# EIKJE 53

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Egenerklærings skjema
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Ferdigattest
Tegninger
Tegninger driftsbygning
matrikkel
PlanRapport
Kommuneplan kart
Reguleringsplan kart
Kommunale avgifter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# EGENERKLÆRINGS SKJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 314230112 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Eikje 53 | | |
| **Postnummer** | 5565 | **Poststed** | TYSVÆRVÅG |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Når kjøpte du boligen?** | 2019 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 6år6mnd |

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | Frende | **Polise/avtalenr.** | 52513 |
| **Selger1fornavn** | Kenneth | **Selger1etternavn** | Lønning |
| **Selger2fornavn** | Maren Tvedten | **Selger2etternavn** | Lønning |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Fliselegger & Maler Pawel Pietruniak

Redegjør for hva som er gjort og når: Bad og vaskerom i 1 etasje. Bad i silo, toalett og teknisk i kjeller er utført selv

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☒ Nei ☐ Ja

**2.2 Er arbeidet byggemeldt?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Når huset blei søkt til kommunen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Registrere noe salt utslag til tider i garasjen, drenering er ny men gammel betongmur er dyp.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.09.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: I kjeller i gammel betong mur.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem? Egeninnsats. Kenneth Lønning

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.09.2024

Hvis ja, beskrivelse | Hønsehus er omsøkt til uthus/anneks.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Veirett for naboer(Hytte i Hidleren)

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.09.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Lønning, Maren Tvedten

---

*Signert av*

Lønning, Kenneth Wilberg

---

*Signert av*

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.09.2024

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

**Eikje 53**
**5565 Tysværvåg**

www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 20 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 13 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Anders Molland**
Dato: 11/09/2024

Vassendvegen 38
Etne 5590
97339822
anders@byggtek-norge.no

*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.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**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 branntekniske anlegget.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:57, Bnr: 23 |
| **Hjemmelshaver:** | Kenneth Wilberg Lønning og Maren Tvedten Lønning |
| **Tomt:** | 8554 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Ja |
| **Adkomst:** | Susortvegen til Eikje, deretter videre til privat tun/parkering |
| **Vann:** | Offentlig |
| **Avløp:** | Privat septik med overløp til sjø |
| **Regulering:** | LNF |
| **Offentl. avg. pr. år:** | |
| **Forsikringsforhold:** | Frende |
| **Ligningsverdi:** | |
| **Byggeår:** | 2019 |
| **Festenummer:** | |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 27.08.224 |
| **Forutsetninger (hindringer):** | Dette er en landbrukseiendom, det er kun boligen og utvendig anneks som er vurderte i rapporten, utvendige vurderinger av tomt begrenser seg kun til de arealer som naturlig anses som del av "boligtomten".<br>Det er regnvær ved befaring.<br>Det er ikke fremlagt dokumentasjon som FDV perm og sjekklister/beskrivelser fra utførende ved befaring, ettersom boligen er byget i 2019 og skal være oppført etter TEK17 forskrift bør dokumentasjon for våtrom samt øvrig FDV dokumentasjon innhentes. |
| **Oppdragsgiver:** | Kenneth Wilberg Lønning og Maren Tvedten Lønning |
| **Tilstede under befaringen:** | |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter surveymaster |

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM TOMTEN:**
Dette er en stor landbrukseiendom, rapporten beskriver kun det som naturlig oppleves som boligtomt og tilhørende utearealer.
Tomten er opparbeidet over flere nivåer, det er asfaltert tun ved over og under etasje, det er opparbeidede plenarealer og murer i naturstein mellom ulike nivåer.
Tomten er en skråtomt men er opparbeidet med store flate arealer til lett skrånende arealer, som følge av opparbeiding oppleves overganger i terrenget som "myke" mellom de ulike nivåer.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligen er oppført med stedstøpte vegger i betong for u.etg, murene er eldre en øvrig del av boligen da disse var del av tidligere fjøs, det er støpt etasjeskiller/dekke mellom u.etg og hovedplan.
Betongvegger for kjeller er utvendig isolerte og pussede.
Over kjeller er boligen oppført med reisverk i tre, vegger er tekket med fasadeplater og stående bordkledning.
Boligen har flatt tak tekket med sarnafil, takkonstruksjon er oppbygd med gitterstoler, utvendig er taket tekket med sarnafil.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår utført med kjente materialer og tekniske løsninger.
Boligen fremstår i dag svært ny, enkelte bygningsdeler er fra tidligere fjøs.
Boligen fremstår i god tilstand og med normal bruksslitasje og elde.
Boligen fremstår faglig utført, deler av bygget da spessielt arbeider tilknyttet siloer er for det meste utført som egeninnsats.

**ANNET:**
Utvendig er det for enkelte områder tilknyttet støttemurer behov for sikring mot fall, enkelte slike arbeider bør forventes.
Det registreres noe riss i utvendig puss for utvendig del av garasjevegg.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Det er utført kontroll mot grunnbok og offentlige kart. Dette er en landbrukseiendom med flere bygninger, grunnbok må besiktiges av kjøper.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Dette er en svært stor bolig, overflater beskrives ikke detaljert. Våtrom beskrives under egne punkt i rapporten.
Hovedplan: Det er himlinger med trespiler og malt gips, forskalingsbord i siloer. Det er gulver med laminat, flis og teppe, veggflater er utført med malt gips, betong og stående uhøvlet trepanel.. Overflater fremstår med normal bruksslitasje og i god tilstand.
2.etg: Det er gulver med teppe, vegger med stående uhøvlet trepanel og himling med malt gips.
U.etg: For vegger er det synlig betong og stående forskalingsbord, det er betong, teppe og fliser på gulv. Det er himling med finer, svart duk og malt gips. Overflater for del av etasjen fremstår i ok tilstand og med normal bruksslitasje.

Oppsummert fremstår boligen med nye og moderne overflater, bruksslitasje er normal. Kjøper må selv besiktige og vurdere overflater.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Boligen skal selges.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Boligen er ny i 2019, det er ikke utført vesentlige endringer etter byggeår.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

---

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| U.etg | 142 | 0 | 0 | 0 | 69 | 73 |
| 1.etg | 214 | 0 | 0 | 31 | 214 | 0 |
| 2.etg | 32 | 0 | 0 | 0 | 32 | 0 |
| Garasje U.etg | 0 | 99 | 0 | 0 | 0 | 99 |
| SUM BYGNING | 388 | 99 | 0 | 31 | 315 | 172 |
| SUM BRA | 487 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anneks | 0 | 32 | 0 | 20 | 0 | 32 |
| SUM BYGNING | 0 | 32 | | 20 | 0 | 32 |
| SUM BRA | 32 | | | | | |

**BRA-i:**

U.etg: Garasje, bod, barrom/vinkjeller, kjellerstue, teknisk rom, toalettrom, gang
1 etg/hovedplan: Kjøkken/stue, gang med entre, grovkjøkken, 3stk soverom, bad, vaskerom, tv stue, kontor, toalettrom, garderobe, trapperom.
2.etg: Soverom, bad.

---

**BRA-e:**

Garasje sammenhengende med bolig, adkomst utenfra.
Utvendig Anneks.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM AREAL:**

Boligen er vanskelig og måle helt korrekt opp som følge av ulike geometriske former, dette medfører at noe større avvik enn normalt ikke kan utelukkes i rapporten.
Garasje med adkomst fra bolig er medtatt i BRA-i areal for u.etg, garasjen har en størrelse på 44 m2.
BRA-e er garasje som del av u.etg for boligen, men med adkomst utenfra.
TBA gjelder terrasse med adkomst fra stue.
Utvendig Anneks er medtatt i egen arelmåling for uthus/anneks, bygget er medtatt som BRA-e for boligen.
TBA i arealmåling for uthus/anneks er utvendig terrasse/dekke som oppleves som oppholdssone.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

---

**ANDRE MERKNADER:**

Det er støpt nye dekker over eksisterende for u.etg og hovedplan, det er støpt nye ringmurer på toppen av eksisterende.
Boligen er bygget ny i 2019 og har konstruksjonselementer for u.etg som er betydelig eldre, disse er i dag utvendig isolerte og behandlet med puss.
Boligen er oppført etter TEK17 forskrift, det er ved befaring ukjent om det er søkt fritak for enkelte forskrifstkrav, da spesielt mtp på isolasjonsverdier og tetthet for innredede siloer.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**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:*

**Anders Molland**

Sertifisert takstingeniør
Svennebrev Tømmer, lang erfaring nybygg, rehab.
Erfaring som prosjektleder fra små,mellomstore og større prosjekter.
Erfaring som daglig leder, prosjektuvikler, prosjektering og prosjekteringsledelse
Teknisk fagskole, fagskole ingeniør.
Kurs A1 betongteknologi.
Kompetanse fra betongbransjen, både produksjonsiden og utførende
Lang og solid erfaring fra byggebransjen i flere funksjoner, samt styring og samhandling med andre fag.

11/09/2024

Anders Molland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Boligen har eldre støpte murer, boligen var tidligere et fjøs med siloer, utvendig er flere arealer av murer i dag isolerte og pussede.
Byggegrunn er ukjent, antas av oppfylte og komprimerte masse over eksisterende terreng.
Boligens murer er oppført på 70 eller 80 tallet en gang.
Det er støpt nye ringmurer over eldre murer.

**Merknader:** Murer i betong fremstår i ok tilstand der disse er synlige.
Eventuell fundamentering er ikke mulig og besiktige ved befaring.
Eldre murer kan kun delvis besiktiges da disse er utvendig forblendet, tilstand innvendig der disse er synlige fremstår ok ved befaring.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Utvendig drenering og fuktsikring opplyses utført av eier tilknyttet grunnarbeider for boligen, takvann ledes til rør i grunnen.

**Merknader:** Som følge av alder, terrengets utforming og opparbeidelse antas drenering ok, det er ikke mulig og visuelt undersøke denne.

### TG 2 1.4 Støttemurer

Det er støttemurer med naturstein, disse fremstår faglig og godt utførte, det avdekkes ikke spesielle avvik.

**Merknader:** Det er behov for enkelte sikringstiltak for enkelte murer, rekkverk/gjerde ihht forskrift må etableres.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Boligen har yttervegger over u.etg av reisverk i tre. Utvendig er yttervegger tekket med stående bordkledning og fasadeplater av sementprodukt, type cembrite, steni eller lignende.

**Merknader:** Det avdekkes ikke spesielle avvik tilknyttet utvendig fasader.
Det registreres etablert lufting for kledning.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 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.

---

Boligen har tre lags vinduer fra 2017, vinduer har utførelse i tre og er utvendig aluminiums bekledd.
Ved kjøkken er det tofløyet balkongskyvedør i tre med utvendig aluminiumsbekledning.
Det er isolert hovedinngangsdør fra ca byggeår.
Det er ytterdør i tre med glassfelt på kontor, døren er utvendig kledd med aluminium.
Det er isolert boddør fra ca byggeår.
Det er tofløyet balkongskyvedør i tre med utvendig aluminiumsbekledning ved stue.
Det er ytterdør i tre med glassfelt fra kjellerstue til garasje.
I kjeller er det 1stk vindu, dette har utførelse i pvc.

---

**Merknader:** Vinduer fremstår i ok tilstand og med normalt elde ved befaring, utvendig aluminiumsbekledning er positivt for produktets bestandighet.
Ytterdører fremstår i ok tilstand og med normalt elde, det er noe "slark" i dørhåndtak for ytterdør og skyvedør.
Enkelte vinduer fremstår svært harde/tunge og lukke, justering av disse bør utføres.
Vindu og dører fremstår i ok tilstand vurdert mot alder, noe behov for justeringer av dører og enkelte vinduer vil normalt måtte utføres på nyere boliger som følge av naturlige setninger og bevegelser de første årene.
Dør fra kjellerstue til garasje har slark i håndtak, denne lar seg ikke låse, behov for tiltak må forventes.

## 4. Tak

**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

---

Boligen har flatt tak oppbygget med gitterstoler, taket er tekket med sarnafil.

---

**Merknader:** Takflate har ok fall, det er innfelte taknedløp i lave gesimser.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2019

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har flatt tak.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det er påvist overløp.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

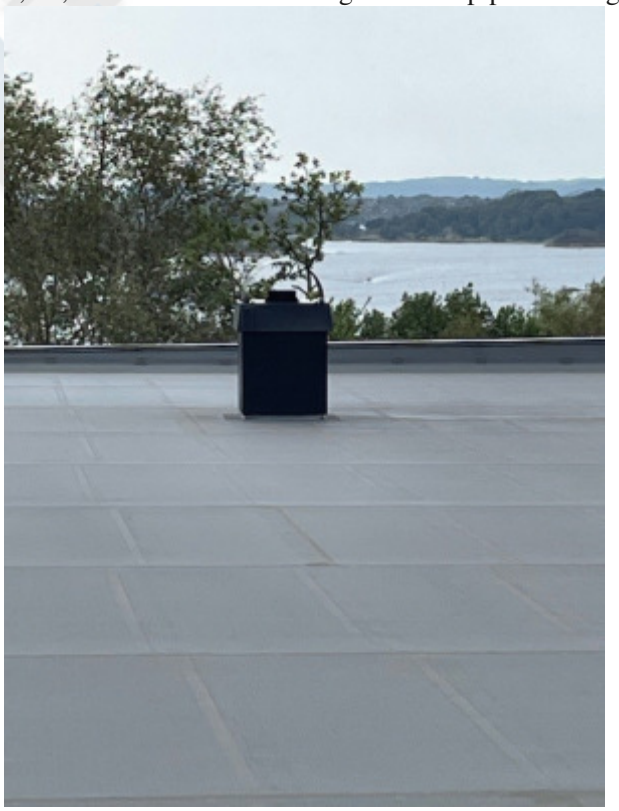
---

Det er ikke mulig og undersøke undertak uten rivende tiltak.
Taket er utført som tradisjonelt luftet flatt tak, takkonstruksjon skal ha et luftesjikt mellom isolerende og tettende sjikt, dette skal også fungere som ekstra sikring for konstruksjonen dersom vann/kondens skulle trenge gjennom yttertekking, det er ikke mulig for meg å bekrefte korrekt utførelse av slikt sjikt, eiers beskrivelse av oppbygning fremstår ok.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Skorstein er montert svært lavt over taktekking (64cm), denne bør økes til forskriftsmessig høyde på min 0,8m, dette for å ivareta både god trekk i pipen men også som følge av risiko tilknyttet gnistutslag fra denne.



**TG 1** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har innfelte renner av aluminium i gesimser, det er nedløp av aluminimum.

**Merknader:** Renner, nedløp og gesimsbeslager samt andre beslag tilknyttet boligen fremstår i ok tilstand, det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring.
Påpeker at bygget er stort, det er begrenset andel beslager, renner og nedløp som er nært undersøkt ved befaring.

## 5. Loft

**TG 1** 5.1 Innvendig Loft

Det er kun del av innvendig loft som kan besiktiges, dette er ikke utført ved befaring, eier sender meg etter befaring noen bilder fra konstruksjonen.
Avventer bilder

**Merknader:**

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

**TG 2** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Det er terrasse ved stue/kjøkken, denne har støpt betongdekke, rekkverk har utførelse med glass.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke forskriftskrav på minimum 1m høyde over dekke.
Dekke ligger over garasje, det registreres beslag i overgang dette og yttervegger, det avdekkes ikke avvik, påpeker at korrekt utførelse av beslag/vannsikring i overgang vegg/dekke er vesentlig for å sikre mot fukt som går mot innvendige konstruksjoner.
Det registreres noe mindre overflateriss i dekke, eier opplyser at det er blitt lagt isopor og membran før påstøp med fall for dekke, beskrivelse fremstår som en god løsning.

## 7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har rentbrennende vedovn med toppmontert stålpipe.

**Merknader:** Eier opplyser at det ikke foreligger merknader fra feietilsyn.
Vedovn og pipe fremstår i ok tilstand ved befaring.

## 8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Boligen har støpt plate for u.etg, denne er synlig for enkelte deler av etasjen.
Det er støpt dekke for hovedplan, del av hovedplan tilknyttet siloer har trebjelkelag.
For 2 etg er det etasjeskiller av bjelkelag i tre.

**Merknader:** Etasjeskillere fremstår i ok tilstand ved befaring, enkelte normale setninger og høydeavvik må forventes, dette er normalt for slike konstruksjoner.
For støpt plate i kjeller registreres det noe riss, disse anses som mindre betydningsfulle og til dels normale da platen er støpt uten ekspansjonsfuger mot blant annet vegger i betong.
Det er støpt nye dekker for både kjeller og hovedplan, disse er støpt over eldre dekker etter utførte arbeider på disse, det er lagt isolasjon for gulver i u.etg og deretter støpt ny betongplate.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 U.etg

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er veggflater av blant annet synlig betong i kjeller, teknisk rom og toalettrom har platede vegger mot terreng.
Det er naturlig ventilering gjennom 2 stk ventiler, 1 for toalettrom og en for kjellerstue.
Det er platede himlinger, i kjellerstue er det er montert svart duk i taket.

**Merknader:** Tilluft og avtrekk fremstår litt begrenset for etasjen, bod, bar/vinkjeller og teknisk rom har ikke egen ventilering.
Vegger fremstår i ok tilstand, det registreres ikke spesielle avvik, da vurdert mot alder og utførelse for ulike veggflater.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er støpt betongplate, det er flislagt gulv for bar/vinkjeller og teppe på bod.

**Merknader:** Gulvflater fremstår i ok tilstand, det avdekkes ikke spesielle avvik som indikerer forhøyede fuktnivåer i kjeller.

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det utføres ikke hulltaking, i del ved "silo" er det åpent bindingsverk mot støpte murer under terreng, ved fukmåling avdekkes det ikke forhøyede verdier av fukt.

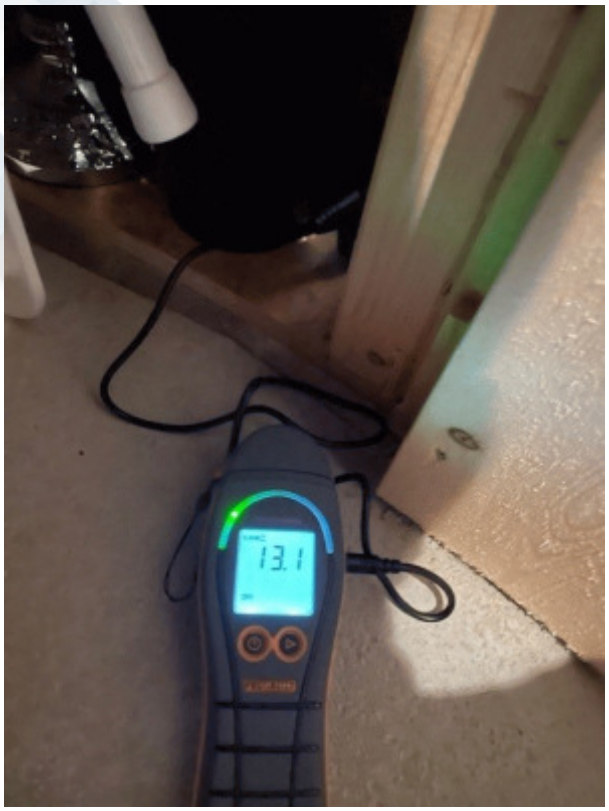
**Merknader:** Det registreres ikke unormale fuktverdier for rom under terreng, eier opplyser at utvendig drenering og fuktsikring er fornyet når boligen ble bygget.
Tilluft og avtrekk fremstår litt begrenset for etasjen, bod, bar/vinkjeller og teknisk rom har ikke egen ventilering.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




## 10. Våtrom

### 10.1 Bad 1 etg

**TG 1** 10.1.1 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, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Det er flislagte vegger og malt himling.
Det er vegghengt toalett, servant med innredning og dusjnisje med glassvegger.
Det er avtrekk i tak og spalte for tilluft ved dør.
Rommet er vurdert mot TEK 17 forskrifter.

---

**Merknader:** Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

**TG 2** 10.1.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Det er flislagt gulv, rommet har ok fall fra dør til nedsenket dusjsone, dusjnisje har ok fall til sluk.

---

**Merknader:** Rommet har ok fall, lekkasjevann vil ledes til sluk, det registreres ikke forskriftsmessig føring av membran min 15mm over topp flis ved dør, vurdert mot fallforhold på rommet så fungerer baderommet med dette avviket, det er ikke stor rissiko for at lekasjevann vil løpe til tilstøtende rom via terskel, mangelen er et forskriftsmessig avvik.

©mstr.no


www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**TG 1** 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2019

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

Det er 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.

---

Det er ikke mulig og bekrefte korrekt utførelse av membran/slukmansjett i sluk, anbefaler og innhente dokumentasjon for utførelse dersom dette foreligger, det fremstår som at rommet har utførelse med membran under påstøp.
Det utføres hulltaking fra grovkjøkken mot dusj, det avdekkes ikke forhøyede verdier av fukt.

---

**Merknader:** Det avdekkes ikke feil tilknyttet membran og tettesjikt, det anbefales og innhente dokumentasjon for utførelse av tettesjikt tilknyttet sluk da det ikke er mulig og bekrefte korrekt utførelse uten rivende tiltak.

## 10.2 Vaskerom

**TG 1** 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Det er malte vegger og himling.
Det er opplegg for vaskemaskin og innredning med stor vask.
Sluk er plassert under vask, en må ta av sokkel i innredning for å komme til denne.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk for vaskerom.

---

**Merknader:** Eier opplyser at vaskerom er utført med våtromsmaling for veggflater.

**TG 1** 10.2.2 Overflate gulv

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er 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.

---

Det er flislagt gulv.
Det er ok fallforhold, lekkasjevann vil ledes til sluk.
Det registreres indikasjon på at membran er ført tilfredsstillende opp ved terskel, dette kan ikke 100% bekreftes uten rivende tiltak.

---

**Merknader:** Fallforhold til sluk, membran ved terskel og fliser fremstår i ok tilstand.

### TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2018
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er 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.

---

Det bekreftes våtromsmembran i sluk som ligger bak sokkellist under vask.
Det er ikke utført hulltaking for rommet, del der avdekking av forhøyede fuktverdier i vegg er aktuelt er av betong eller yttervegg.

---

**Merknader:** Er svært vanskelig og bekrefte om slukmansjett og membran er utført korrekt i sluk, det er enkelte indikasjoner på at denne ikke er utført riktig, anbefaler å innhente dokumentasjon eller kontakte en flislegger for å få vurdert dette.
Membran antas montert under påstøp

## 10.3 Bad 2 etg

### TG 2 10.3.1 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, spor etter skadedyr.

---

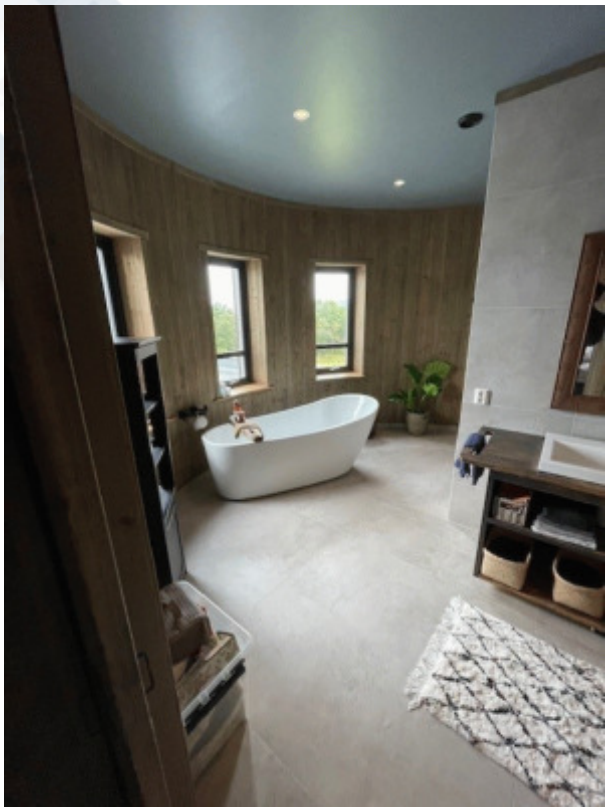
Baderommet har vegger med stående uhøvlet panel, det er fliser i dusjsone.
Det er badekar, servant med innredning, vegghengt toalett og dusjnisje.
Det er malt himling.

---

**Merknader:** Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Vegger tilknyttet våtsone for badekar har ikke forskriftsmessig utførelse mtp vannsikkerhet, bruk av badekar krever ekstra overvåking, ved lekkasje er det fare for at vann kan løpe inn i veggkonstruksjon.
Det er vindu i våtsone ved badekar, disse har ikke vannsikker utførelse, dette er et forskriftsmessig avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**TG 2** 10.3.2 Overflate gulv

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 spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Det er flislagt gulv, mosaikk i dusjsone.
Gulvet har ok fallforhold til sluk under badekar, samt ok fall tilknyttet sluk i dusj.

---

**Merknader:** Løsning ved terskel tillfredstiller ikke forskrift ettersom membran ikke er ført 15mm over topp flis, basert på rommets utforming samt fallforhold fremstår avvik av noe mindre betydning, vann vil ledes til sluk og det er ok avstand fra vannførende installasjon til ikke korrekt utført terskel.

**TG 1** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2019

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

Det er 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Korrekt utførelse av sluk og klemring kan ikke bekreftes uten rivende tiltak.
Det utføres ikke hulltaking, baderommet har yttervegger rundt alle flater forutenom der dette har gang mot betongsilo.
Det utføres enkelte fuktmålinger i treverk på rommet, det avdekkes ikke forhøyede verdier.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Da baderommet er svært nytt anbefales det og innhente dokumentasjon dersom dette foreligger.
Baderommets membran er utført som ufaglært egeninnsats.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken hovedplan

**TG 1** 11.1 Kjøkken hovedplan

Vanninstallasjonen er fra ca. 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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.

---

Det er kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate fra byggeår.
Det er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er ventilator montert i tak, som følge av høyde på denne over koking kan ikke brukseffekt vurderes ved befaring.
Det er kjøkkenøy, koketopp er plassert i denne.

---

**Merknader:** Kjøkken fremstår i ok tilstand og med normal bruksslitasje.

### 11.2 Grov kjøkken hovedplan

**TG 1** 11.2 Grov kjøkken hovedplan

Vanninstallasjonen er fra ca. 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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.

---

Dette er et grov/sekundær kjøkken, det er glatte fronter og stor vask, kjøkkenet har mye åpen benkeplass.
Det er frittstående kjøl og fryseskap.

---

**Merknader:** Kjøkken fremstår med normal bruksslitasje.
Det registreres noe spor etter tidligere avrenning under kjøl og fryseskap, dette er tørt ved befaring.

## 12. Andre rom

**TG 1** 12.1 Andre rom

---

Teknisk rom: Boligen har et teknisk rom, anlegg for vannbåren varme er noe av installasjon på rommet.

---

**Merknader:** Teknisk rom har flislagt gulv og osb plater på vegg. Rommet mangler ventilering.

## 13. VVS

**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2019
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Boligen har rør i rør vannrør av plast,
Fordelerskap er plassert på toalettrom og vaskerom på hovedplan.

---

**Merknader:** Det registreres ikke spalte eller avløp for drenering av lekkasjevann tilknyttet vegghengt toalett, utførelse er antatt med plastpose som leder lekkasjevann til toalettskål, løsningen bør dokumenteres da jeg ikke har fått bekreftet denne.
Vann og avløpsrør fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet, slike anlegg bør normalt vurderes av rørlegger.

## TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

---

Finner ikke produksjonsår for bereder.
Bereder er plassert på teknisk rom.

---

**Merknader:** Bereder ser ut til ha en fått seg en liten smell, det er en liten deformasjon i ytre skall på denne.

## TG 1 13.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Rørene vurderes som ok i forhold til alder.
Det er påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

---

Det utføres enkel vurdering av anlegg for gulvvarme, vurdering av slike anlegg krever spesialkompetanse.
Boligen har vannbåren varme for hovedplan, u.etg og 2.etg, eks soverom og garderobe for hovedplan, eks garasje for u.etg og eks soverom for 2.etg.
Eier opplyser at det har vært service på varmepumpe august 2024.
Det er energibrønn og veske til vann varmepumpe.

---

**Merknader:** Vannbåret anlegg fremstår i ok tilstand.

## Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

---

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.
For varmesentral se pkt 13.3 angående vannbåren varme.

**Merknader:**

### TG 2 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2019

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon for hovedplan og 2 etg, eier opplyser at det er nye filtrer i aggregat byttet våren 2024.
For u.etg er det naturlig ventilasjon.

**Merknader:** Naturlig ventilering for u.etg anbefales og øke noe, det må etableres tilfredsstillende ventilering for alle rom.
Det er ikke vurdert om utførelse/prosjektering ved bruk av naturlig ventilering for u.etg er ok, anbefaler og innhente dokumentasjon dersom dette foreligger da boligen skal tilfredsstille krav i TEK17

### TG 2 13.6 Toalettrom

Boligen har 2 stk toalettrom, ett ved kontor på hovedplan og ett i u.etg.

**Merknader:** Toalettrom i u.etg har flislagt gulv, det er malte vegger og himling, det mangler avtrekk for rommet ihht forskrift, det er i dag montert ventil for naturlig ventilering.

## 14. Garasje – uthus

### TG 2 14.1 Garasje – uthus

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har en stor garasje som del av boligen, det er støpte vegger, dekke og gulv av betong, konstruksjoner for vegger og dekke som utgjør himling er eldre, det registreres normalt elde samt lite punkt i himling med synlig armering etter tidligere avskaling/forvitring i betongen. Da konstruksjonen er dimensjonert og utført som en fjos anses vegger og dekke i dag som kraftig dimensjonert til dagens formål, konstruksjoner anses ok, men gjør oppmerksom på at disse nå er noe eldre.
Det er garasjeport med åpner.

Det er en enkel garasje med elektrisk port samt adkomst fra kjellerstue, det er støpte vegger, dekke og gulv av betong, konstruksjoner for vegger og dekke som utgjør himling er eldre, det registreres normalt elde.

Utvendig Anneks.
Det er bygget et utvendig anneks, bygget er oppført på ringmur av isoporelementer fylt med betong og armering.
Utvendig er det vegger med reisverk i tre, disse er tekket med stående kledning.
Bygget har flatt tak av taksperrer i tre, taket er tekket med asfaltmembran, lufting for konstruksjonen er ikke bekreftet da denne er helt gjenbygget.
Innvendig er bygget innredet med laminat og flis på gulver, det er uhøvlede trebord for vegger og himling.
Bygget har stue/kjøkken, soverom og bad.
Kjøkken har stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, det er slette fronter og laminert benkeplate.
Det er automatisk vannstengingssystem tilknyttet kjøkken.
Ventilering er ok for bygget.
Baderom har flislagt gulv, det er flislagte vegger for dusj/våtsone og trepanel for øvrige veggflater, det er dusj, servant med innredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Anneks fremstår i ok tilstand, det er enkelte mindre forskriftsmessige avvik tilknyttet våtrom, disse fremstår av mindre betydning i denne sammenheng, anbefaler og minimum montere tett terskel mot flis med min 15mm høyde
Det er utvendig carport for anneks.
Bygget er ikke omsøkt og godkjent, dette må utbedres.

---

**Merknader:** Merknader tilknyttet Anneks:
Det mangler beslager tilknyttet vinduer i overgang vegg/mur, her er synlig tape i dag.
Det mangler elektrisk avtrekk for bad, det er satt inn ventilåpning og denne er klargjort med elektrisk tilkobling.
Terskel for bad har ikke forskriftsmessig utførelse, ok flomkant ved denne anses ikke etablert, ved lekkasje kan lekkasjevann løpe til gang.



©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring ved befaring.
Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap på vaskerom.

---

**Merknader:** Jeg er ikke fagmann for feltet, anbefaler på generelt grunnlag at elektrikker vurderer slike anlegg, samsvarserklæring og dokumentasjon for elektrisk anlegg må fremskaffes.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det mangler håndløpere i trapper, trapp til kjeller har en bredde på ca 0,78m.
Det foreligger ferdigattest for boligen, det er avvik for rominndeling og antall rom tilknyttet godkjente tegninger når det gjelder u.etg.
Det foreligger ikke godkjente tegninger for innredet del av siloe for 2 etg.
Eier opplyser at uavhengig kontroll er utført for boligen, dokumentasjon for dette er ikke gjennomgått ved befaring.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Søknad og ferdigattest for utvendig anneks foreligger ikke, nødvendig løyve og godkjenning for bygget må ordnes.
Boligen antas bygget etter TEK17 forskriftskrav uten at dette er blitt bekreftet, ettersom deler av bygget er eldre, dette gjelder u.etg og siloer, anbefales det og innhente dokumentasjon for at disse tilfredsstiller krav ihht gjeldene TEK, eller om det er gitt fritak for dette, og i så tilfelle under hvilke forutsettinger.
Det er enkelte avvik fra boligens utførelse sammenlignet mot godkjente tegninger, avvik fremstår av liten betydning, det anbefales og få godkjent tegninger slik bygget faktisk er utført.
Oppgitt byggeår gjelder året da bygget ble gitt ferdigattest, det påpekes at deler av konstruksjonen er eldre fjøs med siloer.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.4 | Støttemurer |
| | Det er behov for enkelte sikringstiltak for enkelte murer, rekkverk/gjerde ihht forskrift må etableres. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | Skorstein er montert svært lavt over taktekking (64cm), denne bør økes til forskriftsmessig høyde på min 0,8m, dette for å ivareta både god trekk i pipen men også som følge av risiko tilknyttet gnistutslag fra denne. |
| 6.1 | Terrasser, balkonger, trapper o.l. |
| | Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke forskriftskrav på minimum 1m høyde over dekke. |
| 9.1.1 | U.etg Veggenes og himlingens overflater |
| | Som følge av ikke tilfredsstillende ventilering for alle rom gis TG2. |
| 9.1.3 | U.etg Fuktmåling og ventilasjon |
| | Tilluft og avtrekk fremstår litt begrenset for etasjen, bod, bar/vinkjeller og teknisk rom har ikke egen ventilering, det må monteres flere ventiler for etasje. |
| 10.1.2 | Bad 1 etg Overflate gulv |
| | Rommet har ok fall, lekkasjevann vil ledes til sluk, det registreres ikke forskriftsmessig føring av membran min 15mm over topp flis ved dør, vurdert mot fallforhold på rommet så fungerer baderommet med dette avviket, det er ikke stor rissiko for at lekkasjevann vil løpe til tilstøtende rom via terskel, mangelen er et forskriftsmessig avvik. |
| 10.2.3 | Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Er svært vanskelig og bekrefte om slukmansjett og membran er utført korrekt i sluk, det er enkelte indikasjoner på at denne ikke er utført riktig, anbefaler å innhente dokumentasjon eller kontakte en flislegger for å få vurdert dette. For å få TG1 må godkjent/korrekt løsning dokumenteres tilknyttet sluk for rommet. |
| 10.3.1 | Bad 2 etg Overflate vegger og himling |
| | Vegger tilknyttet våtsone for badekar har ikke forskriftsmessig utførelse mtp vannsikkerhet, bruk av badekar krever ekstra overvåking, ved lekkasje er det fare for at vann kan løpe inn i veggkonstruksjon. |
| 10.3.2 | Bad 2 etg Overflate gulv |
| | Løsning ved terskel tilfredsstiller ikke forskrift ettersom membran ikke er ført 15mm over topp flis, basert på rommets utforming samt fallforhold fremstår avvik av noe mindre betydning, vann vil ledes til sluk og det er ok avstand fra vannførende installasjon til ikke korrekt utført terskel. |
| 13.2 | Varmtvannsbereder |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | Bereder ser ut til ha en fått seg en liten smell, det er en liten deformasjon i ytre skall på denne, eventuell konsekvens av skaden er ukjent. |
| 13.5 | Ventilasjon |
| | Som følge av begrenset ventilasjon for u.etg gis TG2, ventilering for hovedplan fremstår ok. |
| 13.6 | Toalettrom |
| | For å få TG1 må det monteres avtrekk for toalettrom i u.etg, |
| 14.1 | Garasje – uthus |
| | Det gis TG2 for Anneks, dette som følge av feil utførelse ved terskel på bad, manglende elektrisk avtreksvifte for bad og noe arbeider generelt med bygget som ikke er helt ferdigstilt. |

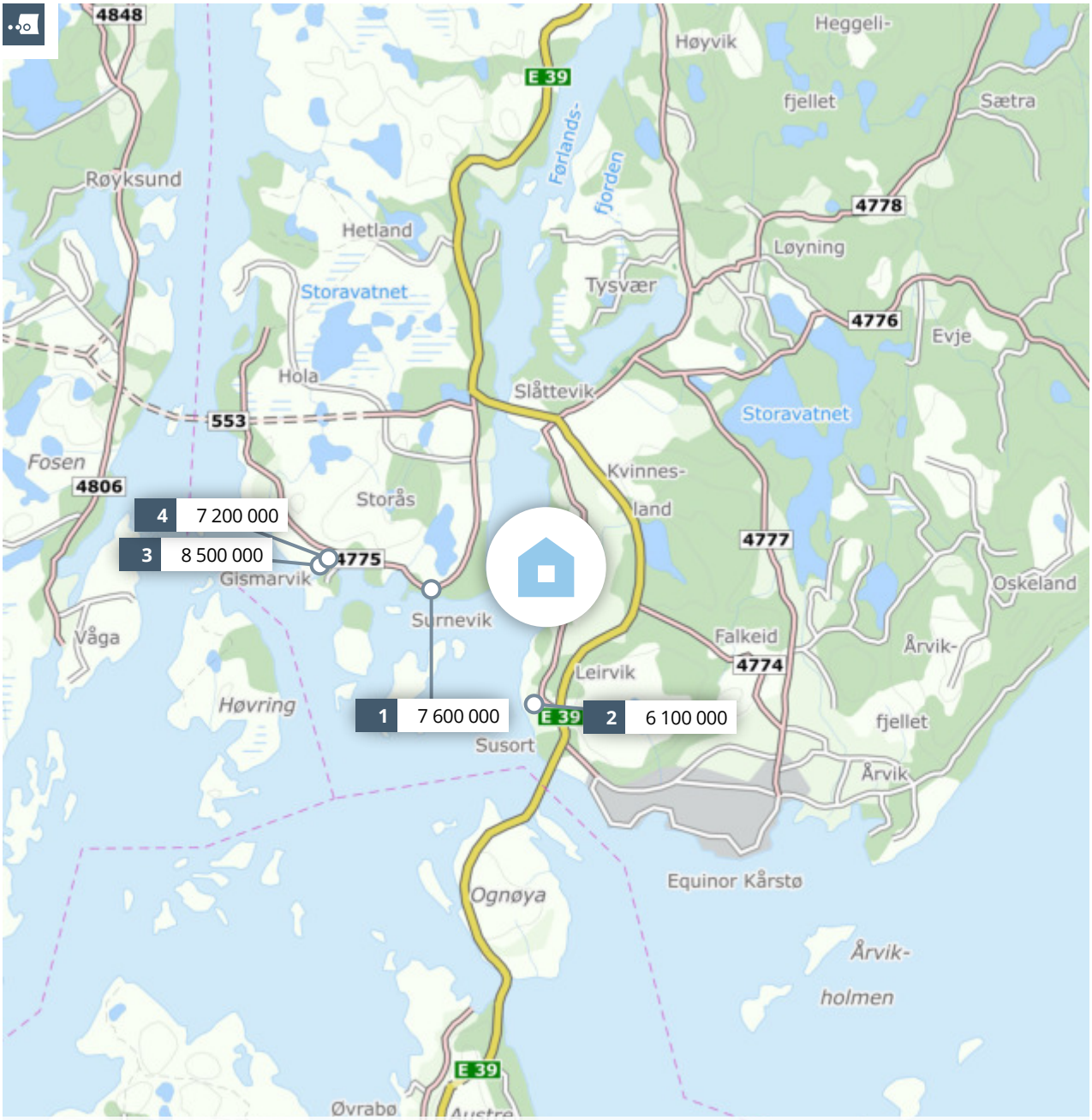
BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no



www.bmtf.no

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# EIKJE 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 11.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Erik Østbø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Eikje 53, 5565 TYSVÆRVÅG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 57 BNR 23 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1146 TYSVÆR GRUNNKRETS EIKJE

Verdivurdert til

# 13 500 000

| - | 13 500 000 | 42 857 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 315 m² |
| BRA | 519 m² |
| Tomt | 8 554 m² |
| Byggeår | 2019 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

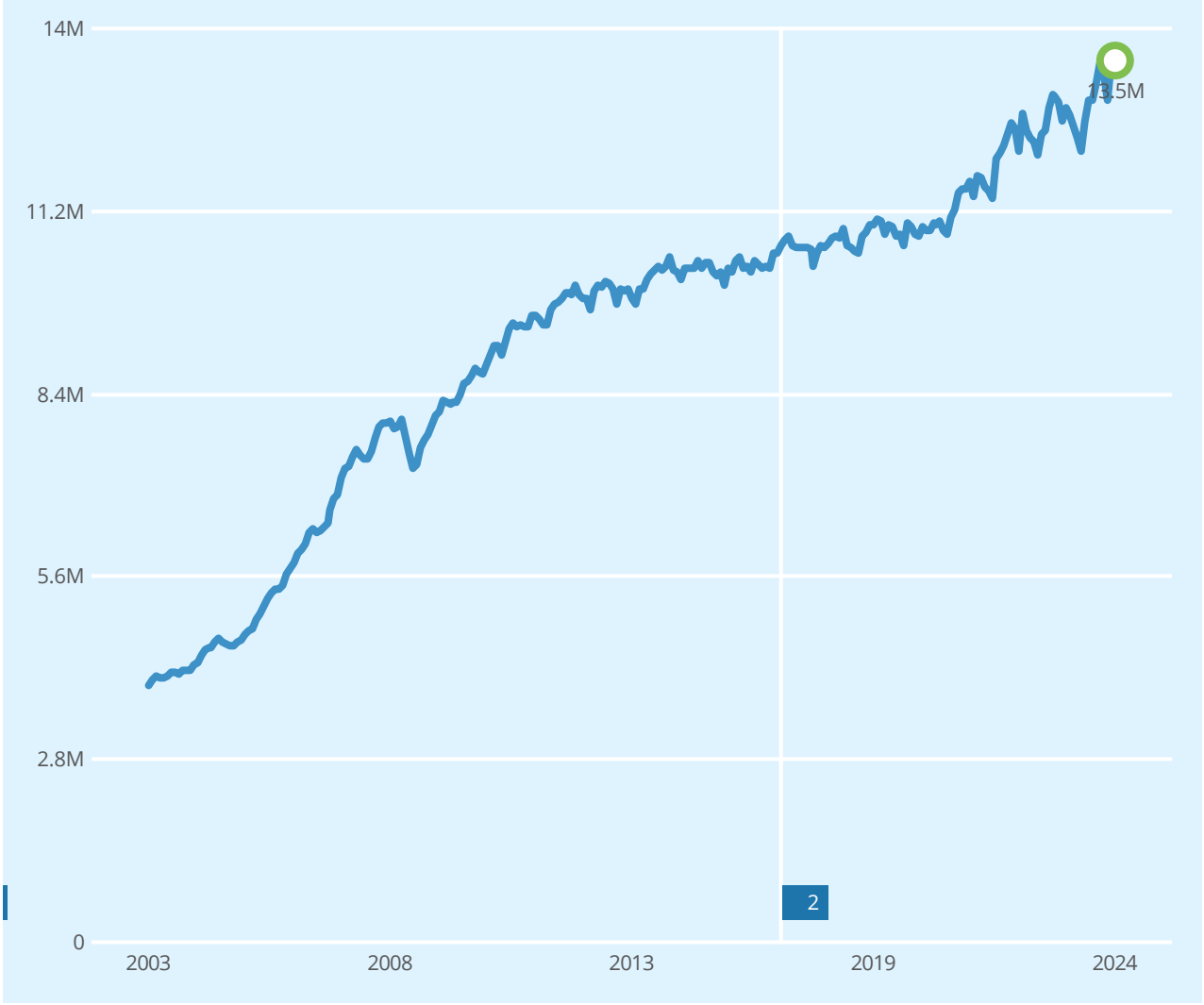
| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Gismarvikvegen 240<br>231 m² 2008 1 723 m² 6 sov | 06.09.2024 | 7 950 000 | **7 600 000** | 0 | 7 600 000 | **32 900** |
| 2 Susortvegen 389<br>236 m² 2003 1 156 m² 4 sov | 07.06.2021 | 5 500 000 | **6 100 000** | 0 | 6 100 000 | **25 847** |
| 3 Gismarvikvegen 382<br>140 m² 1972 2 316 m² 3 sov | 27.09.2022 | 8 500 000 | **8 500 000** | 0 | 8 500 000 | **60 714** |
| 4 Gismarvikvegen 386<br>222 m² 1850 328,2 daa 4 sov | 18.08.2022 | 6 490 000 | **7 200 000** | 0 | 7 200 000 | **32 432** |

Unik eiendom på Eikje i Tysvær. Eiendommen har gode og unike kvaliteter. Vannbåren varme fra energibrønn. Hagestue/anneks. Stort lager/driftsbygning.
Tegninger og ferdigattest foreligger. Noen innredningsmessige endringer.

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.

PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2 Enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 03.10.2016 | | 03.10.2016 | - | 2 500 000 | - | 2 500 000 | 3 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

# Eneboliger til salgs i EIKJE grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

# Eneboliger solgt i EIKJE grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

3.7M

**3 538 000** Salgspris i snitt

**3 420 000** Prisantydning i snitt

3.3M

3.1M

Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 2.6% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**42 857** Eikje 53 Totalpris 13 500 000

**22 854** TYSVÆR kommune i snitt siste 12 mnd

**22 016** EIKJE grunnkrets i snitt siste 12 mnd

# FERDIGATTEST

TYSVÆR KOMMUNE

# Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

**JpID:** 20/20410

**Ansvarleg søkjar:**
Byggdetalj AS
Haraldsgata 215
5525 HAUGESUND

**Tiltakshavar:**
Kenneth Lønning
Eikje 53
5565 TYSVÆRVÅG

**FERDIGATTEST ER GJEVE FOR**

| Adresse : | Gardsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Eikje 53 | 57 | 23 | | |

**Type tiltak/bygning**
Bruksendring av eksisterande grisehus til bustad, samt riving av eksisterande våningshus

| Vedtaksdato | Saksnr |
|---|---|
| 10.07.2020 | 393/20 |

| Dato for søknad om ferdigattest: | 30.7.2020 |
|---|---|

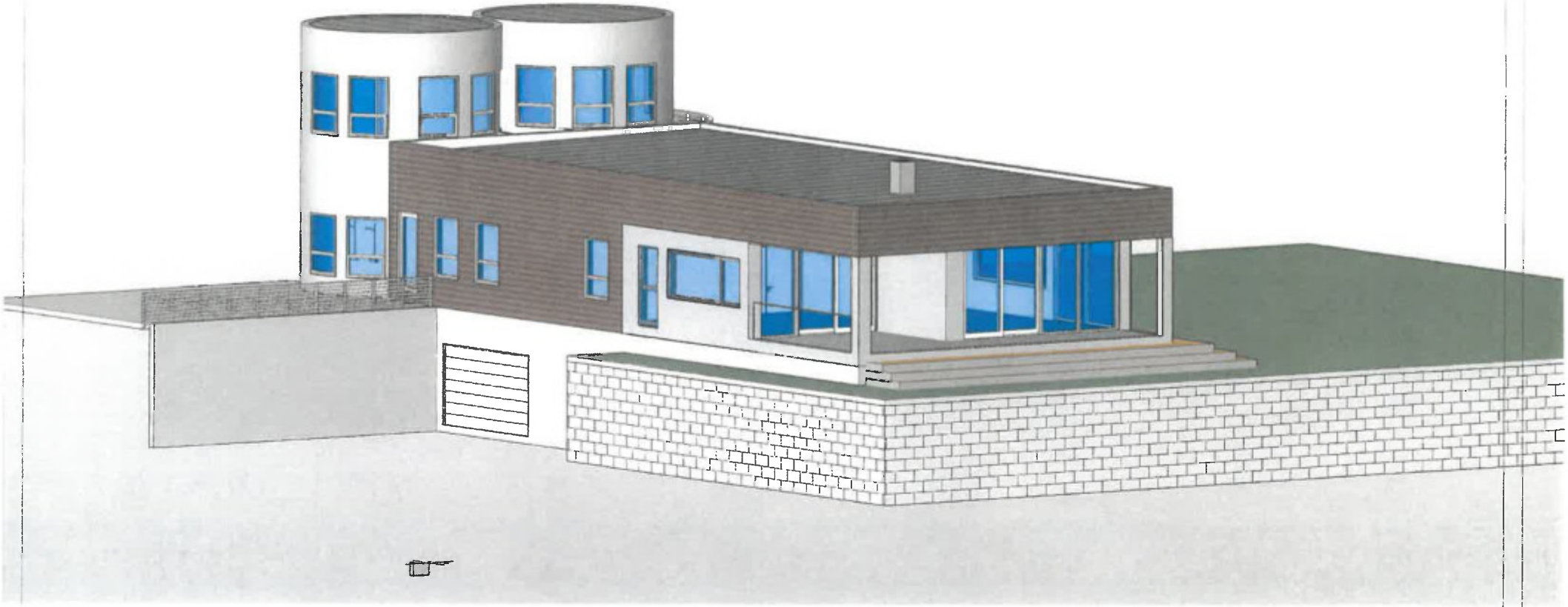
Bygningen/tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.

**Merknadar:**

- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.

| Stad | Dato | Underskrift |
|---|---|---|
| Askdal | 10.07.2020 | Bjørg Tone Vikshåland, Leiar Forvaltning<br>Jan Lyngholm Kvalevåg, Saksbehandler<br>*Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.* |

# TEGNINGER



| REV: | DATO: | REVISJON: | SIGN: |
|---|---|---|---|
| | | | |

# Byggdetalj

| | | |
|---|---|---|
| TILTAKSHAVER: | Kenneth og Maren T Lønning | |
| BYGGEPLASS: | Eikje 53 | HARALDSGATEN 215<br>5525 HAUGESUND |
| GNR./BNR: | 57/23 | TLF: 99091140 |
| KOMMUNE: | Tysvær | www.byggdetalj.no einer@byggdetalj.no |

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN, INNHOLD: | objektstatus | TILTAKSART: nybygg | MÅL: 1:100 |
| PROSJEKT: | ombyggning av grise hus til bolig | | |
| TEGNET AV: EINAR JENSEN | DATO: 18,10,16 | SIGN: EJ | PROSJEKT.TEGN. NR. |

Tegningen eies av Byggdetalj as. den skal ikke kopieres helt eller delvis, eller brukes i arbeider som Byggdetalj as ikke medvirker i



3D View 1



3D View 2



3D View 3



3D View 4

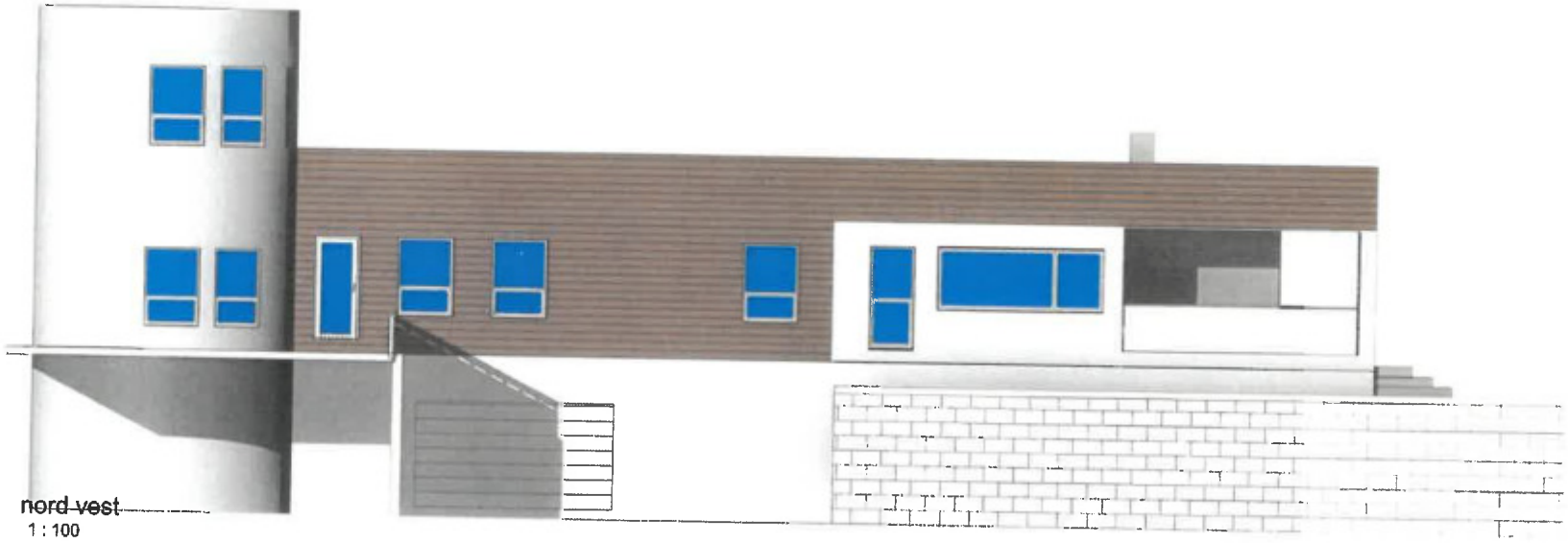
| REV: | DATO: | REVISJON: | SIGN: |
|---|---|---|---|

# Byggdetalj

| | |
|---|---|
| TILTAKSHAVER: | |
| BYGGEPLASS: | HARALDSGATEN 215<br>5525 HAUGESUND |
| GNR./BNR: | TLF: 99091140 |
| KOMMUNE: | www.byggdetalj.no einar@byggdetalj.no |

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: | TILTAKSART: | | MÅL: |
| PROSJEKT: | | | |
| TEGNET AV: EINAR JENSEN | DATO: | SIGN: EJ | PROSJEKT.TEGN. NR. |

Tegningen eies av Byggdetalj as. den skal ikke kopieres helt eller delvis, eller brukes i arbeider som Byggdetalj as ikke medvirker i



nord vest
1 : 100



sør øst
1 : 100

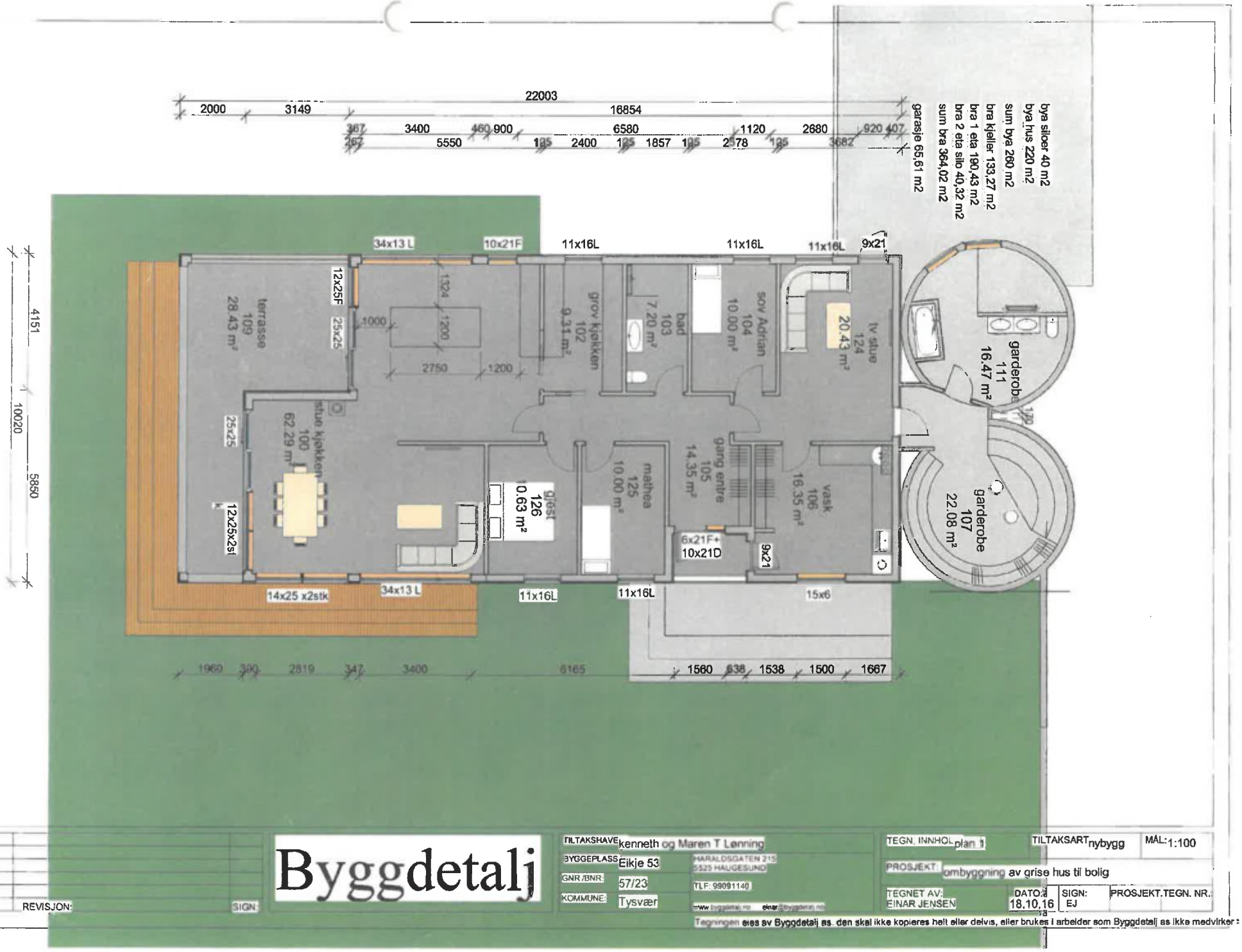
| REV: | DATO: | REVISJON: | SIGN: |
|---|---|---|---|
| | | | |

# Byggdetalj

| | | |
|---|---|---|
| TILTAKSHAVER: | kenneth og Maren T Lønning | |
| BYGGEPLASS: | Eikje 53 | HARALDSGATEN 215<br>5525 HAUGESUND |
| GNR./BNR: | 57/23 | TLF: 99091140 |
| KOMMUNE: | Tysvær | www.byggdetalj.no einar@byggdetalj.no |

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: | fasade | TILTAKSART: nybygg | MÅL: 1:100 |
| PROSJEKT: | ombyggning av grise hus til bolig | | |
| TEGNET AV: EINAR JENSEN | DATO: 18.10.16 | SIGN: EJ | PROSJEKT.TEGN. NR.: |

Tegningen eies av Byggdetalj as. den skal ikke kopieres helt eller delvis, eller brukes i arbeider som Byggdetalj as ikke medvirker i




# Byggdetalj

| | | | |
|---|---|---|---|
| TILTAKSHAVE | kenneth og Maren T Lønning | TEGN. INNHOL | plan 1 |
| BYGGEPLASS | Eikje 53 | HARALDSGATEN 215 5525 HAUGESUND | |
| GNR./BNR. | 57/23 | TLF: 99091140 | |
| KOMMUNE: | Tysvær | www.byggdetalj.no einar@byggdetalj.no | |

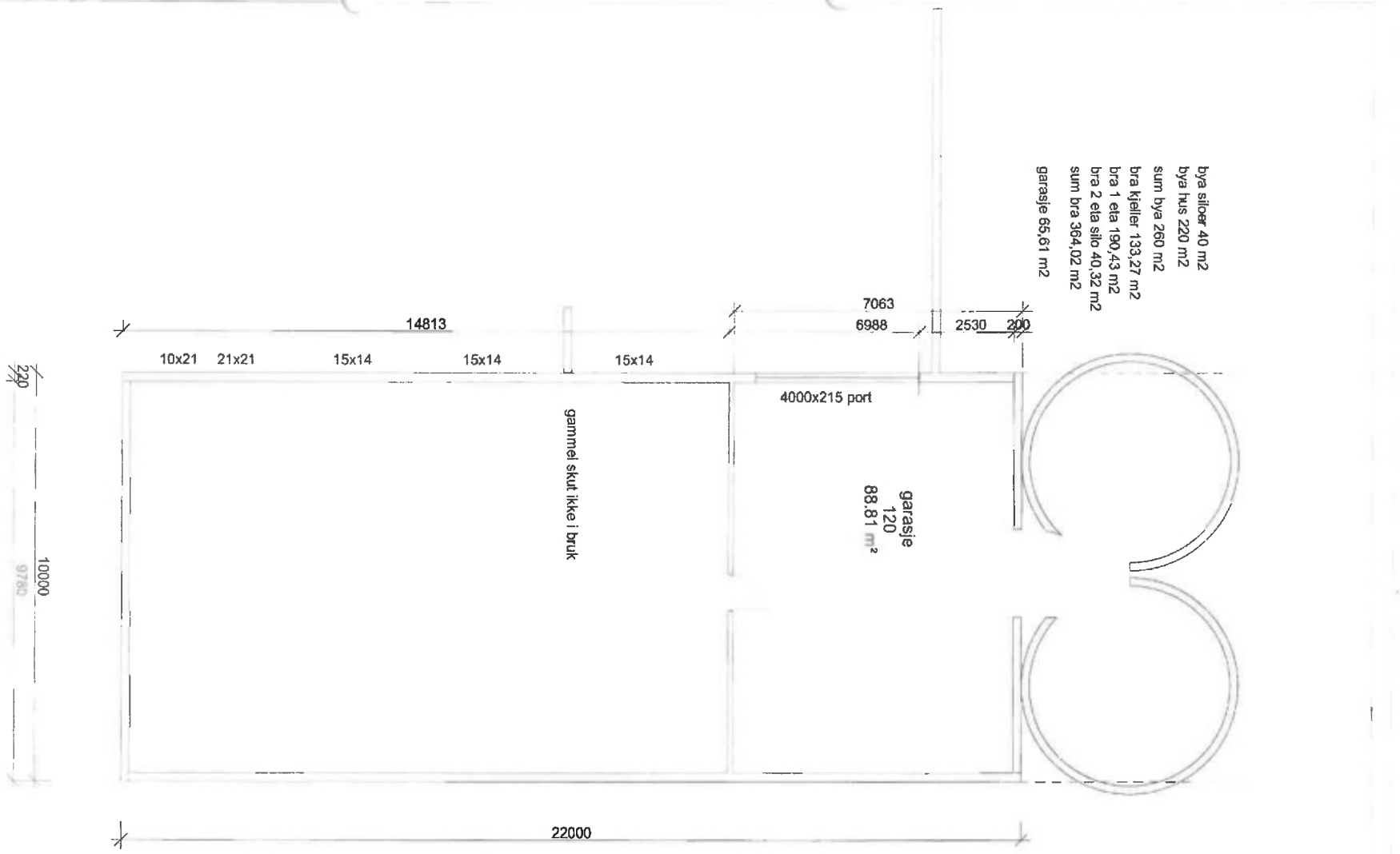
TILTAKSART nybygg — MÅL: 1:100

PROSJEKT: ombyggning av grise hus til bolig

TEGNET AV: EINAR JENSEN — DATO: 18,10,16 — SIGN: EJ — PROSJEKT.TEGN. NR.

REV: DATO: REVISJON: SIGN:

Tegningen eies av Byggdetalj as. den skal ikke kopieres helt eller delvis, eller brukes i arbeider som Byggdetalj as ikke medvirker i



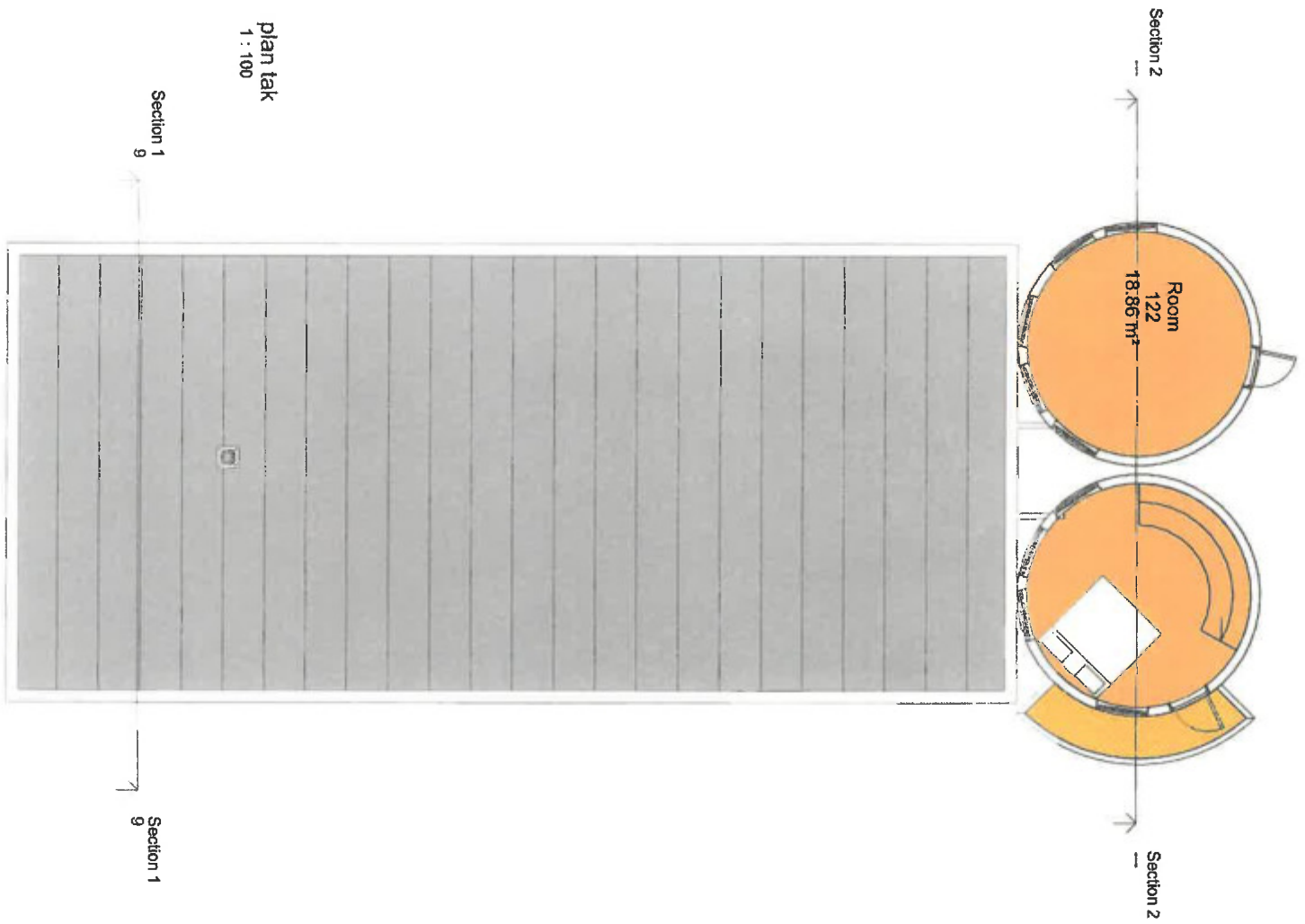

# Byggdetalj

REV: DATO: REVISJON: SIGN:

| | | |
|---|---|---|
| TILTAKSHAV: | kenneth og Maren T Lønning | |
| BYGGEPLASS: | Eikje 53 | HARALDSGATEN 215<br>5525 HAUGESUND |
| GNR./BNR: | 57/23 | TLF: 99091140 |
| KOMMUNE: | Tysvær | www.byggdetalj.no einar@byggdetalj.no |

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. INNHO: | plan kjeller | TILTAKSAR: nybygg | MÅL: 1:100 |
| PROSJEKT: | ombyggning av grise hus til bolig | | |
| TEGNET AV: EINAR JENSEN | DATO: 18,10,16 | SIGN: EJ | PROSJEKT.TEGN. NR.: |

Tegningen eies av Byggdetalj as. den skal ikke kopieres helt eller delvis, eller brukes i arbeider som Byggdetalj as ikke medvirker i




| REV: | DATO: | REVISJON: | SIGN: |
|---|---|---|---|
| | | | |

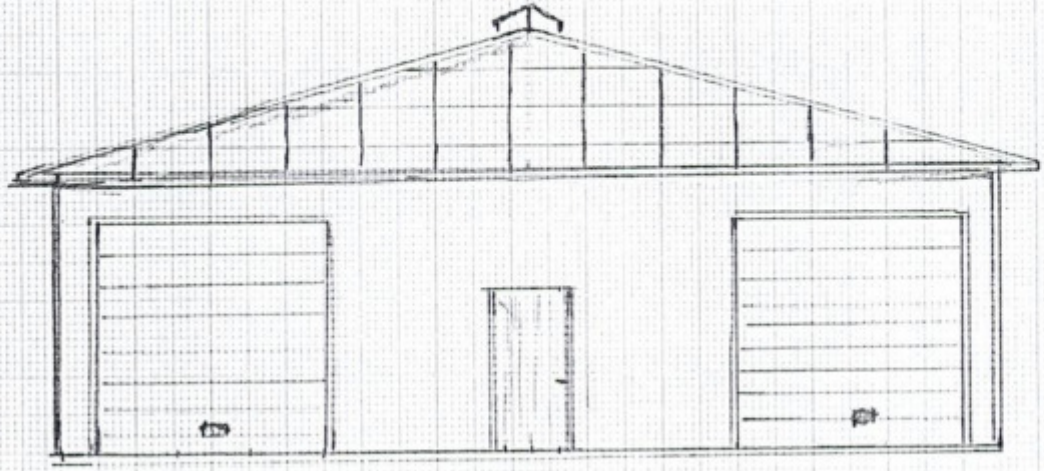
# Byggdetalj

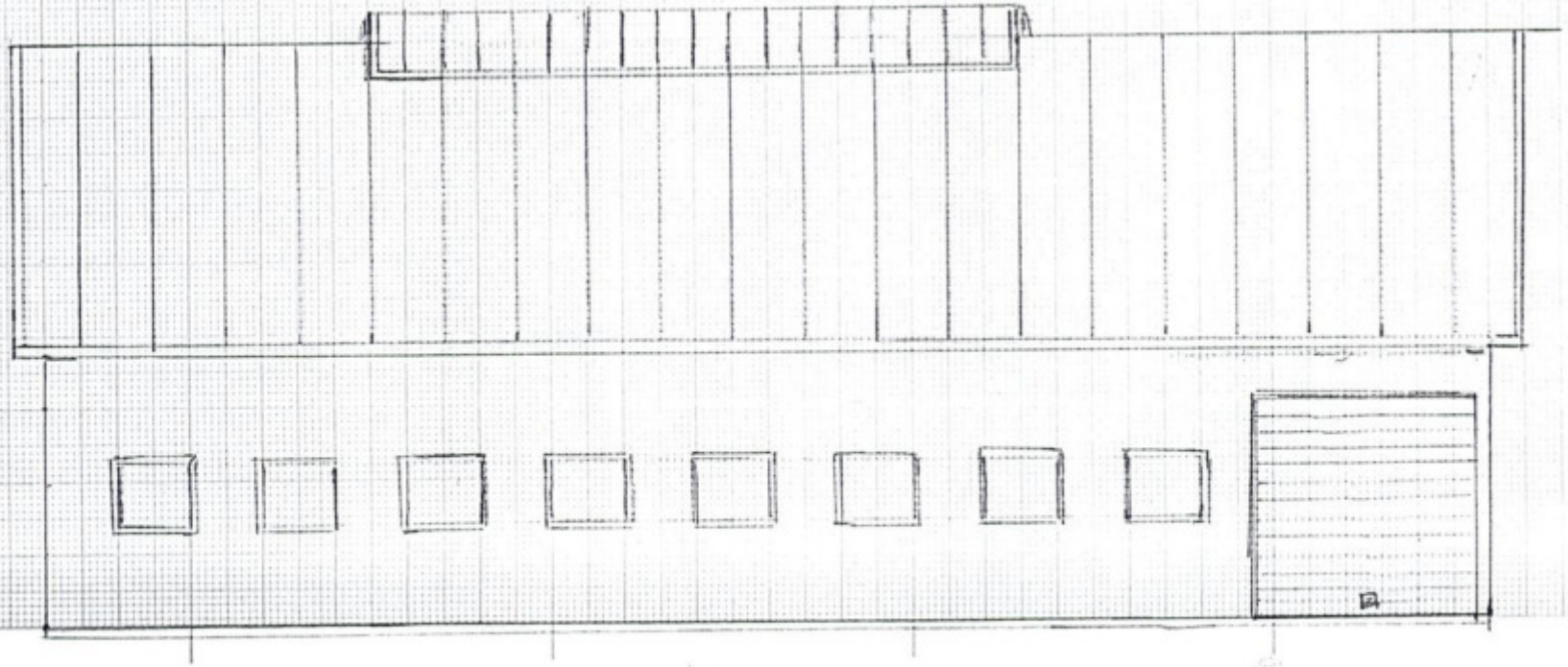
| | | |
|---|---|---|
| TILTAKSHAVER: | kenneth og Maren T Lønning | |
| BYGGEPLASS: | Eikje 53 | HARALDSGATEN 215<br>5525 HAUGESUND |
| GNR./BNR: | 57/23 | TLF: 99091140 |
| KOMMUNE: | Tysvær | www.byggdetalj.no ein[illegible]@byggdetalj.no |

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. INNHOLD: | plan 2 sov | TILTAKSART: nybygg | MÅL: 1:100 |
| PROSJEKT: | ombyggning av grise hus til bolig | | |
| TEGNET AV: EINAR JENSEN | DATO: 18,10,16 | SIGN: EJ | PROSJEKT.TEGN. NR. |

Tegningen eies av Byggdetalj as. den skal ikke kopieres helt eller delvis, eller brukes i arbeider som Byggdetalj as ikke medvirker i

# TEGNINGER
# DRIFTSBYGNING





TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
12.01

4,35 m til runder Rør for gjødsel.

4 Bingar a 4,50 × 5,85 til gjeldyrker

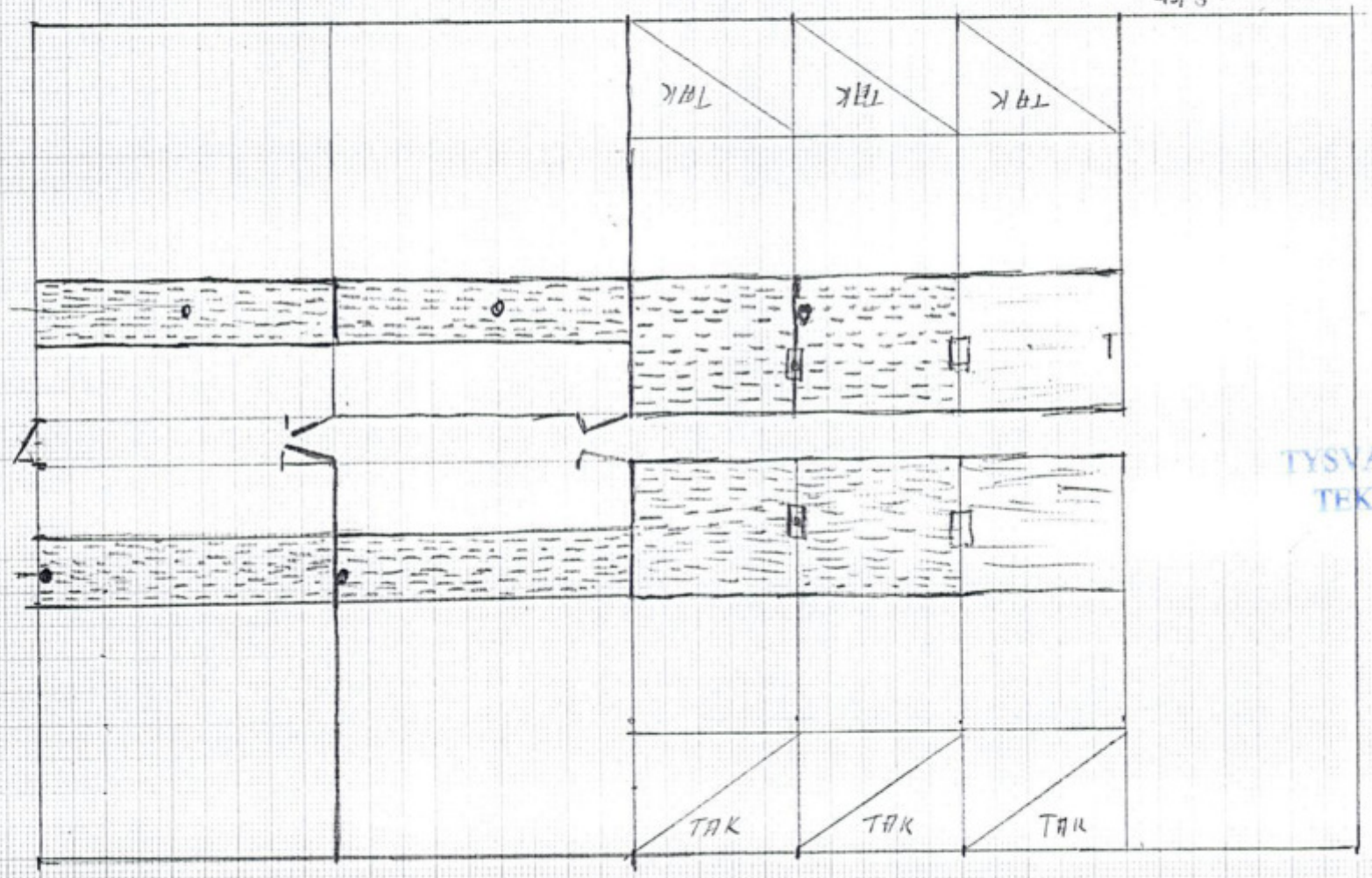
6 Bingar a 2,50 × 5,85 til smågris / slaktegris

$5 \cdot 5 \cdot 85 - 7$

$40\,95$

$2\,42$

$43,37$

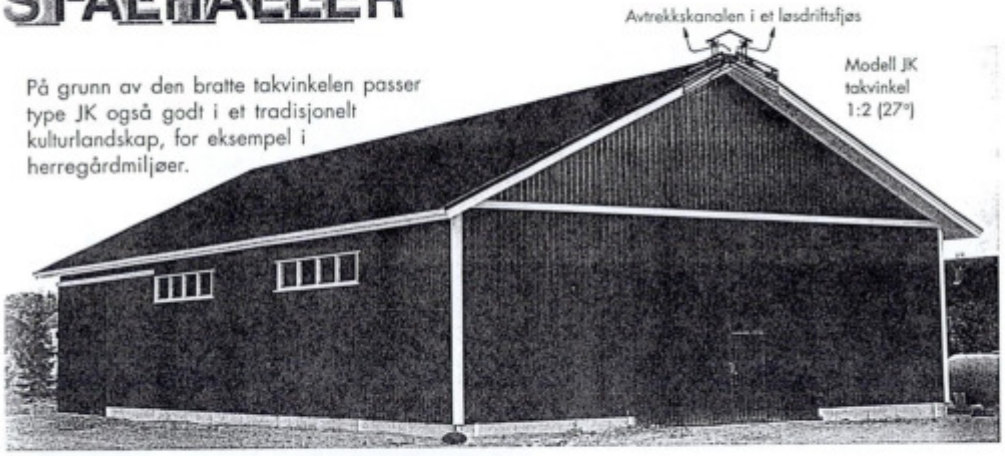



TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE

# AKI STÅLHALLER

## EFFEKTIVE OG RIMELIGE LOKALER

FOR LAGER • VERKSTED • REDSKAPSHUS




På grunn av den bratte takvinkelen passer type JK også godt i et tradisjonelt kulturlandskap, for eksempel i herregårdmiljøer.



I alle AKI JK-modeller kan avtrekkskanalen i et løsdriftsfjøs monteres på mønet. I disse modellene fungerer naturlig ventilasjon bra. Når takvinkelen er tilstrekkelig bratt, dannes det ikke lysd virvler.

| TYPE | Lengdemodul 3,5 m | 14 | 17,5 | 21 | 24,5 | 28 | 31,5 | 35 | 38,5 | 42 | 45,5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3-LEDDS FAGVERK** | for snølast 250-350 kg/m² | | | | | | | | | | |
| AKI 8 takvinkel. 21° | Grunnflate m² | 115 | 144 | 172 | 200 | 229 | 253 | 385 | 314 | 342 | 370 |
| AKI 10 takvinkel. 21° | Grunnflate m² | 147 | 183 | 219 | 255 | 290 | 327 | 363 | 399 | 435 | 470 |
| JK 11,6 takvinkel. 27° | Grunnflate m² | 165 | 206 | 246 | 287 | 328 | 368 | 408 | 450 | 490 | 530 |
| JK 13,7 takvinkel. 27° | Grunnflate m² | 195 | 243 | 290 | 339 | 387 | 435 | 482 | 530 | 579 | 626 |

| TYPE | Lengdemodul 4 m | 12 | 16 | 20 | 24 | 28 | 32 | 36 | 40 | 44 | 48 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3-LEDDS FAGVERK** | for snølast 150-250 kg/m² | | | | | | | | | | |
| AKI 8 takvinkel. 21° | Grunnflate m² | 99 | 130 | 162 | 195 | 226 | 259 | 290 | 322 | 355 | 386 |
| AKI 10 takvinkel. 21° | Grunnflate m² | 125 | 167 | 208 | 249 | 290 | 331 | 372 | 413 | 454 | 495 |
| JK 11,6 takvinkel. 27° | Grunnflate m² | 142 | 190 | 235 | 281 | 327 | 373 | 419 | 466 | 512 | 558 |
| JK 13,7 takvinkel. 27° | Grunnflate m² | 168 | 225 | 279 | 334 | 389 | 444 | 499 | 554 | 609 | 664 |

**Produksjon:**

Tlf. (02) 559 1400
Faks (02) 559 1444
AKI-HALLIT Oy

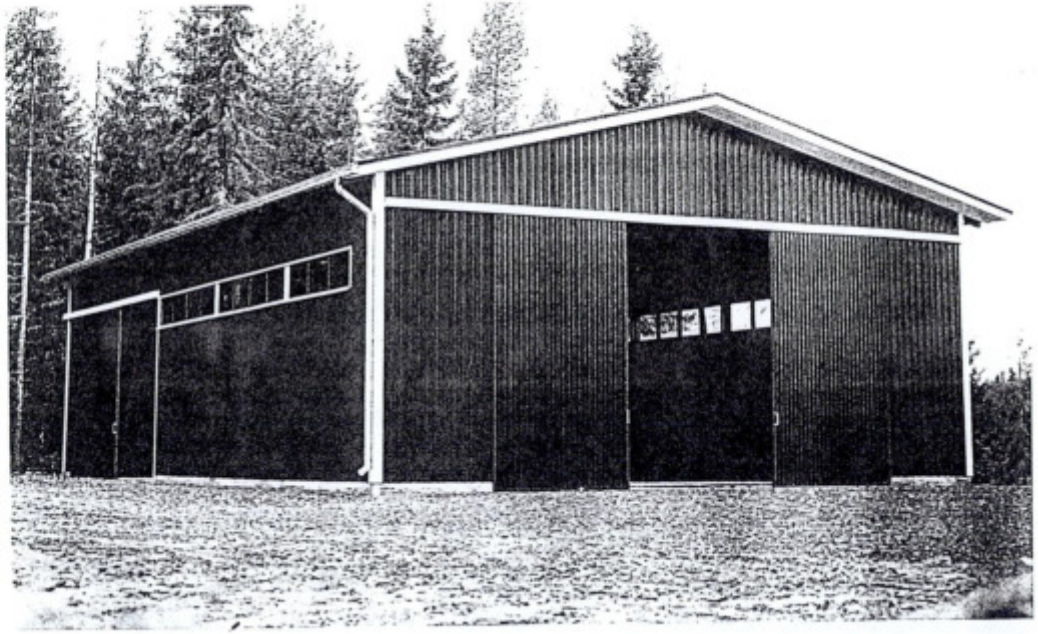
**Salg:**

# AKI STÅLHALLER

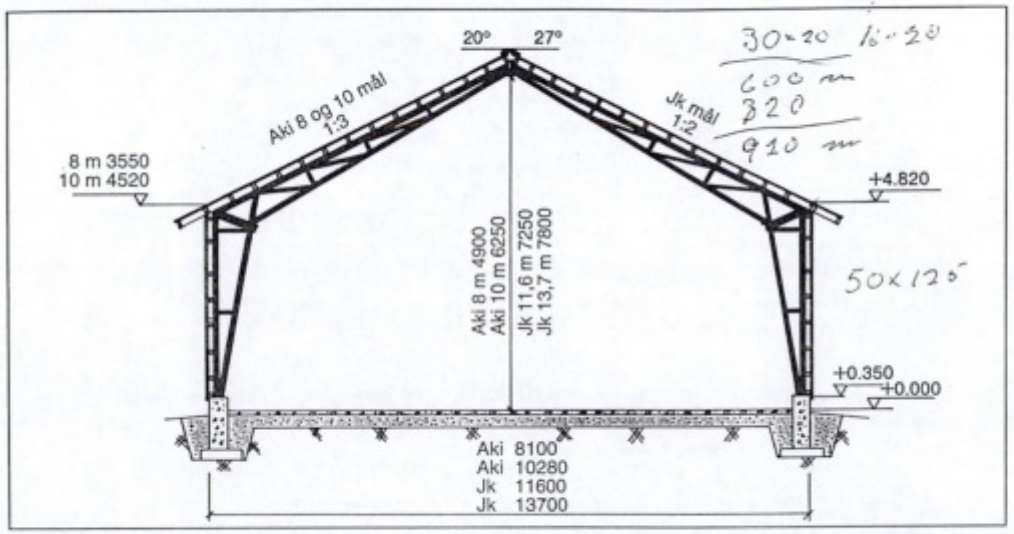


**AKI-HALLEN STADIG MER POPULER:**

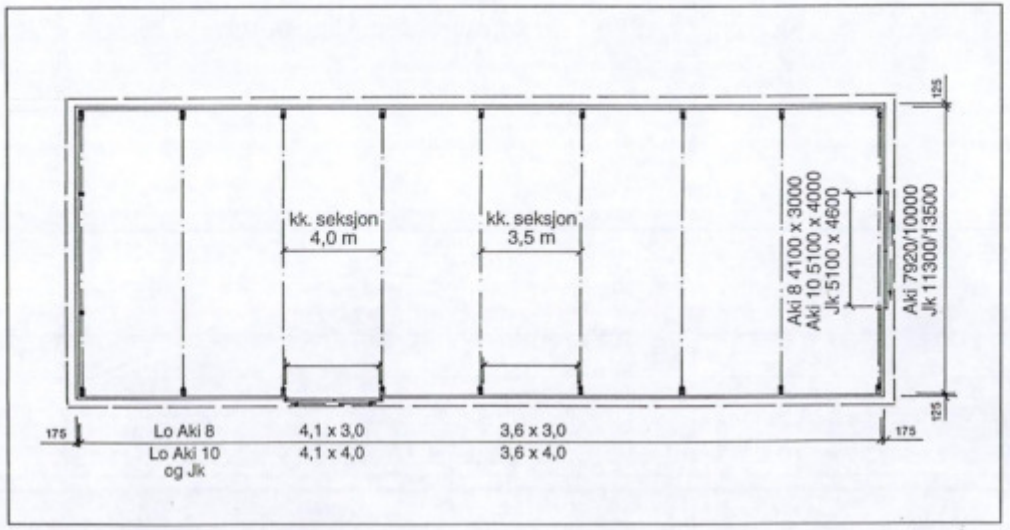
- Rask og enkel å bygge
- Ingen sveising på byggeplassen
- Enkel å varmeisolere
- Ulike dørløsninger til ethvert
- Markedets største standardmodellutvalg
- Konkurransedyktige priser



## LETT, SELVBÆRENDE STÅLKONSTRUKSJON



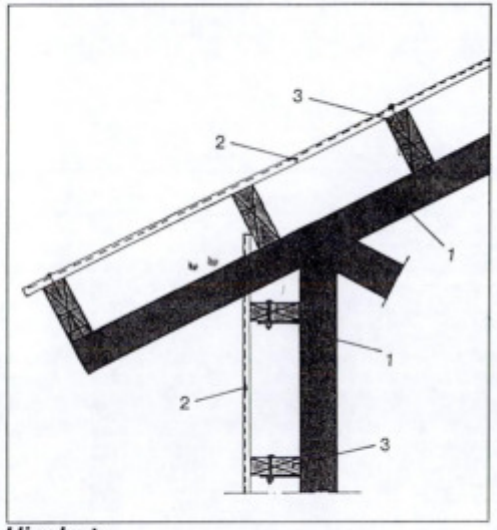

*Aki-hallens bøylekonstruksjon er et lett, selvbærende 3-ledds fagverk. Overflatebehandlet med slagfast lakk og med rust – beskyttelsesmiddel.*
*Montering av hallen krever ikke kostbare fagfolk eller avansert utstyr.*



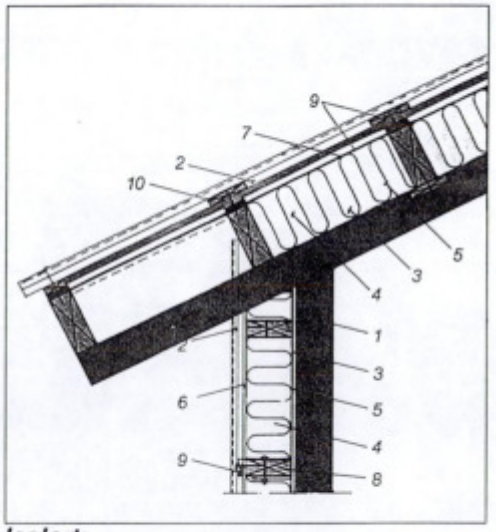

## MÅL ETTER ØNSKE

*Aki-hallen er tilpasset norske krav og miljø. Takket være selvbærende bøyler i begge gavler kan hallen bygges ut etter behov.*
*Dørplassering kan velges fritt i forhold til 4.0 m lengdemoduler.*

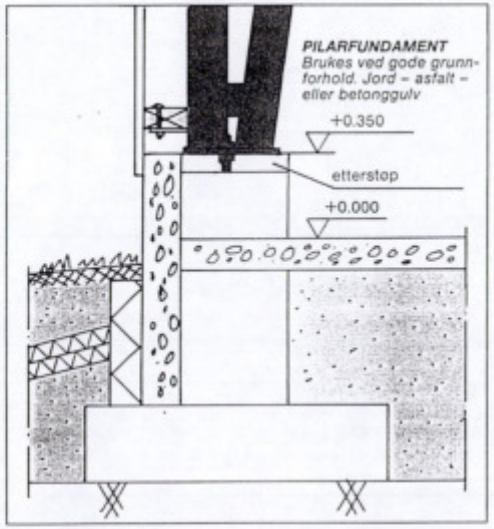
## TAK- OG VEGGKONSTRUKTION

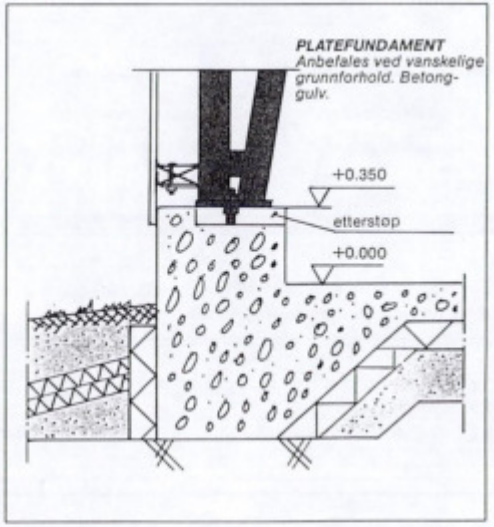



**Uisolert:**
*1. Stålbøyle 2. Stålplate*
*3. Takbjelke*




**Isolert:**
*1. Stålbøyle 2. Stålplate 3. Vegg- & takplate 4. Isolasjon*
*5. Fuktsperre 6. Forhudningspapp 7. Undertak*
*8. Takbjelke 9. Lekte 10. Sløyfe*




## LETT FUNDAMENT ER GODT NOK

*Ved midlertidig bygg kan stålramme brukes.*

# MATRIKKEL

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 57, Bruksnr 23 | **Kommune:** | 1146 | Tysvær |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Eikje 53, gatenr 1151<br>5565 Tysværvåg | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 205<br>4 | Eikje<br>Tysværvåg |
| Oppdatert: | 29.05.2018 | **Kirkesogn:** | 6050901 | Tysvær |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 10.12.2014 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 8 554,3 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 30.10.2014 | Avgiver | 1146/57/4 | -8 554,4 |
| | Matrikkelført: | 08.12.2014 | Berørt | 1146/57/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/57/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1146/57/22 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1146/57/23 | 8 554,3 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 4: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eikje 53 | Bolig | 429,0 | Kjøkken | 9 | 2 | 3 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 220,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 429,0 | Igangset.till.: | 30.03.2017 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel, Varmepumpe | BRA annet: | | Ferdigattest: | 10.07.2020 |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 429,0 | Midl. brukstil.: | 14.05.2018 |
| Avløp: | Privat kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 300684946 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 199,0 | | 199,0 | | | |
| H01 | 1 | 190,0 | | 190,0 | | | |
| H02 | | 40,0 | | 40,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 4: Annen lagerbygning (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Privat kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 172615708 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Jordbruk, skogbruk og fiske | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 08.02.2001 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 08.02.2001 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 250,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 250,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 31.12.2003 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 22325299 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| H01 | 250,0 | 250,0 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 172615724 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# PLANRAPPORT

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

Utskriftsdato: 27.08.2024

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1146 | **Gårdsnr.** | 57 | **Bruksnr.** | 23 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Eikje 53, 5565 TYSVÆRVÅG | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 201510 |
| **Navn** | Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 25.09.2018 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1872/F%c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202019%20-%202031%20ME%202020.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 8 554 $m^2$<br>**KPAngittHensyn** Hensyn landbruk<br>**KPHensynsonenavn** KL4_H510 |
| | **Delareal** 8 554 $m^2$<br>**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |

# KOMMUNEPLAN
# KART

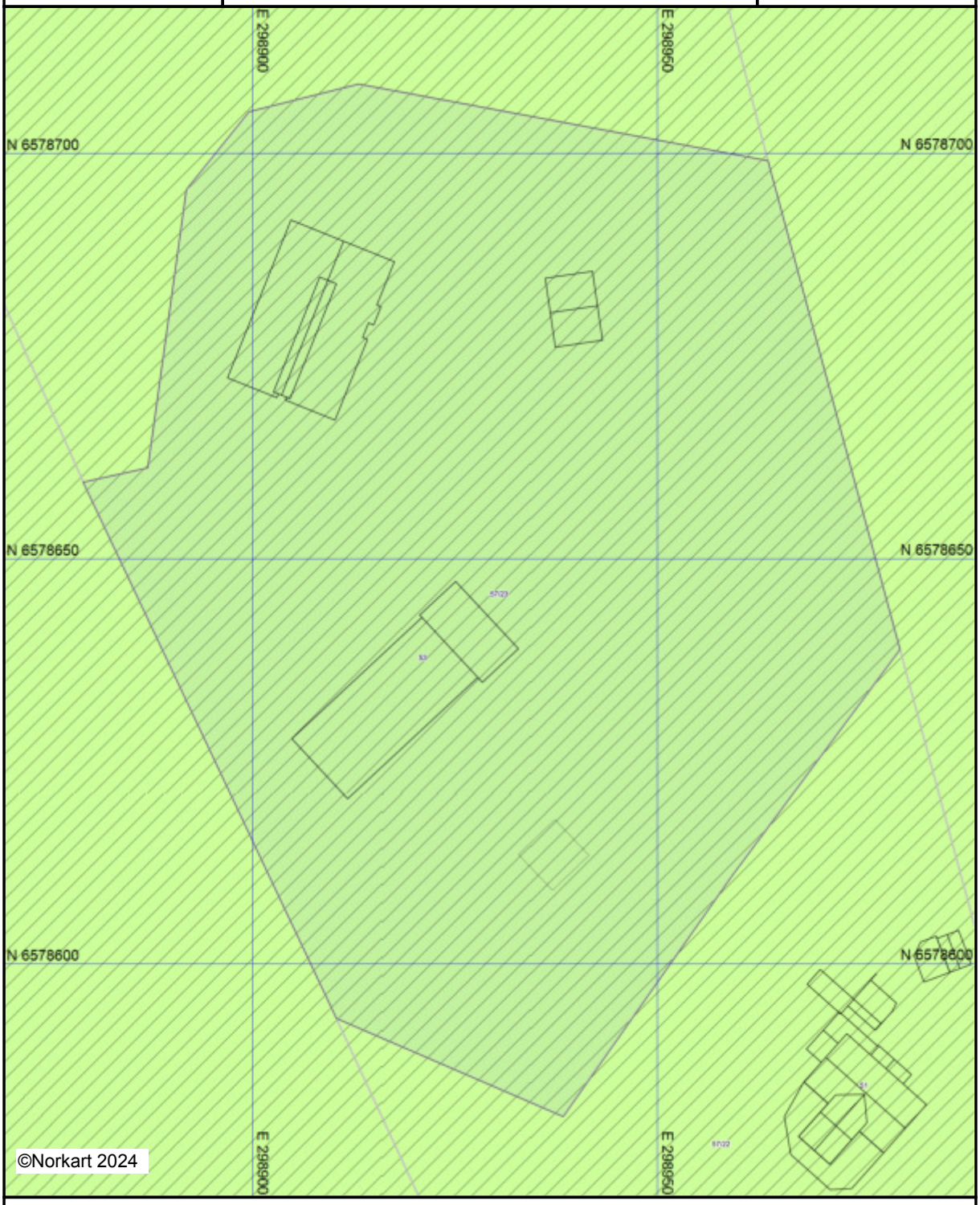
Tysvær kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 57/23
Adresse: Eikje 53
Utskriftsdato: 27.08.2024
Målestokk: 1:750

N

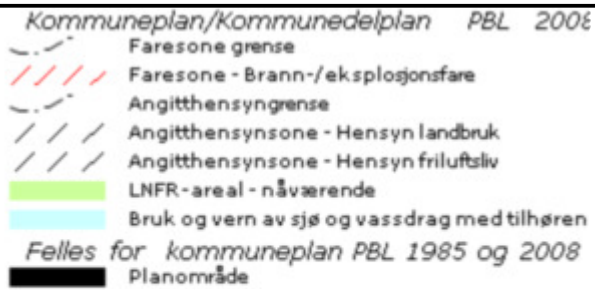
UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*




*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

# REGULERINGSPLAN
# KART

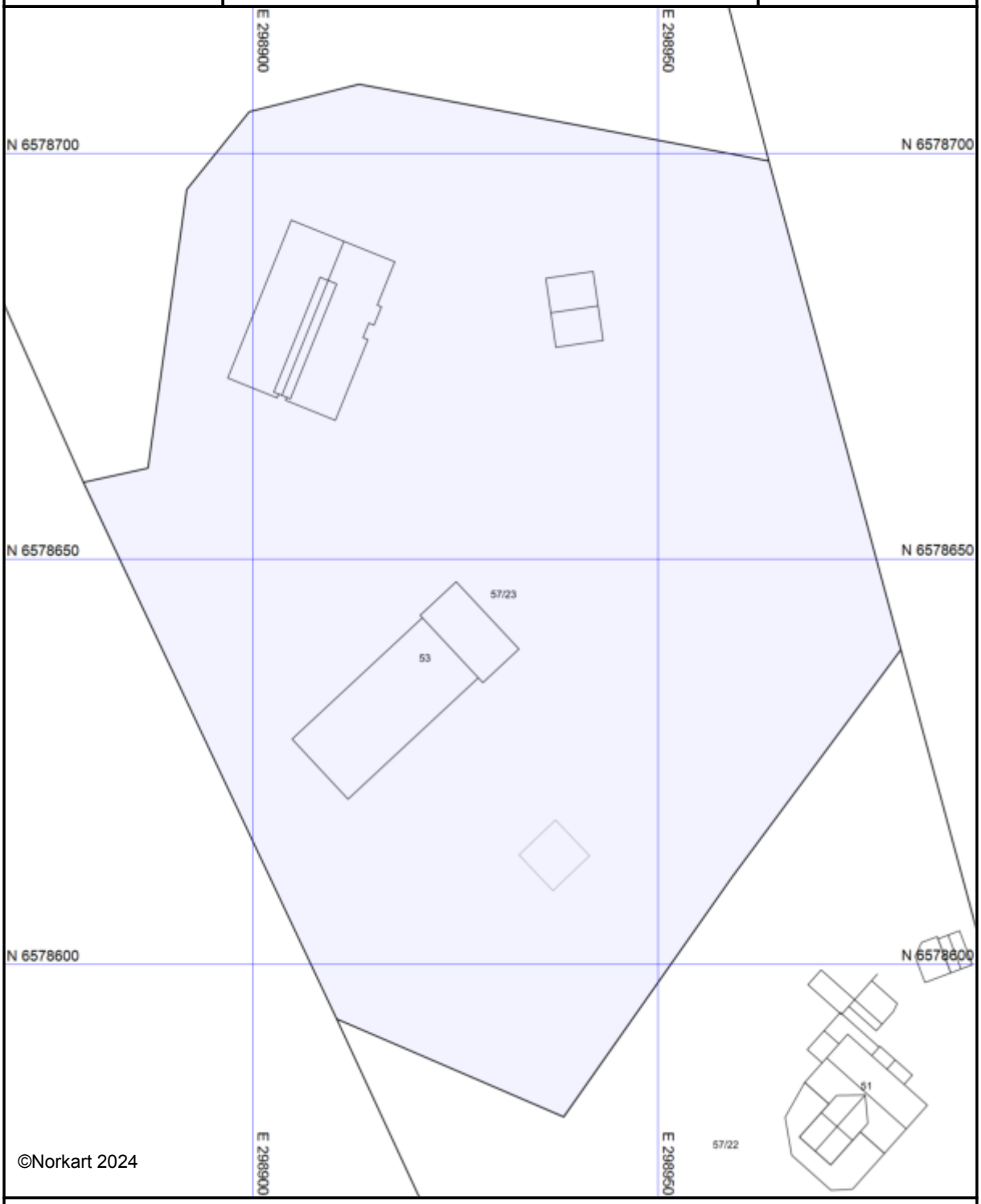
Tysvær kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 57/23
Adresse: Eikje 53
Utskriftsdato: 27.08.2024
Målestokk: 1:750

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

# KOMMUNALE AVGIFTER

Utskriftsdato: 27.08.2024

# Tysvær kommune

**Adresse:** Postboks 99, 5575 Aksdal

**Telefon:** 52 75 70 00

# Kommunale gebyrer 2024

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1146 | **Gårdsnr.** | 57 | **Bruksnr.** | 23 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Eikje 53, 5565 TYSVÆRVÅG | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2023** |
|---|---:|
| Slam | 288,96 kr |
| Vann | 5 291,20 kr |
| **Sum** | **5 580,16 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Vassmålarleige Bustad | 1 stk | 351,25 kr | 1/1 | 0 % | 351,25 kr | 263,36 kr |
| Vatn forbruksgb. Målar | 151 m3 | 26,14 kr | 1/1 | 0 % | 3 946,76 kr | 3 946,76 kr |
| Vatn abonnentsgebyr | 1 stk | 1 878,75 kr | 1/1 | 0 % | 1 878,75 kr | 1 409,38 kr |
| Tømming av slamavskiljar | 1 stk | 0,00 kr | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| Tilsyn av slamanlegg | 1 stk | 289,00 kr | 1/1 | 0 % | 289,00 kr | 216,72 kr |
| Fradrag A-Konto Vann | -143.51 m3 | 26,14 kr | 1/1 | 0 % | -3 750,91 kr | -3 750,91 kr |
| Forskudd Vann | 151 m3 | 31,58 kr | 1/1 | 0 % | 4 767,83 kr | 3 572,64 kr |
| | | | | **Sum** | **7 482,68 kr** | **5 657,95 kr** |

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

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Eikje 53
Gnr. 57 Bnr. 23 i Tysvær kommune

**Oppdragsnummer:**
314-23-0112


**Meglerforetak:** Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Jan Erik Østbø

**Telefon / Mobil:** 52 72 11 00 / 46 42 33 23

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


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater

# Notater