Nabolagsprofil

Sandhølvegen 15

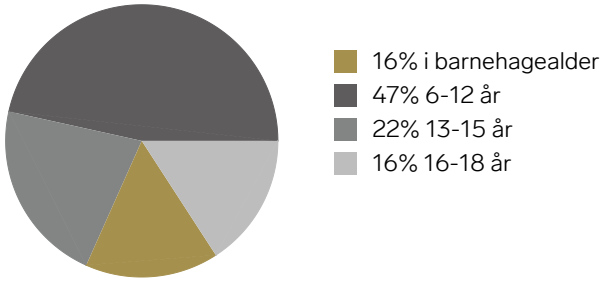
Offentlig transport

Stol Linje 210, X210, N288	5 min 0.4 km
Bleikmyrvegen/Veakrossen Linje 209, 210, X210, N288	11 min 7.5 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	21 min 14.8 km
Haugesund Karmøy	27 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	35 min 24.4 km

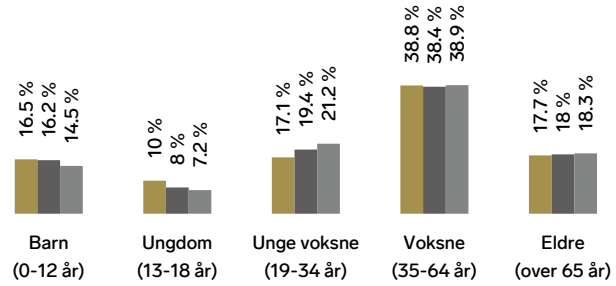
Skoler

Ådland skole (1-7 kl.) 101 elever, 7 klasser	21 min 2 km
Grindhaug skole (1-7 kl.) 369 elever, 19 klasser	5 min 3.6 km
Åkra skole (1-7 kl.) 128 elever, 7 klasser	6 min 3.7 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 21 klasser	5 min 3.2 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	4 min 3.2 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	17 min 11.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stava	171	75
Kommune: Karmøy	42 541	19 476
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandhåland musikk-gårdsbarnehage (... 45 barn	4 min 3.6 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 3.3 km
Ryvingen barnehage (1-5 år) 108 barn	5 min 3.3 km

Dagligvare

Coop Prix Langåker	11 min
Coop Extra Divigården Åkra PostNord	5 min 3.3 km

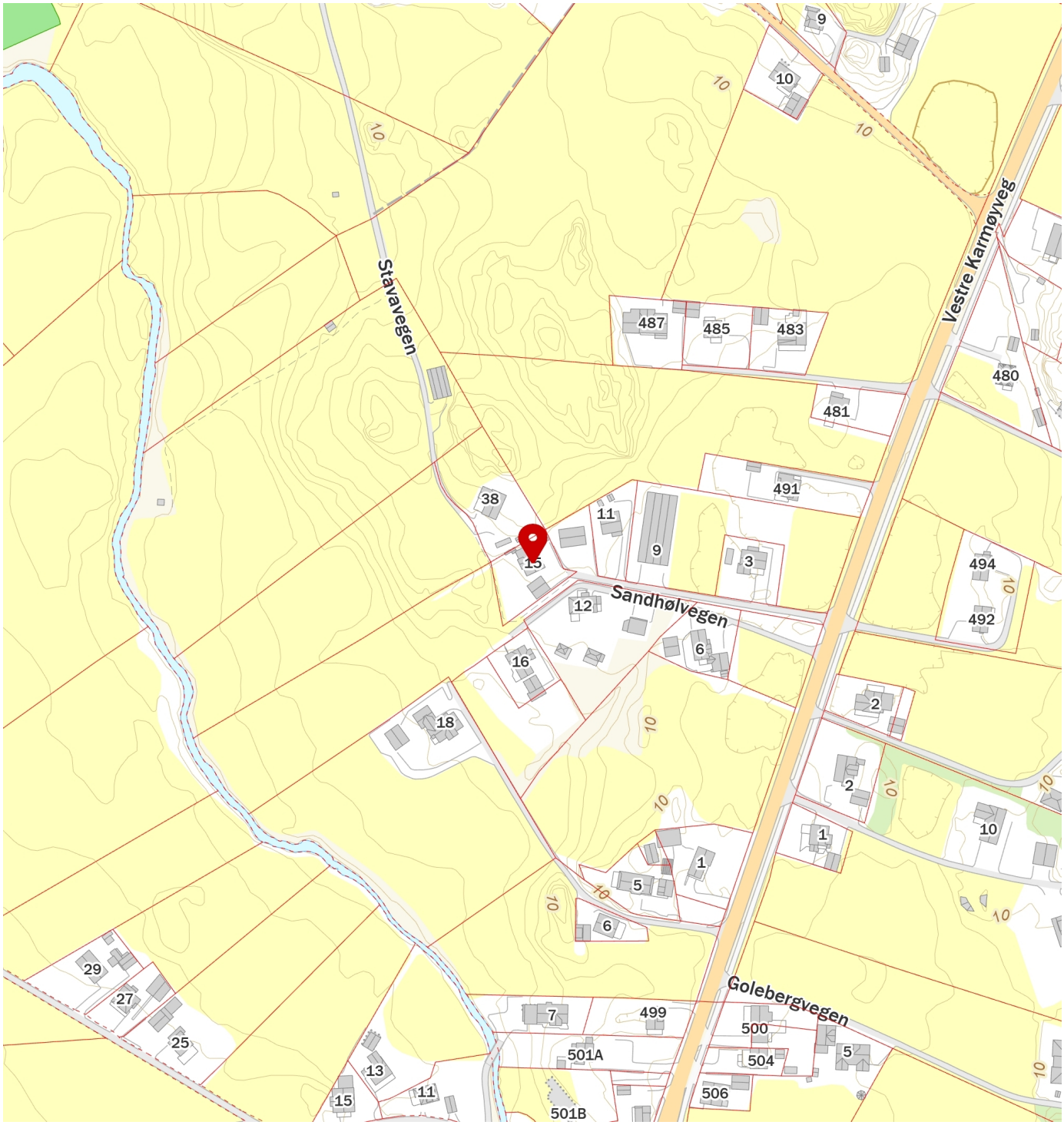
Sport

Ferkingstad idrettsanlegg kunstgress... Fotball	9 min 0.8 km
Ferkingstad skole ballbinge Ballspill	11 min 1 km
Optimus trenings- og prestasjonssent...	5 min
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Sandhølvegen 15, 4274 STOL

KARMØY kommune

gnr. 21, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1152 **Referansenummer:** HJ5541

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260054

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig

Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje og sykkelskur.

Fundamenter og grunnmur av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Saltak oppbygd i trekonstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Renner og rennenedløp av plast.
Ytterdører og vinduer av tre. Isolerglass.

Terrasser i tilknytning til 1. etasje og hagen.
Balkong i tilknytning til soverom på loft.

Gulv av betong i kjelleren. Isolert med isopor.
Etasjeskillere av tre.

Parkett, skiferflis og heltre furugulv på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Malt panel, panel og prefabrikkerte malte plater i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i profilert utførelse.

Trapp av tre fra byggeår.
Vanger, inntrinn, håndløepre og rekkverk i lakkert utførelse.

Bad og vaskerom i kjelleren.
Bad og vaskerom i 1. etasje.
Bad på loft.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje av heltre fra Biga, med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjølehjørne.

Enkel kjøkkeninnredning i kjelleren med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Peis i kjøkken/allrom.
Ovn i stuen.
Varmepumpe i trappeløp.
Varmekabler på våtrom.

Naturlig ventilasjon. Motorenhet på mekanisk avtrekk fra våtrom er defekt.
Vannrør av plast.
Avløpsrør av plast.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen var møblert og bebodd kan det være skader som ikke er blitt registrert.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Se ellers egenerklæringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

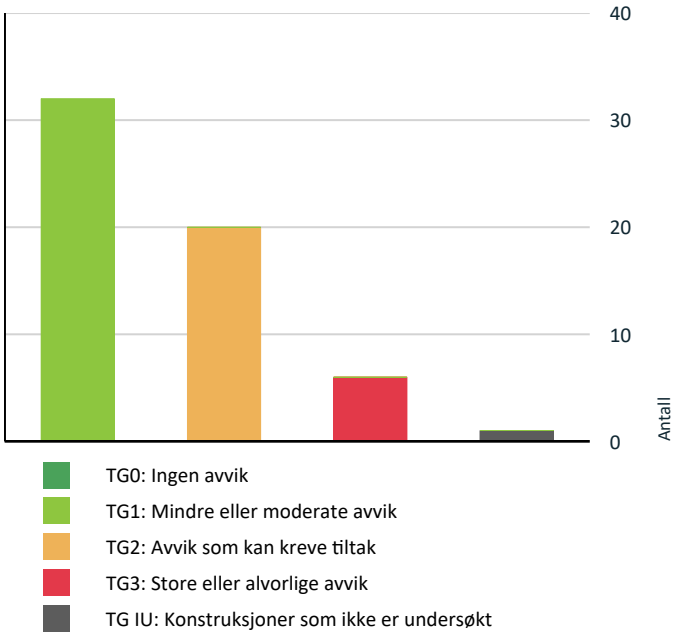
Rominndelingen på loftet er blitt noe endret i forhold til byggemeldte tegninger. Det har også blitt etablert et ekstra soverom.
Det er etablert et bad på 1. etasje som ikke er inntegnet på byggemeldte tegninger.
Rom merket "Disp 1" i kjelleren er i dag innredet som soverom og stue/kjøkken.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

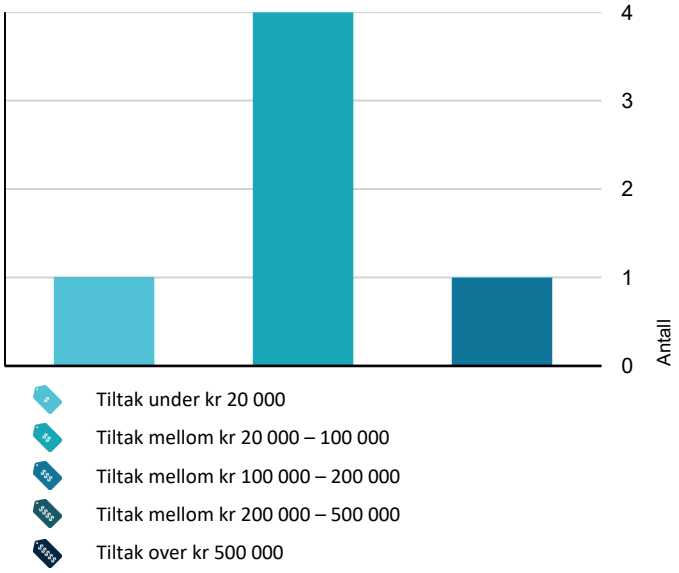
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindski og gesims av tre.
Gavlpanner.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 3 Nedløp og beslag - 2

Kommentar

Snøfangere.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Dersom taket har ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må en ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Gjeldende krav om snøfangere kom i 1985.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere.

TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Nedløp og beslag av plast.
Stigetrinn til pipe.
Beslag av bly mellom pipe og taktekking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.

Trepanelet fremstår godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis lite/ingen lufting bak trepanelet. Hovedsakelig bak trepanelet ved balkongen på loft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette mangler.

Konsekvens:
Manglende lufting kan over tid føre til økt fuktbelastning bak trepanelet som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak oppført i trekonstruksjon.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Tilstandsgrad blir satt som følge av alder og ingen synlige avvik i himlingen og i kott på loft.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Kommentar

Vinduer mot nord og øst.

Vinduer utført som krysspostvinduer, 2-fags med fire ruter.
Vinduer med midtstolpe og 2 ruter i kjelleren.
Sidehengslet.
Isolerglass.

Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass og noe værslitasje på karmer og rammer.
Det ble ikke registrert råteskade ved tilfeldig stikkprøve i vinduene.
Det ble også registrert at flere av vinduene er vanskelige å åpne/lukke.

Det bemerkes også at ingen av vinduene har barnesikring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.
Vinduer som er vanskelige å åpne/lukke bør undersøkes ytterligere. Dette kan være en kombinasjon av rustdannelse på hengsler, samt at midtstolpen er noe oppsvulmet, slik at vinduene blir trange.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.



Vindu mot øst. Vanskelig å åpne/lukke.



Værslitte karmer og rammer.

TG 3 Vinduer - 3

Kommentar

Vinduer mot sør og vest.

Vinduer utført som krysspostvinduer, 2-fags med 4 ruter.
Vinduer med midtstolpe og 2 ruter i kjelleren.
Sidehengslet.
Isolerglass.

Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse i flere av vinduene mot sør og vest.
Flere av disse var også vanskelige å åpne/lukke.

Det bemerkes også at ingen av vinduene har barnesikring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av flere av vinduene mot sør og vest, samt overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt i midtstolpe. Soverom loft mot sør.



Råtedannelse i karm. Kjeller.

Tilstandsrapport



Råtedannelse i midtstolpe. Stue.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer på soverom loft mot vest (ved balkongen).
Karmer av tre. Isolerglass.

Datert 2022.

TG 3 Dører - 2

Kommentar

Tofløyet balkongdør i kjøkken/allrom.
Karm og dørblad av tre.
Isolerglass i dørblad.

Ytterdør mot nord med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse i dørblad på de omtalte dørene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting og/eller reparasjoner av de omtalte dørene.

Konsekvens:
Råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.
Det reduserer også dørens tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i dørblad. Ytterdør mot nord.



Råte i dørblad. Tofløyet balkongdør.

TG 1 Dører

Kommentar

Balkongdør på loft.
Karm og dørblad av tre. Isolerglass i dørblad.
Datert 2022.

Ytterdør i kjelleren.
Karm og dørblad av tre. Isolerglass i dørblad.
Fra byggeår.

Tofløyet inngangsdør med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.
Sandblåst isolerglass.
Fra byggeår.
Det ble registrert noe rustdannelse på hengsler til inngangsdøren.
Rustdannelsen vurderes som overfladisk og uten betydning for funksjon.
Det anbefales enkelt vedlikehold for å hindre videre utvikling.
Inngangsdøren var også noe misfarget. Misfargingen vurderes å være estetisk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong i tilknytning til soverom på loft.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 91cm.
Det ble registrert at en del av et terrassebord manglet på terrassedekke til balkongen. Det blir vurdert at dette er et mindre avvik, men det må utbedres som følge av sikkerhet.

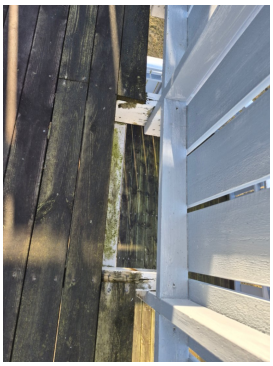
Terrasse i tilknytning til kjøkken/allrom.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 90cm.

Terrasse på bakkeplan.
Fundamentert på terreng.
Bjelker og terrassebord av tre.
Deler av terrassen er overbygd med ett halvtak i trekonstruksjon.

Punkt som omhandler rekkverkshøyde blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

Det ble registrert noe grønskedannelse på terrassedekkene ved befaring.
Det ble opplyst at terrassedekkene skal rengjøres før salg.

Tilstandsrapport



Del av terrassebord mangler.



Merker etter eldre lekkasje. Tørt ved befaring.

TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Trapper av betong i tilknytning til inngangspartiet og kjellerinngangen.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 90cm.

Trapp av tre i tilknytning til ytterdør mot nord.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 90cm.

Trapp av tre mellom terrasseplan.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 90cm.

Det ble registrert noe grønskedannelse på trappene. Det ble opplyst at de skal rengjøres før salg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Kommentar

Parkettgulv på soverom loft mot vest (ved balkong).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at parkettgulvet bærer noe preg av en eldre lekkasje fra balkongdør. Balkongdøren er byttet og skadeårsaken er utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Parkettgulvet må fornyes eller repareres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Avviket er estetisk.

TG 1 Overflater

Kommentar

Parkett, skiferflis og heltre furugulv på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Malt panel, panel og prefabrikkerte malte plater i himlinger.

Trappen ned til kjelleren er blitt innebygd. Veggoverflatene består av ubehandlet gips. Kjøper kan forvente ferdigstilling.

Boligen var møblert på befaring.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Gulv av betong i underetasjen. Isolert med isopor.
Etasjeskillere av tre.

Alle rom ble kontrollert for høydeforskjell.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:
- 17mm høydeforskjell i kjøkken/allrom.
- 17 og 18mm høydeforskjell på soverommene mot sør på loft.
- 17mm høydeforskjell i stue/kjøkken i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Kommentar

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Ovn i stue.
Peis i kjøkken/allrom.
Sotluke i stue/kjøkken i kjelleren.

Det ble registrert at pipen fremstår ubehandlet i kjelleren og på loftet.
Det anbefales overflatebehandling (murpuss e. l.) på grunn av estetikk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Parkett på gulvoverflaten.
Tapetserte plater på veggoverflatene.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 17%.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registret forhøyede fuktverdier i utforet kjellervegg, men ikke synlige fukt/råteskader.

Det ble registrert bruk av plastfolie på varm side av isolasjonen (bak panelet).
Plastfolie fungerer som en dampsperre, noe som betyr at fukt som trenger inn i konstruksjonen ikke kan tørke ut innover.
Men det bemerkes at det ikke kan konkluderes med at dette er årsaken til de forhøyede fuktmålingene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De målte fuktverdiene er ikke unormalt i en konstruksjon som dette.
Kjøper oppfordres til å holde konstruksjonen under oppsyn for utvikling av potensielle skader.

Konsekvens:
Høyt fuktinnhold over tid kan medføre råte og soppskader.



Hulltaking og fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Trapp av tre.
Vanger, inntrinn, rekkverk og håndløpere i lakkert utførelse.
Rekkverk ble målt til 92cm.

Trappen fremstår med normal slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i profilert utførelse.

Dørene fremstår med normal slitasje.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad fra byggeår.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vinyltapet på veggoverflatene.
Panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er vindu av tre i badekarets våtsone. Våtsonen strekker seg 1 m til hver side av dusj og badekar og 0,5 m til hver side av servant.
Det ble også registrert at tapetskjøtene over badekaret har sluppet litt fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fuktbeskytte vindu av tre i våtsonen.
Det anbefales også å få utført lokale reparasjoner på vinyltapetet.

Konsekvens:
- Over tid kan gjentakende fuktpåkjenning medføre fuktskader.
- Løse tapetskjøter kan på sikt øke i omfang.

Tilstandsrapport



Løs tapetskjøt.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Belegg på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Oppbrett av tettesjikt ble målt til 15mm.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt. Høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt er da 15mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fall må utbedres for å lukke avviket.

Det bemerkes at det er montert badekar på badet slik at alt bruksvann blir direkte ledet til sluk.
Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall dersom våtrommet en gang skal renoveres.



Flatt gulv.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom vinylbelegg er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:
Eldre membraner er mer utsatt for vannlekkasjer.



Sluk.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Badet har badekar og gulvmontert toalett.
Opplegg for baderomsinnredning.



Det er ikke montert baderomsinnredning på badet.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det ble opplyst at mekanisk avtrekk (Villavent) er defekt av ukjent årsak.
Badet har ventilering kun via ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper oppfordres til å få reparert mekanisk avtrekk eller montere elektrisk styrt vifte på badet.

Konsekvens:
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt i kott.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad fra byggeår.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vinyltapet på veggoverflatene.
Malt panel i himlingen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Belegg på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 10mm. Målt over en lengde på 70cm (fra topp sluk til gulv ved dør).
Oppbrett av tettesjikt ble målt til 17mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom vinylbelegg er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:
Eldre membraner er mer utsatt for vannlekkasjer.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Badet har innredning med heldekkende servant, dusjkabinett og gulvstående toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det ble opplyst at mekanisk avtrekk (Villavent) er defekt av ukjent årsak.
Badet har ventilering kun via ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper oppfordres til å få reparert mekanisk avtrekk eller montere elektrisk styrt vifte på badet.

Konsekvens:
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vaskerom utenfor våtsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Vaskerom fra byggeår.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Baderomsplater på veggoverflaten.
Panel i himlingen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Kommentar

Belegg på gulvoverflaten.
Vaskerommet har elektriske varmekabler.

Oppbrett av tettesjikt ved innerdør ble målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert 10mm motfall på gulvet. Laveste punkt på gulvet er ved dør inn til gang.
Tilstandsgrad blir satt som følge av standardens (NS3600:2018) retningslinjer ved påvist motfall.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forskriftsmessig fall på gulvet må etableres for å lukke avviket.

Det bemerkes at oppbrett av tettesjikt ved dørene er ivaretatt, slik at lekkasjevann vil ta seg til sluk før det går ut av rommet.
Kjøper oppfordres til å jevnlig rengjøre sluk for å sikre at denne ikke går tett.

Konsekvens:
Større vannansamlinger i rommet ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimatet innebærer fjerning av gulvbelegg, etablering av forskriftsmessig fall, og etablere nytt gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Motfall.



Oppbrett av tettesjikt ved dør er ivaretatt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Tilstandsrapport

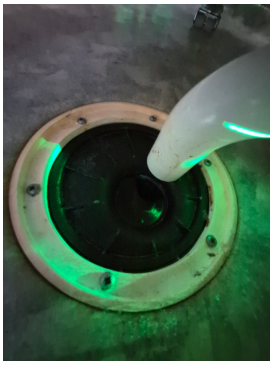
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom vinylbelegg er over 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:
Eldre membraner er mer utsatt for vannlekkasjer.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.
Klargjort røropplegg for utslagsvask.



Røropplegg for utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det ble opplyst at mekanisk avtrekk (Villavent) er defekt av ukjent årsak.
Vaskerommet har ventilering kun via ventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å få reparert mekanisk avtrekk eller montere elektrisk styrt vifte på badet.

Konsekvens:
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Mekanisk avtrekk. Defekt.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vaskerom utenfor våtsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

KJELLER > BAD

Generell

Kommentar

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Bad fra byggeår. Gulvoverflaten ble fornyet i 2025.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Oppbrett av tettesjikt ble målt til 12mm.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt. Fall ble målt til 3mm.
Høydeforskjell mellom topp sluk til topp tettesjikt ved dørterskel er da 15mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fall må utbedres for å lukke avviket.

Det bemerkes at det er montert dusjkabinett på badet slik at alt bruksvann blir direkte ledet til sluk.
Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall dersom våtrommet en gang skal renoveres.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt. Flis er blitt montert direkte på opprinnelig vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom vinylbelegg er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:
Eldre membraner er mer utsatt for vannlekkasjer.



Sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Badet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjon via vindusventil.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å montere elektrisk styrt vifte på badet.

Konsekvens:
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

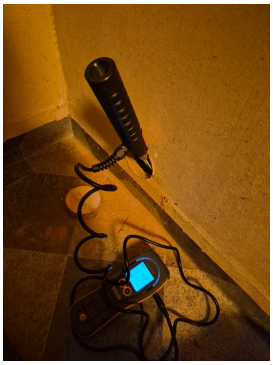
KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vaskerom utenfor våtsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Vaskerom fra byggeår.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Tapet på veggoverflatene.
Panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler listverk i himlingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Listverk må fullføres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens. Avviket er estetisk.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Kommentar

Belegg på gulvoverflaten.
Vaskerommet har elektriske varmekabler.

Oppbrett av tettesjikt ble målt til 30mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert 6mm motfall på gulvet.
Tilstandsgrad blir satt som følge av standardens (NS3600:2018) retningslinjer ved påvist motfall.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

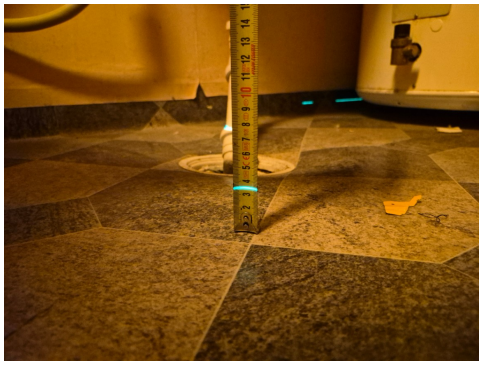
Forskriftsmessig fall på gulvet må etableres for å lukke avviket.

Det bemerkes at oppbrett av tettesjikt ved døren er ivaretatt, slik at lekkasjevann vil ta seg til sluk før det går ut av rommet.
Kjøper oppfordres til å jevnlig rengjøre sluk for å sikre at denne ikke går tett.

Konsekvens:
Større vannansamlinger i rommet ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimatet innebærer fjerning av gulvbelegg, etablering av forskriftsmessig fall, og etablere nytt gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Motfall.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom vinylbelegg er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:
Eldre membraner er mer utsatt for vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Vaskerommet har utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

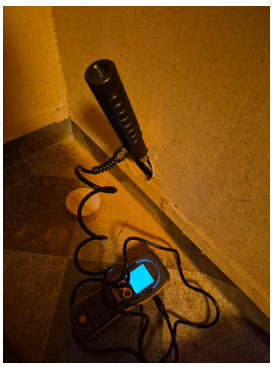
Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vaskerom utenfor våtsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning i heltre av merket Biga med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjølehjørne.

Kjøkkenet fremstår godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.
Det ble registrert manglende elastisk fugemasse i overgangen mellom flis og benkeplate. Det anbefales å etablere elastisk fugemasse for å sikre tilfredsstillende tetting i overgangen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Fordeler er montert direkte på vegg i vaskerom kjeller.
Stoppekran montert i vaskerom kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 3 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Tilstandsrapport

Det ble registrert manglende ventil på soverom loft mot vest (ved balkongen).
Det ble opplyst og registrert at mekanisk avtrekk ikke fungerer. Ukjent årsak. Tilstandsgrad blir satt som følge av defekt anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk må repareres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Våtrom på 1. etasje og loft har kun naturlig ventilasjon som følge av avviket.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av motorenhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Motorenhet.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det er installert varmepumpe.
Montert i trappeløp.
Datert 2022.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Datert 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er ikke pålagt å bygges om, men desto viktigere er det at en jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.

Det rådes uansett til å få montert fast tilkobling.



El-tilkobling.

TG IU Andre installasjoner

Kommentar

Sentralstøvsuger.
Ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer på alle arbeider.

Tilstandsrapport

Det ble opplyst at downlights har blitt bygget om fra Halogen til LED.
Lokal reparasjon av varmekabel på bad.
Enkelte vedlikeholdsarbeider (jordfeil o.l.)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av tilførte masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra 2004.

Det ble registrert at grunnmursplast manglet avslutningslist.
Det ble opplyst ved befaring at denne skal monteres før salg.
Dette kan være en mulig årsak for de forhøyede fuktverdiene som ble omtalt under punktet "Rom under terreng". Det bemerkes at det ikke kan konkluderes med dette.

Tilstandsgrad 1 blir gitt som følge av at avslutningslisten skal monteres.



Manglende avslutningslist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur oppført i stedstøpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at terrenget på nordsiden av boligen skråner noe inn mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å holde jevnlig oppsyn med terrengforholdene og utføre nødvendige tiltak dersom det oppstår større vannansamlinger inntil boligen.
Avviket er vurdert ut fra krav om minimum fall 1:50 de første 3 meterne ut fra bygningen (jf. byggteknisk forskrift).

Tilstandsrapport



Terrengforhold på nordsiden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er slamavskiller med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Kommentar

Septiktanken er av glassfiber.
Septiktank er fra 1998. Informasjon hentet fra rørleggermeldinger i digitalt arkiv.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Sykkelskur



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fundamenter og gulv av betong.
Oppført i bindingsverk av tre. Kledd med liggende trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon. Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av plast.
Vippeport i tre.

Malt panel på veggoverflatene.

Vippeporten bærer preg av noe elde.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2002

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Fundamenter og gulv av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre. Kledd med liggende trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon. Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av plast.

Leddporter av metall.
Ytterdør og vinduer med karmer av tre. Isolerglass.

Malt panel på veggoverflaten og i himlingen.
Det er etablert et toalettrom i garasjen. Ikke undersøkt.

Det ble opplyst og registrert at el-åpnere til leddportene er defekte. Ukjent årsak.
Det ble også registrert noe råtedannelse i karmer på vinduene mot vest.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

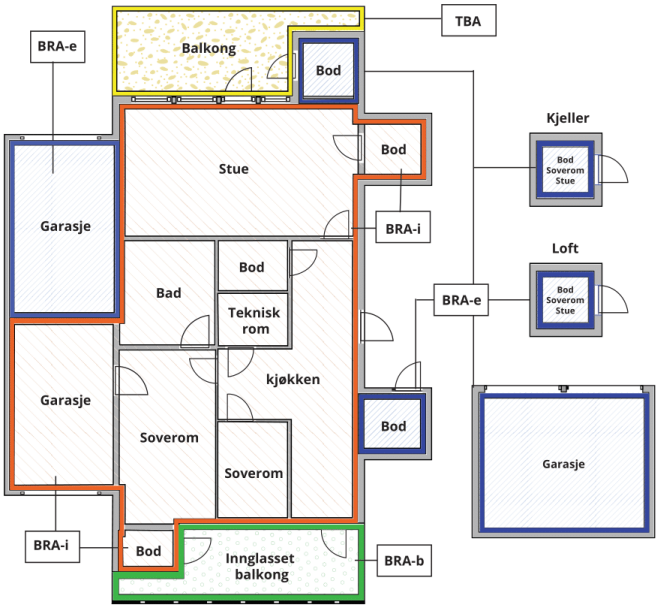
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	80			80	5
1. etasje	104			104	13
Kjeller	97			97	36
SUM	**281**				**54**
SUM BRA	**281**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1. etasje	Hall, kjøkken/allrom, stue, bad, vaskerom		
Kjeller	Gang, bod, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rominndelingen på loftet er blitt noe endret i forhold til byggemeldte tegninger. Det har også blitt etablert et ekstra soverom.
Det er etablert et bad på 1. etasje som ikke er inntegnet på byggemeldte tegninger.
Rom merket "Disp 1" i kjelleren er i dag innredet som soverom og stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Sykkelskur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Ruth Heidi Smelvær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	21	67		0	988.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sandhølvegen 15

Hjemmelshaver
Smelvær Ruth Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og landlig til i enden av Sandhølvegen på Stol i Karmøy kommune.
Et område med noe spredt bebyggelse.
Ca 2km til Ådland skole, og 1km til Ferkingstad skole (under renovering) og til butikk.
Ca 4 km til barnehager, samt til Åkrehamn med flere skoler, barnehager og butikker.
Fri utsikt mot vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, hekker og trær.
Gårdstun belagt med belegningsstein.

Kommuneplan

LNFR-område.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje og sykkelskur.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.10.2001		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0004/26

Selger 1 navn
Ruth Heidi Smelvær

Gateadresse
Sandhølvegen 15

Poststed	Postnr
STOL	4274

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ruth Heidi Smelvær

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0004/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Martin Langaaker fliselegger.
Arbeid utført av	Langaaker Flis as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Terrassedør, men den er byttet ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagte terrassen
Arbeid utført av	Smelvær AS

Document reference: 2-0004/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0004/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0004/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruth Heidi Smelvær	801ed92e3f52c19f22ce59910502bbfaac248a58	22.01.2026 17:02:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0004/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

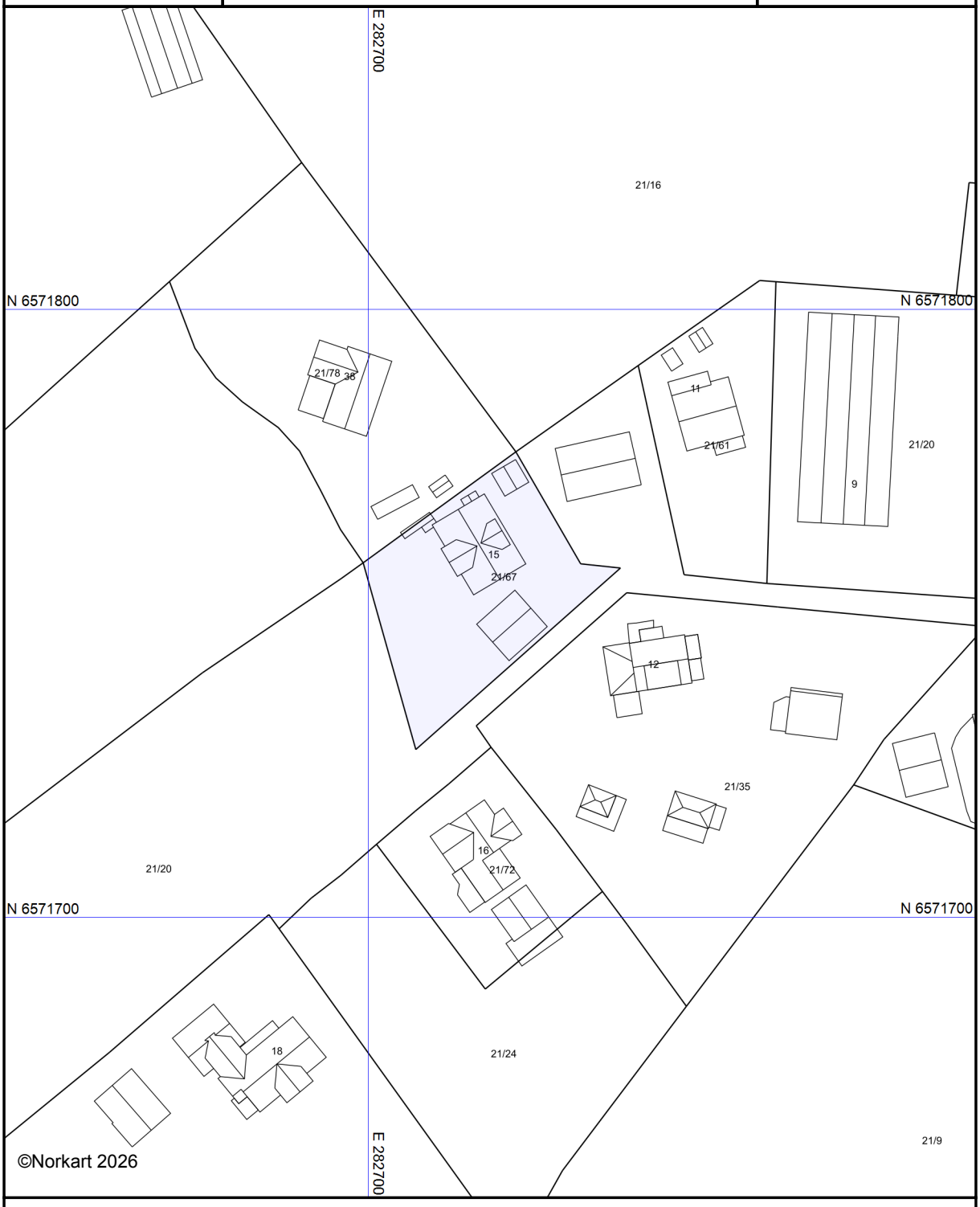
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/67
Adresse: Sandhølvegen 15
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

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.

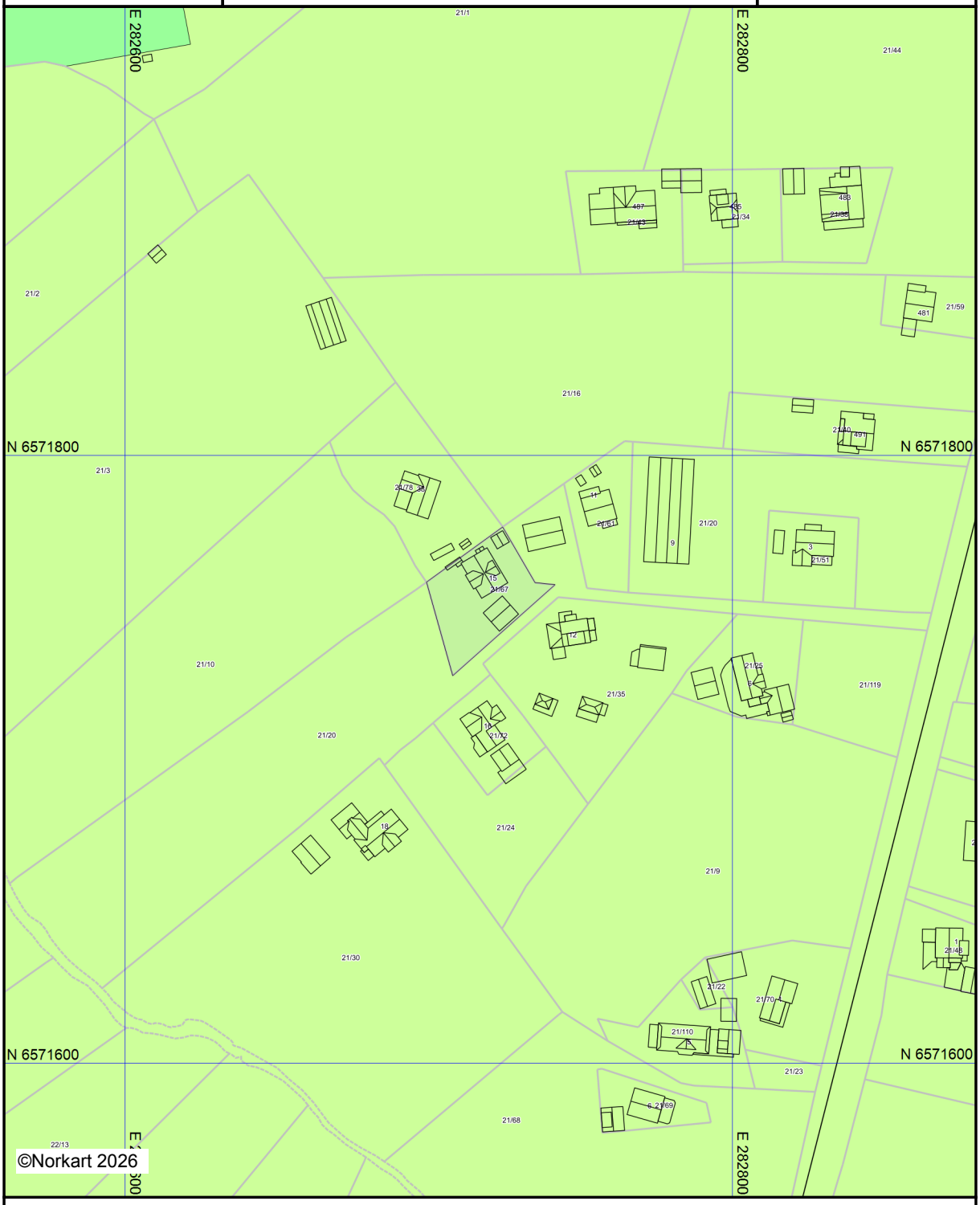
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/67
Adresse: Sandhølvegen 15
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000

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.

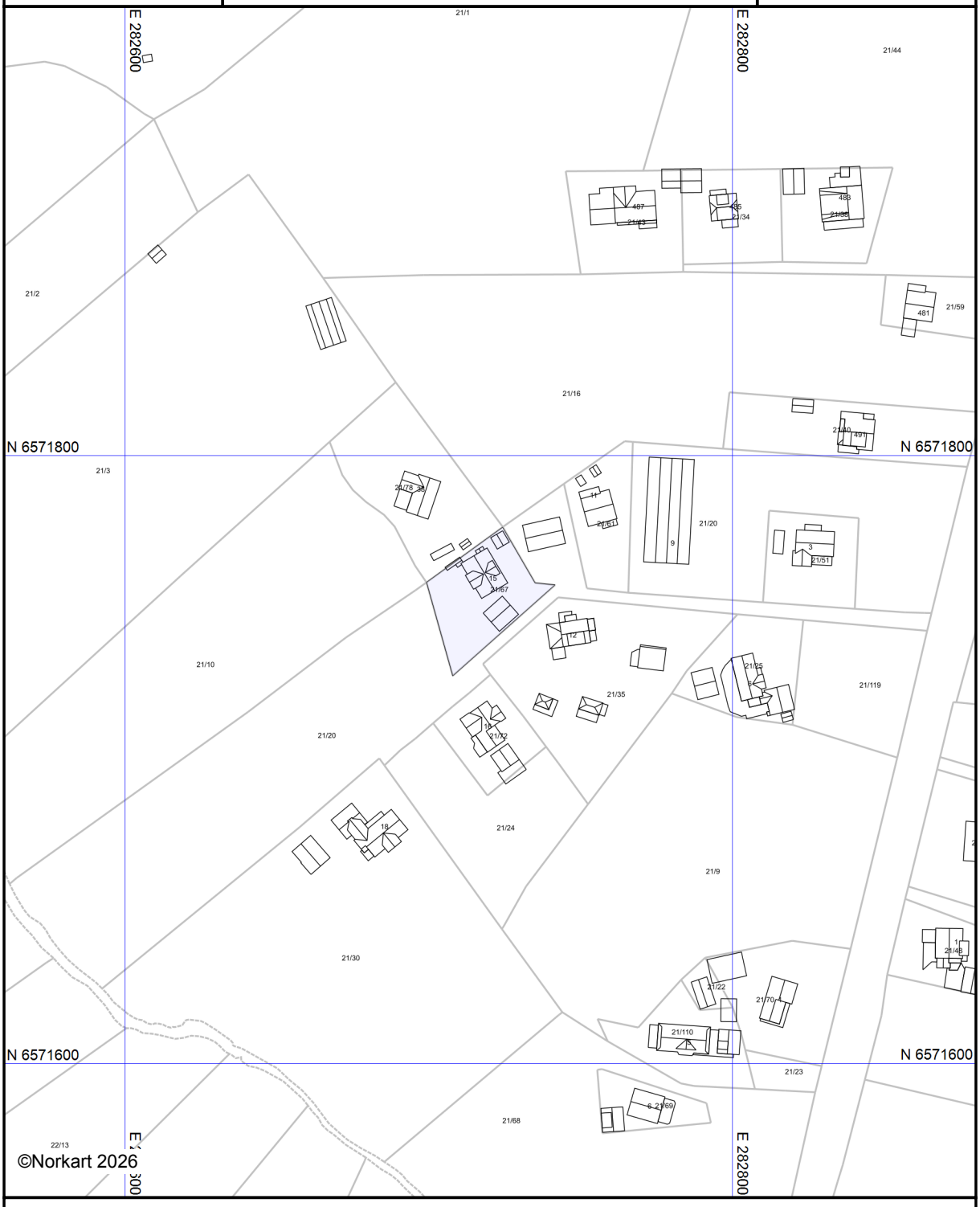
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 21/67
Adresse: Sandhølvegen 15
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000

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

Karmøy kommune
Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	67	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandhølvegen 15, 4274 STOL								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 988 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Karmøy kommune

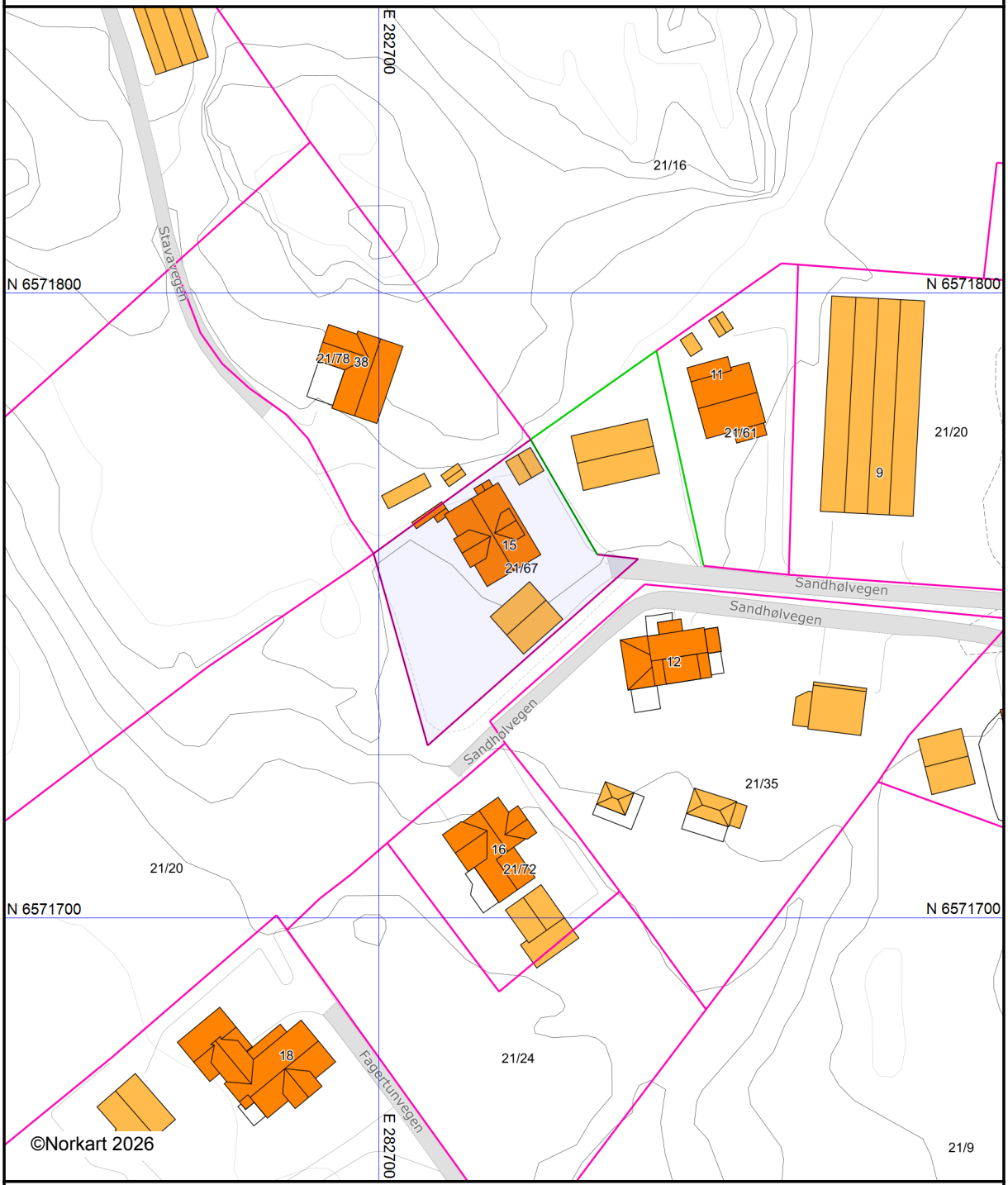
Grunnkart

Eiendom: 21/67
Adresse: Sandhølvegen 15
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

Karmøy kommune

Ledningskart

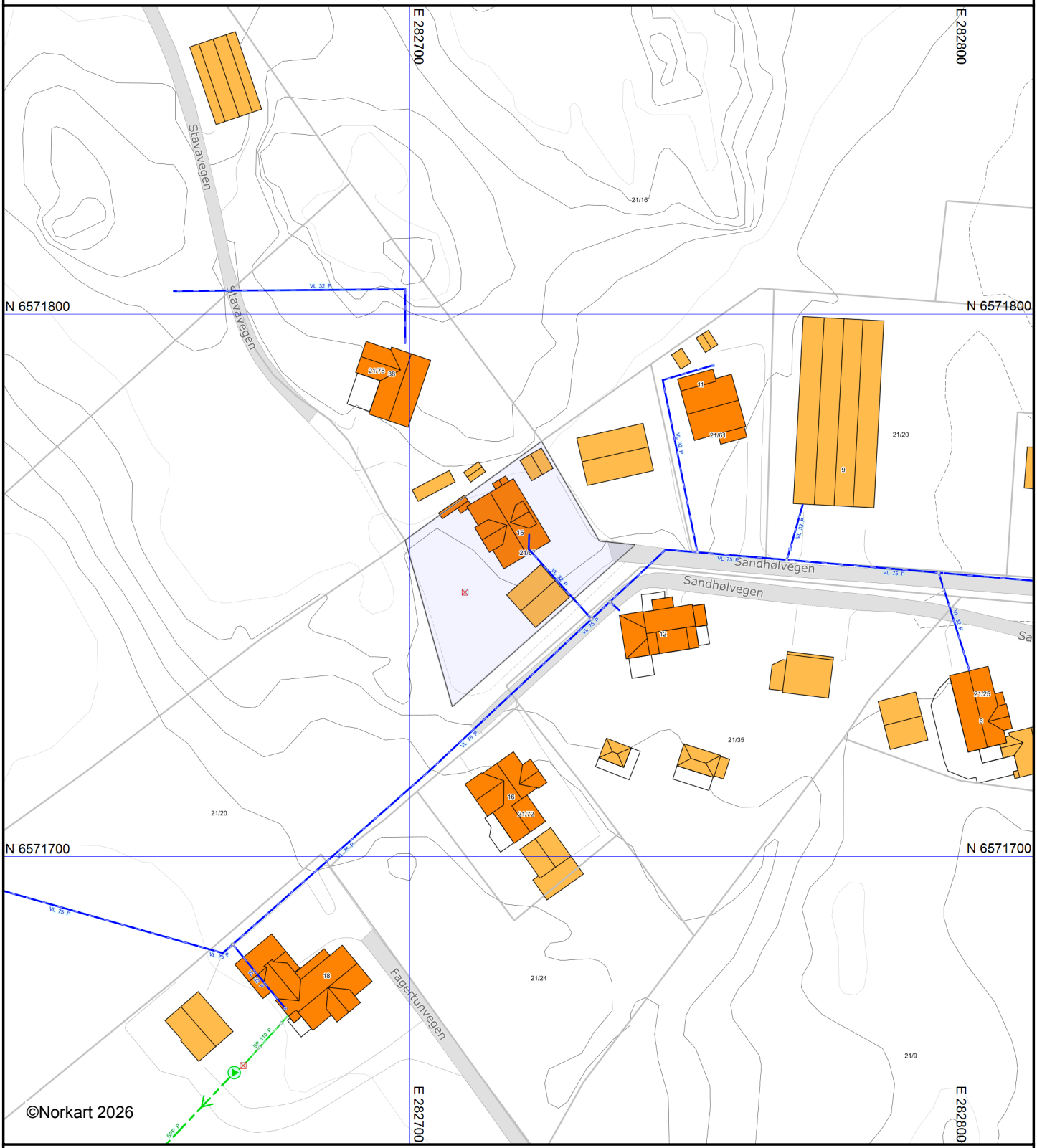
Eiendom: 21/67
Adresse: Sandhølvegen 15
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



NB: Det tas forbehold om at det kan forkomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

Utskriftsdato: 07.01.2026

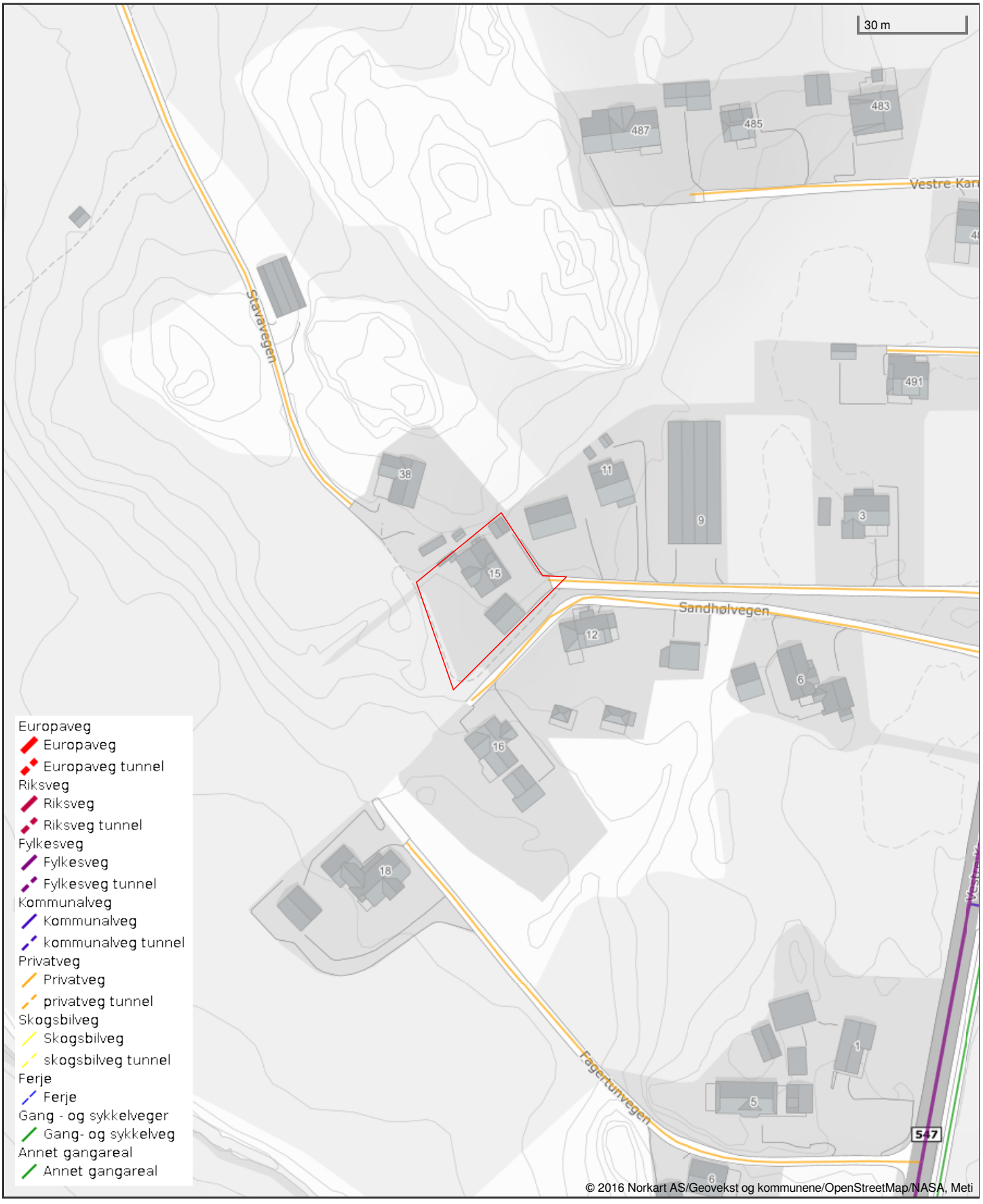
Oversiktskart for eiendom 1149 - 21/67//



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.

Utskriftsdato: 07.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 21/67//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 21, Bruksnr 67	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Sandhølvegen 15, gatenr 1721 4274 Stol	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	401 2	Stava Åkrehamn
Oppdatert:	12.11.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100502 4763	Ferkingstad Ferkingstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Godtun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.03.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	988,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
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:	09.07.2012	Berørt	1149/21/3	0,0
	Matrikkelført:	18.07.2012	Berørt	1149/21/10	0,0
			Berørt	1149/21/16	0,0
			Berørt	1149/21/20	0,0
			Berørt	1149/21/25	0,0
			Berørt	1149/21/35	0,0
			Berørt	1149/21/61	0,0
			Berørt	1149/21/63	0,0
			Berørt	1149/21/67	0,0
			Berørt	1149/21/78	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.03.1963	Avgiver	1149/21/20	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/21/67	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sandhølvegen 15	Bolig	283,0	Kjøkken	5	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.11.2001
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	283,0	Igangset.till.:	11.12.2001
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	283,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.01.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13736219			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		98,0		98,0			
H01	1	104,0		104,0			
H02		81,0		81,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22556177			Antall etasjer:	1

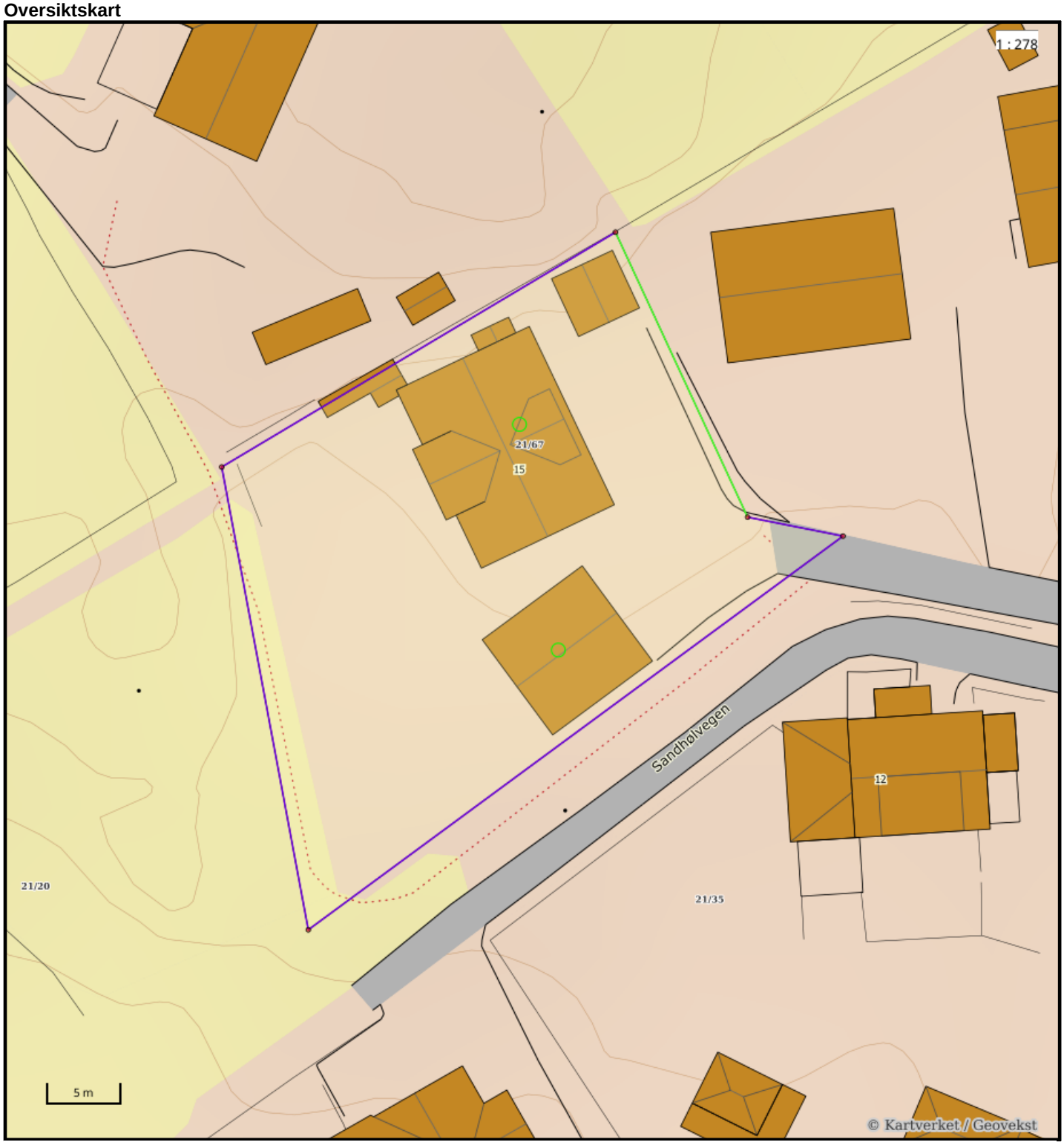
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

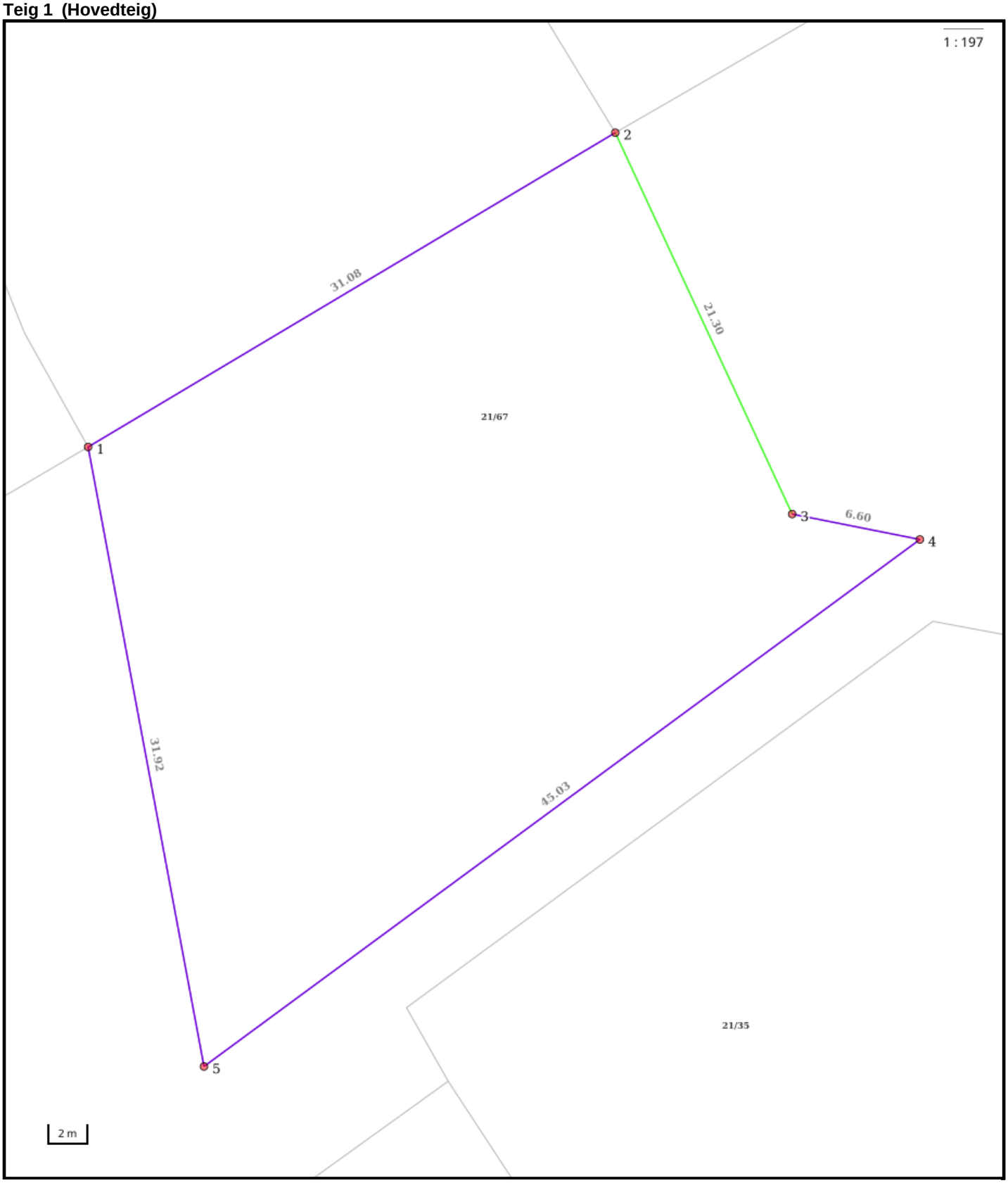
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 988,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 571 758,30	282 699,15	31,08m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 571 776,56	282 724,30	21,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Stein eller røys
3	6 571 758,13	282 734,97	6,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 571 757,44	282 741,53	45,03m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 571 727,58	282 707,82	31,92m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Trygve J. Sjøen A/S
Postboks 33

4270 ÅKREHAMN

Saksbehandler: Arne Mikal Hemnes

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 21/67		**01/03817 002372/04**	**23.01.04**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg. Enebolig*
Byggested:	*Stava,*
Gnr./Bnr.	*21/67*
Tiltakshaver:	*Knut Arild Smelvær*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*0841/01*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Malvin Varne AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*S. O. Lund AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Rolf Smelvær*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Trygve J. Sjøen A/S*
Ansvarlig samordnende:	*Trygve J. Sjøen A/S*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Trygve J. Sjøen A/S*
Ansvarlig søker:	*Trygve J. Sjøen A/S*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.
Merknader:

Med hilsen

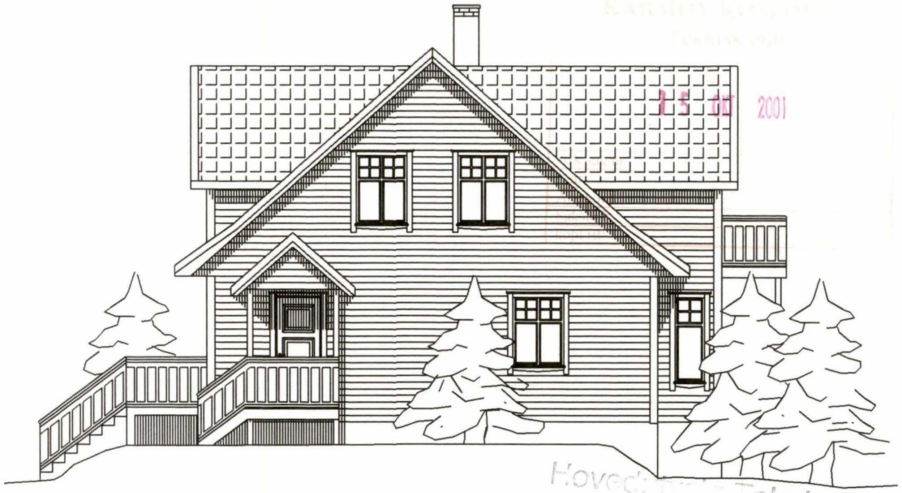
Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

Kopi til: Brannvesenet
Knut Arild Smelvær Malthusvegen 44, 4274 STOL



FASADE NORDØST

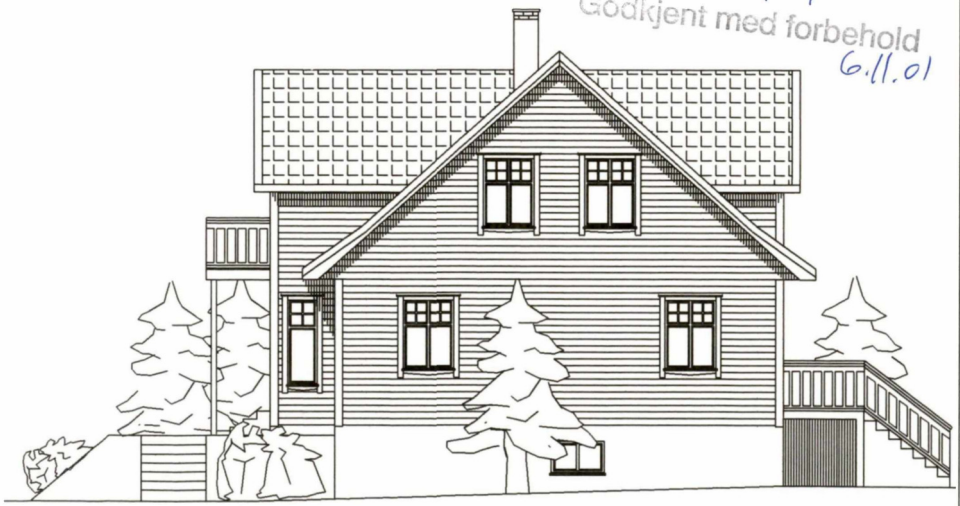


FASADE NORDVEST

15 05 2001
Hovedkontor Teknisk
Sak nr. 841/01
Godkjent med forbehold
6.11.01



FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST

A	Byggesøknad	09.10.01	K.N.
REV.	REV. GJELDER:	DATO	SIGN.

BEBYGD AREAL : BYA= 110,9m2
Underetg.: BRA=101,8 * 0,5 BA= 50,9
Hovedetg.: BRA=106,5 * 1,0 BA=106,5
Loftsetg. : BRA= 82,5 * 0,6 BA= 49,5
SUM: BRA-K=BRA= 290,8 BA= 206,9

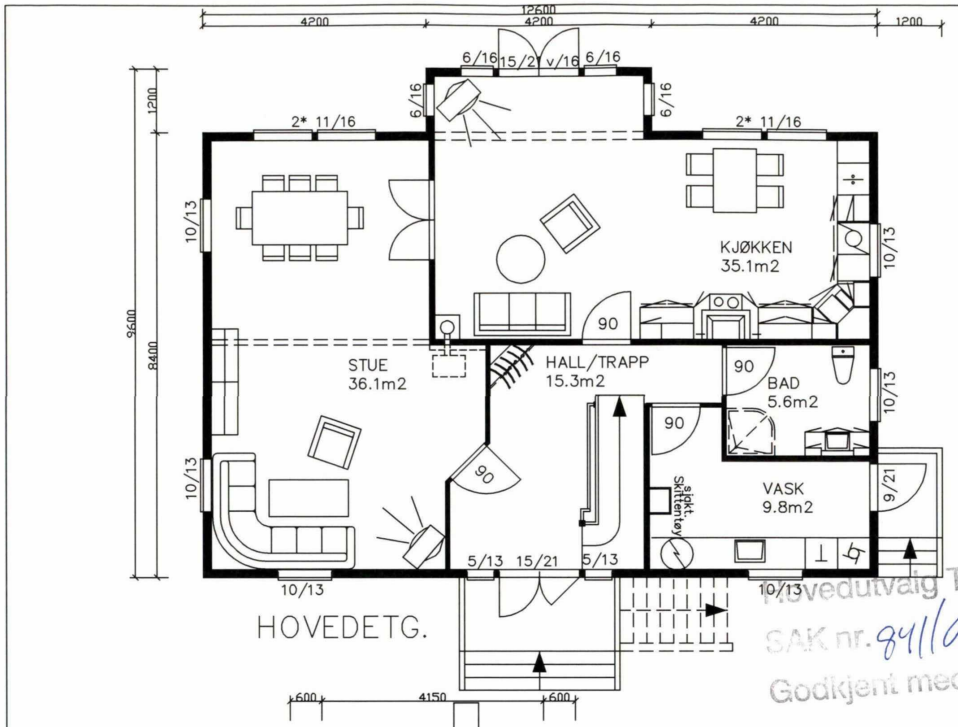
OBS! Stiplede deler er ikke medtatt i husprisen.
Største lengde = 12,6m
Største bredde = 9,6m

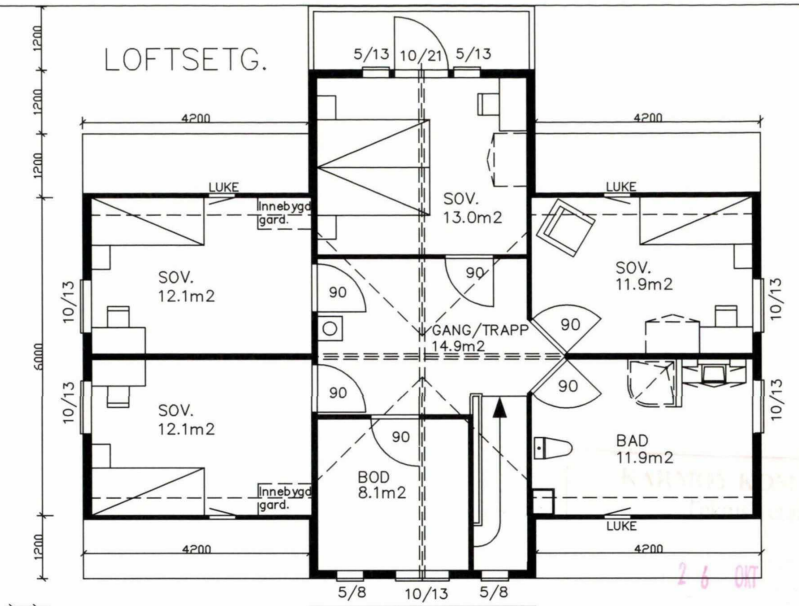
Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk
14.09.95.	R.A. Olsen		1:100

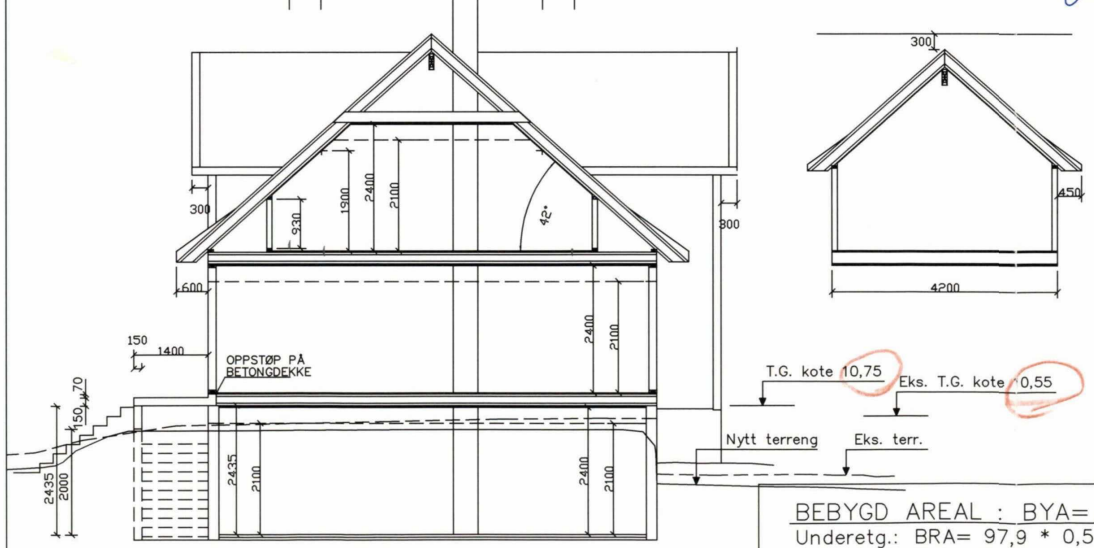
TYPE 719
KNUT ARILD SMELVÆR
GNR. 21, BNR. 67, STAVA
FASADETEGNING

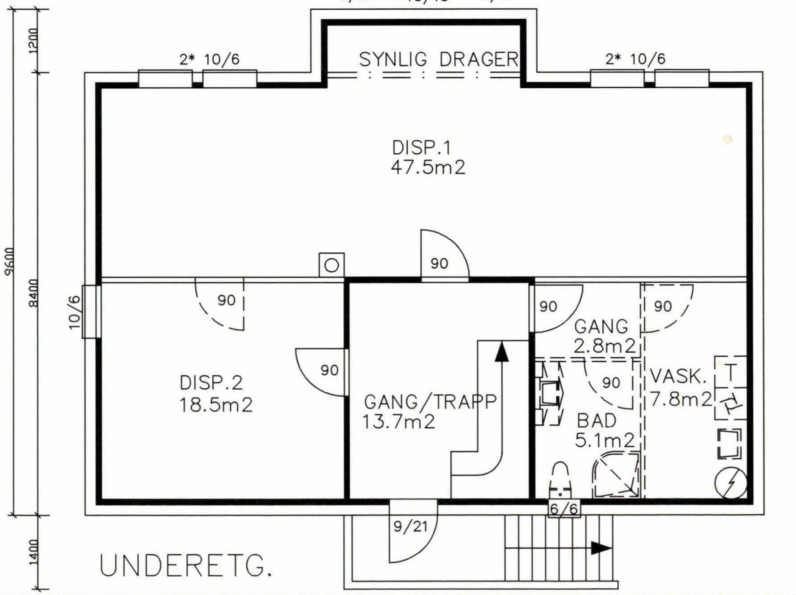
TEGN. NR.: RIND-08B | Beregning:

TRYGVE J. SJØEN AS
Postboks 33
4296 Åkrehamn
Tel. 52845050, Fax. 52845060
Internet: www.trygve-sjoen.no
E-post: post@trygve-sjoen.no









Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 841/01
Godkjent med forbehold
6.11.01

BEBYGD AREAL : BYA= 110,9m2
Underetg.: BRA= 97,9 * 0,5 BA= 49,0
Hovedetg.: BRA=104,3 * 1,0 BA=104,3
Loftsetg. : BRA= 81,1 * 0,6 BA= 48,7
SUM: BRA-K=BRA= 283,3 BA=202,0

OBS! Stiplede deler er ikke medtatt i husprisen.
Største lengde = 12,6m
Største bredde = 9,6m

Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk
14.09.95.	R.A. Olsen		1:100

TYPE 719
KNUT ARILD SMELVÆR
GNR. 21, BNR. 67, STAVA
PLAN OG SNITTEGNING

TEGN. NR.: RIND-08B | Beregning:

REV.	REV. GJELDER:	DATO	SIGN.
B	Lagt inn nytt terreng, endringer av innredn.	22.10.01	K.N.
A	Byggesøknad	09.10.01	K.N.

TRYGVE J. SJØEN A/S
Postboks 33
4296 Åkrehamn
Tel. 52845050, Fax. 52845060
Internet: www.trygve-sjoen.no
E-post: post@trygve-sjoen.no

Utskriftsdato: 07.01.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	67	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandhølvegen 15, 4274 STOL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Utskriftsdato: 07.01.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	67	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandhølvegen 15, 4274 STOL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Annet	580,00 kr
Eiendomsskatt	2 666,00 kr
Feiing	667,00 kr
Renovasjon	3 435,00 kr
Slam	2 203,20 kr
Vann	3 818,88 kr

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.

Avskrift av Vedlegg til Avskrift. dagbok nr. 1141 1963.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
Karmsund sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

fre dag, den 22/3 1963 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Gotland g.-nr. 21 br.-nr. 20 av skyld mark 0.25 i Skudenes herred. Forretningen er forlangt av Peder Ingvald Jonassem

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Kjöpar Naboar

Av naboer:[3])

Mennene valte til formann Johs. Kvilhaugsvik

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Skiftelina tek til i neds. st i skifta med br.nr. 16 ... går i so. retn. 21. m. til neds. st. herfrå i o. retn. 7. m. til neds. st. böier og går i v. retn. 41. m. til neds. st. i austre kant av gamal sjöveg, fyljer vegen 31. m. i n. retn.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Enerett: Sem & Stenersen i Oslo 9-61.

til skifta med br. nr. 10. fyljer denne skifta 30. m. i o. retn.

til fyrstnemnte st. i skifta med br. nr. 16.

Denne fraskilte parsell har rett å benytte gårdsveien fram til hovedveien over bruksnr.20.

Torsdag Brekke

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? .....
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? .....
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Hustuft med påstående hus.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 øre, uten fratrekk

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.25 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Godtun

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjöpar av br. nr.20

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Johs. Kvilhaugsvik skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Johs. Kvilhaugsvik Endre Eknæsgården Sverre Fortningstad.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 21 b.nr. 67

---

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.