EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Lyngstadtunet 12, 5550 SVEIO



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
6	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

FAGMANN GARANTI

BMTF

TAKSTMANN
HARALD INGEBRIGTSEN AS

Takstmann
Harald Ingebrigtsen
Skjelavikvegen 47B
5515 Haugesund
takstmannhi@gmail.com
Tlf: 91189172

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknisk anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:40, Bnr: 516
Hjemmelshaver:		Anne Grethe Sydnes
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		m²
Konsesjonsplikt:		
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		
Ligningsverdi:		
Byggeår:		2007

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		17.3.2026
Forutsetninger:		Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Arealene er oppmålt innvendig (BRA) Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget. Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen. Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad. Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Dersom isolasjonstykkelser er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår. Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig. Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.
Oppdragsgiver:		Anne Grethe Sydnes
Tilstede under befaringen:		Rune Sydnes
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig er satt opp på støpt såle mot grunn.
Bindingsverk med ytterkledning av tre.
Takkonstruksjon i tre med yttertekking av takstein

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligens generelle tilstand er bra og det registreres ingen vesentlige avvik som krever umiddelbar utbedring.
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Bolig har parkett på gulv og slette malte tak og vegger.
Baderom har fliser på vegg og gulv, slett malt tak.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	82	11		
SUM BYGNING	82	11		
SUM BRA	93			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

Gang, 2 soverom, 2 boder, stue/kjøkken og bad

BRA-e:

Hagestue og i bod i bakkant

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

Hagestue satt opp på terrasse og satt opp i tre med skyvedører i glass. Takkonstruksjon med sutaksbord i tre og papp på taket. Hagestue har noe behov for vedlikehold, men er ikke ytterligere undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

18/03/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse:
Boligen fra 2007 er oppført på støpt såle, fundamentert på fast fjell og komprimerte masser. Løsningen er vanlig for byggeår og vurderes som en stabil og robust fundamenteringsmetode. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring.

Vurdering:
Fundamenteringen vurderes som teknisk god og i tråd med normal byggeskikk for oppføringstidspunktet. Støpt såle på fjell og komprimerte masser gir gode forutsetninger for stabilitet og begrenset setningsfare. Det er ingen indikasjoner på deformasjoner, sprekker eller andre forhold som tilsier svekket bæreevne.
Ingen tiltak vurderes som nødvendige utover normalt vedlikehold av terreng og overvåkning av eventuelle endringer.
Løpende observasjon av grunnmurens synlige flater anbefales som del av normalt vedlikehold.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:
Det er relativt flatt terreng rundt boligen, og terrengfallet vurderes som tilstrekkelig for å lede overflatevann bort fra grunnmuren. Det ble ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforholdene rundt boligen.

Vurdering:
Terrengforholdene vurderes som tilfredsstillende og i tråd med normal byggeskikk. Selv om terrenget er relativt flatt, fremstår fallforholdene som tilstrekkelige til å sikre naturlig avrenning. Det er ingen indikasjoner på forhold som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur.
Ingen tiltak vurderes som nødvendige utover normalt vedlikehold av terreng og overvåkning av eventuelle endringer.
Sikre at terrengfall opprettholdes ved fremtidige arbeider rundt boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Beskrivelse:
Boligen har ytterkledning i tre fra byggeår 2007. Kledningen fremstår som i bra stand, men det er behov for malingsbehandling enkelte steder. Det registreres også at kledningen stedvis går tett mot terreng, noe som ikke er i tråd med anbefalt byggeskikk.

Vurdering:
Ytterkledningen vurderes som funksjonell, men forhold som behov for overflatebehandling og kontakt mellom kledning og terreng gir grunnlag for TG2. Noe liten avstand mot terreng øker risikoen for fuktpåvirkning og forkortet levetid. Kledningen fremstår ellers uten synlige skader eller deformasjoner.

Årsak:
Naturlig slitasje og værpåvirkning siden byggeår.
Manglende eller aldrende overflatebehandling.
Terreng som ligger for høyt inntil fasaden, eller kledning som er montert for lavt.

Risiko:
Økt risiko for fuktopptak i kledningen der den står tett mot terreng.
Risiko for råteutvikling over tid dersom forholdet ikke utbedres.
Risiko for redusert levetid på overflatebehandling og treverk.

Konsekvens:
Potensiell utvikling av råteskader i nedre del av kledningen.
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom fuktpåvirkning vedvarer.
Mulig behov for utskifting av deler av kledningen på sikt.

Anbefalt tiltak:
Justere terreng eller etablere klaring slik at kledningen ikke står tett mot jord/terreng.
Utføre nødvendig malings- og overflatebehandling for å sikre treverket mot videre slitasje.
Løpende observasjon av nedre del av kledningen for å avdekke eventuell fukt- eller råteutvikling.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:
Boligen har vinduer og dører i tre fra 2007. Utvalgte vinduer og dører ble funksjonstestet, og det ble ikke registrert avvik ved åpning, lukking eller betjening. Det ble målt noe forhøyet fukt i terrassedør mot sør.

Vurdering:
Vinduer og dører fremstår generelt i god stand og fungerer som forventet for alder. Målt forhøyet fukt i terrassedør mot sør gir likevel grunnlag for TG2, da dette kan indikere begynnende fuktpåvirkning i terskel eller karm. Det er ikke registrert synlige skader, men forholdet bør følges opp.

Årsak:
Naturlig slitasje og eksponering for vær og vind siden byggeår.
Terrassedør mot sør er særlig utsatt for nedbør og solpåvirkning.
Mulig mangelfull overflatebehandling eller begynnende fuktinntrenging i terskelområdet.

Risiko:
Risiko for videre fuktopptak i karm/terskel dersom forholdet ikke følges opp.
Risiko for råteutvikling over tid ved vedvarende fuktbelastning.
Risiko for redusert funksjon dersom treverket deformeres.

Konsekvens:
Potensiell utvikling av råteskader i nedre del av terrassedøren.
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Mulig behov for utskifting av deler av dørkonstruksjonen på sikt.

Anbefalt tiltak:
Utføre nærmere kontroll av terrassedør mot sør for å avklare årsak til forhøyet fukt.
Sikre god overflatebehandling og tetting rundt dørens utsatte områder.
Løpende observasjon av dørens nedre del for å avdekke eventuell utvikling.
Punktvis utbedring dersom fukt- eller råteskader avdekkes.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Beskrivelse:
Boligen har takkonstruksjon i tre. Bygningsdelen er inspisert både fra bakkenivå og fra kaldloftskonstruksjonen. Konstruksjonen fremstår som stabil, uten vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan indikere konstruksjonsmessige svakheter.

Vurdering:
Takkonstruksjonen vurderes som teknisk god og uten registrerte avvik. Det er ingen tegn til deformasjoner, svekkelser eller forhold som tilsier redusert bæreevne. Konstruksjonen fremstår som utført i tråd med normal byggeskikk for byggeår.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse:
Boligen er utvendig tekket med betongtakstein fra 2007. Elementpipe er heltekket på utsiden. Takrenner og nedløp er utført i plast. Taket er inspisert fra bakkenivå og fra tilgjengelige deler av kaldloftet. Det registreres noe mose på takstein.

Vurdering:
Betongtakstein fra 2007 vurderes som funksjonell, men alder og registrert mosevekst gir økt behov for vedlikehold. Mose kan holde på fukt og bidra til nedbrytning av overflaten på takstein over tid. Plastrenner fungerer normalt. Samlet vurderes tilstanden som TG2 på grunn av alder, mosevekst og generelt økt vedlikeholdsbehov.

Årsak:
Naturlig aldring og værbelastning siden 2007.
Mosevekst som følge av fuktige og skyggefulle partier på taket.

Risiko:
Risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid på takstein ved vedvarende mosevekst.
Risiko for at plastrenner sprekker eller deformeres over tid.
Risiko for redusert avrenning dersom mose eller løv tetter renner og nedløp.

Konsekvens:
Potensiell skade på takstein og økt vannopptak i overflaten.
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom forholdet ikke følges opp.
Risiko for fuktbelastning på fasade og grunnmur ved redusert avrenning.

Anbefalt tiltak:
Fjerne mose fra takstein og vurdere forebyggende behandling.
Kontrollere takstein for skader etter rengjøring og skifte ut eventuelle defekte stein.
Jevnlig kontroll av plastrenner for sprekker, deformasjoner og god avrenning.
Løpende observasjon av takets generelle tilstand.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse:
Boligen har kaldtloftskonstruksjon med tilkomst via stige fra soverom. Deler av loftet har plater på gulv. Kaldloftskonstruksjonen fremsto som tilstrekkelig ventilert og tørt ved befaring. På sutak ved pipegjennomføring ble det registrert enkelte fuktskjolder, men området var tørt på befaringstidspunktet.

Vurdering:
Kaldloftet vurderes som generelt tørt og godt ventilert. Registrerte fuktskjolder ved pipegjennomføringen indikerer at det tidligere har vært fuktinntrenging eller kondens. Selv om forholdet ikke var aktivt under befaring, gir dette grunnlag for TG2, da årsak og omfang bør avklares nærmere.

Årsak:
Tidligere lekkasje eller kondens rundt pipegjennomføring.
Mulig slitasje eller svakheter i beslag eller tettesjikt rundt pipe.
Klimatiske forhold som kan ha gitt midlertidig fuktinntrenging.

Risiko:
Risiko for gjentakende fuktinntrenging ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Risiko for råteutvikling i sutak eller nærliggende trekonstruksjoner dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens:
Potensiell råteskade i sutak og konstruksjon ved gjentatt fuktpåvirkning.
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår på nytt.
Redusert levetid på takkonstruksjonen ved vedvarende fuktbelastning.

Anbefalt tiltak:
Kontroll av pipebeslag og tetting rundt pipe for å avdekke årsak til tidligere fuktinntrenging.
Løpende observasjon av området ved fremtidige værforhold.
Sikre god ventilasjon på kaldloft for å redusere risiko for kondens.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:
Boligen har terrasser på bakkeplan. Terrassen på fremsiden er utført med betongheller og trerekkverk. Terrassen på baksiden er bygget opp med tilfarere og terrassedekke i tre. Konstruksjonen fremstår som stabil, men det er registrert råteskader i enkelte terrassebord.

Vurdering:
Terrassene vurderes som funksjonelle, men registrerte råteskader i terrassebord på baksiden gir grunnlag for TG2. Råte i terrassebord indikerer fuktpåvirkning over tid og behov for vedlikehold eller utskifting. Konstruksjonen for øvrig fremstår stabil uten tegn til svikt i bærende deler.

Årsak:
Naturlig slitasje og fuktbelastning på treverk over tid.
Eksponering for nedbør og manglende eller aldrende overflatebehandling.
Mulig vannansamling eller utilstrekkelig drenering under terrassen.

Risiko:
Risiko for videre råteutvikling i terrassebord dersom forholdet ikke utbedres.
Risiko for at skadede bord svekker brukssikkerheten lokalt.
Risiko for at fukt påvirker underliggende konstruksjon dersom problemet utvikler seg.

Konsekvens:
Økt behov for utskifting av terrassebord.
Potensiell skade på tilfarere eller bærende konstruksjon ved vedvarende fuktpåvirkning.
Redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Anbefalt tiltak:
Skifte ut terrassebord med registrerte råteskader.
Kontrollere tilfarere og underliggende konstruksjon for å avdekke eventuell sekundær skade.
Vurdere forbedret overflatebehandling og drenering for å redusere fremtidig fuktbelastning.
Løpende observasjon av terrassekonstruksjonen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:
Baderom fra 2007 har fliser på vegger og slett malt himling. Rommet inneholder toalett på sokkel, dusjkabinett, seksjon med servant, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap for vannrør. Ventilasjon skjer via ventil i himling og tilluft under dørblad. Det registreres vindu i våtsone. Seksjonen har noe fuktskadede dørfronter.

Vurdering:
Baderommet fremstår som funksjonelt, men enkelte forhold avviker fra dagens anbefalt byggeskikk. Vindu i våtsone gir økt risiko for fuktpåvirkning på karm og tilstøtende konstruksjoner. Fuktskadede dørfronter på seksjonen indikerer at rommet har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Badets alder tilsier også at membran og tettesjikt nærmer seg forventet levetid. Samlet vurderes forholdene til TG2.

Årsak:
Plassering av vindu innenfor våtsone.
Naturlig slitasje og fuktbelastning på innredning.
Aldring av membran og tettesjikt siden 2007.
Normal bruksslitasje over tid.

Risiko:
Risiko for fuktpåvirkning og råte i vinduskarm og tilstøtende veggkonstruksjon.
Risiko for videre skade på innredning ved fortsatt fuktbelastning.
Risiko for svekket tetthet i membran over tid.
Risiko for kondens og økt fukt dersom ventilasjon ikke fungerer optimalt.

Konsekvens:
Potensiell skade på vinduskarm, listverk og underliggende konstruksjon.
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved lekkasje eller membransvikt.
Redusert levetid på baderommet.
Behov for utskifting av deler av innredningen.

Anbefalt tiltak:
Kontrollere vindu og tilstøtende konstruksjoner for fuktpåvirkning.
Skifte ut eller utbedre fuktskadede dørfronter på seksjonen.
Løpende observasjon av overflater og ventilasjon.
Planlegge fremtidig oppgradering av baderommet i tråd med normal levetid for våtrom.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:
Baderom fra byggeår har fliser på gulv. Overflatene fremstår som hele og i bra stand. Membran er ført opp ved terskel. Det er fall på gulvet, men dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering:
Gulvet fremstår visuelt i god stand, men fallforholdene avviker fra dagens anbefalinger for våtrom. Selv om badet er fra 2007 og dermed bygget etter datidens krav, gir avvikende fall økt risiko for vannansamling og redusert drenering mot sluk. Membranens alder nærmer seg også forventet levetid. Samlet vurderes forholdene til TG2.

Årsak:
Badet er utført etter standard og praksis fra 2007.
Naturlig aldring av membran og tettesjikt.
Fallforhold som ikke samsvarer med dagens krav til helning mot sluk.

Risiko:
Risiko for vannansamling på gulv ved dusjing eller lekkasje.
Risiko for svekket membranfunksjon over tid på grunn av alder.
Risiko for fuktpåvirkning i konstruksjon dersom vann ikke ledes effektivt mot sluk.

Konsekvens:
Potensiell skade på underliggende konstruksjon ved lekkasje eller membransvikt.
Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid.
Redusert funksjon og levetid på våtrommet.
Anbefalt tiltak
Løpende observasjon av gulv og sluk for å sikre god avrenning.
Kontroll av membranens tilstand ved eventuell fremtidig oppgradering.
Planlegge renovering av baderommet i tråd med normal levetid for våtrom.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:
Baderommet har plastsluk med synlig membran av ukjent utførelse i sluk og ved terskel. Sluket er ikke ytterligere befart da det ligger under tett dusjkabinett. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:
Sluket er delvis tilgjengelig, men ikke fullt inspiserbart på grunn av plassering under dusjkabinett. Membranens utførelse og tilstand er ukjent, noe som gir usikkerhet rundt tetthet og levetid. Selv om fuktmåling i tilstøtende konstruksjon ikke viser avvik, gir manglende inspeksjonsmulighet og ukjent membranutførelse grunnlag for TG2.

Årsak:
Sluk plassert under tett dusjkabinett, som hindrer full inspeksjon.
Membranløsning fra 2007 med ukjent utførelse og alder.
Normal slitasje og begrenset dokumentasjon på tettesjikt.

Risiko:
Risiko for lekkasje i overgang mellom sluk og membran dersom utførelsen ikke er forskriftsmessig.
Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten demontering av kabinett.
Risiko for svekket membranfunksjon på grunn av alder.

Konsekvens:
Potensiell skade på underliggende konstruksjon ved lekkasje.
Økte utbedringskostnader dersom membran eller sluktilkobling svikter.
Redusert levetid på våtrommet.

Anbefalt tiltak:
Løpende observasjon av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktendringer.
Planlegge renovering av våtrommet i tråd med normal levetid for membran og sluk.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse
Kjøkkenet har prefabrikert innredning med benkeplate i laminat og hvitevarer. Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator. Innredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:
Innredning og overflater vurderes som godt vedlikeholdt og uten skader som påvirker funksjon.
Laminatbenkeplate og hvitevare løsninger er i tråd med normal standard for boligtypen. Det ble ikke registrert fukt eller tegn til lekkasje i utsatte soner. Forholdet vurderes til TG1.
Det må påregnes normalt vedlikehold av overflater og fuger og jevnlig kontroll av rørtilkoblinger under vask.
Oppfølging av hvitevarer etter behov.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:
Vann- og avløpsrør er utført i plast fra 2007. Fordelerskap for rør i rør system er lokalisert på bad. Synlige rørføringer fremstår i normal og god stand. Det meste av anlegget er skjult, og undersøkelsesmulighetene er derfor begrensede. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble ikke observert tegn til pågående lekkasjer.

Vurdering:
Anlegget fremstår som teknisk godt ivaretatt, og det ble ikke registrert lekkasjer eller unormale forhold ved funksjonstesting. Rør i rør systemet er utført etter vanlig praksis for byggeår. Begrenset inspeksjonsmulighet er normalt for denne typen installasjoner og gir ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad når det ikke foreligger indikasjoner på feil. Forholdet vurderes til TG1.
Det må føres en jevnlig kontroll av fordelerskap for å sikre at det er tørt og at drenering fungerer.
Foreta løpende observasjon av synlige rørføringer.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:
Varmtvannsbereder er lokalisert på baderom. Berederen er fra 2007 og fremstår som hel og i god stand. Det er registrert noe rustmerker på fliser i underkant.

Vurdering:
Berederen fungerer som forventet, men alder og registrerte rustmerker gir grunnlag for TG2. Rustmerker kan indikere begynnende korrosjon eller tidligere lekkasje fra sikkerhetsventil eller tilkoblinger. Berederen har passert normal forventet levetid, og risikoen for svikt øker med alder.

Årsak:
Naturlig aldring av bereder fra 2007.
Mulig drypp eller kondens fra sikkerhetsventil eller rørtilkoblinger.
Korrosjon som følge av normal bruk over tid.

Risiko:
Risiko for lekkasje som kan gi fuktskader på baderomsgulv og tilstøtende konstruksjoner.
Risiko for plutselig havari grunnet alder.
Risiko for økte driftskostnader ved redusert energieffektivitet.

Konsekvens:
Potensiell skade på gulv og konstruksjoner ved lekkasje.
Behov for akutt utskifting dersom berederen svikter.
Økte kostnader ved uforutsett havari.

Anbefalt tiltak:
Vurdere utskifting av berederen grunnet alder og registrerte rustmerker.
Kontrollere sikkerhetsventil og rørtilkoblinger for å avdekke eventuell lekkasje.
Løpende observasjon av området rundt berederen.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:
Boligen ventileres via ventiler i vinduer, mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken og mekanisk avtrekk på baderom. Mekanisk avtrekksvifte er lokalisert på kaldt loft.

Vurdering:
Ventilasjonsløsningen er i tråd med vanlig praksis for byggeår og fremstår som funksjonell. Det ble ikke registrert forhold som tilsier redusert luftutskifting eller mangelfull ventilasjon. Løsningen vurderes som tilfredsstillende, og forholdet gir grunnlag for TG1.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.
Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2- Ytterkledningen fremstår i bra stand, men behov for overflatebehandling og kledning tett mot terreng gir økt risiko for fuktpåvirkning og forkortet levetid. Forholdene vurderes samlet til TG2, og tiltak anbefales for å sikre videre funksjon og levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2- Vinduer og dører fra 2007 fungerer som forventet, men forhøyet fukt i terrassedør mot sør gir økt risiko for fuktrelaterte skader. Forholdet vurderes samlet til TG2, og oppfølging anbefales for å sikre videre funksjon og levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2- Taktekking med betongtakstein fra 2007 fremstår som funksjonell, men mosevekst og alder gir økt vedlikeholdsbehov. Forholdene vurderes samlet til TG2, og oppfølging anbefales for å sikre videre levetid og funksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2- Kaldloftet fremstår som tørt og godt ventilert, men registrerte fuktskjolder ved pipegjennomføring gir grunnlag for TG2. Forholdet bør følges opp for å sikre at det ikke foreligger aktive lekkasjer eller risiko for fremtidige skader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2- Terrassene fremstår som stabile, men råteskader i enkelte terrassebord gir grunnlag for TG2. Utskifting av skadde bord og kontroll av underliggende konstruksjon anbefales for å sikre videre funksjon og levetid.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2- Baderommet fremstår som funksjonelt, men vindu i våtsone og fuktskadet innredning gir økt risiko for fuktrelaterte skader. Samlet vurderes forholdene til TG2, og oppfølging anbefales for å sikre videre funksjon og levetid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2- Gulvet fremstår i god stand, men fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav og badets alder gir grunnlag for TG2. Oppfølging anbefales for å sikre videre funksjon og levetid.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2- Sluk og membran har begrenset inspeksjonsmulighet, og utførelsen er ukjent. Selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik, gir usikkerhet rundt membran og sluktilkobling grunnlag for TG2.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2- Varmtvannsbereder fra 2007 fremstår som hel, men alder og rustmerker gir økt risiko for lekkasje og havari. Forholdet vurderes samlet til TG2, og utskifting anbefales innen rimelig tid.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0101/26

Selger 1 navn
Rune Kristoffer Sydnes

Gateadresse
Lyngstadtunet 12

Poststed	Postnr
SVEIO	5550

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Rune Kristoffer Sydnes

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0101/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det eneste jeg kan se er at det er noen terrassebord som må skiftes ut, samt det lekker noe fra taket på ute stuen. Min mor som er eier, kjenner ikke til noe som er ødelagt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0101/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Kristoffer Sydnes	e2c39c6a93e0d7e40068 f08b313a3a149589fe47	11.03.2026 18:44:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0101/26

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

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

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

Jnr 07/347/Sak 06/850

Trykt på sjølvkopierande papir

Kommune

SVEIO KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSAVDELINGA

Mellombels bruksløyve

etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Boligbyggaren AS Pb. 74 5559 Sveio	Boligbyggaren AS

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Lyngstadtunet	40	516		

Spesifikasjon

Kva slags bygg/tiltak

Bustad

Vedtak gjort av Administrasjonen etter fullmakt | Vedtak dato 07.11.06 | Saksnr 246/06

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med pbl § 99 for:

☒ heile bygget

☐ følgjande deler av bygget:

Merknader

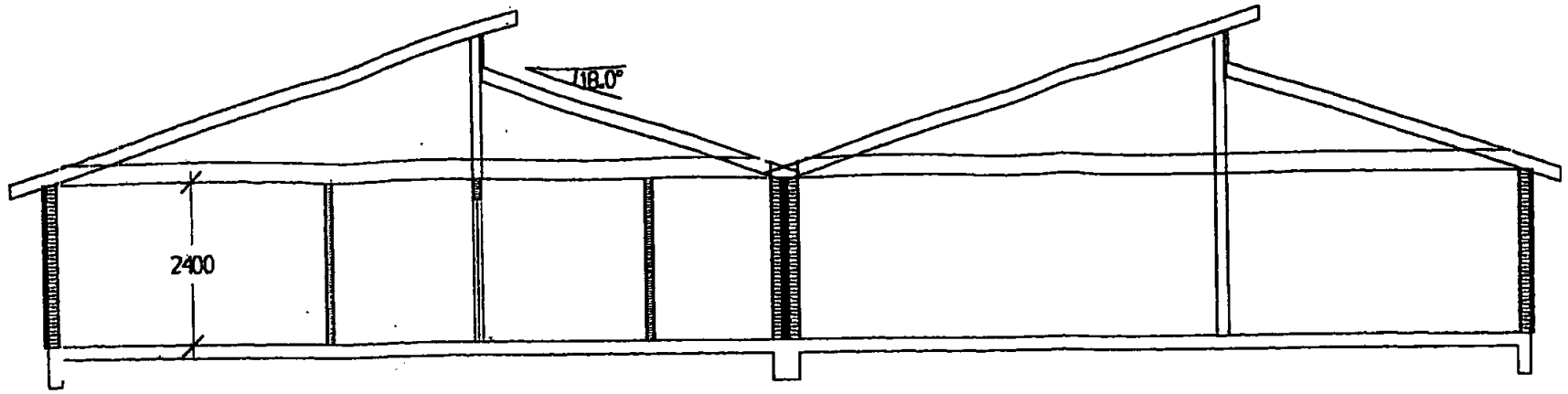
Ferdigattest må krevjast når nedanståande arbeid er utført	Må vere fullført innan (dato)
Garanti for at manglane blir retta ☐ Ja ☐ Nei	

Underskrift

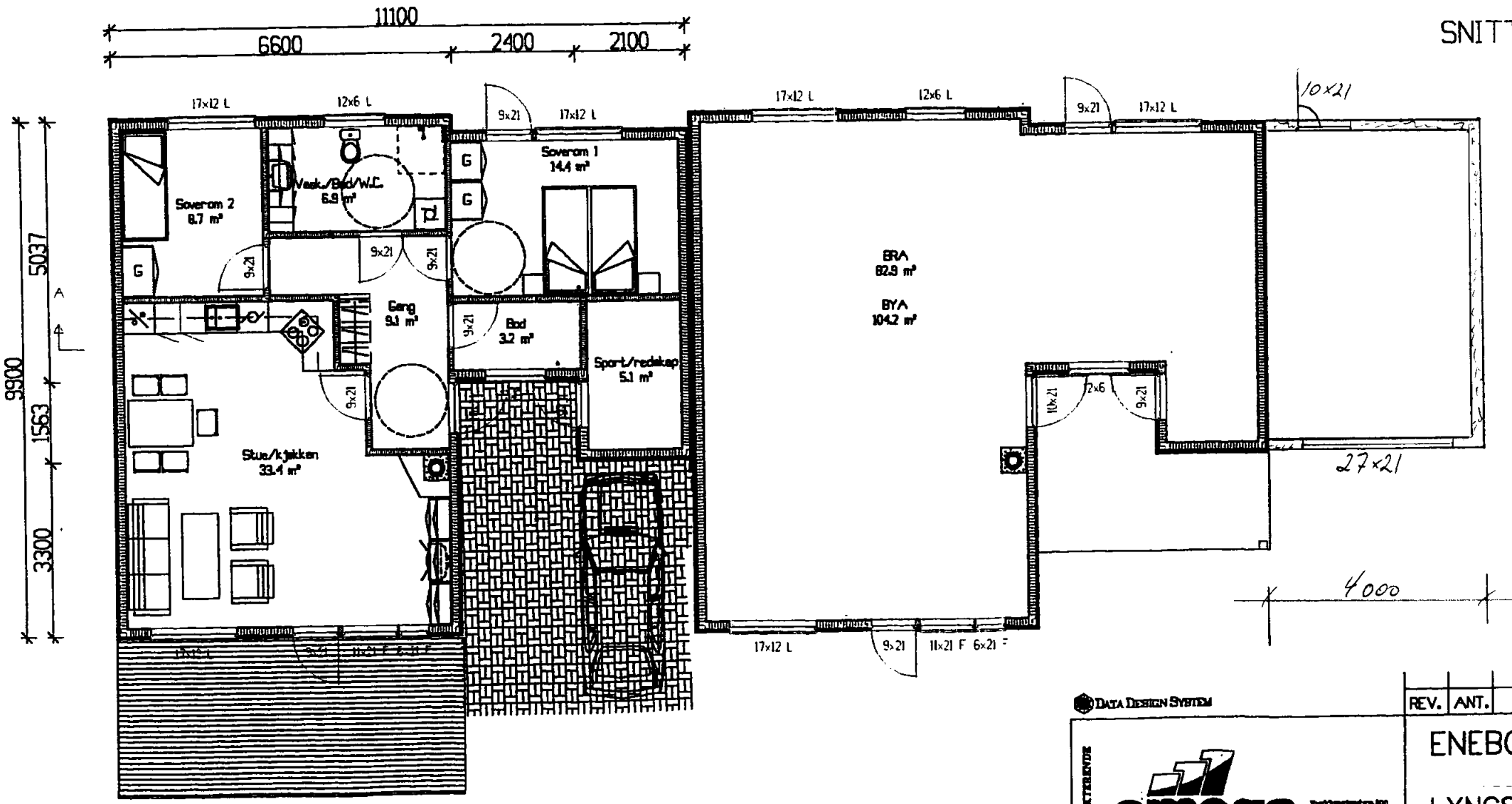
Stad	Dato	Stempel/Underskrift
Sveio	30/3-07	PLAN- OG NÆRINGSAVDELINGA

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
	Sim	
	Folkeregisteret	



SNITT A - A



PLAN 1 - ETASJE

SVEIO KOMMUNE
Ark.
Arkiv sak
02 MAI 2008
L.nr.
Arkiv
Kopi
Gnr.
Bnr.

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERING GJELDER	SIGN.	DATO

PROSJEKTERENDE

omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester

ENEBOLIG I KJEDE

Omar Sjidaheer.

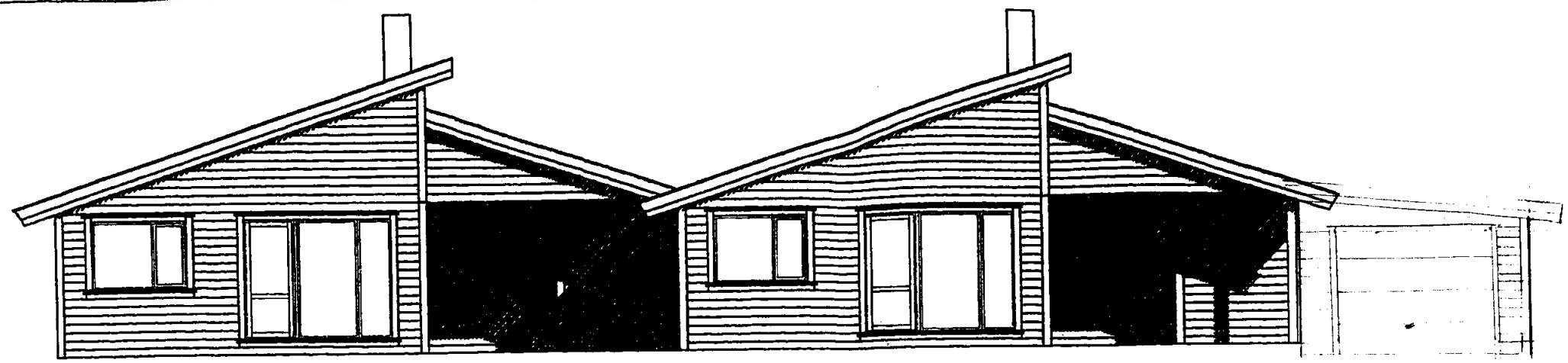
LYNGSTADTUNET
SVEIO

GNR. 40 BNR. 516

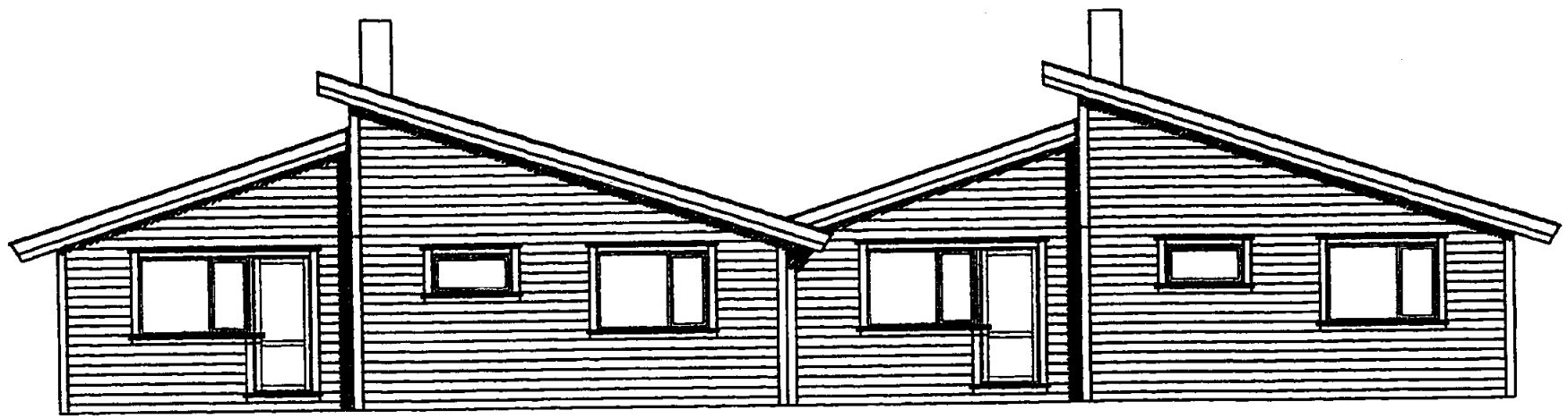
PLAN OG SNITT

TEGNET	O.B.
KONTR.	
MAL	1 : 100
DATO	30.08.06

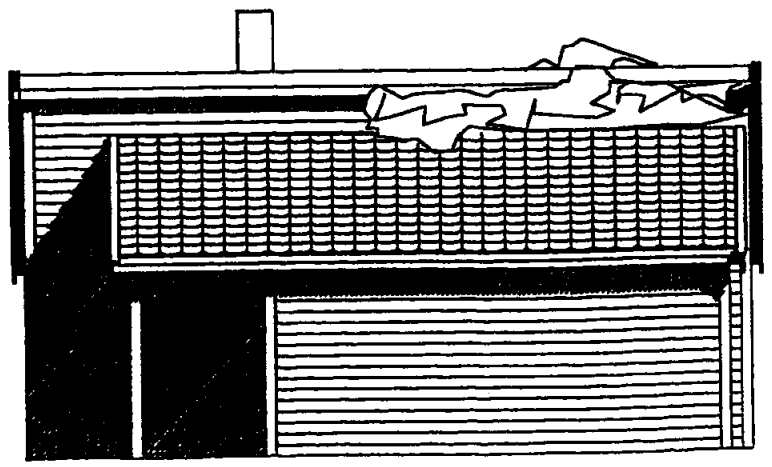
SAK NR.	TEGN NR.	REV.
rop1	501	



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

SVEIO KOMMUNE	
Arkiv sak	
02 MAI 2008	
L.nr.	Grad.
Arkiv	Sbh.
Kopi	

Data Design System

PROSJEKTERENDE

omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester

REV.	ANT.	REVIDERING GJELDER	SIGN.	DATO

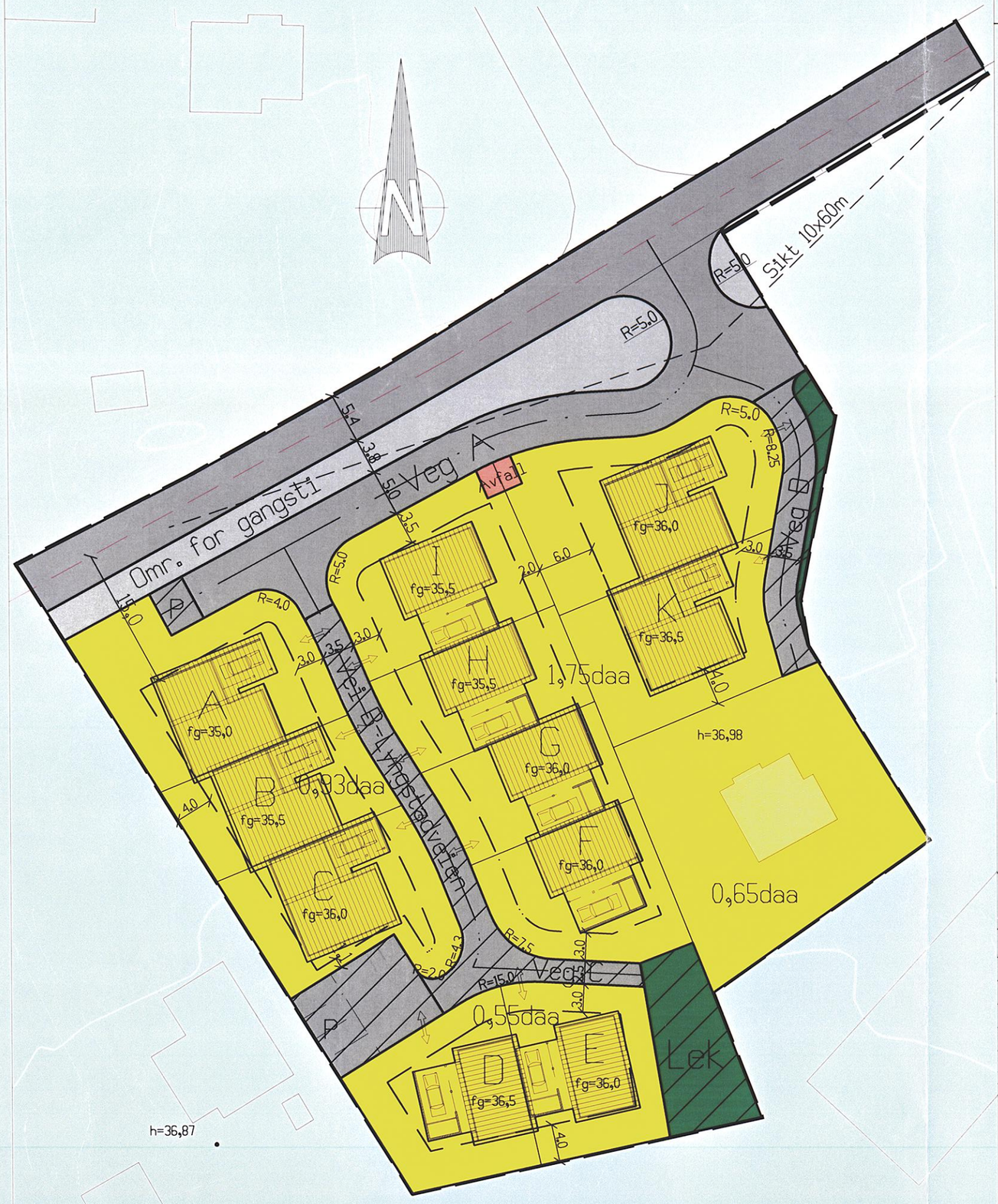
ENEBOLIG I KJEDE
BOLIGBYGGEREN AS
LYNGSTADTUNET
SVEIO G.NR. B.NR.

FASADER

TEGNET	
KONTR.	
MAL	1 : 100
DATO	30.08.06

SAK NR.	TEGN NR.	REV.
rop1	502	

JD 200602



TEGNFORKLARING

PBL $ 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL $ 25, 1.LEDD NR. 1)

- Boliger
- Forretning
- Industri
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Allmennyttig formål, barnehage

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr.2)

- Jord og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gang-/ sykkelveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

FRIOMRÅDER (PBL $ 25, 1.ledd nr. 4)

- Park
- Badeområde

FAREOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 5)

- Område med rasfare

SPESIALOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 6)

- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Anlegg i vassdrag eller sjø

FELLESOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeplass

FORNYELSESOMRÅDER (PBL $ 25, 1. ledd nr. 7)

LINJESYMBOLER

- Planens begrensing
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartgrunnlag

Ekvidistanse: 1,0M

Kartmålestokk 1: 500

SVEIO KOMMUNE
Arkiv sak
26 JAN. 2006
L.nr. | Grad.
Arkiv | Sbh.
Kopi

BEBYGGELSESSPLAN FOR LYNGSTADTUNET

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	199/05	01.11.05	
Offentlig ettersyn fra 10.11.05 til 22.12.05			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	024/06	6.03.06	
Kommunestyrets vedtak:			

PLANEN UTARBEIDET AV:

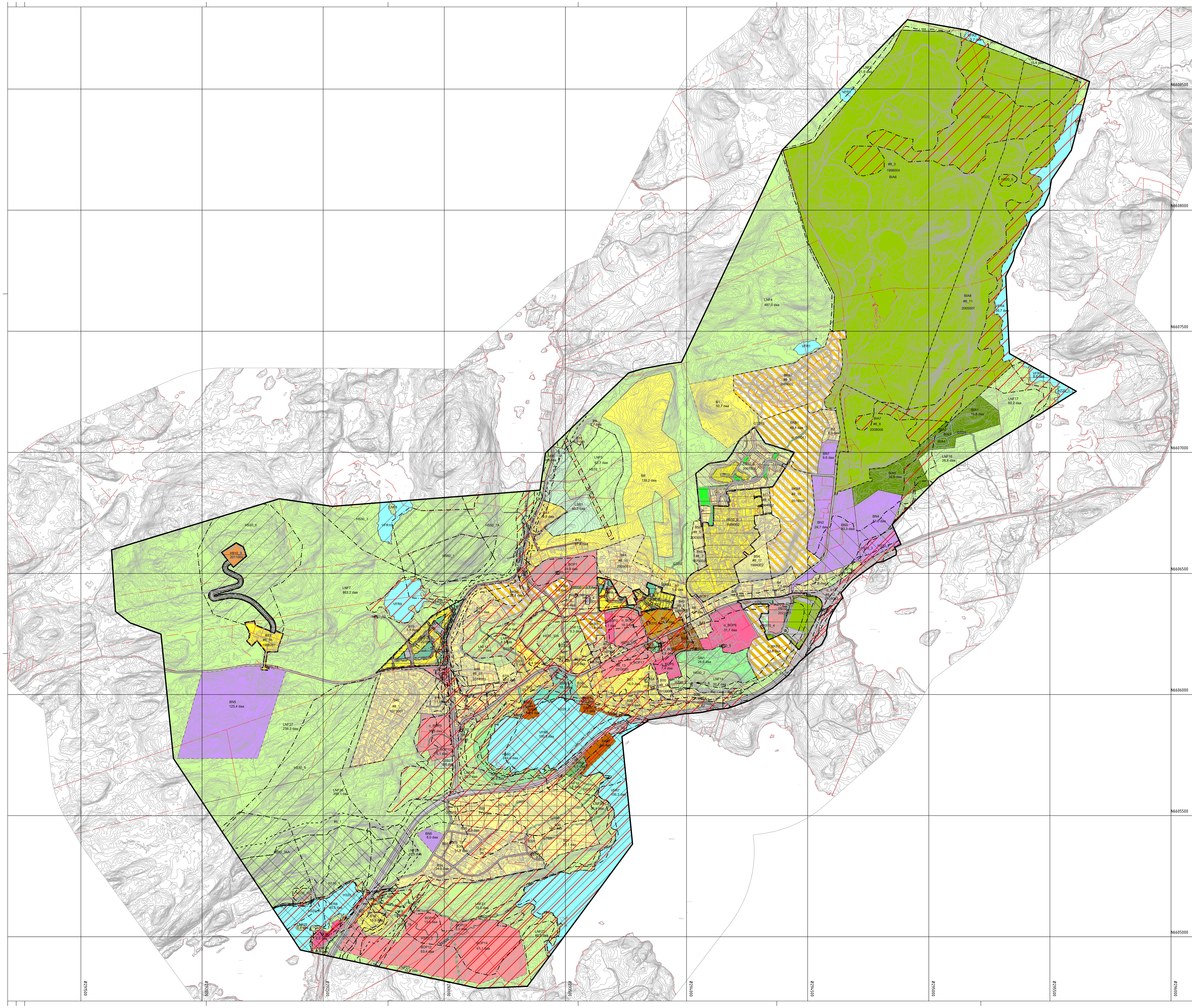
Dato: 07.10.2005

Revidert: 05.01.2006

PROSJEKTERENDE

omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester
Avd.Frakkagjerd: Tlf.: 52773822 / 52775130
5582 ØLENSVÅG
Tlf 53775377
Fax 53768928

SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.



Sveio kommune

Komuneplanens arealdel 2007 - 2012

Teiknforklaring

	Nåverande	Framtidig
Kommuneplanar PBL 2008		
§11-7. Nr. 1 - Bygningar og anlegg		
Bustader (1110)	B	B
Sentrumsformål (1130)	BS	BS
Offentleg eller privat tenesteyting (1160)	BOP	BOP
Næringsbebyggelse (1300)	BN	
Idrettsanlegg (1400)		BIA
Andre typar bygningar og anlegg (1500)		BAB
Kombinert byggje- og anleggsformål (1800)	BKB	BKB
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Gang/sykkelveg (1130)		
Gangveg (1132)		
Turveg/turdrag (1140)		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (2001)	S	
Veg (2010)	SV	
Parkeringsplassar (2080)	SPA	
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur		
Blågrønn struktur (3002)	GBG	
Naturområde (3020)	GN	
Turdrag (3030)	GTD	
Friområde (3040)	FRI	FRI
Park (3050)	GP	
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift		
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden (5100)	LNF	
Spreidde bustader (5210)	LNF-S	
§11-7. Nr. 6 - §11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Friluftsområde (6700)	VFR	
§11-8 - Omsynssoner		
Nedslagsfelt drikkevatn (110)	H110	
Raud sone etter rundskriv T-1442 (210)	H210	
Gul sone etter rundskriv T-1442 (220)	H220	
Ras- og skredfare (310)	H310	
Flomfare (320)	H320	
Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar) (370)	H370	
Omsyn landbruk (510)	H510	
Omsyn friluftsliv (530)	H530	
Omsyn grøntstruktur (540)	H540	
Omsyn landskap (550)	H550	
Bevaring naturmiljø (560)	H560	
Bevaring kulturmiljø (570)	H570	
Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova (710)	H710	
Bandlegging etter lov om naturvern (720)	H720	
Bandlegging etter lov om kulturminne (730)	H730	
Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde (910)	H910	
Føresegnområder		
krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport (3)	#3_1	
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (6)	#6_1	
forhold som skal avklares og belyses (8)	#8_1-15	
Linjesymbol		
Arealgrense		
Bestemmelsegrense		
Byggegrense (1111)		
Grense for sikringssone		
Grense for støysone		
Grense for faresone		
Grense for angitt hensynssone		
Grense for båndleggingssone		
Grense for detaljeringssone		
Kommuneplanens arealdel		
Arealgrenser		
Planens begrensning		

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart:	Sveio kommune	Ekvidistanse:	1m A0
Dato for basiskart:	11.03.21	Kartmålestokk:	1:5000
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		
Høgdegrunnlag:	NN2000		

0 125 250m

N

Sveio kommune

Kommunedelplan

for Sveio sentrum

Med tilhøyrande føresegner

Arealplan-ID: 4612_2015902

Forslagstillar: Sveio kommune

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gongs handsaming				
Offentleg ettersyn frå ...13.06.2023... til ...25.08.2023...				
2. gongs handsaming		052/23	12.06.2023	
Offentleg ettersyn frå ...23.06.2022... til ...25.08.2022...				
1. gongs handsaming		050/22	13.06.2022	
Kunngjering av oppstart av planarbeid		027/15	18.05.2015	
Oppstartsmøte...				
PLANEN ER UTARBEIDD AV:	ABO PLAN & ARKITEKTUR	TEGNNR. 202150900	DATO 26.04.2023	SIGN. BHV

Det stadfestas at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak

Dato Plansjef

Samla rapport for matrikkeleining

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune: 4612 - SVEIO
Gardsnummer: 40
Bruksnummer: 516

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.03.2026 kl. 07:45
Produsert av: Sondre Natås Strand - Sveio

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	
Etableringsdato:	04.12.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 40 / 516	310,3 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		031240	SYDNES ANNE GRETHE		LYNGSTADTUNET 12 5550 SVEIO	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		031240	SYDNES ANNE GRETHE		LYNGSTADTUNET 12 5550 SVEIO	

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6606238	294056		310,3 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4612 - 40/516 Omnummerert frå: 1216 - 40/516			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre eigenskap	03.03.2009			1216haa	03.03.2009
Annan forretningstype		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1216 - 40/516	0	
	Sentralpunkt flyttet				
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	04.12.2006				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1216 - 40/510	-290	
		Mottakar	1216 - 40/516	290	
Fullføring av mellombels forretning DL	30.03.2012			lovann	12.04.2012
Kartforretning	jnr 06/886	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	1216 - 40/510	-310,3	
		Mottakar	1216 - 40/516	310,3	
		Berørt	1216 - 40/68	0	
		Berørt	1216 - 40/89	0	
		Berørt	1216 - 40/264	0	
		Berørt	1216 - 40/517	0	

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	 Endra dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Arealoverføring	14.03.2013	Tinglyst	07.05.2015	lovann	06.09.2012
Oppmålingsforretning/arealoverføring	jnr 12/859				
	dagboknr. 216040/2013				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	1216 - 40/68	−101,5
Mottakar	1216 - 40/89	101,5
Berørt	1216 - 40/264	0
Berørt	1216 - 40/510	0
Berørt	1216 - 40/515	0
Berørt	1216 - 40/516	0

Fullføring av mellombels forretning DL	30.03.2012			lovann	12.04.2012
Kartforretning	jnr 06/886				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	1216 - 40/510	−275,1
Mottakar	1216 - 40/517	275,1
Berørt	1216 - 40/264	0
Berørt	1216 - 40/516	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Fullføring av mellombels forretning DL	30.03.2012			lovann	12.04.2012
Kartforretning	jnr 06/475				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	1216 - 40/68	-866,9
Mottakar	1216 - 40/510	866,9
Berørt	1216 - Mnr mangler	0
Berørt	1216 - 40/2	0
Berørt	1216 - 40/60	0
Berørt	1216 - 40/74	0
Berørt	1216 - 40/89	0
Berørt	1216 - 40/264	0
Berørt	1216 - 40/324	0
Berørt	1216 - 40/511	0
Berørt	1216 - 40/512	0
Berørt	1216 - 40/513	0
Berørt	1216 - 40/514	0
Berørt	1216 - 40/515	0
Berørt	1216 - 40/516	0
Berørt	1216 - 40/517	0
Berørt	1216 - 40/518	0
Berørt	1216 - 40/519	0
Berørt	1216 - 40/520	0
Berørt	1216 - 40/521	0
Berørt	1216 - 40/551	0

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Lyngstadtunet	1031	12			Grunnkrins:	0106	Sveio tettstad	
						Røystekrins:	1	Sveio	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	07050701	Sveio	
				6606244	294061	Postnr.område:	5550	SVEIO	
						Tettstad:	5032	Sveio	

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr:	17 887 262	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	82	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	07.11.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:	Tilkn. off. vassverk	Igangsetjingsløyve:	15.11.2006
	Nord: 6606243 Aust: 294059	Bruksareal totalt:	82			Teke(n) i bruk:	30.03.2007
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Avløp:		Mellombels bruksløyve:	
Bygningstype:	Tomannsbustad, vertikaldelt	Bruttoareal anna:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bustad	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk						
Energikjelder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annan oppvarming						

Etasjar

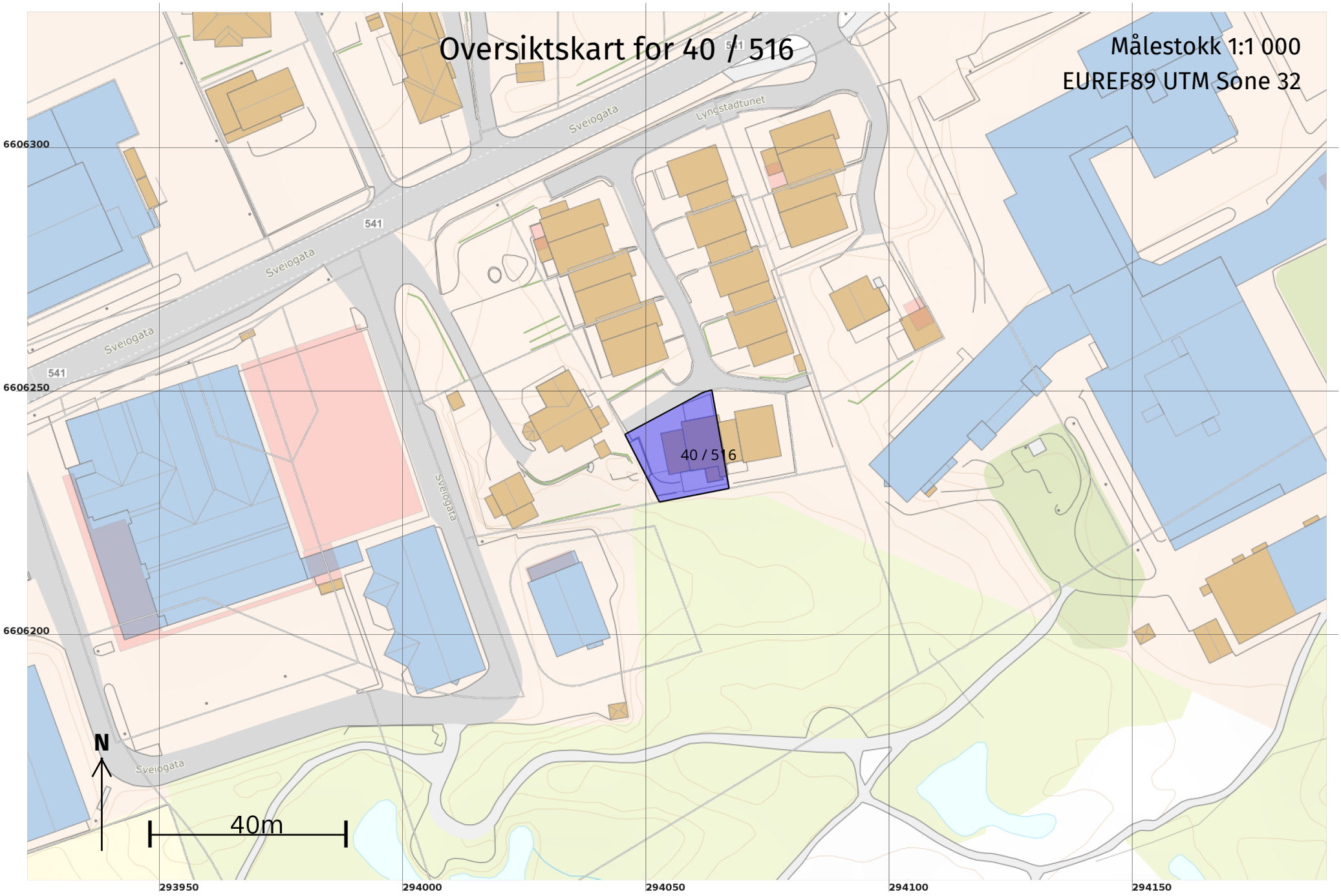
Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	1	82	0	82	0	0	0

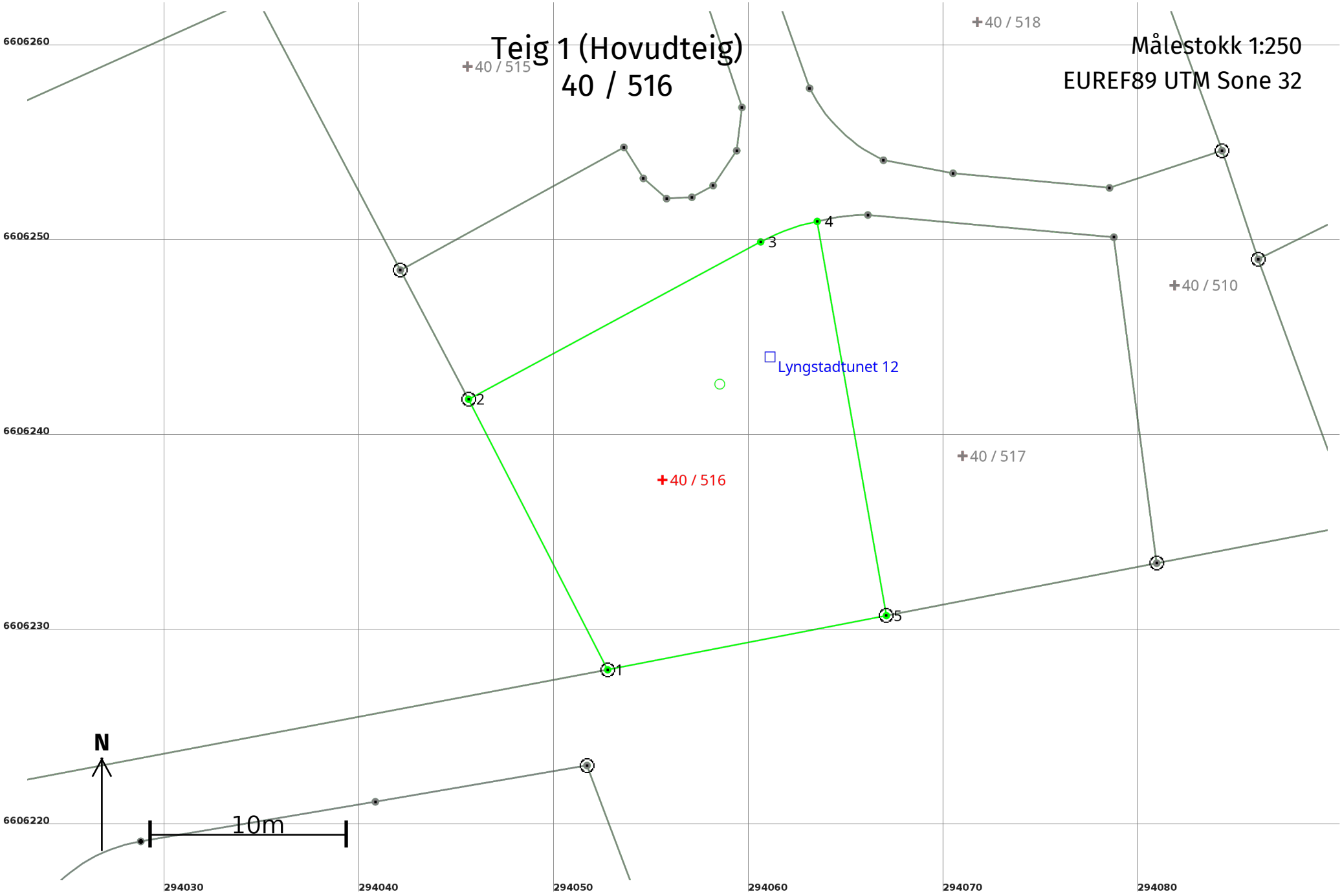
Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1031 Lyngstadtunet 12	H0101	Bustad	82	3	Kjøken	1	1	40/516

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		BOLIGBYGGEREN AS		


Oversiktskart for 40 / 516
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Sveiogata
Lyngstadtunet
541
40 / 516
6606300
6606250
6606200
293950
294000
294050
294100
294150
N
40m


Teig 1 (Hovudteig)
40 / 516
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+40 / 515
+40 / 518
+40 / 510
+40 / 517
+40 / 516
Lyngstadtunet 12
1
2
3
4
5
6606260
6606250
6606240
6606230
6606220
294030
294040
294050
294060
294070
294080
N
10m

Areal og koordinatar

Areal: 310,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6606238 **Aust:** 294056

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6606228,15	294052,76	Jord 15,61	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6606242,03	294045,62	Jord 17,02	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6606250,10	294060,61	 3,10	Murhjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10,00
4	6606251,15	294063,51	 20,53	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6606230,93	294067,06	Jordfast stein 14,57	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	