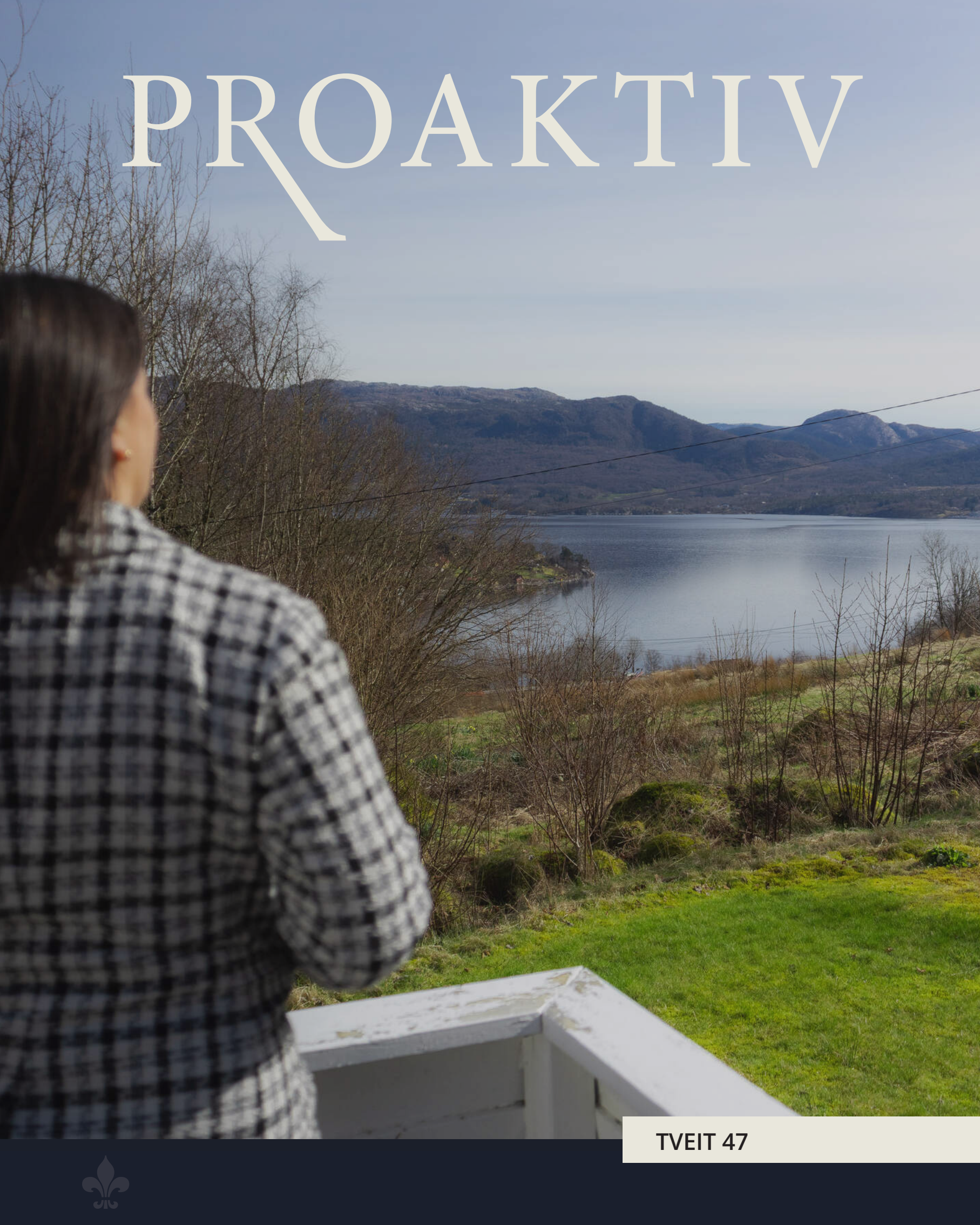


PROAKTIV



TVEIT 47



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ERVE

Sjarmerende og skjermet fritidsbolig med oppgraderingsbehov
i populære Ålfjorden

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 14, i Sveio kommune

Prisantydning: 490.000,-

Omkostninger: 31.240,-

Totalpris: 521.240,-

Kommunale avgifter: 1.665,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 4/3

BRA: 54 m²

BRA-i: 54 m²

Etasje: 1

Parkering: Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 707.9 m²

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

16

Boligen i bilder

28

Plantegninger

30

Kjerneinformasjon

35

egenerklæring

43

tilstandsrapport

65

Vedlegg

84

Budskjema

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt og hyggelig"

"Ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende og forståelsesfull."

"Står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere"

"Holdt de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige"

"Svært hjelpelige og med kjappe tilbakemeldinger ved spørsmål."

Astrid Ekrene

"Meget fornøyd med meglerne"

"Alt gikk på skinner!"

Jørgen Røvær Haavik

"Positiv opplevelse med bruk av Proaktiv som megler både ved kjøp og salg av eiendom."

"Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund og meget nøgd."

Veldig på både overfor meg og for aktuelle kjøpere som vil på visning."

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og ryddig."

"Hyggelige og flinke meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Synes det var en ryddig opplevelse"

"God opplevelse."

Tore Flatebø Jordal

"Enkelt, ryddig og profitt."

"Blei godt ivaretatt fra start til slutt. Veldig fornøgd!"

Brita Seim

"Kjempegodt ivaretatt fra første telefon, gjennom hele prosessen og til."

"Jeg var ganske usikker og visste ikke hva jeg gikk til da dette var første gang jeg skulle selge bolig, men megler hadde alltid tid til meg og mine spørsmål som følte trygt og bra."

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

"Følte meg som selger godt ivaretatt under salget, og hadde megler i ryggen uansett hva jeg lurte på eller trengte hjelp til. Super fornøyd!"

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

"Fikk veldig god hjelp og oppfølging under hele prosessen. "

Per Enoksen

"Veldig glad for at jeg valgte Proaktiv ved boligsalget."

"Tett og god oppfølging, gode råd og respekt for mine valg. anbefales!"

Margit Heggebø

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder: **Hege Lund Madtsen**



Hege Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
Mobil: 908 43 656
E-post: hege@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
Telefon:
908 43 656

EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter.

Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart - å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder **Hege Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

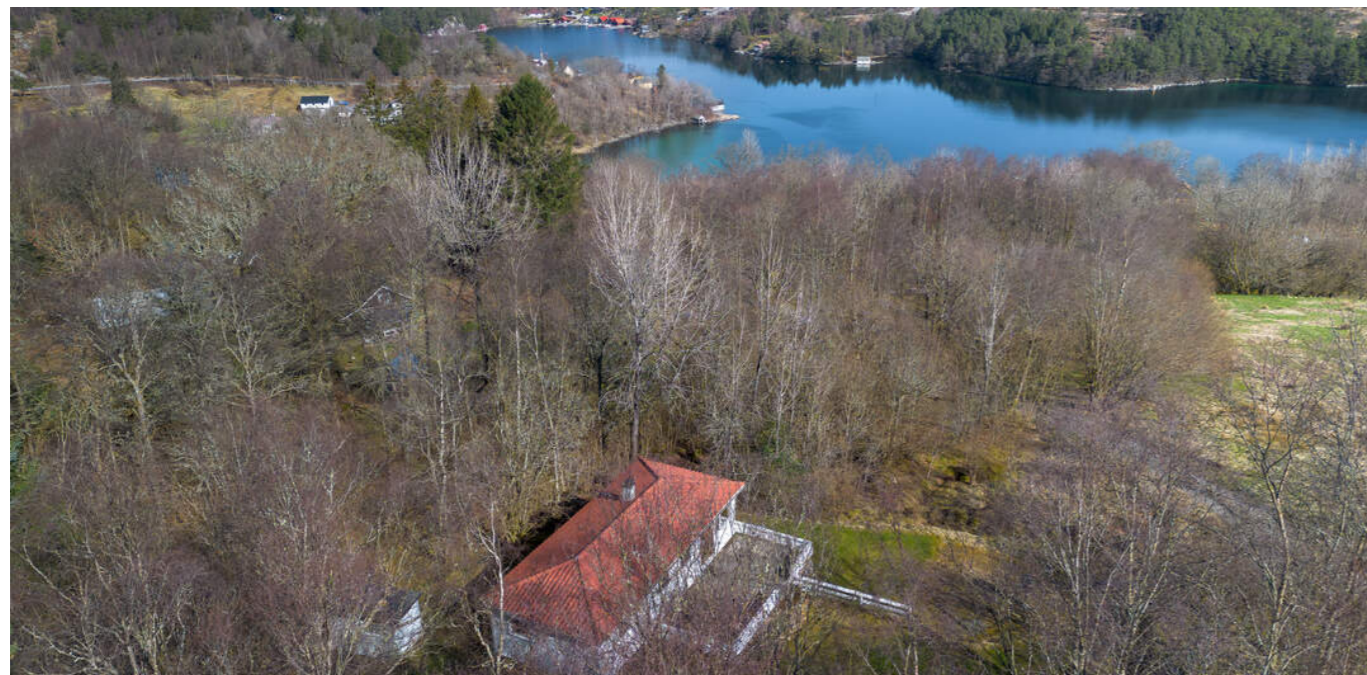
For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøydde at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besikter boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



ERVE

Kommune: Sveio / **Område:** Ålfjorden

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Hytten har en attraktiv og rolig beliggenhet i populære Ålfjorden. Det er den perfekte hytten for deg som ønsker å skape noe eget og lage ditt eget drømmeparadis. Skjernet plassering med en lekker utsikt over sjø og fjell. Her får man vidstrakt utsikt til Ervesundet og Ålfjorden.

Bebyggelse

Området består av både hytter og hus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger. Beliggende på Erve ved Ålfjorden ca. 5 min fra Våga.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stord Lufthavn Sørstokken	39 min 🚗
🚗 Erve Linje 633	12 min 🚶 1.1 km
🚗 Hovdavegen Linje 633	2 min 🚗 1.8 km

DAGLIGVARE

Joker Førde PostNord	10 min 🚗 10.7 km
Kiwi Sveio PostNord	13 min 🚗 12.1 km

VARER/TJENESTER

📦 Akسدal Senter	21 min 🚗
🏪 Apotek 1 Sveio	13 min 🚗

SPORT

🏃 Lid skule Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚗 6.9 km
🏃 Førde skule Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 10.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

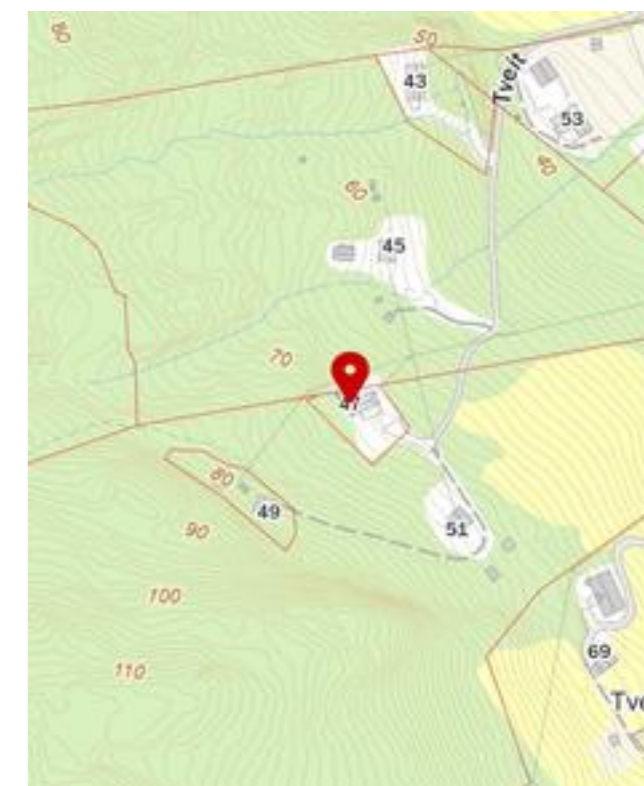
🚗 St1 Lading Haukås Sveio	9 min 🚗
🚗 Kople Førde E39	9 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ålfjorden ligger fint til for ganske mange, da det ligger mellom fylkesgrensen til både Rogaland og Vestlandet. Skulle du heller være glad i tur og ulent terreng, er det flere fine turmuligheter i området. En beliggenhet som treffer de fleste. Hytten ligger kun ca 40 minutters kjøretur fra Haugesund, 15 minutters kjøretur til Sveio og en time kjøring til Stord.

VELKOMMEN TIL TVEIT 47

Vi starter utendørs

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

707 m²

Beskrivelse av tomt

Eierform: Eiet tomt.

Grunneiendommen med registernummer gnr. 104 bnr. 14, er etablert ved skyldskifteforretning 12.07.1951.

Eiendomsgrensene for parsellen er ikke målt inn, men utregnet areal for eiendommen i matrikkelen er 707,9m².

Da arealet ikke er nøyaktig oppmålt må man påberegne avvik i tomtearealet.

Eiendommen i front er registrert som småbruk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggeår er usikkert og det finnes ikke papirer som kan bekrefte byggeår. Byggeår er hentet fra matrikkelen. Ifølge matrikkelen er etableringsdatoen: 17.11.1955. Avvik må påregnes på byggeår.

Taktekkingen er av metallplater med takpanneprofil. Takrenner og nedløp av plast.

Pipe er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Taket har valmtakkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i stue av teak.
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass.
Terrasse på støpt plate på terreng. Rekkverk er bygget av tre.

Bygningssakskyndig

Knutsen Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 29. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke brukt hytten selv.





EN HYTTE SOM TRENGER
OPPUSSING.





OPPUSSINGSOBJEKT

En mulighet til å pusse opp å få det som du vil på hytten.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i hytten og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til Tveit 47!

Fritidsboligen går over et plan og inneholder: Gang/kjøkken, bad, stue, 3 soverom og en bod.

Bod og utedo.

Det er grovkjeller med dør under hytten.

Det foreligger ikke byggetegninger på fritidsboligen, det samme gjelder ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 54 kvm

Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 30 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Fritidsboligen går over en enkel standard, men har en trivelig beliggenhet som er skjermet for naboer. Det er gjennomgående furu og eik i hytten, med oppgraderingsbehov.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Boligen har fått følgende TG3:

Vinduer - kjeller,TG3

Vinduer i kjeller har koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er vekst av mose mellom glassene.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Kjellerdør,TG3

Malt kjellerdør av tre med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm.

Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Ramme til kjeller dør går i oppløsning.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Kjellerdøren må utbedres eller skiftes ut for å sikre tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Høydeforskjeller på gulv er vurdert med tilfeldige målinger innvendig i hvert rom og ikke totalt pr etasje. Det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling. Det ble målt 35 mm høydeforskjell på gulv i stue. Det ble målt 20 mm høydeforskjell på gulv i gang. Det ble målt 30 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken og i soverom. Hull i gulv ved pipe gir lett tilgang for gnagere.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Hull i gulv ved pipe må utbedres. Etasjeskille er utsatt for stor fuktpåkjenning fra kjeller, noe som gir høy risiko for skjulte skader.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted,TG3

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Pipe er murt med murstein. Det er montert vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Pipa har en mindre skade.

- Brannmur har sprekker.

Tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

- Skaden på brannmur bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse, som kan medføre økt fare for brann eller røyklekkasje.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Våtrom

Hovedetasje > Bad

Generell,TG3

Det er gulvbelegg på gulv. Det er tapet og våtromsplater på vegg. Badet har dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:

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

- Det var ikke vann til badet på befaringdag. Dusjkabinett mangler blandebatteri. Gulvbelegg er ikke tett ved rørgjennomføringer i gulv. Gulvet har ikke fall til sluk. Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Rommet må påregnes renoveret. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, sluk og fall på gulv. Manglende tetthet ved rørgjennomføringer og fravær av fall til sluk medfører økt risiko for vannskader, fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner. Dusjkabinett må kompletteres med blandebatteri for å kunne benyttes. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er at rommet ikke tåler normal bruk, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Vannledninger,TG3

Rørøppegget for vann i boligen er med kobberør.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

- Enkelte vannrør er frakoblet i kjeller.

Tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Frakoblede vannrør i kjeller bør kontrolleres og eventuelt fjernes eller sikres, for å hindre vannskader og unødvendig varmetap. Rørøppegget må undersøkes nærmere av rørlegger. Kostnadsoverslag er for kontroll av rørlegger og ikke for eventuelle utbedringer som måtte gjøres.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Terrengforhold,TG3

Terreng skråner mot øst.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Terrenget bør justeres slik at det får fall vekk fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren. Dersom dette ikke utbedres, er det stor risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og dårligere innemiljø. Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Boligen har fått følgende TG2:

Opplysninger om eiendommen

Tilknytning vann

Ukjent kilde for vann til boligen. Det var ikke vann i boligen på befaringsdagen. Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er ukjent om boligen har godkjent avløp. Avløp kan se ut til å gå direkte i grunnen i kjeller. Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig avløp.

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av metallplater med takpanneprofil. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. For nærmere vurdering bør taket inspiseres av fagperson under sikre forhold.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av plast. Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Rust på innfestingen av takrenner og nedløp bør utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av festene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til at takrenner eller nedløp løsner, noe som kan medføre vannskader på fasade og grunnmur.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Vannstokk på fasade mot nordøst har seget ned fra kledning. Punktråte i bunnstokk på mur på hjørne mot sør, der hvor bunnstokken ikke er kledd inn.

Tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

- Vannstokken bør festes opp igjen til korrekt høyde for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av kledningen. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og råte i treverket, noe som kan redusere levetiden på fasaden.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu mot sørøst i stue er fra 2002. Vindu mot sørøst i stue er nyere.

Vindu på bad og vindu mot øst er fra 2002. Vindu i kjøkken og soverom er fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- De eldste vinduene har passert normal levetid.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- De eldste vinduene bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre fuktinntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre slitte og sprukne vinduskarmer er økt risiko for varmetap, fuktskader og råte i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Dører,TG2

Ytterdør i stue av teak. Malt terrassedør av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm.

Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse på støpt plate på terreng. Rekkverk er bygget av tre.

Høyde på rekkverk ble målt til 67 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utbedres sprekker i terrassedekket for å hindre videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Innvendig

Overflater,TG2

Overflater av tradisjonelle materialer. Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig himling har skjelheter og merker etter fukt/lekkasje fra tak. Dette var tørt på befaringsdagen.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Innvendig himling bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak til skjelheter og merker etter tidligere fukt/lekkasje, selv om det var tørt på befaringsdagen. Oppussing eller utbedring bør vurderes for å hindre videre forringelse og sikre at det ikke oppstår nye fuktskader.

Rom Under Terreng,TG2

Uinnredet kjeller med jordgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

- Kjeller bærer preg av fuktig klima. Treverk i innvendig tak over kjeller har merker etter fukt, svartesopp, og har delvis løsnet fra spikerslag.

Tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå

omfang/årsak.

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller benytte avfukter. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre skadeutvikling på treverk, økt fare for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen. Dampspærre på gulv vil hindre jorddamp å komme opp i rommet.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Hovedetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble målt 22,1 vekt-% fukt i utforet vegg mellom dusj og bad. Vekt-% mellom 19,5% og 27,9% vurderes som meget fuktig, som gir fare for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille (mott), og råteborebille etc.

Tiltak

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

- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for utvikling av treødeleggende sopper, mugg, og skadeinsekter, samt mulig råte i konstruksjonen.

Kjøkken

Hovedetasje > Kjøkken/gang

Overflater og innredning,TG2

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Overskap er skjevt montert.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Hovedetasje > Kjøkken/gang

Avtrekk,TG2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør,TG2

Tilgjengelige avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

- Utførelse av rør må kontrolleres nærmere av rørlegger.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur er av lødde steiner og av sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Grunnmur bærer preg av å være lappet. Deler av grunnmur mot nordøst har seget.

Tiltak

- Det bør gjennomføres utbedringer av grunnmuren, spesielt der det er synlige skader og lapper, for å redusere risiko for skader på byggets bærekonstruksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere setninger, sprekker og i verste fall svekkelse av byggets stabilitet.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

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

- Det må gjøres nærmere undersøkelser om vannledning og om hvor vann kan hentes fra.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke vurdert om rommene er lovlig disponert i forhold til godkjenning fra kommunen.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Fritidsbolig

Standard :

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

Vedlikehold :

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

Uthus

Standard :

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold :

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

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Det er vedovn i hytten, men det anbefales at den kontrolleres av feier før bruk, da denne har fått TG3 av taksmann og den kan være defekt.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





DET ER ROMSLIG STUE
MED UTGANG TIL
UTEPLASS.





DET ER TRE SOVEROM





HYTTEN HOLDER ENKEL STANDARD

Det er ikke godkjent utslipp fra hytten. Utedo.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

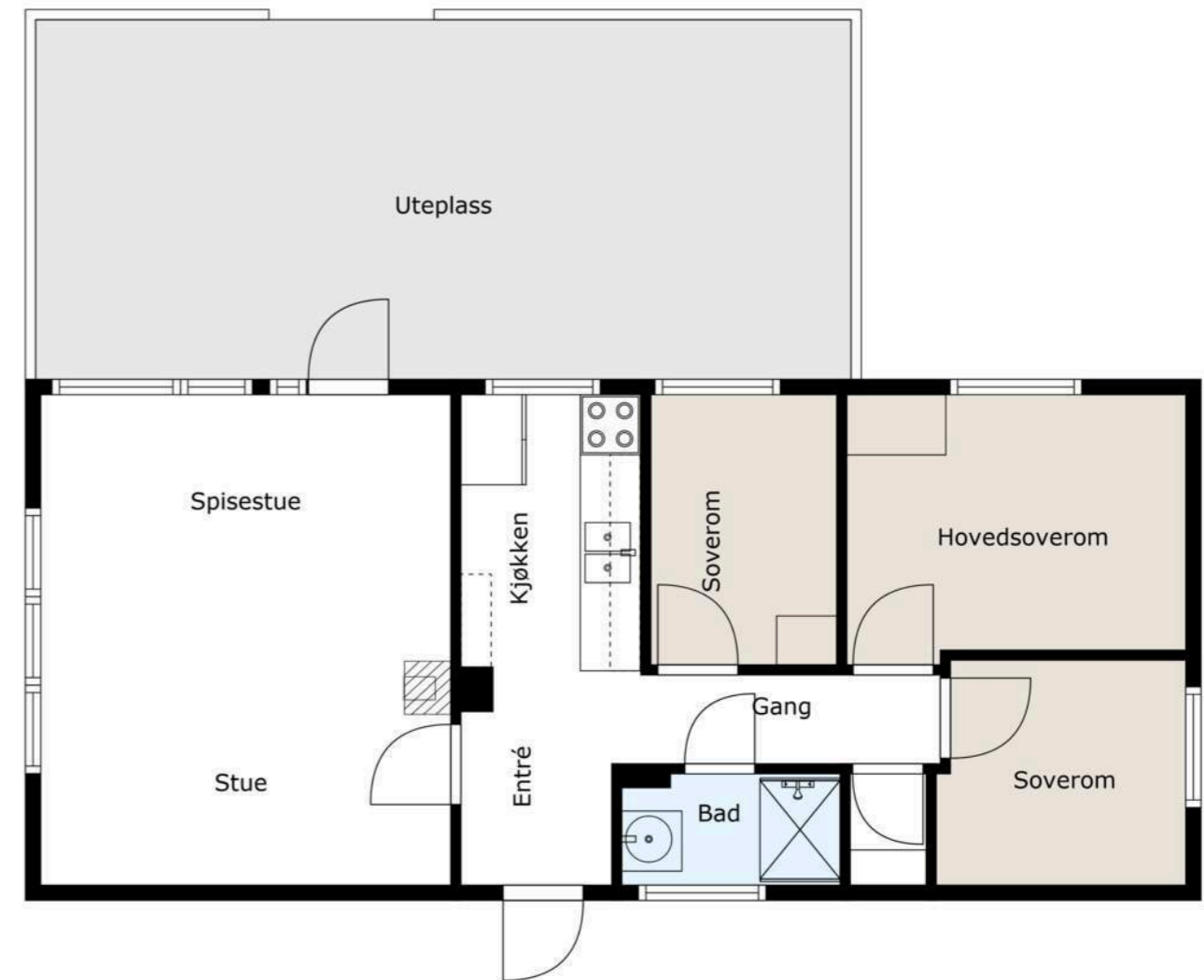
Lord Philip Chesterfield



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Hytte med en etasje.



Plantene er for illustrasjon. Avvik kan forekomme. Selger/måler forbeholder seg ansvaret for feil.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

199.590,- for 2023

Info kommunale avgifter

Renovasjon kr 1 665,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter

1.665,-

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig. Hytten selges som den står uten ytterligere utvask. Inventar og møbler følger salget. Personlige gjenstander vil bli fjernet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ifølge kommunen: Bygningsopplysninger: Det er registrert eit fritidsbygg (161) med bygningsnummer 173753160 på eignedomen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på fritidsboligen i kommunen sitt register.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspåliggende tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke byggetegninger på fritidsboligen. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4612/104/14:
12.07.1951 - Dokumentnr: 1605 - Bestemmelse om gjerde. Det fremkommer tekst om nausttufti og gangrett ned til nausttufti i dette dokumentet. Nausttufti og gangrett ned følger ikke lenger hytten og er slettet. Informasjon om slettingen følger vedlagt i prospekt. Det eksisterer ikke rett til sjø til denne eiendommen.

12.07.1951 - Dokumentnr: 1605 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4612 Gnr:104 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 758973 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1216 Gnr:104 Bnr:14

12.07.1951 - Dokumentnr: 1605 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4612 Gnr:104 Bnr:3
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Planstatus: Eigedom gnr. 104 bnr. 14 ligg i område med føremål "LNF" dvs. landbruks-, natur-, og friluftsføremål i kommuneplanen for Sveio kommune 2011 - 202. Kommuneplanen sine føresegner gjeld. Eigedommen er ikkje omfatta av ein reguleringsplan.

Vei/Vann/Avløp

Ifølge kommunen: Vegnettinformasjon: Frå Ålfjordvegen (FV4944), er det ca. 150 meter med kommunal veg, vidare ca. 545 meter privat veg over eignedomane 105/1, 104/5, 104/2 og 104/3, fram til eignedomen 104/14.

Det er tinglyst vegrett som sier følgende:

Rett til å bruke gardsvegen frem til eiendommen, mot å ta del i vedlikeholde av veien. Vegen er i dag i noe dårlig stand. Det må påregnes vedlikehold av veien.

Det er tinglyst forsvarande gjerdeplikt omkring eiendommen.

Det er tinglyst følge om vann:

Det er rett til å finne vann og lage kjelda på hovedbruket og å bygge vannledning frem til eiendommen. Kjelda skal være dekt til med forsvarlig lokk. Det er i dag ei kjelda som gir vann til hytten. Selger har ikke brukt hytten selv og har ingen info knyttet til dette. Det bør påregnes fornying/ending av vanninntak. Vannet anbefalest ikke som drikkevann slik det er i dag.

Det foreligger ikke godkjent utslipp på avløp og vann hos kommunen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 12 250,00 (Dokumentavgift)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 13 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 31 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

 503 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 521 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstryndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ellen Andreassen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 19 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning pr. stk. kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 43 210.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger. kr 3 719,00, Utskrift av heftelser/servitutter 296 pr stk kr 592,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 5 036.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg &

Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave

30.4.2026

EGENERKLÆRING

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tveit 47	Tveit 47	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Host 2025

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, ikke forsikret

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Ellen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Egen tinglyst brønn

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Har svart nei på alle spørsmål, da jeg ikke selv har bodd, eller brukt hytten og ikke er kjent med om det har vært skader eller utbedringer.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 4



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28867658

Egenerklæringskjema

Name	Date
Ellen Andreassen	2026-04-28

Identification

 Ellen Andreassen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ellen Andreassen

28/04-2026
21:43:01

BankID OIDC
High

TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Medlem av



Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND SVEIO kommune

gnr. 104, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 Rapportdato: 29.04.2026 Oppdragsnr.: 19953-2343 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HZ1948

Foretak: Knutsen Takst AS Takstingeniør: Arnfinn Knutsen



Medlem av



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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.

Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tørrer i 1991, ble bygmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.

Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere. Vi utfører takstopppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig

Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no

910 07 273



Medlem av



Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 2 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 3 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 4 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med en etasje i tillegg til grovkjeller. Det er oppført et frittstående uthus.
Fritidsbolig utført i enkel standard som sommerhytte.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater med takpanneprofil.
Takrenner og nedløp av plast.
Pipe er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Taket har valmtakkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i stue av teak.
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass.
Terrasse på støpt plate på terreng. Rekkverk er bygget av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater av tradisjonelle materialer.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Pipe er murt med murstein.
Det er montert vedovn i stue.
Uinnredet kjeller med jordgulv.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er gulvbelegg på gulv. Det er tapet og våtromsplater på vegg.
Badet har dusjkabinett og servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørapplegget for vann i boligen er med kobberør.
Hovedstøppekran er plassert i kjeller.
Tilgjengelige avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Varmtvannsbereider er ikke tilkoblet.
Sikringskap med skrusikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikringer er skrusikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen tilgjengelig/synlig drenering.
Grunnmur er av lødde steiner og av sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.
Terrenget skrånner mot øst.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke vurdert om rommene er lovlig disponert i forhold til godkjenning fra kommunen.

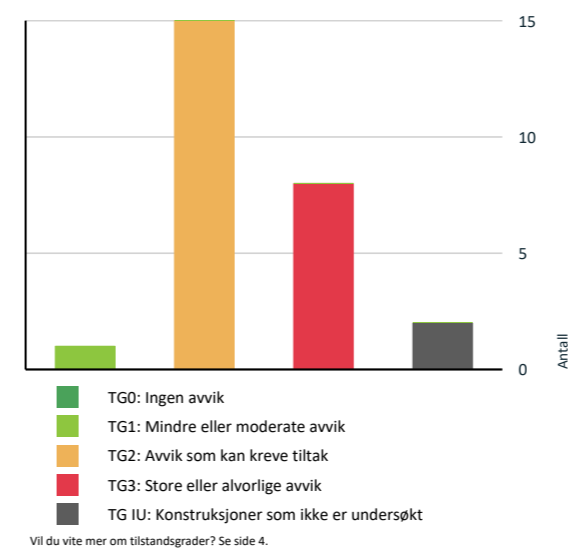
Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

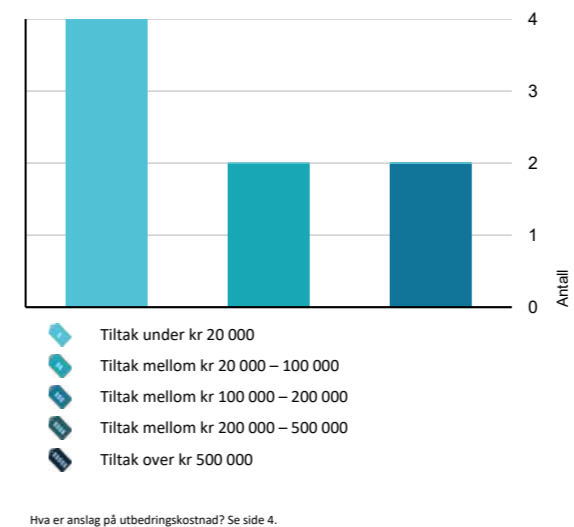


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken/gang > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken/gang > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 7 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Eier opplyser om at bygningen er fra begynnelsen av 1950-tallet.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater med takpanneprofil. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av taktekkning og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. For nærmere vurdering bør taket inspiseres av fagperson under sikre forhold.

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Fallforhold er ikke kontrollert. Pipe er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Rust på innfestingen av takrenner og nedløp bør utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av festene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til at takrenner eller nedløp løsner, noe som kan medføre vannskader på fasade og grunnmur.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Vannstokk på fasade mot nordøst har seget ned fra kledning. Punktråte i bunnstokk på mur på hjørne mot sør, der hvor bunnstokken ikke er kledd inn.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Vannstokken bør festes opp igjen til korrekt høyde for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av kledningen. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og råte i treverket, noe som kan redusere levetiden på fasaden.



Bordkledningen går ned til terreng.

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 8 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIØ

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport



Punktråte i kledning fasade sørøst



Punktråte i bunnstokk på mur på hjørne mot sør. Bunnstokken er ikke kledd inn.



Bordkledningen går ned til terreng.

TO 4 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket har valmtakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at feil eller mangler kan være skjult og ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu mot sørøst i stue er fra 2002. Vindu mot sørvest i stue er nyere. Vindu på bad og vindu mot øst er fra 2002. Vindu i kjøkken og soverom er fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. De eldste vinduene har passert normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

De eldste vinduene bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre fuktinntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre slitte og sprukne vinduskarmen er økt risiko for varmetap, fuktskader og råte i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

TO 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Vinduer i kjeller har koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er vekst av mose mellom glassene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu i kjeller.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i stue av teak. Malt terrassedør av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TO 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIØ

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

Malt kjellerdør av tre med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ramme til kjeller dør går i oppløsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjellerdøren må utbedres eller skiftes ut for å sikre tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på støpt plate på terreng. Rekkverk er bygget av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 67 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker i terrassedekket for å hindre videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.



Støpt dekke på terrasse har sprekker.

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater av tradisjonelle materialer. Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig himling har skjevheter og merker etter fukt/lekkasje fra tak. Dette var tørt på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig himling bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak til skjevheter og merker etter tidligere fukt/lekkasje, selv om det var tørt på befaringdagen.

Oppussing eller utbedring bør vurderes for å hindre videre forringelse og sikre at det ikke oppstår nye fuktskader.



Merke etter fukt på innvendig tak på kjøkken.



Merke etter fukt på innvendig tak i gang.



Fuktskader på innvendig tak over soverom mot nord.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 9 av 21

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 10 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller på gulv er vurdert med tilfeldige målinger innvendig i hvert rom og ikke totalt pr etasje. Det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

Det ble målt 35 mm høydeforskjell på gulv i stue.

Det ble målt 20 mm høydeforskjell på gulv i gang.

Det ble målt 30 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken og i soverom.

Hull i gulv ved pipe gir lett tilgang for gnagere.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Hull i gulv ved pipe må utbedres.

Etagenskilte er utsatt for stor fuktpåkjenning fra kjeller, noe som gir høy risiko for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hull i gulv ved pipe gir lett tilgang for gnagere.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Pipe er murt med murstein.

Det er montert vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipa har en mindre skade.

Brannmur har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Skaden på brannmur bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse, som kan medføre økt fare for brann eller røyklekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brannmur har sprekker.



Det mangler plate av ubrennbart materiale på gulv foran ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Uinnredet kjeller med jordgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Kjeller bærer preg av fuktig klima. Treverk i innvendig tak over kjeller har merker etter fukt, svertesopp, og har delvis løsnet fra spikerslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller benytte avfukter.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre skadeutvikling på treverk, økt fare for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.

Dampspærre på gulv vil hindre jorddamp å komme opp i rommet.

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport



Innvendig tak over kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv. Det er tapet og våtromsplater på vegg.

Badet har dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke vann til badet på befaringsdag.

Dusjkabinett mangler bløndebatteri.

Gulvbelegg er ikke tett ved rørgjennomføringer i gulv.

Gulvet har ikke fall til sluk.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, sluk og fall på gulv.

Manglende tetthet ved rørgjennomføringer og fravær av fall til sluk medfører økt risiko for vannskader, fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner.

Dusjkabinett må kompletteres med bløndebatteri for å kunne benyttes.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er at rommet ikke tåler normal bruk, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Gulvet er ikke tett ved rørgjennomføring i gulv.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 22,1 vekt-% fukt i utforet vegg mellom dusj og bad. Vekt-% mellom 19,5% og 27,9% vurderes som meget fuktig, som gir fare for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille (mott), og råteborebille etc.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for utvikling av treødeleggende sopper, mugg, og skadeinsekter, samt mulig råte i konstruksjonen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN/GANG

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knuten Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Overskap er skjevt montert.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN/GANG

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Rørapplegget for vann i boligen er med kobberør. Hovedstoppekran er plassert i kjeller. Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Enkelte vannrør er frakoblet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Frakoblede vannrør i kjeller bør kontrolleres og eventuelt fjernes eller sikres, for å hindre vannskader og unødvendig varmetap. Rørapplegget må undersøkes nærmere av rørlegger. Kostnadsoverslag er for kontroll av rørlegger og ikke for eventuelle utbedringer som måtte gjøres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Utførelse av rør må kontrolleres nærmere av rørlegger.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Varmtvannsbereider er ikke tilkoblet.

Årstall: 2009 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap med skrusikringer og jordfeilbryter. Dette er elementsikringer som ikke tilfredsstiller krav til dagens bruk, og anbefales utskiftet til jordfeilautomatsikringer. Hovedsikringer er skrusikringer

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 13 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knuten Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektrisk anlegget hvert 5.år. Anlegget er over 20 år gammelt, har ukjent historikk og har ingen dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av lødde steiner og av sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Grunnmur bærer preg av å være lappet. Deler av grunnmur mot nordøst har seget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av grunnmuren, spesielt der det er synlige skader og lapper, for å redusere risiko for skader på byggets bærekonstruksjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere setninger, sprekker og i verste fall svekkelse av byggets stabilitet.



Deler av grunnmur mot nordøst har seget.



Deler av grunnmur mot nordøst har seget.

1 TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet skråner mot øst.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet bør justeres slik at det får fall vekk fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren.

Dersom dette ikke utbedres, er det stor risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres nærmere undersøkelser om vannledning og om hvor vann kan hentes fra.

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

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 14 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Snøfangere bør monteres. Manglende snøfangere medfører risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Det er oppført et frittstående uthus på eiendommen. Uthuset er oppført i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade. Det er valmtakkonstruksjon av tre. Taket er tekket med asfaltapp. Uthuset er kun enkelt beskrevet. Det er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført. Tilstandsgrad settes derfor ikke.

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

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

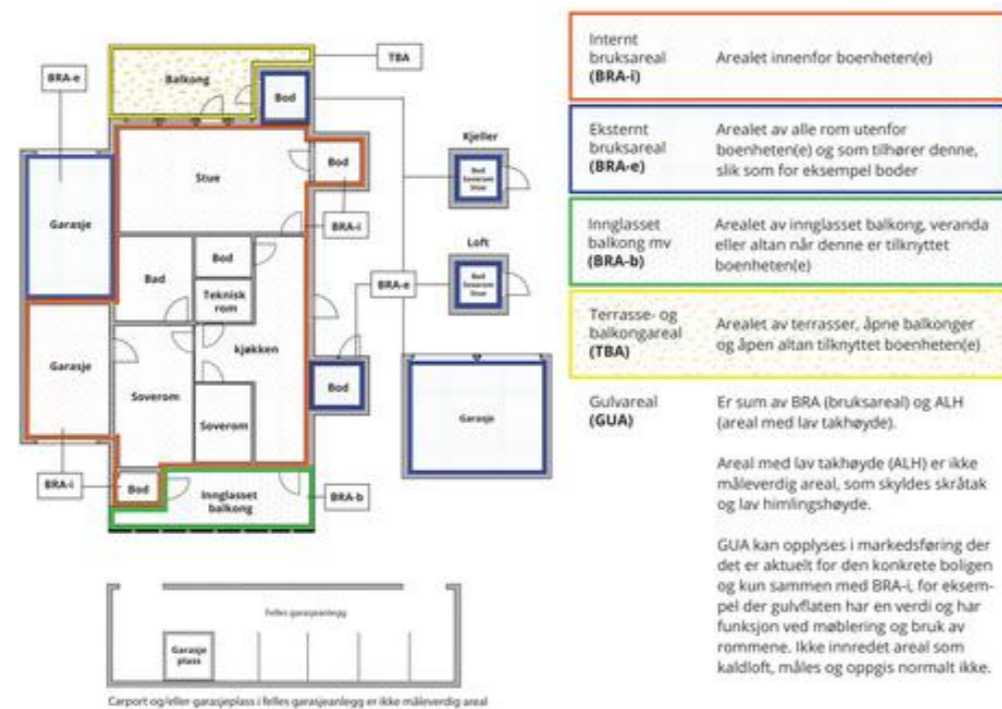
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spøk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 17 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	54			54	30
SUM	54				30
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, kjøkken/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke vurdert om rommene er lovlig disponert i forhold til godkjenning fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Uthuset har ikke måleverdige arealer på grunn av lav takhøyde. Rom må ha takhøyde på minimum 1,9 meter (i en bredde på min. 60 cm) for å være måleverdige iht NS 3940.

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 18 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	104	14		0	707.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tveit 47

Hjemmelshaver

Andreassen Ellen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Ukjent kilde for vann til boligen. Det var ikke vann i boligen på befaringdagen. Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er ukjent om boligen har godkjent avløp. Avløp kan se ut til å gå direkte i grunnen i kjeller. Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 19 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•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 bygningssakkyndige 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 høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Eter 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.

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 20 av 21

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 104 - Bnr 14
4612 SVEIO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerlektrode 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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.

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Kostnadsestimat ved TG:3 er kun et grovt estimat. Det er ikke innhentet priser. Estimater kan avvike fra reell kostnad. Det anbefales å innhente pris fra et firma. Det er ikke gjort undersøkelser om arbeidene på boligen er byggemeldt eller om bruken er i henhold til byggemeldte tegninger.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 19953-2343

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 21 av 21



PROAKTIV AS
c/o Proaktiv Gruppen AS Postboks 591
5806 BERGEN

Deres ref.:	Vår ref.	26955511	Dato:
	Sak/dok.:	25/38194-5	20.01.2026
	Ark.:	346	

Grunnboken er rettet

Saken gjelder gnr. 104 bnr. 14 i knr. 4612 Sveio kommune

Vi har i forbindelse med vår saksbehandling blitt oppmerksomme på at grunnboken er uriktig for eiendommen. Vi har tidligere fattet et vedtak i denne saken, hvor vi i ettertid har blitt oppmerksomme på at det er en skrivefeil i vedtaket fra 31.10.2025 med sak/dok.: 25/38194.

Vi skrev i vårt tidligere vedtak under fakta i saken, at vi har mottatt erklæring fra rettighetshaver som å slette bestemmelsene om nausttufti og adkomstrett frem til nausttufti, samt retten til bruk av brygge fra gnr. 140 bnr. 2 i Sveio kommune. Vi har rettet dette til gnr. 104 bnr. 3 i Sveio kommune. Vedtaket for øvrig er slik det ble fattet 31.10.2025 (se nedenfor).

Statens kartverk Tinglysing har rettet grunnboken og registreringer av skylddelingsforretningen som ble tinglyst 12.07.1951 med dokumentnummer 1605 ved at vi har registrert en erklæring med underteksten:

«Den fråskilde parten får nausttufti med sjøen. Tufti er avmerket såleis: Skiftet tek til i øvste ende av tufti i gamal x i stein i skiftet med bruksnr 5 og går sør 4 m. til nedsatt merkestein. Nausttufti har same bredde ut i sjøen.»
«Rett til å bruka gardsvegen fram til nausttufti og rett til å bruke hovedhuset si bryggja på søre sida av nausttufti.»

En mer utfyllende forklaring følger nedenfor.

Fakta i saken

Ved tinglysingen av skylddelingen 12.07.1951 med dokumentnummer 1605 ble gnr. 104 bnr. 14 opprettet fra gnr. 104 bnr. 3 i Sveio kommune. Videre ble det registrert en veirett og vannrett med flere bestemmelser på gnr. 104 bnr. 3 med den nye fradelte eiendommen gnr. 104 bnr. 14 som rettighetshaver. Videre ble det registrert en bestemmelse om gjerde på gnr. 104 bnr. 14 i Sveio kommune.

Vi har mottatt erklæring fra rettighetshaver om å slette bestemmelsene om nausttufti, og adkomstvei frem til nausttufti, samt retten til bruk av brygge fra gnr. 104 bnr. 3 i Sveio kommune.

www.kartverket.no

Kartverket eiendomsdivisjonen, Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss
Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Vår vurdering

Vår tinglysingsgjenpart viser at bestemmelsene om nausttufti, adkomstrett til nausttufti og retten til bruk av brygge til fordel for gnr. 104 bnr. 14 ikke ble registrert som egne rettsstiftelser på gnr. 104 bnr. 3 i Sveio kommune.

Det foreligger dermed en tinglysingsfeil. Vi skal rette grunnboken når vi blir oppmerksomme på at den er uriktig, eller når det på annen måte er gjort feil. Dette følger av tinglysingsloven § 18.

Etter at bestemmelsene er rettet inn i grunnboken vil vi slette rettighetene fra gnr. 104 bnr. 3 på bakgrunn av rettighetshavers begjæring om sletting datert 24.09.2025.

Ankeadgang

Dere og andre med rettslig interesse kan anke denne avgjørelsen til Borgarting lagmannsrett. Ankefristen er én måned fra den dagen dere fikk eller burde skaffet dere kjennskap til avgjørelsen, jf. tinglysingsloven §§ 10, 10a og 10b. Fikk dere melding om avgjørelsen i rekommandert brev, blir ankefristen regnet fra den datoen brevet ble sendt.

I anken må dere vise til hvilken avgjørelse det gjelder og begrunne hvilken endring dere ønsker. Anken sender dere til oss. Etter at vi har behandlet anken, sender vi den videre til lagmannsretten, som avgjør saken.

Hvis dere vil anke, er gebyret for behandling av anken seks ganger rettsgebyret, til sammen 8 070 kroner, jf. rettsgebyrloven § 23a. Betal gebyret til Statens kartverks konto 7694 05 20173 og merk innbetalingen med matrikelnummer (knr. gnr. bnr. fnr. snr.). Gebyret må være betalt innen ankefristen. Manglende betaling kan føre til at anken blir avvist.

Kravet om forskuddsvis betaling gjelder ikke offentlige organer eller advokater med rett til etterskuddsvis betaling.

Personer som ikke kan motta elektroniske brev fra det offentlige får tilsendt vedtaksbrevet og bekreftet grunnboksutskrift per post.

Praktisk informasjon

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no og <https://eiendomsregisteret.kartverket.no/>. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00. Saksbehandler har telefon 32 11 89 25.

Med vennlig hilsen

Elin R. Johannessen
registerfører

Grete Bye Rosendal
saksbehandler

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi: Ellen Andreassen
Kristina Sidariene
Sarunas Sidarass

PROAKTIV AS
C/O PROAKTIV GRUPPEN AS
POSTBOKS 591
5806 BERGEN



Deres ref.: Sak: Dato:
26620519 04.11.2025

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2025/1322202/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside <http://seeiendom.kartverket.no> kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing -- fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent
Proaktiv Haugesund ved Hege Lund Madtsen
Postboks 635
5501 Haugesund

Erklæring/sletting av rettigheter knyttet til nausttufti og gangrett til nausttufti.

Jeg Ellen Adreassen 17.03.1959 [redacted] ønsker å slette følgende punkter fra skyldskifte knyttet til eiendom Gnr 104, Bnr 14 i Sveio kommune.

Jeg ønsker at all rett til nausttufti og tilkomst til nausttufti slettes fra skyldskifte dagbok nr 1605 og at all rett til nausttufti og tilkomst til nausttufti ikke lenger er gjeldene for Gnr 104, Bnr 14 i Sveio Kommune. Kopi av skyldskifte er vedlagt.

Følgende punkter fra skyldskifte er ikke lenger gjeldene:

«Den fråskilde parten får nausttufti med sjøen. Tufti er avmerket såleis: Skiftet tek til i øvste ende av tufti i gamal x i stein i skiftet med bruksnr 5 og går i sør 4 m. til nedsatt merkestein. Nausttufti har same breidde ut i sjøen.»

«Rett til å bruka gardsvegen fram til nausttufti og rett til å bruke hovedbruket si bryggja på søre sida av nausttufti»

ELLEN ADREASSEN DATO/STED

Ellen Adreassen 29/9-2025

Vi bekrefter at underskriver er over 18 år, og har undertegnet på dette dokumentet i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatte i Norge.

1. vitneunderskrift

[Handwritten signature]

Gjenta med blokkbokstaver

Hege Lund Madtsen
Eiendomsmegler/Daglig leder

2. Vitneunderskrift

Trude Madtsen

Gjenta med blokkbokstaver

Trude Lund Madtsen
Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Vitner skal ikke være i familie med den som gir fullmakt eller den som får fullmakt. Vitner skal heller ikke være gift/registrert partner med noen i familien til ovennevnte





PROAKTIV EIENDOMSMEGLING HAUGESUND
POSTBOKS 635
5502 HAUGESUND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 107-25-0013 (Hege Lund Madtsen)
Vår referanse: 3695255/25903170
Bestilling: C3 2025-03-10 (6) 103

Date
10.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1605	49	12.7.1951	BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4612 SVEIO	104	3	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1951/1605/49
Uthentet 2025-03-10 11:26

Side 1 av 4

Nr. 860 a.
Følgende paragrafer er gjeldende i denne saken: 1-48.

Dagbok nr. 1951-1951
Sunnhordland skriftdome
Til innhefting i pantebok.

Skyldskifte.

Tre-dag den 22 juni 1951 heldt me underskrivne, som lensmannen
hev nemnt opp, skyldskifte på garden Tveit
g.nr. 22 b.nr. 3 med skyld mark 1.00; Vikebygd
herad. Skyldskifte er kravt av Nils og Mandius Da
som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Mennsoppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene hev gjeve skjønsmannslovnad, ~~at~~
~~som~~

Ved tenesta møtte²⁾ Seljaren, og for kjøperne møtte
Jens Krogh Jakobsen.
Ein finn det ikkje krevande i uordlagssaken.
Mennene valde til formann Simon R. Framnes.

Den fråskilde lut en av garden hev desse

Skiftelinna tek til i ^{grensene: 4)} grense mot b.n. 2
og går i sørvest 1 m. til medsett mark-
stein, i same ^{retning} 21.5 m. til medsett
markstein, i sørvest 15,3 m. til medsett
markstein, i nordvest 33 m. til x i stein
og vidare i same retning omleg 1 m.
til skifte mot bruket. 2 og fylgjer dette
skiftet i aust til utgangsdøren.

- 1) Skyldskifte kan ikkje godkast til tinglysing utan den som hev tenesta enten hev grunnboksheimel eller hev dom for at han eig den lutten av eigedomen som han vil ha (fåskilt (§ 1 i skylddelingslovi)).
- 2) Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra 16.10.1917, skal han skrivja under ei utsegn med etternemnde ordlyd for tenesta vert haldt, og utsegna skal sendast til sorenskriveren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skjønsmann samvittig og etter beste overtydning den 19 N. N.»
- 3) Derom nokon av grannene eller av dei partane skyldskiftet vedkjen, ikkje møter, må ein hev opplysja om det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannene, om det er rekna for utrykande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).
- 4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensene mot grann-eigedomar skal ein ikkje skrivja opp, dersom eigaren ikkje er til stades og sauttykkjer i det som vert skrivja. Skal mennene enter krav frå partane faasteja sjolve markskiltet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei hev nemnta det som trengst om det og. Det må ikkje stiltast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skrifteleg av den som hev grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).



Den fraskilte partem får næstluff med sjöen. Tuffi er avmarkert således: Skiftet ligger til i øvre ende av tuffi i gammel x i stein i skiftet med bruket 5 og gir i sør 4 m. til nedsett markstein. Næstluffi har same breidde ut i sjöen.

Den fraskilte delen har disse rettane: Rett til å bruke gardsvegen fram til eigedomen mot å lake del i vedlikeholdet av vegen.

Rett til å finne velt og laga kjelde på hovudbruket og å bygga vassledning fram til eigedomen. Kjellag skal vera dekke med forsvarleg lok.

Rett til å bruke gardsvegen fram til næstluffi og rett til å bruke hovudbruket si bygga på søre side av næstluffi.

Eigarer av den fraskilte partem skal halde tøvande gjerde omkring eigedomen.

Den fraskilte partem har ikkje rett på lundelut.

Vort vedlike:

Milo Olsen da
Mandius Olsen da.



1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? Nei
 2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? -
 3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjellvatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? Nei
 4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? -
- Vert det svara ja på spursmål 1 og nei på spursmål 2, eller ja på spursmål 3 og nei på spursmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spursmåli som no kjem:
5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet? Nei
 6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den fraskilde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike foremål? til byggingstift
 7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og sætesretten frå 26. juni 1821? -

Me vitnar:

- a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopenav. Likvel hev me samtykt i at det kan vera hopenav i utmarki på den måten at

me di me hev funne vidare utbygging-gagnlaus¹⁾

- b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på de a fraskilde lut er vart sett til 1 oe

Attverande skyld på hovudbolet er 1.05

De a fraskilde lut uttekk bruksnamnet? Kringjøia

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber? Kjøparen

¹⁾ Det som ikkje høver, stryk ein.
²⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (am. lov frå 1923 nr. 2, § 21).
³⁾ Dersom det ikkje er opplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene ber taka inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg-imellom.



Attestert kopi av dok.nr. 1951/1605/49
Uthentet 2025-03-10 11:26

Side 4 av 4

Partane fekk opplysning om at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjon, men at ankeutsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.
Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter den skjønsmanslovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at husm. Jærholt,
skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.
Simon R. Trammes. 107 Trammes.
Wilhelm Egge.

Godteke til tinglysing den 12/7 19 51

Tinglysingspl

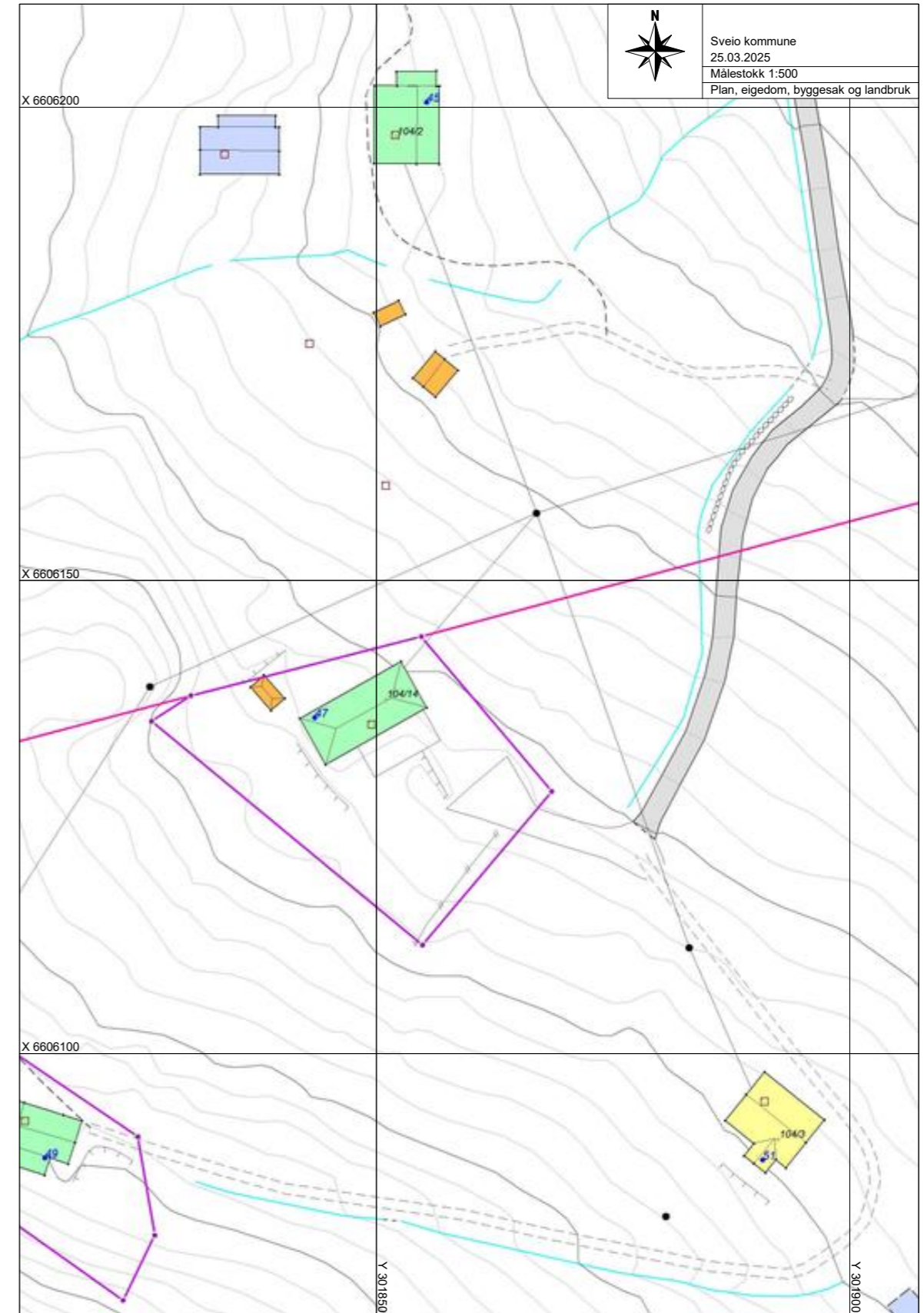
De fraskilde lut

hev fenge g.ar.

22 b.ar. 14

Fee tinglysingskr.

47.4



Kommunale gebyr og E-skatt

Eiendom (GNR/BNR) 104/14/0/0/3160 i Sveio kommune

Årlige kostnader:	Beløp
Vatn	kr -
Feiing/tilsyn	kr -
Renovasjon	kr 1 665
Avløp	kr -
Slam	kr -
Eiendomsskatt	kr -
Sum	kr 1 665

Alle opplysningar er inkludert meirverdiavgift og per: 10.03.2025
 Årlige kostnader blir fordelt på 2 terminar. Slam fakturerast kvart 2. år for bustad og kvart 4. år for fritidsbustad.
 Utelatt beløp inneber at tenesten ikkje leverast.

Ved spørsmål kontakt:
 Lone Kristin Myrvold, Økonomikonsulent
 Tlf. 53748035
 E-post: lone.kristin.myrvold@sveio.kommune.no

Oppmålingsstatus gnr. 104 bnr. 14, Tveit 47:

Grunneigedomen med registernummer gnr. 104 bnr. 14, er etablert ved skyldskifteforretning 12.07.1951.

Eigedomsgrensene for parsellen er ikkje målt inn.

Utrekna areal for eigedomen i matrikkelen er 707,9 m².



Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>	Eiendomsgrænse 0 15 m
Ahr	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkart
	Bygning punkt
	Annen bygning
	Veranda
	Bygningslirje
	Taksprang
	Mønelirje
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift - nær
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	Planområde
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	Angitt omsynsone - Bevaring kulturmåte
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	Angitt omsynsgrænse
<i>Eiendomsinformasjon</i>	Eiendomsgrænse 0 15 m
Ahr	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkart
	Bygning punkt
	Annen bygning
	Veranda
	Bygningslirje
	Taksprang
	Mønelirje
<i>Adresser</i>	Adressepunkttekst
Ahr	Gateadresse

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

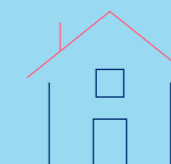
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tveit 47, 5555 FØRDE I HORDALAND. Gnr. 104, bnr. 14, i Sveio kommune, oppdragsnr.: 1240260030
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90843656, e-post: hege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Hege Lund Madtsen

Daglig Leder / Partner /
Eiendomsmegler
908 43 656
hege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Haugesund

Postboks 635, 5502 Haugesund, 908 43 656, haugesund@proaktiv.no