moderne løsninger. Forholdet vurderes som et avvik, men er ikke uvanlig for bygningens alder, og gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak

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

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning innendørs, med risiko for kondens og over tid skade på bygningsdeler. Det anbefales å etablere mer tilfredsstillende ventilasjonsløsning, eksempelvis ved montering av veggventiler eller andre tiltak som sikrer bedre luftutskifting.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue. Det er ukjent alder på varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år og TG2 er derfor valgt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap.

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)?
   Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Boligen er renovert i 2025-2026 da ble alt av elektrisk anlegg fornyet. Det foreligger dokumentasjon på sluttkontroll av det elektriske anlegget, utført av autorisert elektroinstallatør.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og opplysninger fra eier.

Rundt grunnmuren ble det ikke observert knotteplast eller bruk av annen fuktsikring.
Takrenne nedløp er tilkoblet rør i grunnen.

I kjelleren ble det registrert synlig misfarging etter fuktighet, noe som kan indikere utilstrekkelig drenering og/eller fuktsikring mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dreneringsforholdene vurderes som utilstrekkelige eller ikke dokumentert. Påvist fukt i underliggende konstruksjoner indikerer redusert funksjon.
TG3 er valgt på bakgrunn av påvist fuktpåvirkning i konstruksjon som indikerer funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull drenering kan føre til vedvarende fuktbelastning mot grunnmur, med risiko for skader på konstruksjon og innemiljø over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse av dreneringsforholdene. Det må påregnes tiltak for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt bygget. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som skal vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig fuktighet i kjeller

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført på løsmasser.
Grunnmur av betong med sparestein. Pusset utvendig.

Grunnmuren fremstår generelt som hel og uten sprekker av betydning. Det ble derimot registrert noe rustsprengning som bør undersøkes og utbedres for å forhindre videre utvikling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert betydelig rustsprengning i betongsøyler som bærer tilbygget. Betongen har stedvis løsnet slik at armeringsjern er eksponert. Det ble også registrert skjevheter i søylene. Videre ble det registrert en skade i grunnmuren hvor armeringen er eksponert.

Rustsprengning oppstår når fukt trenger inn til armeringsstålet og korrosjon medfører oppsprekking og avskalling av omkringliggende betong. De registrerte skadene vurderes som omfattende. Skjevhetene kan skyldes tidligere bevegelser eller deformasjoner i konstruksjonen. Omfanget av skadene og søylenes funksjon som bærende konstruksjoner gjør at gjenværende kapasitet ikke kan vurderes ved en visuell inspeksjon alene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre korrosjon og nedbrytning kan føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonene over tid. Siden søylene bærer et tilbygg med våtrom, kan eventuelle konstruksjonsmessige svikt få betydelige konsekvenser og medføre omfattende utbedringsarbeider.

Det anbefales at søylene undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare skadeomfang og behov for tiltak. Skadet betong bør repareres, og eksponert armering behandles eller erstattes ved behov for å hindre videre korrosjon og sikre tilfredsstillende bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skjeve søyler med rustsprengning



Skade med rustsprengning

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

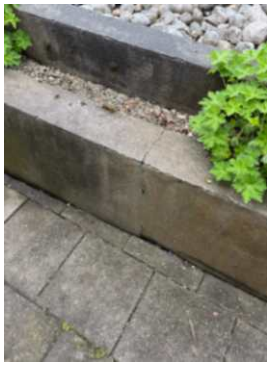
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekker og mindre skjevheter i støttemurer.
TG2 er valgt på bakgrunn av registrerte sprekker og skjevheter, selv om støttemuren fremstår funksjonell ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker og skjevheter kan over tid medføre redusert stabilitet og økt risiko for videre deformasjon. Det ble ikke registrert tegn til akutt svikt ved befaring.
Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av muren. Eventuelle stabiliserende tiltak bør vurderes dersom sprekkene eller skjevhetene utvikler seg.



Sprekk i støttemur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Rundt mesteparten av grunnmuren er det drenerende masser.
Takrennenedløp er tilkoblet rør i bakke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Omliggende terreng på eiendommen har noe fall inn mot bygget. Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.
TG2 er gitt på bakgrunn av terrengforhold som kan gi økt belastning av overflatevann mot bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrengfall mot bygget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner over tid.
I kjeller ble det påvist fuktighet og dersom det skal dreners rundt bygget anbefales det å gjøre tiltak for å sikre tilfredsstillende fall bort fra bygget. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som skal vurderes.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurderingene av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på innvendige observasjoner og informasjon fra eier.

Ifølge opplysninger skal vannledninger være fornyet i fra utvendig stoppekran og inn i bygget. Fra utvendig stoppekran og utover er alder ikke kjent.

TG 0 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Eiendommen ligger i støysone (gul sone) iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Dette innebærer at området kan være utsatt for trafikkstøy. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal bodstandard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod/lekehytte.

Fundamentert på blokker i betong.
Gulv i bjelkelag av tre.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Saltak med takkonstruksjon av tre. Lukket takkonstruksjon.
Tak er tekket med shingel.
Dører og vinduer av tre.

Innvendig er rommet kledd med panel på gulv, vegger og tak/himling.

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

Uthus



Anvendelse
Oppbevaring/lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Eldre standard.

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

Beskrivelse
Frittliggende uthus:

Fundamentert på lødd gråstein.
Gulv i bjelkelag av tre.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Saltak med takkonstruksjon av tre.
Tak er tekket med takstein av skifer.
Takrenner og nedløp av plast.
Dører og vinduer av tre.

Innvendig er rommet kledd med panel på gulv, vegger og tak/himling.

Enkelt vedskjul i tilknytning bygget:
Singel/grus på gulv.
Ringmur av betong.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Skrå tak med takkonstruksjon av tre.
Synlige konstruksjoner innvendig.
Tak er tekket med shingel.
Vinduer av tre.

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

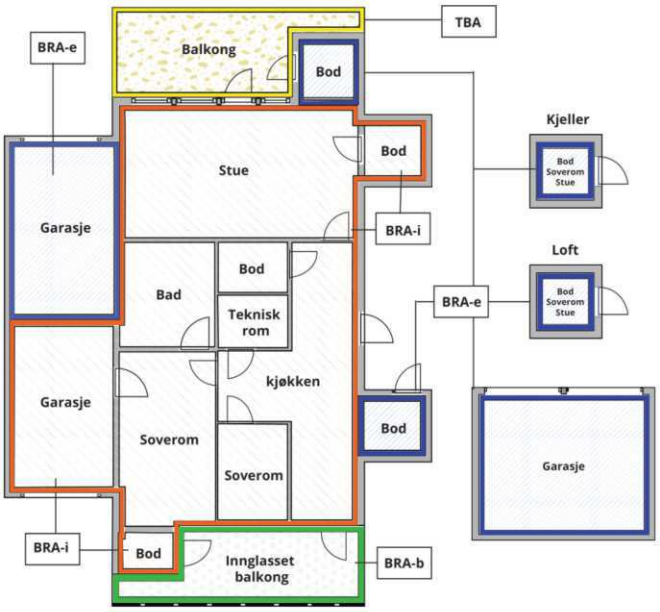
Hva er måleverdig areal?

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	31			31	1	5	36
1. Etasje	49			49	28	1	50
Kjeller						33	33
SUM	**80**				**29**	**39**	**119**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, 3 soverom		
1. Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Terrasse i tilknytning til boligen er ca. 28 m² og er medtatt som TBA.
Frittliggende terrasse i hagen er ca. 65 m² og er ikke medtatt i arealberegningen.
Takterrasse/balkong er totalt ca. 5 m², hvorav ca. 4 m² ikke tilfredsstiller krav til måleverdig areal.
Trapperom på loft er ca. 5 m² og tilfredsstiller ikke krav til måleverdig bruksareal. Arealet er oppgitt som ALH.
Kjeller er ca. 33 m², har takhøyde under 1,90 m og tilfredsstiller ikke krav til måleverdig bruksareal. Gulvarealet er målt vegg til vegg og oppgitt som ALH.
Overbygget del ved entré er ca. 6 m² og er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vurderingen er basert på rommenes faktiske bruk og inndeling slik de fremsto på befaringsdagen. Det forelå ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon som kunne verifisere rominndeling, bruk eller utførelse. Takstmannen har derfor ikke hatt grunnlag for å vurdere om dagens planløsning samsvarer med eventuelt godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke bygningstegninger eller annen dokumentasjon for tilbygg mot nord- og vestsiden. Oppføringsår, utførelse og eventuell offentlig godkjenning av disse bygningsdelene har derfor ikke kunnet verifiseres.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt moderniseringer.

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		4		4	

SUM		**4**
SUM BRA	**4**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, verksted, vedskjul	

Kommentar

Vedskjul (ca. 17 m²) som ligger i tilknytning til bygget er medtatt i arealberegningene BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Øystein Susort	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	55	36		0	2865 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Susortvegen 394

Hjemmelshaver
Susort Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Susortvegen i Tysvær i et område som hovedsakelig består av småhusbebyggelse i fra ulike byggeperioder.
Beliggenheten er landlig og rolig, med kort avstand til sjøen og gode muligheter for båtliv, rekreasjon og friluftsliv i nærliggende friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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 uregulert område og er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv) med nåværende arealbruk.

Om tomten

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med hage, variert beplantning av prydbusker, hekker og trær, samt asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. Dette er vanlig med tanke på boligens byggeår.

Eiendommen består av to teiger. Hovedteigen er bebygd med bolig og tilhørende utearealer, mens den andre teigen ligger i sjøkanten. Sjøteigen gir eiendommen en attraktiv tilknytning til sjø, men er fysisk adskilt fra hovedteigen.
Begge teigene inngår i samme eiendom, og samlet areal fremgår av matrikkelopplysninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft. På eiendommen står også et frittliggende uthus med tilhørende vedskjul samt en frittliggende redskapsbod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er ukjent om det finnes tegninger med stempel.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 36	**Kommune:**	1146	Tysvær
Adresse:				
Veiadresse:	Susortvegen 394, gatenr 1028 5565 Tysværvåg	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	205 4	Eikje Tysværvåg
Oppdatert:	08.01.2014	**Kirkesogn:**	6050901	Tysvær

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	02.06.1993	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 865,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	23.05.2024	Berørt	1146/55/4	0,0
	Matrikkelført:	23.05.2024	Berørt	1146/55/9	0,0
			Berørt	1146/55/11	0,0
			Berørt	1146/55/36	0,0
			Berørt	1146/55/46	0,0
			Berørt	1146/56/16	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.05.2024	Berørt	1146/55/3	0,0
	Matrikkelført:	24.05.2024	Berørt	1146/55/5	0,0
			Berørt	1146/55/8	0,0
			Berørt	1146/55/36	0,0
Sammenslåing	Forretning:	27.09.2019	Avgiver	1146/55/55	-118,6
	Matrikkelført:	27.09.2019	Mottaker	1146/55/36	118,6
Kartforretning	Forretning:	18.08.2008	Berørt	1146/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.01.2009	Berørt	1146/51/82	0,0
			Berørt	1146/55/1	0,0
			Berørt	1146/55/3	0,0
			Berørt	1146/55/5	0,0
			Berørt	1146/55/6	0,0
			Berørt	1146/55/9	0,0
			Berørt	1146/55/11	0,0
			Berørt	1146/55/15	0,0
			Berørt	1146/55/16	0,0
			Berørt	1146/55/17	0,0
			Berørt	1146/55/19	0,0
			Berørt	1146/55/36	0,0
			Berørt	1146/55/40	0,0
			Berørt	1146/55/45	0,0
			Berørt	1146/56/14	0,0
			Mottaker	1146/55/46	6 935,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.06.1993	Avgiver	1146/55/11	-2 745,9
	Matrikkelført:		Mottaker	1146/55/36	2 745,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Susortvegen 394	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	172611850			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.04.2026
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.04.2026
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	172611850 / 1			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Susort Øystein	210994

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

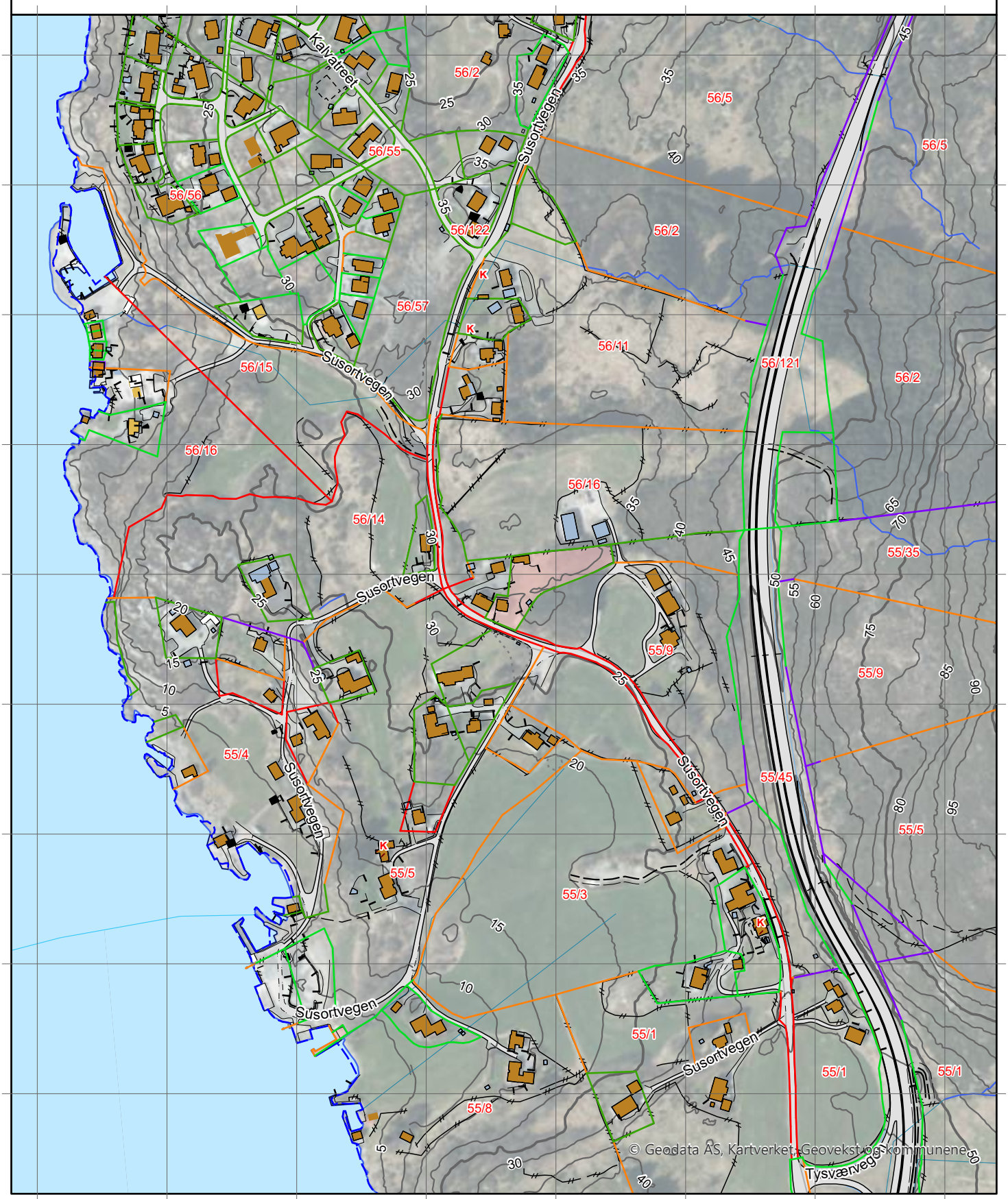
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/55/36/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 16.6.2026



0 100 200 m

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

ambita

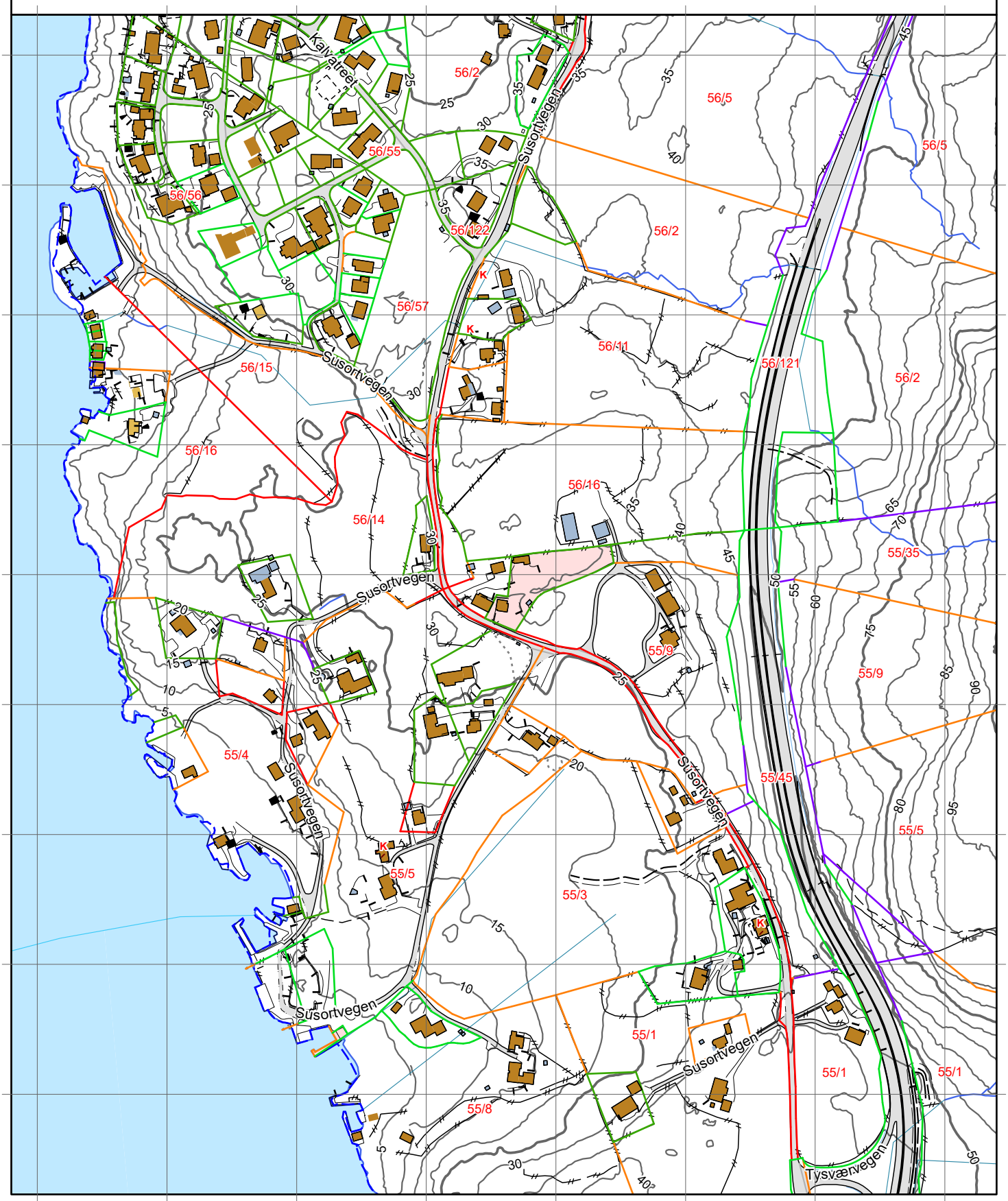
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/55/36/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 16.6.2026



0 100 200 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

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

Utskriftsdato: 16.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Susortvegen 394, 5565 TYSVÆRVÅG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201510
Navn	Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1872/F%c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202019%20-%202031%20ME%202020.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 864 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 2 246 m^2 **KPHensynsonenavn** Rørgate Statpipeledning **KPFare** Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal 118 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530_FS12

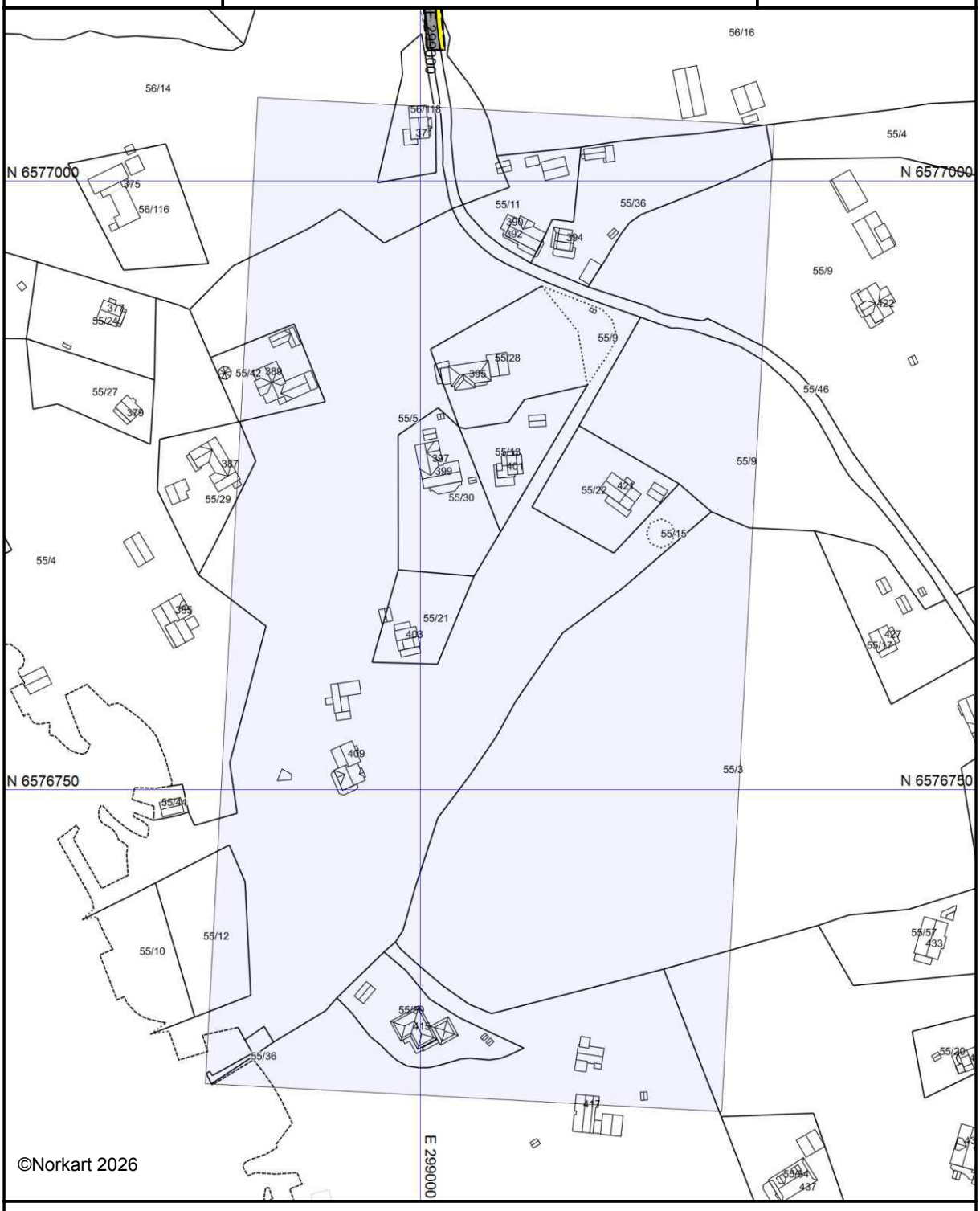
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/36
Adresse: Susortvegen 394
Utskriftsdato: 19.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Jordbruk

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

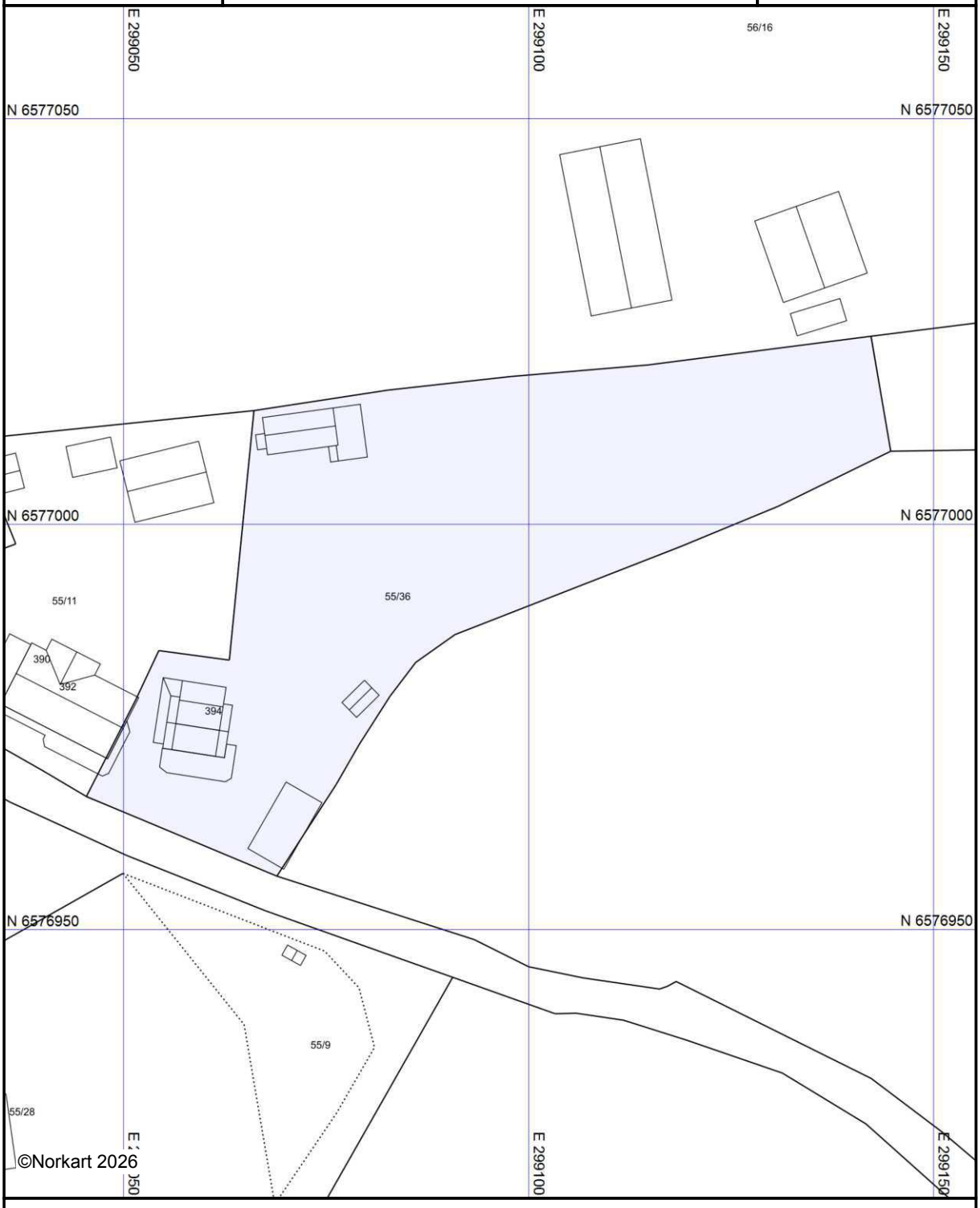
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/36
Adresse: Susortvegen 394
Utskriftsdato: 19.06.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Område for boliger med tilhørende anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

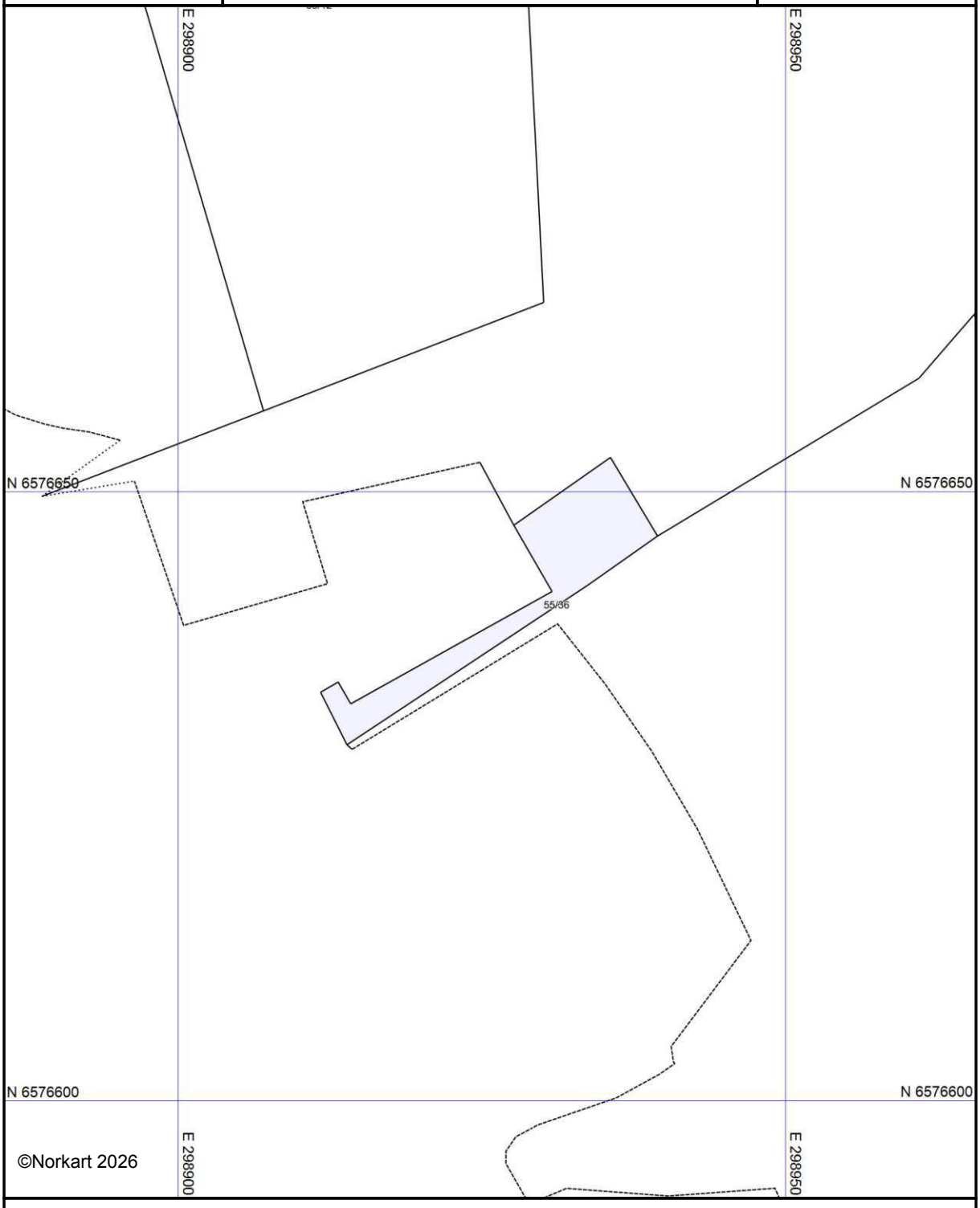
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/36
Adresse: Susortvegen 394
Utskriftsdato: 19.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

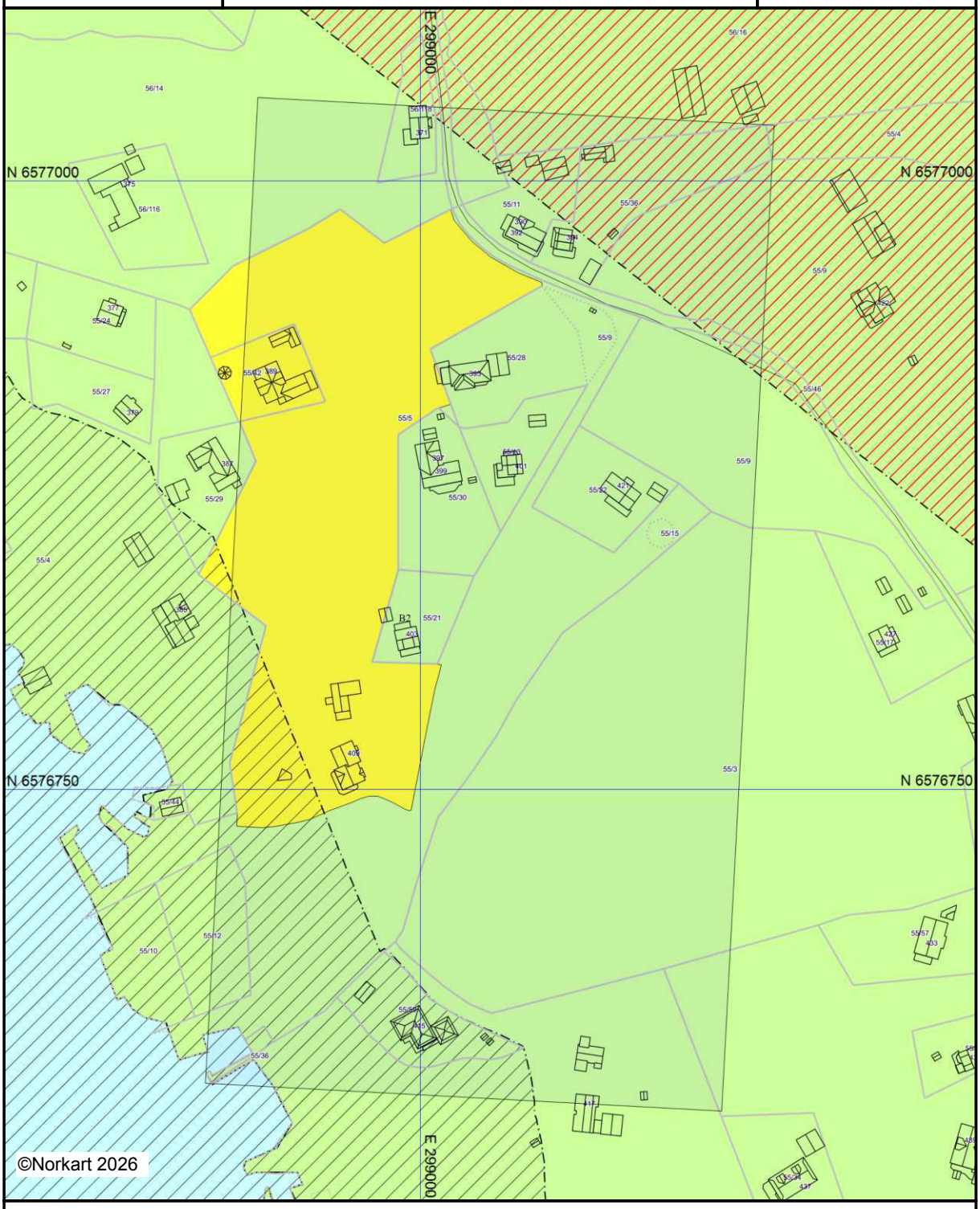
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/36
Adresse: Susortvegen 394
Utskriftsdato: 19.06.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

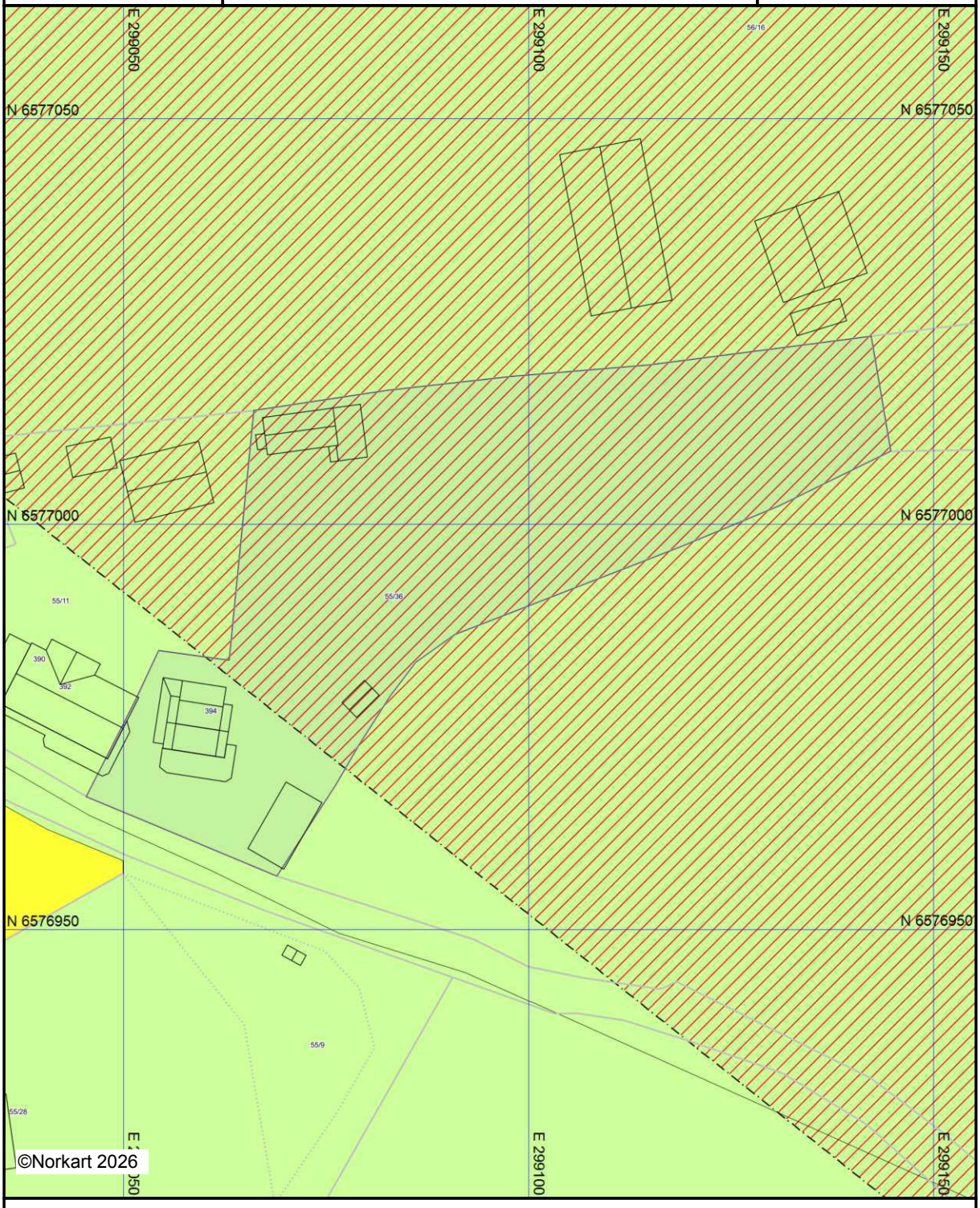
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/36
Adresse: Susortvegen 394
Utskriftsdato: 19.06.2026
Målestokk: 1:750

N

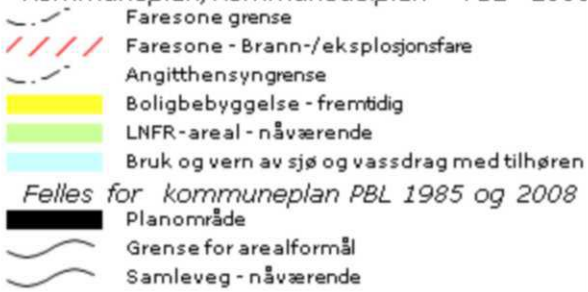
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

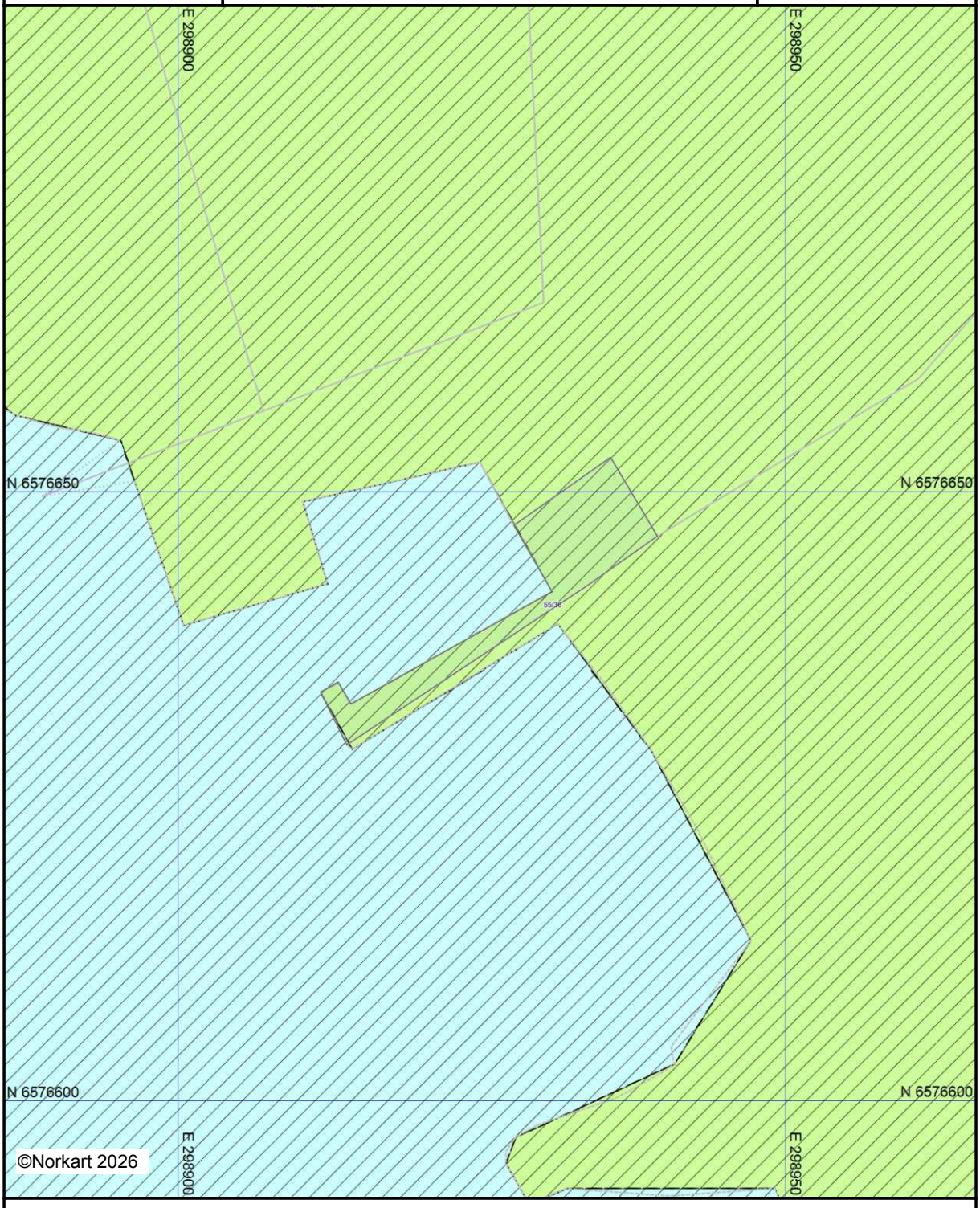
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/36
Adresse: Susortvegen 394
Utskriftsdato: 19.06.2026
Målestokk: 1:500

N

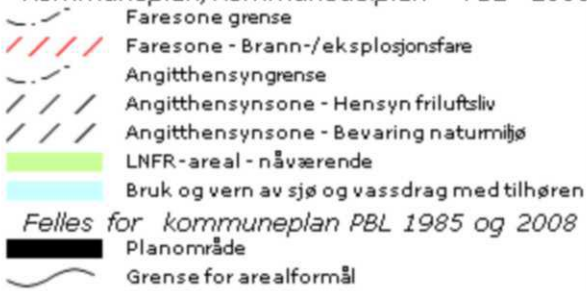
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

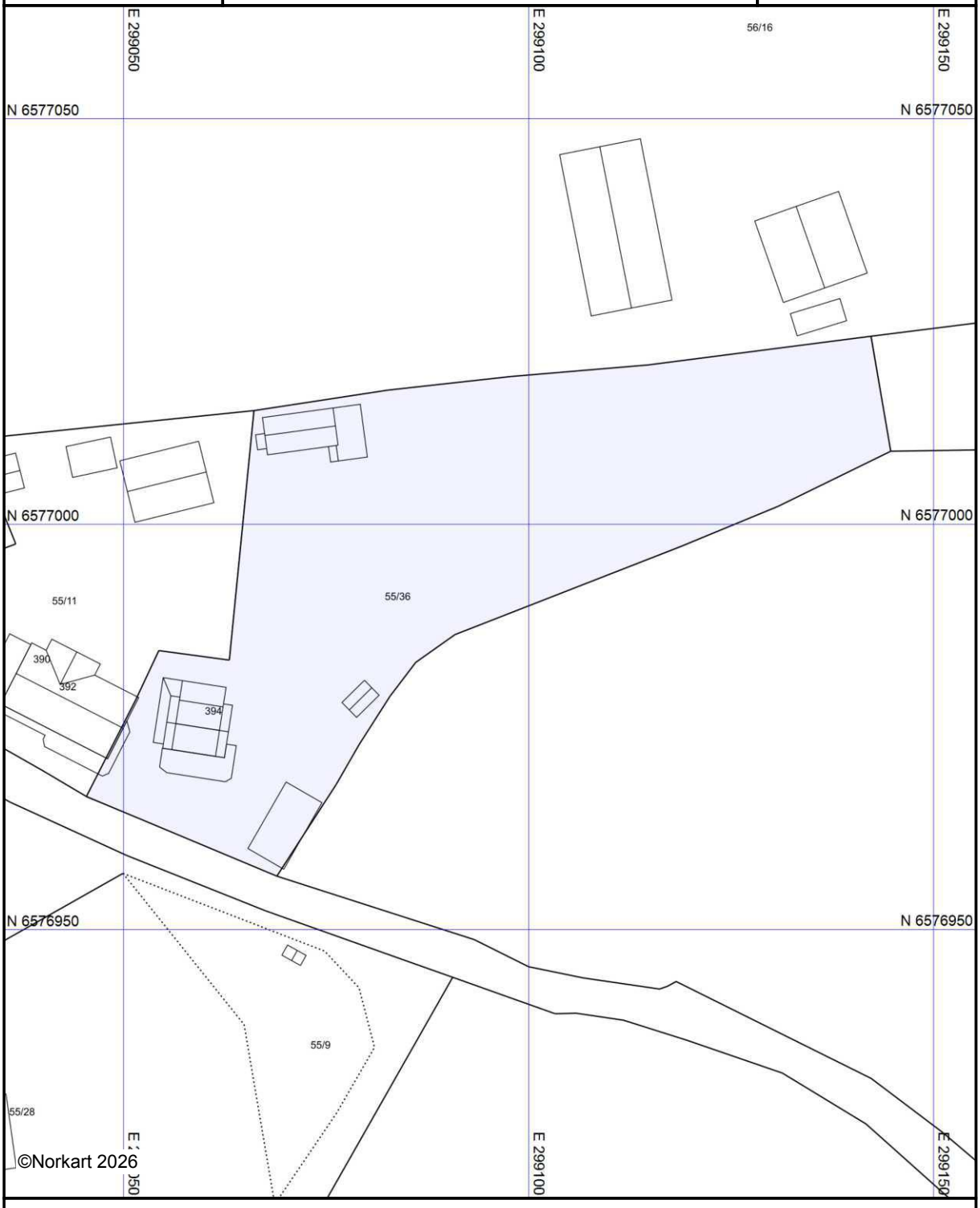
Tysvær kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 55/36
Adresse: Susortvegen 394
Utskriftsdato: 16.06.2026
Målestokk: 1:750

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

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

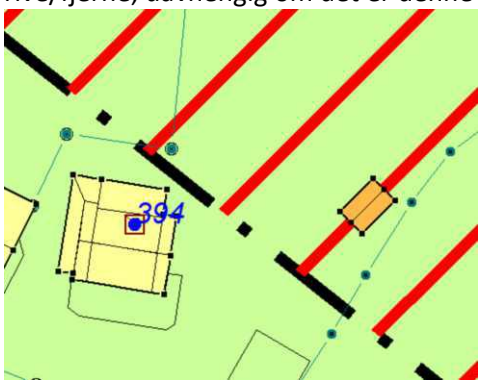
Tilleggsinformasjon for gbnr 55/36 i Tysvær kommune

Det foreligger ingen tegninger over bygninger på eiendommen i kommunens arkiv.
Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på bygningen på eiendommen i kommunens arkiv.

Det ser ut til at boligen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965 tredde i kraft. Manglende dokumentasjon for bygninger av denne alderen er ikke uvanlig. Disse bygningene anses derfor som lovlig etablert på oppføringstidspunktet. Hva som eventuelt er gjort av endringer eller tiltak i ettertid, er ikke kjent.

Garasje/uthus/anneks som er plassert i nord-vestre hjørnet av eiendommen er registrert i matrikkelen på eiendom med gnr. 55 bnr. 11.

Det finnes et tiltak/bygning på eiendommen som ikke er registrert i matrikkelen (markert oransje på kart). Kommunen har ingen opplysninger om dette i sine arkiv. Tiltak som er utført eller oppført på eiendommen uten tillatelse etter plan- og bygningsloven er å regne som ulovlig oppført. Kommunen kan pålegge grunneier å rive/fjerne, uavhengig om det er denne eier som har utført/oppført tiltaket.



Det er søkt om og godkjent rehabilitering av privat utslipp. Det er sendt inn ferdigmelding fra ansvarlig rørlegger 10.06.2026. Kommunen har ikke utstedt ferdigattest for tiltaket enda.

Eiendommen ligger innenfor varsla planområde for trasé for ny E39 Bokn - Bømlafjorden (vist med lilla vertikale striper). https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e39boknstord/

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



Tysvær kommune

ARKIPELET AS
Camilla Lunde Thorsen
Postboks 29
5501 HAUGESUND

Dokumentnummer:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
26/576-12		Xavier Kioupkiolis	08.06.2026

Delegasjonssaksnr. 318/26

Gbnr 55/36 - Vedtak - Godkjent søknad - Dispensasjon - Naust, mur og trapper, påstøp til kai - Susortvegen 394

Adresse Susortvegen	**Gårdsnr.** 55	**Bruksnr.** 36	**Festenr.** 0	**Seksjonsnr.** 0
Ansvarlig søker ARKIPELET AS Postboks 29 5501 HAUGESUND	**Tiltakshaver** Øystein Susort Susortvegen 375 5565 Tysværvåg			
Type tiltak/bygning				
Nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål / Naust; båthus; sjøbu				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra LNF-formålet og pbl. § 1-8 er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Oppføring av nytt naust
- Etablering av mur og trapper foran naustet
- Påstøp av eksisterende kaiflate foran naustet

Vilkår

- Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.
- Nytt naust må prosjekteres og utføres slik at konstruksjonen er dimensjonert for 200-års stormflo, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.18.
- Arbeid i strandsonen må ikke medføre tilslamming i sjø.

Søknad og saksopplysninger

Det er søkt om oppføring av et nytt naust på eiendommen gbnr. 55/36, med adresse Susortvegen 394. Nausttomten er i dag opparbeidet med en stedstøpt plate, en eldre ringmur og kai. Det omsøkte naustet er

planlagt plassert på eksisterende plate med et bebygd areal (BYA) på 31,9 m^2, og utformingen er i tråd med kommuneplanens bestemmelser om størrelse og utforming på naust. Den stedstøpt plate ligger på kote + 1,14 moh. Av hensyn til stormflo planlegges ferdig gulv i naustet lagt på kote + 1,5 moh. Det søkes også om etablering av mur og trapper foran naustet for å håndtere høydeforskjellen ned til kaien. Eksisterende kaiflate ønskes utbedret med et påstøp på ca. 20 mm. Fri ferdsel rundt naustet er ivaretatt, og tiltaket innebærer ingen inngrep i sjø. Naustet vil inngå som en del av boligeiendommen, med gangavstand til boligen hvor det er tilrettelagt for parkering. Det foreligger avstandserklæringer for plassering av tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter.

Det omsøkte tiltaket ligger i område avsatt til LNF-formål og i hensynssone funksjonell strandsone i gjeldende kommuneplan. Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og pbl. § 1-8.

Det ble tidligere gitt dispensasjon fra LNF-formålet i delegasjonssak 567/15, datert 01.12.2015, i forbindelse med fradeling av nausteiendommen. Etter fradeling ble nausteiendommen slått sammen med boligeiendommen i en matrikkelenhet.

Følgende opplysninger er hentet fra søknad og tegninger (matrikkel):

Adresse Susortvegen	**Gårdsnr**. 55	**Bruksnr**. 36
Bebygd areal (BYA)	31,9 m^2	
Bruksareal (BRA)	27 m^2	
Møne- og gesimshøyde	M= 5,2 m og G= 3,1 m	
Takform og -vinkel	Saltak, 40^o	
Vann	Bygningen skal ikke ha innlagt vann	
Kloakk	Det skal ikke installeres vannklosett	
Installert pipe	Nei	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på situasjonskart samt plan- og snittegninger datert 06. januar 2026, og fasade tegninger datert 16. februar 2026 med journaldato 16. februar 2026.

Vann og avløp

Det planlegges ikke innlagt vann i naustet.

Plangrunnlag

- Plantype: Kommuneplan
- PlanID og -navn: 201510 Kommuneplan for Tysvær
- Planformål: LNF-formål og hensynssone for funksjonell strandsone

Avstander

- Avstand til nabogrense: 0,1 meter. Det foreligger avstandserklæringer fra gbnr. 55/5 og gbnr. 55/8. Avstandserklæringer bør tinglyses.
- Avstand til nærmeste bygning: Ikke oppgitt, men > 8 meter.
- Avstand til midten av vei: Ikke oppgitt, men ca. 11,3 meter målt på kart.

Lokalisering og høydeplassering

- Høyden på topp plate blir satt til kote + 1,5 moh. Høyden kan justeres opp eller ned 50 cm av kommunens tilsyn på plassen.

Dette tiltaket krever utstikking av plassering i plan og høyde.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde topp plate.
- Ingen deler av tiltaket skal komme nærmere offentlig vann- eller avløpsledning eller gassledning enn 4,0 m.
- Utstikking av plassering skal utføres av foretak med ansvarsrett for dette.

- Innmålingsdata skal sendes inn til kommunen senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- Ansvarlig foretak skal markere godkjent høydeplassering på tomta etter at tiltaket er stukket, og kontakte byggetilsynet for godkjenning av høyde og plassering.

Nabovarsling
Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Tillatelse etter annet lovverk
- Tiltaket medfører ingen endring mtp. avkjørsel og det er ikke behov for tillatelse med hjemmel i veiloven §§ 40-43.
- Tiltaket medfører ikke arbeid i sjø og krever ikke tillatelse etter forurensningsloven § 11 eller havne- og farvannsloven § 14.

Vurdering etter naturmangfoldloven
Kommunen skal vurdere søknaden etter prinsippene i §§ 8 til 12 i naturmangfoldloven (nml), jf. § 7 i samme lov. Søk i Miljødirektoratet sin Naturbase viser at området gjennom prosjektet «E39 Bokn – Hope» er naturtypekartlagt etter NiN-metodikken, men at det ikke er registrert noen naturtyper på eller ved det aktuelle arealet. Det er heller ikke noen registrert noen relevante observasjoner i Artsdatabanken sitt Artskart. Kravet til kunnskapsgrunnlaget ved vurdering skal stå i et rimelig forhold til saken sin karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, jf. § 8. Det er søkt om å bygge naust hvor det allerede er støpt plate og etablert kai. Det skal ikke utføres arbeid i sjø. Kunnskapsgrunnalet er på bakgrunn av dette vurdert som tilstrekkelig. Naustet vil i liten grad påvirke naturmangfoldet, og «Føre-var-prinsippet» i § 9 trenger derfor ikke tillegges særlig vekt. Selv om tiltaket i selg selv er vurdert å ikke påvirke naturmangfoldet negativt, skal også den samlede belastningen vurderes, jf. § 10. Menneskelig aktivitet og nedbygging av strandsonen kan over tid gi negative konsekvenser for naturmangfoldet. Strandsonen er derfor gitt et strengt vern for å ivareta viktige miljøkvaliteter og hindre en gradvis bit-for-bit nedbygging. I dette tilfellet vurderes konsekvensen som liten, da tiltaket skjer på et areal som allerede er delvis utbygd og ikke medfører ytterligere inngrep i sjø. Tiltakshaver har ansvar for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket kan medføre, jf. §§ 11 og 12.

Landbruksvurdering
Nausteiendommen og boligeiendommen ble slått sammen til en matrikkel etter fradeling, jf. delegasjonssak 567/15, datert 01.12.2015. Arealet som tilhører nausteiendommen på gbnr. 55/36 er registrert med 0,1 dekar dekar bebygd areal (NIBIO, 24.08.2025). Eiendommen er omkranset av bebygd areal og produktiv skog. Det er omlag 8 meter fra det omsøkte tiltak til nærmeste fulldyrka jord, og omlag 125 meter til nærmeste driftsbygning. På bakgrunn av beliggenheten er vår vurdering at oppføring av nytt naust i dette tilfellet å ha minimal innvirkning på landbruksinteressene i området.

Dispensasjon
- Tiltaket er i strid med Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanen og det generelle bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8.
- Søkerens begrunnelse er her kort oppsummert:
    - Nausteiendommen er i dag opparbeidet med en stedstøpt plate, en eldre ringmur på ca. 7,7 m x 7,1 m og kai.
    - Tiltaket vil ikke endre, eller på noen måte forringe allmennhetens tilgang til strandsonen.
    - Tiltaket anses å være til allmenhetens fordel estetisk og visuelt sett.
    - Tiltaket ikke medfører ytterligere privatisering av strandsonen enn dagens situasjon.
    - Det er tidligere gitt dispensasjon fra LNF-formålet da eiendommen ble fradelt.

Uttalelse fra sektormyndigheter
Statsforvalteren i Rogaland har i brev av 07.04.2026 uttalt følgende:
Omsøkt naust skal etableres på et opparbeidet areal i strandsonen, og søker skriver at det skal legges til rette for fri ferdsel foran naustet. Selv om det settes av plass til ferdsel i forkant av naustet vil bygget og tilhørende aktivitet likevel kunne oppleves som en barriere. Plasseringen ligger tett på det som på flyfoto fremstår som et attraktivt område for rekreasjon i strandsonen. I tillegg til å utgjøre en barriere for ferdsel, vil området kunne

oppleves privatisert og dermed mindre attraktivt for allmennheten. Hensynet til allment friluftsliv har her fått prioritet gjennom kommuneplanen. Det er avsatt areal til naustbebyggelse nord for omsøkt tomt. Nyetablering av naust bør styres til slike områder.

*Basert på en samlet vurdering **fraråder** Statsforvalteren at det gis dispensasjon.*

Rogaland Fylkeskommune har i brev av 24.03.2026 uttalt følgende:
Området er i kommuneplanens arealdel innen hensynssone for funksjonell strandsone. Dette er arealer der man skal tas ekstra hensyn til strandsoneverdiene og tiltak skal ikke plasseres slik at de reduserer allmenhetens tilgang til sjøen. Tysvær kommune er i sone 2 i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, som betyr at det er et område som presset på arealene er stort. Utbygging av naust vil være med å privatisere området og adkomsten til badestranden.

*Fylkesdirektøren **fraråder** å tillate oppføring av naust.*

Vurdering av dispensasjonssøknad

En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2, andre ledd, tilsier at terskelen for dispensasjon skal være høy, noe som bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008) s. 242-243. Planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og dispensasjoner bør som hovedregel unngås.

Etter pbl. § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av hensynet bak LNF-formålet og pbl. § 1-8

Hensynet bak LNF-formål i plan er å sikre at landbruksareal ikke blir tilsidesatt på bekostning av andre formål og annen bebyggelse. I lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 32) fremgår det at denne betegnelsen *«skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landskapsproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder med spesiell betydning for friluftsliv»*. I utgangspunktet bør bebyggelse og bruk som ikke er nødvendig i driftssammenheng ikke godtas, da dette kan redusere potensielt landbruksareal. Kommunen kan ikke se at tiltaket har særlig betydning for landbruksinteressene i området, eller gjør bruk av areal som har stor landbruksmessig verdi. Hensynet til landbruksformålet vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt utover dagens situasjon. Når en videre skal se på natur- og friluftsinteressene i området, som også er en del av LNF-formålet, er dette nært knyttet opp til strandsoneverdiene og hensynet bak pbl. § 1-8. Vurderingene vil dermed være de samme.

I denne saken blir også hensynet bak pbl. § 1-8 dobbelt forsterket av at eiendommen ligger i 100-metersbeltet og innenfor hensysnssone funksjonell strandsone. Det må tas en vurdering på om hensynet bak bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i den aktuelle saken. Bak bestemmelsen i pbl. § 1-8 ligger hensynet til strandsonen, hvor det skal tas hensyn til natur-, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser ved spørsmål om utbygging i strandsonen. Dispensasjonspraksisen har blitt vesentlig innskjerpet etter år 2000. Ved innføring av ny plan- og bygningslov i 2008 er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon ytterligere strammet inn. I nye statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl. res. av 28.05.2021, fremgår det at i Tysvær kommune er presset på strandsonen stort. Det vil si at utbygging og privatisering har vært sterkere her og de nasjonale verdiene i og langs sjøen er truet. En skal da være restriktive til nye tiltak/utvidelse av inngrepssonen som kan forsterke privatiseringseffekten og føre til en gradvis nedbygging av strandsonen. Videre skal bygging og landskapsinngrep unngås på areal som har virkning på andre formål som for eksempel naturmangfold, friluftsliv, naturvern, kulturlandskap, inngrepsfrie naturområde og andre landskapsverdier m.m.

Eiendommen ligger i et område med flere naust og brygger, og fremstår som en naturlig del av et etablert naustmiljø. Kommunen vurderer at oppføring av et nytt naust på eksisterende plate i liten grad vil endre dagens situasjon, ettersom eiendommen allerede er opparbeidet og brukt som båtplass. Tiltaket medfører ikke nye inngrep i sjø eller vesentlig utvidelse av inngrepssonen, og vurderes å ikke påvirke naturmangfoldet negativt. Store deler av området rundt nausttomten er avsatt til LNF-formål, med unntak av et mindre område regulert til boligformål i kommuneplanen. Til tross for dette består nærområdet av flere naust, brygger og både eldre og nyere boligbebyggelse. Det har også inntil nylig vært en betongfabrikk rett nordvest for omsøkt nausttomt. Bruken av eiendommen som nausttomt og båtplass vil ikke endres som følge av tiltaket. Det går i dag en sti forbi eiendommen som gir tilkomst til nærliggende badestrand. Kommunen vurderer at oppføring av naust på eksisterende plate ikke vil være til hinder for allmenn ferdsel, da det fortsatt vil være god plass både foran og bak naustet for tilkomst til stranden. Tiltaket vil dermed ikke utgjøre en barriere for tilgjengeligheten i området.

Omsøkte tiltak, herunder mur, trapper foran naustet og et mindre påstøp på 20 mm til eksisterende kaiflate, vurderes samlet sett som mindre tilpasninger innenfor et allerede opparbeidet areal. Tiltakene legge til rette for en hensiktsmessig bruk av eiendommen, uten å medføre vesentlig endring av områdets karakter eller allmennhetens bruksmuligheter. Kommunen legger til grunn at det fortsatt vil være god tilgjengelighet langs sjøen, og tiltakene vurderes derfor ikke å være til hinder for allmenn ferdsel eller opplevelsesverdier i strandsonen.

Når det gjelder plassering av nytt naust på kote +1,5 moh, vurderes kommunen dette som en hensiktsmessig tilpasning til fremtidige klimautfordringer, herunder stormflo og havnivåstigning. I kommuneplanens bestemmelser punkt. 5.18 fremgår det at det skal tas hensyn til nivået for 200-års stormflo ved tiltak i strandsonen. Det er likevel bare satt vilkår for plassering av bygninger som skal brukes til varig opphold, ved at underkant gulv i *oppholdsrom* ikke skal etableres lavere enn kote +2,5 meter. Fundament og lager kan plasseres lavere så lenge konstruksjonen er dimensjonert for 200-års stormflo. Et naust er et lagerbygg og skal ikke brukes til varig opphold, og kan dermed plasseres helt i sjøkanten. Kommuneplanen for Tysvær er vedtatt i 2015, med en revidering av bestemmelsene i 2018. I arbeidene med utforming av kommuneplanen er det ikke gjort vurderinger av plassering av naust med tanke på dagens klimautfordringer, og i forhold til fremtidig havnivå. Selv om kommuneplanens bestemmelser i utgangspunktet ikke stiller krav til kotehøyde for naust, finner kommunen det rimelig å legge vekt på behovet for klimatilpasning. En slik høydejustering, som innebærer en heving på omtrent 36 cm over eksisterende plate, vurderes som begrenset og uten nevneverdige ulemper for omgivelsene.

På bakgrunn av en samlet vurdering finner kommunen at tiltakene ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak LNF-formålet eller byggeforbudet i pbl. § 1-8.

Vurdering av hensynet bak lovens formålsbestemmelse

Plan- og bygningslovens formål er at loven skal fremme en bærekraftig utvikling til beste både for individet, samfunnet som helhet og fremtidige generasjoner. Bærekraftig utvikling må være et overordnet mål. Med dette er det ment å fremme en utvikling som imøtekommer dagens behov, uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov. Videre sier også formålsparagrafen at byggesaksbehandlingen skal sikre at tiltak utføres i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, og at hvert enkelt tiltak skal utføres forsvarlig. Omsøkte tiltak vurderes ikke å være til hinder for en bærekraftig utvikling eller for at fremtidige generasjoner skal få dekket sine behov. Kommunen vurderer at lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon blir gitt i denne saken.

Vurdering av fordeler og ulemper

Det som gjenstår er en vurdering av om det er flere fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken. Det er fordeler og ulemper med hensyn til samfunnet en her skal drøfte. Videre er det ikke nok at det finnes fordeler det skal også være en kvalifisert overvekt, jf. ordlyden «klart større». Ved vurdering av dispensasjon skal det legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. I vurderingen skal også statlige og regionale rammer og mål legges særlig vekt på.

Den største ulempen ved å gi dispensasjon til nye tiltak i LNF-områder og strandsonen er at dette ofte bidrar til en stadig «bit-for-bit» nedbygging og ytterligere privatisering. Dette vil ofte få negative konsekvenser for

kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltak som øker graden av opparbeidelse kan i noen tilfeller bidra til at områder fremstår som mer private, og dermed redusere den faktiske bruken, selv om ferdsel formelt sett er mulig.

I denne saken vurderer kommunen imidlertid at de omsøkte tiltakene – mur, trapper og et mindre påstøp av eksisterende kaiflate – må ses i sammenheng med at området allerede er opparbeidet og inngår i et etablert naustmiljø. Tiltakene fremstår som mindre tilpasninger og forbedringer av eksisterende bruk, og innebærer ikke nye inngrep i sjø eller en vesentlig utvidelse av inngrepssonen. Kommunen vurderer derfor at tiltakene i liten grad vil forsterke privatiseringen eller redusere allmennhetens bruksmuligheter i området.

Når det gjelder oppføring av selve naustet, er eiendommen allerede opparbeidet med støpt plate, kai og ringmur, og har vært brukt som båtplass over lang tid. Tiltaket innebærer ikke nye inngrep i sjø eller utvidelse av eksisterende inngrepssone. Området fremstår fra før som en del av et etablert naustmiljø med flere naust, brygger og både eldre og nyere bebyggelse. I tillegg har det inntil nylig vært industri i nærområdet, noe som tilsier at området ikke kan anses som urørt strandsone. Det ble tidligere gitt dispensasjon fra LNF-formålet i delegasjonssak 567/15, datert 01.12.2015, i forbindelse med fradeling av nausteiendommen. I denne saken ble det vurdert som en fordel at naust etableres i et område hvor det allerede er et eksisterende naustmiljø, og hvor tiltaket innebærer en fortetting fremfor etablering i urørt område. Dette forholdet tillegges vekt også i foreliggende sak.

Videre foreligger det en tinglyst naustrett som har vært praktisert over lang tid. Selv om privatrettslige forhold normalt ikke er avgjørende i plan- og bygningsrettslige vurderinger, kan dette tillegges en viss vekt som uttrykk for etablerte forventninger.

Fordelene ved å tillate naustet er at det legger til rette for trygg og hensiktsmessig oppbevaring av båt og utstyr. Dette kan redusere risiko for skader, tyveri og hærverk, samt bidra til et mer ryddig og estetisk tiltalende område ved at utstyr lagres innendørs. Tiltaket innebærer også en bedre utnyttelse av et allerede opparbeidet areal, uten å ta i bruk nye arealer i strandsonen.

Når det gjelder plassering av naustet plasseres på kote +1,5 moh, vurderer kommunen at tiltaket i liten grad vil endre dagens situasjon eller forsterke privatiseringen av området i vesentlig grad, ettersom tiltaket skjer innenfor et allerede opparbeidet og benyttet område. I tillegg vurderer kommunen dette som en hensiktsmessig tilpasning til fremtidige klimautfordringer, herunder stormflo og havnivåstigning. Høydejusteringen er begrenset og anses ikke å medføre negative konsekvenser for omgivelsene. Det går i dag en sti forbi eiendommen som gir tilkomst til nærliggende badestrand, og kommunen vurderer at denne tilkomsten vil opprettholdes. Det vil fortsatt være tilstrekkelig areal for ferdsel både foran og bak naustet, slik at tiltaket ikke utgjør en reell barriere for allmennheten.

Kommunen finner at det i denne saken er det flere fordeler enn ulemper med å gi dispensasjon til de omsøkte tiltakene.

Samlet vurdering

Det følger av pbl. §19-2 første ledd at kommunen *kan* gi varig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan og bygningsloven og kommunen kan sette vilkår for dispensasjon.

I dette ligger at kommunen kan gi dispensasjon, men det er ingen plikt til å gi dispensasjon dersom vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Vurderingen beror på kommunens frie forvaltningsskjønn som kun er begrenset av myndighetsmisbrukslæren.

Med bakgrunn i utredningen over har Tysvær kommune kommet fram til at søknad om dispensasjon til oppføring av nytt naust, mur med trapper samt påstøp av eksisterende kaiflate er innfridd.

Samfunnssikkerhet

Ansvarlig søker har i søknaden opplyst at byggverket ikke skal plasseres i område med fare for skred eller andre natur og miljøforhold. Det er imidlertid opplyst at tiltaket ligger i område med fare for flom, med sikkerhetsklasse F1. Søker har begrunnet valg av kotehøyde med hensyn til stormflo, og det er søkt om ferdig gulv i naust på kote +1,5 moh. Kommunen vurderes dette som en hensiktsmessig tilpasning til fremtidige klimautfordringer, herunder stormflo og havnivåstigning. Det er videre lagt til grunn at et naust er et lagerbygg

som ikke skal benyttes til varig opphold, og som derfor kan plasseres lavere i terrenget, herunder i sjøkanten. Det forutsettes at naustet prosjekteres og utføres slik at konstruksjonen er dimensjonert for belastninger knyttet til 200-års stormflo, jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 5.18.

Kommunen legger ansvarlig søker sin vurdering til grunn for at området er tilstrekkelig sikkert, jf. pbl § 28-1, men minner om at tiltakshaver er ansvarlig for at terrengarbeider ikke vil medføre fare for forurensning.

Visuelle kvaliteter

I følge pbl. § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til funksjon og omgivelser. Omsøkt naust er planlagt oppført i samsvar med kommuneplanens bestemmelser om størrelse og utforming. Kommunen vurderer at tiltaket er i tråd med pbl. § 29-2 og en har ingen ytterligere kommentar på dette punktet.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter kommunes gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Forvaltning har behandlet saken, jf. kommuneloven 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement.

Med hilsen

Åshild Austerheim Milje
seksjonsleder forvaltning

Xavier Kioupkiolis
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Rogaland Fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	Stavanger
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Øystein Susort	Susortvegen 375	5565	Tysværvåg

Vedlegg:
Følgebrev
Situasjonskart
Plan og snitt
Fasader
Perspektiv sett fra sør
Perspektiv sett fra vest

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på kommunen sitt vedtak. Klage må være sendt innen tre uker etter at du mottok dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post til post@tysver.kommune.no eller i brev til Tysvær kommune, Tysvær kommune, Pb 94, 5575 Aksdal.

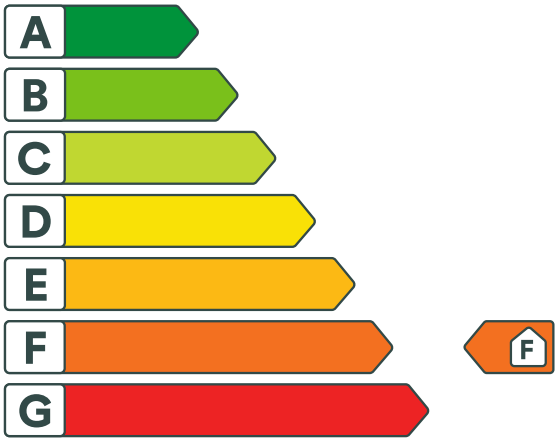
Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §28).
Klageinstans	I de fleste sakene er det Statsforvalteren som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret i Tysvær som er klageinstans.
Hvem kan du klage til?	Klagen sender du til Tysvær kommune. Dersom vedtaket vårt ikke blir endret som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok dette brevet. Det er nok at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du fikk brevet. *Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.* Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må da begrunnes.
Innholdet i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, de endringene du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være signert.
Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, f.eks på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med visse unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i §§18 og 19 i forvaltningsloven. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om fremgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er anledning til å kreve dekning for ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. Dersom vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Dersom det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve slik dekning av sakskostnader. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må være fremmet innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til Sivilombudet	Dersom du mener du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningen, kan du klage til Sivilombudet. Sivilombudet kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Da kan du senere ikke få saken din inn for Sivilombudet.

enova

Energiattest



Adresse **Susortvegen 394, 5565 TYSVÆRVÅG**	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323174**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **172611850**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **395,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **385,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 578 kWh**

Susortvegen 394, 5565 TYSVÆRVÅG

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Susortvegen 394, 5565 TYSVÆRVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Susortvegen 394, 5565 Tysværvåg
Gnr. 55, Bnr. 36, Tysvær kommune.

Oppdragsnummer:
314260160

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Jan Erik Østbø

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 464 23 323

E-post: jan.erik.ostbo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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