Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Steinhaugbakken 23, 5545 VORMEDAL KARMØY kommune

gnr. 147, bnr. 518

Sum areal alle bygg: BRA: 305 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1269 **Referansenummer:** NM4119

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260418

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 underetasje, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.

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

Terrasse i tilknytning til 1. etasje og hagen.
Balkong i tilknytning til soverom loft.

Gulv av betong i underetasjen.
Etasjeskillere av tre.

Flis, parkett og belegg på gulvoverflatene.
Tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater og malt panel i himlingen.

Innvendige dører med dørblader i hvit, profilert utførelse.

Trapp av tre.
Vanger, rekkverk og håndløper i malt utførelse.
Parkett i inntrinn.

Kjøkkeninnredning av merket Kvalsvik med glatte fronter i heltre.
Benkeplate i granitt.
Integrert mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Helflisede bad i 1. etasje og på loft.
Vaskerom i 1. etasje med fliser på gulv.
WC i underetasjen.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Ovn i stue underetasje.
Elementpeis i stue 1. etasje.
2 varmepumper.

Naturlig ventilasjon.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.

Det meste av utvendige bygningsdeler er fra byggeår, og fremstår godt vedlikeholdt.

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

Plantegningene over 1. etasje og loft stemmer med dagens bruk.
Rom merket "Bod 1" i underetasjen er i dag WC.

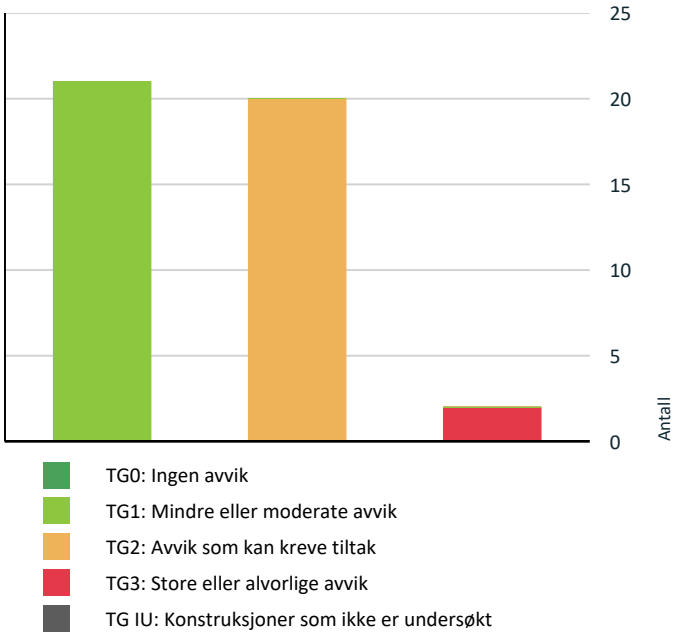
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er oppført mindre enn det som fremgår av tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

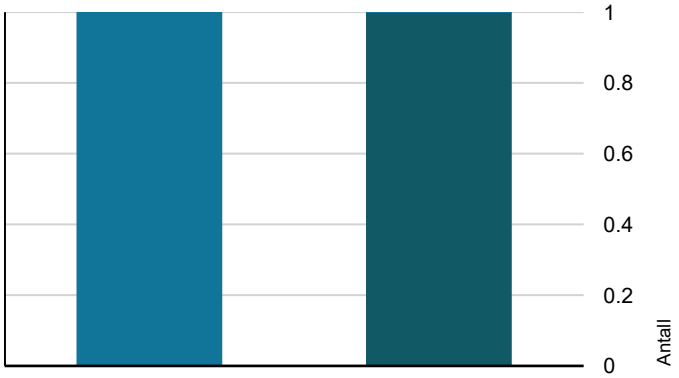
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - 2	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm.
- Rekkverket på platting og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm.
- Rekkverk i er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Dagens krav er 90cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taktekking og undertak er fra byggeår.

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.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak og undertak er eldre enn 18 år.
- Det ble registrert noe mosedannelse på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Kjøper må forvente noe vedlikehold av taktekkingen.

Konsekvens:
Mose- og grønskedannelse holder på fuktighet, noe som kan føre til at den forventede brukstiden reduseres.
Mose- og grønskedannelse kan også løsne fra taket og tette takrenner og rennenedløp.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Beslag av metall i kilrenner (sløyser).
Stigetrinn til pipe.
Skorsteinen er beslått med beslag av metall. Skorsteinsbeslag ble montert i 2020.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:

- Takrenner, nedløp og beslag i kilrenner er fra byggeår, og har passert over halvparten av sin forventede brukstid.
Bygningsdelene har en usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:
Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. Kjøper må på sikt forvente fornying av renner og rennenedløp.

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle gjeldende krav.
Nasjonalt krav om snøfangere trådte i kraft 1985.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med halv valm oppført med sperrekonstruksjon av tre.
Undertak av sutakplater.

Takkonstruksjonen er i all hovedsak en gjenbygget konstruksjon. Det har blitt besiktiget i kott, og i inspeksjonsluke på soverom mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert noe begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
Oppbygningen og utførelse av eventuell lufting kan ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Kjøper oppfordres til å få undersøkt takkonstruksjonen for å bekrefte oppbygning og lufting.
Dersom dette mangler, anbefales det å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at det ikke ble registrert symptomer på kondens i kott ved befaring.
Avviket settes på bakgrunn av at luftingens oppbygning og utførelse ikke kan bekreftes, da isolasjonen ligger tett i raft og mot skråhimlinger. Det er derfor usikkert om takkonstruksjonen har tilfredsstillende lufting.



Tett mot raft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Trepanelet fremstår godt vedlikeholdt.
Fasaden mot sør er noe mer preget av værslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert stedvis lite lufting bak trepanelet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette mangler.

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



Stedvis redusert/manglende lufting.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

Vinduene i boligen er i all hovedsak fra byggeår.
Det har blitt skiftet 2 vindusruter på fasaden mot sør, i 2022 og 2023.
Alle vinduskarmer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduene fremstår godt vedlikeholdt.
Det ble allikevel registrert noe værslitasje og sprekkdannelser i karmer, spesielt vinduene på fasaden mot sør.
Vinduene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.

Konsekvens:
- Over tid vil naturlig slitasje kunne føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkorte levetiden dersom tiltak med generelt vedlikehold ikke opprettholdes.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.

Balkongdør mot øst med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse. Isolerglass i dørblad.
Datert 2017.

TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Balkongdør mot vest med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

Balkongdør på loft med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

Vurdering av avvik:

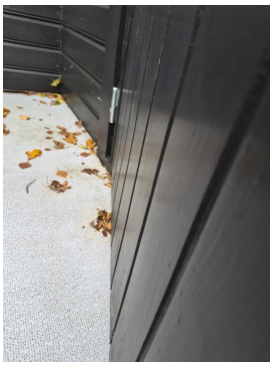
• Balkongdørene er fra byggeår og har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er eldre enn 30 år.
Det ble også registrert noe oppsvulming av dørbladet på balkongdøren på loft. Balkongdøren tar også i karm.
Noe rustdannelse ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av dørene. Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.

Konsekvens:
- Dersom oppsvulmingen vedvarer, vil det føre til deformasjoner og skader, med behov for utskifting av dørbladet.
- Rustdannelse forkorter levetiden til hengslene.
- Gjentakende friksjon mellom dørblad og karm kan forårsake riper, merker eller skader på dørblad og karm.

Tilstandsrapport



Oppsvulmet dørblad på loft.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på loft i tilknytning til soverom.

Oppført i trekonstruksjon.
Tekket med PVC-duk. Avrenning til renne.
Rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 92cm.

Vurdering av avvik:

- PVC-duk er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på terreng belagt med heller av betong.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 81cm.

Terrasse i tilknytning til spisestuen.
Punktfundamentert på betong, oppført på søyler av tre.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 92cm.

Terrassen fremstår som godt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det ble registrert noe bruksslitasje på terrassebordene og enkelte deler av håndrekke.

Det anbefales å videreføre normalt vedlikehold for å begrense videre slitasje og forlenge konstruksjonens levetid.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på platting og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong fra gårdstunet opp mot inngangspartiet.
Belagt med fliser av granitt.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 90cm.

Trapp av tre som følger terrenget på nordsiden av bygningen.

Trapp av tre på sørsiden av bygningen.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 81cm.

Trappen mot sør fremstår med noe mer slitasje.
Det anbefales overflatebehandling for å forlenge levetiden.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk i er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Dagens krav er 90cm.

Konsekvens/tiltak

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod på østsiden av bygningen.

Fundamenter av betong.
Singlet gulv.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre. Kledd med liggende trepanel.
Takkonstruksjon av tre. Undertak av sutaksplater. Tekket med takstein av betong.
Takrenne og nedløp av plast.

Undertak, takbjelker og deler av bindingsverket bærer preg av fukt og fuktskader.
En medvirkende årsak kan være svært lite helning på taket, som medfører at vann tar seg inn under taksteinen.
Boden er også oppført mot synlig fjell, som har tilsig av vann.

Kjøper må på sikt forvente utbedringer.

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

Tilstandsrapport



Bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flis, parkett og belegg på gulvoverflatene.

Laminat og malt betong i boder.

Boligen var møblert på befaring.
Generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da
oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Gulvoverflatene generelt i boligen fremstår med normal bruksslitasje.

TG 2 Overflater - gulv - 2

Beskrivelse

Flis på gulvoverflatene i gang underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert flere løse fliser, samt enkelte sprukne fliser i gangen.

Konsekvens/tiltak

• Det må forventes utbedringer på gulvoverflatene i gangen.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater og malt panel i himlingen.

Synlig grunnmur og ubehandlede plater på veggoverflatene i boder.

Vegg- og himlingsoverflatene fremstår godt vedlikeholdt.

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 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv av betong i underetasjen.
Etasjeskillere av tre.

Tilfeldige rom ble stikkontrollert for skjevheter/høydeforskjeller.

Det ble målt:
- Total høydeforskjell på 20mm i stue/spisestue.
- Total høydeforskjell på 22mm på gang loft.

Slike høydeforskjeller kan ansees som normalt.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorstein oppført i prefabrikkerte elementer.
Sotluke i underetasjen.
Ovn i underetasjen.
Elementpeis i 1. etasje.

Det ble opplyst at det var ingen anmerkninger ved forrige feiing/tilsyn.
Det ble ikke registrert avvik ved befaring.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat var ca. 13 %.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko.

Det ble registrert bruk av plastfolie på varm side av isolasjonen (bak veggplaten).
Plastfolie fungerer som en dampsperre, noe som betyr at fukt som trenger inn i konstruksjonen ikke kan tørke ut innover.

Det ble også registrert noe saltutslag på synlig grunnmur i bod.

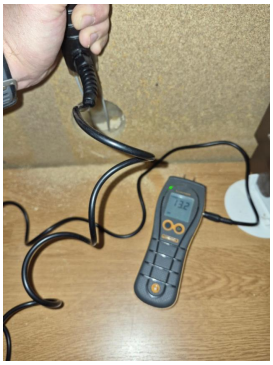
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Saltutslaget gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bemerkes at hulltakingen ble foretatt i bod, som i utgangspunktet er et kaldt rom.
Oppvarmede rom har en større risiko for kondensdannelse.



Hulltaking og fuktmåling.



Saltutslag.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre.

Vanger, rekkverk og håndløper i malt utførelse.
Parkett i trinn.

Trappen fremstår som godt vedlikeholdt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører med karmer av tre.
Profilerte dørblader i hvit utførelse.

De innvendige dørene fremstår med normal slitasje.
Det kan forventes noe justering på enkelte av dørene.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det ble opplyst at badet ble fornyet i 2003.

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 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

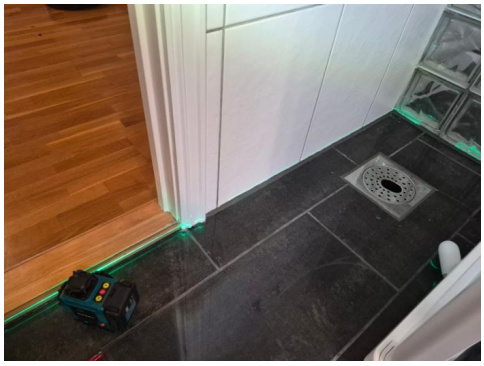
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj).

Konsekvens/tiltak
• Det er dusjkabinett på badet slik at veggene ikke er utsatt for vannsøl i normal brukssituasjon. Dersom dusjkabinettet fjernes, må fuktbestandige materialer brukes i våtsonen.



Våtsone ved døren.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 5mm. Målt fra gulv ved dørterskel til topp sluk under dusjkabinett. Fall ble målt over en lengde på ca 50cm.
Resten av gulvet på badet fremstår som flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall 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.

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.
Det bemerkes også at det er montert dusjkabinett på badet, slik at alt bruksvann blir direkte ledet til sluk.

Det ble også registrert en sprukket flis ved sluk. Det vurderes at sprekken har vært tilstede siden oppføringen.

LOFT > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på vegg og gulv.
Sluk av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det ble opplyst at badet ble fornyet for ca. 10 år siden, ved at nye fliser ble lagt på eksisterende flislag (flis-på-flis). Det ble opplyst og registrert at det er benyttet smøremembran under det øverste flislaget.

Ifølge opplysninger ble badene i boligen opprinnelig oppført med løstliggende banemembran under gulvstøpen. Dersom denne fortsatt er intakt, innebærer dette at gulvet har to separate tettesjikt.

En slik oppbygning vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da eventuell fukt som trenger inn eller er tilstede mellom tettesjiktene kan få begrensede uttørkingsmuligheter. Dette kan medføre opphopning av fukt og risiko for fuktrelaterte skader.

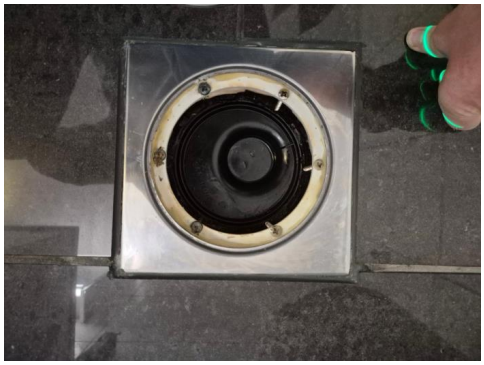
Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Ved en eventuell renovering bør eksisterende gulvoppbygning og tettesjikt undersøkes nærmere.
Det anbefales da å etablere en løsning med ett sammenhengende og dokumentert tettesjikt.



Sluk ved dusjkabinett.



Sluk ved servant.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

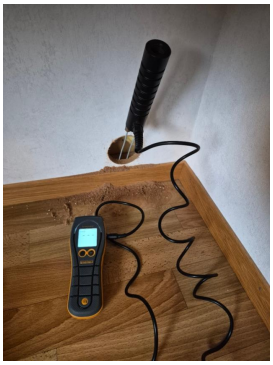
LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat var under 8 %.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår.

Tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Fliser på gulvoverflaten.

Sluk av plast.
Ukjent bruk av tettesjikt. Opplyst at det ble brukt løstliggende banemembran under gulvstøpen ved oppføring.

Rommet har utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

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.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad 3 blir gitt som følge av at våtrommet er oppført før år 2000.

Det ble også registrert:
- Ingen oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.
- Laveste punkt i rommet er ved dørterskel (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Kjøper kan forvente generell oppgradering av våtrommet for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og de registrerte avvik.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.
Innebærer oppgradering av gulvflaten (fjerning av flis, betong og opprinnelig tettesjikt samt ny oppbygning av gulv).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk.



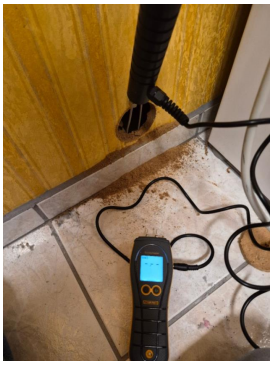
Laveste punkt i rommet er ved dørterskel.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

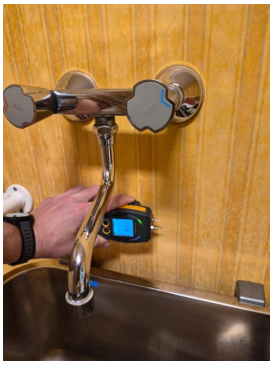
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt inne på vaskerommet utenfor våtsone, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet var under 8 %.
Det ble også utført overflatesøk, uten nevneverdige utslag.



Hulltaking og fuktmåling.

Tilstandsrapport



Overflatemåling.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det ble opplyst at badet ble fornyet ca 2007.

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 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj.
• Det er dusjkabinett på badet slik at veggene ikke er utsatt for vannsøl i normal brukssituasjon. Dersom dusjkabinettet fjernes, må fuktbestandige materialer brukes i våtsonen.



Vindu i våtsone.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er motfall på gulvet. Laveste punkt i rommet er ved dørterskel. Det er heller ingen oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.
Det ble også registrert flere sprekkdannelser i fuger og løse fliser/fliser med bom (hulrom).

Konsekvens/tiltak
• Fall til sluk må etableres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Motfall på gulvet kombinert med manglende oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen medfører svekket lekkasjesikring og vil føre til at vann kan trenge ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje eller tett sluk.

Det bemerkes at utbedring av motfall på et helfliset våtrom vil innebære ny oppbygning av gulv og vegger (for å sikre et forskriftsmessig tettesjikt).
Det bemerkes også at det er montert dusjkabinett på badet slik at alt bruksvann blir ledet til sluk.
Det anbefales også å etablere en midlertidig løsning ved dørterskelen for å redusere risikoen for at eventuelt lekkasjevann tar seg ut av rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk.



Motfall.



Ingen oppbrett av tettesjikt.



Sprekkdannelse i fuger.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på vegg og gulv.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

• Smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Ved fornyingen av badet ble det lagt på eksisterende flislag (flis-på-flis). Det ble opplyst og registrert at det er benyttet smøremembran under det øverste flislaget.

Ifølge opplysninger ble badene i boligen opprinnelig oppført med løstliggende banemembran under gulvstøpen. Dersom denne fortsatt er intakt, innebærer dette at gulvet har to separate tettesjikt.

En slik oppbygning vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da eventuell fukt som trenger inn mellom tettesjiktene kan få begrensede uttørkingsmuligheter. Dette kan medføre opphopning av fukt og risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Ved en eventuell renovering bør eksisterende gulvoppbygning og tettesjikt undersøkes nærmere.
Det anbefales da å etablere en løsning med ett sammenhengende og dokumentert tettesjikt.

Bør sees i sammenheng med forrige punkt.



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon og naturlig ventilasjon.

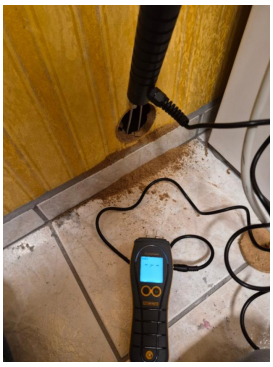
1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom utenfor våtsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av merket Kvalsvik med glatte fronter i heltre.
Benkeplate i granitt.
Integrert mikrobølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet fremstår godt vedlikeholdt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.
Laminat på gulvoverflaten.

UNDERETASJE > WC

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant og gulvmontert toalett.

UNDERETASJE > WC

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet. Men det bemerkes at det anbefales å montere balansert ventilasjonsanlegg i henhold til dagens standard.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert 2 luft-til-luft varmepumper.
Det ble utført service på begge varmepumper i 2025.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.
Direktekoblet.
Datert 1994.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er installert i 1995.
Det ble opplyst at det har vært el-tilsyn siste 5 år. Rapport ble ikke fremlagt ved befaring.
Det ble også opplyst at anmerkninger ble utført av en registrert elektroinstallatør. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeidene.

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.
EL-kontroll bør utføres hvert 5. år.

Det er eiers ansvar at det elektriske anlegget er i orden.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser fra 1995.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i stedstøpt betong.
Det ble ikke registrert avvik ved befaring.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer oppført i blokker av betong, og i stedstøpt betong.

Det ble registrert noe saltutslag på forstøtningsmurene.
Det vurderes i all hovedsak som et estetisk avvik. Det ble ikke observert tegn på svikt i forstøtningsmurene.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt.
Skråner fra øst mot vest.

Vurdering av avvik:

• Bygningens plassering i terrenget gir tilsig av overflatevann fra tilliggende fjellmasser mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av bygningens beliggenhet og den økte risikoen for fuktbelastning fra omkringliggende terreng.
Det anbefales jevnlig tilsyn med dreneringsforholdene for å sikre at vann ledes tilfredsstillende bort fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm.

• Rekkverket på platting og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm.

• Rekkverk i er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Dagens krav er 90cm.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle gjeldende krav. Nasjonalt krav om snøfangere trådte i kraft 1985.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

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

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv og fundamenter av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Saltak med halv valm oppført i sperrekonstruksjon av tre.
Tekket med takstein av betong.
Takrenner og nedløp av plast.

Vinduer med karmer av tre.
Enkelt glass og isolerglass.
Ytterdør med karm og dørblad av tre.
Leddport av metall. El-åpner

El-billader.
Sikringsskap med automatsikringer.

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

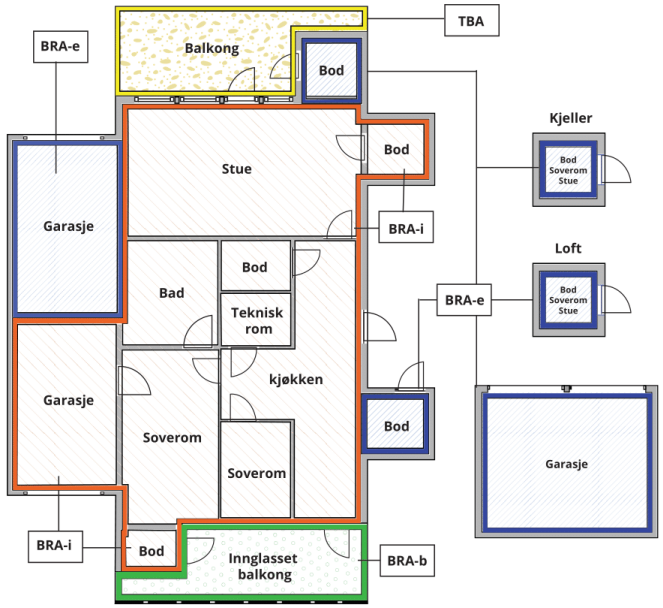
Hva er måleverdig areal?

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	73			73	
1.etasje	105	5		110	69
Underetasje	91			91	
SUM	**269**	**5**			**69**
SUM BRA	**274**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, 3 soverom, bad		
1.etasje	Gang m/trapp, vaskerom, bad, stue/spisestue, kjøkken	Utvendig bod	
Underetasje	Gang, stue, soverom, wc, 2 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Plantegningene over 1. etasje og loft stemmer med dagens bruk.
Rom merket "Bod 1" i underetasjen er i dag WC.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		31		31			31
Loft						17	17
SUM		**31**				**17**	**48**
SUM BRA	**31**						

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjeloftet blir ikke medtatt i arealberegningen på grunn av lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er oppført mindre enn det som fremgår av tegningene.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Svein Ferkingstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	518		0	598.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinhaugbakken 23

Hjemmelshaver

Bauge Hege Marie, Ferkingstad Svein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og solvendt til i Steinhaugbakken på Vormedal.
Et etablert boligområde.
Gangavstand til skole, idrettshall, barnehage og butikk. Turområder i umiddelbar nærhet.
Fra eiendommen er det panoramautsikt i retning Karmøy og videre utover havet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Plannavn: Bjøllehaugen.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med beplantning og prydbusker. Noe plen på nordsiden av bygningen.
Opparbeidet platting med betongheller på øst,- og sørsiden.
Asfaltert gårdstun.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.06.1994		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	28.01.1997		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Forutsetninger

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0333/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Marie Bauge	Svein Ferkingstad

Gateadresse
Steinhaugbakken 23

Poststed	Postnr
VORMEDAL	5545

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 31

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7195236

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: 2-0333/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fliselegging og nye baderomsmøbler

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ 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

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

Beskrivelse: Fuktighet i tak på soverom nær pipe. Tak byttet på soverom etter forsikringssak hos Tryg. Pipebeslag over eksisterende pipe innstallert samtidig. Ingen problemer etter det.

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

Beskrivelse: Har funnet noen få, men ikke nylig.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Innstallasjon av 2 elbil-ladere i garasje. Byttet kontakter i kjeller etter kontroll.

Arbeid utført av: Hans Erik Elektro i Åkrehamn

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-kontrollører har vært innom ved jevne mellomrom

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 stk ladere på garasje

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

Document reference: 2-0333/26

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: Nei

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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: 2-0333/26

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0333/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Marie Bauge	8ab95c883803e8b49f107 8bda7b2e359f94ba9ad	29.09.2026 21:04:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Ferkingstad	381718d3086102d6458f8e c68643dc9acb702d26	29.09.2026 20:53:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0333/26

→ 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
RÅDHUSET
POSTBOKS 200, 4251 KOPERVIK
TELEFON 52 857500 - TELEFAX 52 852232
ENHETSNUMMER 940791901

ARK.NR.: /L42/9502582/95011863

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningslovens paragraf 99, nr.2 og 3

Arbeidssted(adr.)			Registernr(Gnr/bnr/fnr)	
Moksheim			147/518/	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Søkn.dato**	**Vedt.dato**	**Sak nr**
Nybygg	Enebolig	25.07.1994	21.09.1994	9-527-94

Byggherre: Svein Ferkingstad
Adresse:

Anmelder: Trygve J.Sjøen
Adresse: 4270 Åkrehamn

Ansvarshavende grunnarb.: Malvin Varne
Ansvarshavende trearb.: Jan P. Sjøen

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens paragr. 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for x. hele bygget .. følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Luftespalte monteres på dør til bad.
2. Nedløpsrenner føres til overvannsledning.
3. Kjellerytterveggger isoleres i h.h. til byggeforskriftenes kap. 53, tabell 53:2.

Evt. krav fra brannvesenet må etterkommes umiddelbart.

Arbeidet må være utført innen: 31.10.1995

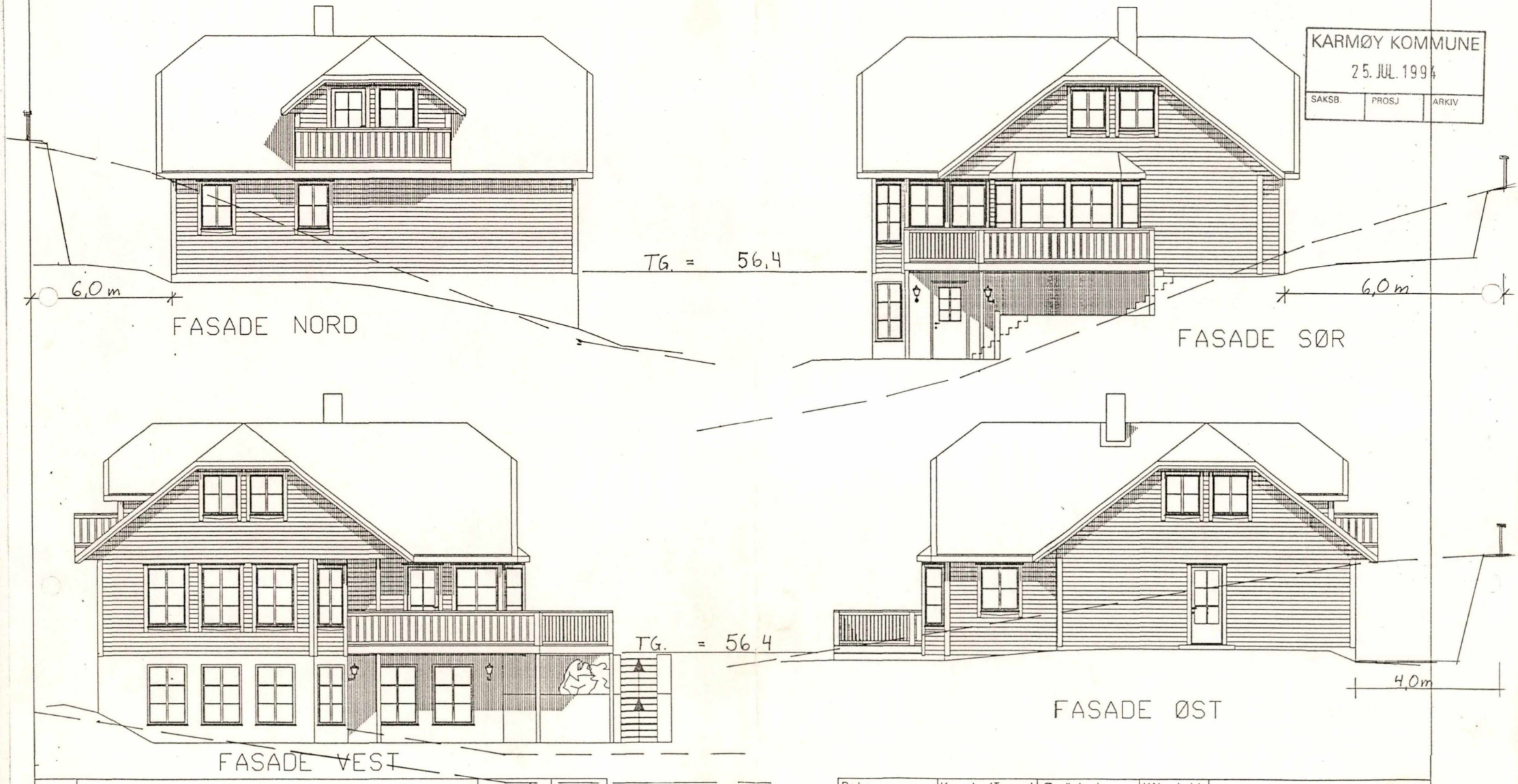
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Karmøy kommune, teknisk etat, 23.05.1995

Hans E. Hoberg
forvaltningssjef

bygningskontrollør

Sendes til
.. Byggherre .. Anmelder .. Brannvesenet ..



KARMØY KOMMUNE
25. JUL. 1994
SAKSB. | PROSJ | ARKIV

Rev.:	Rev. gjelder.:	Dato:	Sign.:
B	Iflg. avtale PR. 20.07.94.	20.07.94.	R.A.O.
A	Iflg. avtale pr. 14.06.94.	14.06.94.	R.A.O.

EKSIST. TERRENG ———
FREMT. TERRENG ———
T.G.: TOPP GRUNNMUR: 56,4 moh.

BEBYGD AREAL: BYA= 107,1

Kjelleretasje	: BRA=	97,0-0,5	BA= 48,5
Hovedetasje:	BRA=	104,3-1,0	BA= 104,3
Loftsetasje:	BRA=	69,9-0,6	BA= 41,9
Sum :	BRA-K=BRA=	271,2	BA= 194,7

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

TYPE 708- M/KJELLER
TOMT NR.: 13 Bjøllehaugen, Vormedal
BYGGHERRE: Svein Ferkingstad
FASADER

Henvisning: FA-708 C-
Beregning:

TRYGVE J. SJØEN A/S
PØSTBOKS 33
4270 ÅKREHAMN
TELEFON: 52816133
TELEFAX: 52817129

KOTE 51,5

1:5

KOTE 50

Vegplanum

7,5 m

PROFIL AV INNKJØRSEL

KARMØY KOMMUNE
22. AUG. 1994
GRENSE
SAKSB | PROSJ | ARKIV

2000
2400
38°
1500
2400
2100
2400
2100

EKSIST. TERRENG

FREMT. TERRENG

PROFIL 6.

KOTE 55

GRENSE

FREMTIDIG TERRENG

KOTE 50

EKSIST. TERRENG

TRYGVE J. SJØEN A/S
Tlf. 04-816133 — Telefax 04-817129
4270 Åkrehamn

Byggeplass: Gnr. 147 Bnr. 518
Bjøllehaugen tomt 13
Svein Ferkingstad

PROFIL 7.

GRENSE

GRENSE

KOTE 55

EKSIST & FREMT terreng

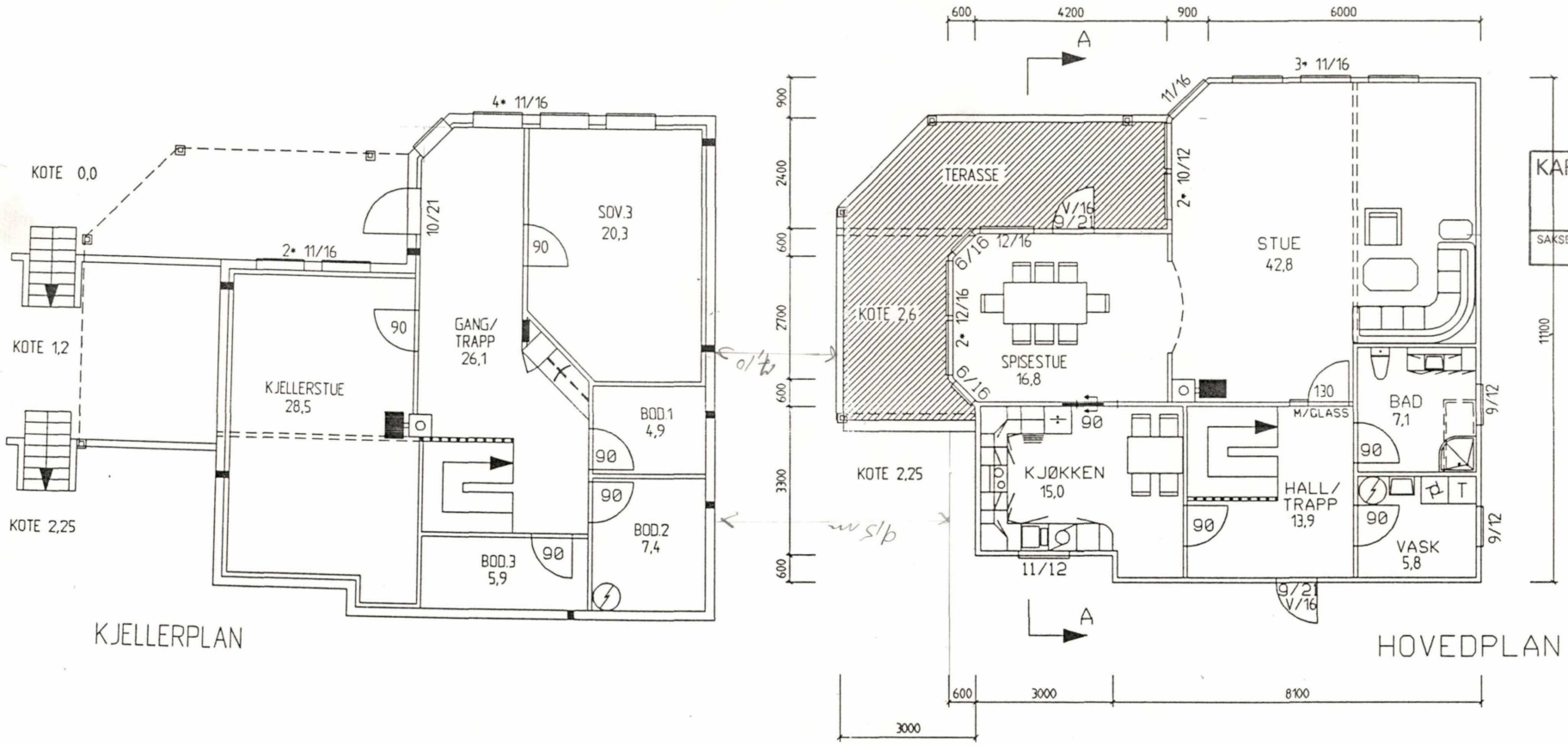
Frentidig terreng

Eksist. terreng

Frentidig terreng

KOTE 50

VEIPLAN



KARMØY KOMMUNE
25. JUL. 1994
SAKSB. | PROSJ. | ARKIV

5,25
11.10
16,35

8.10
3.00
3.00
2.00
16.10

A	Iflg. avtale pr. 14.06.94.	14.06.94.	R.A.O.
Rev.	Rev. gjelder.:	Dato.:	Sign.:

BEBYGD AREAL: BYA= 107,1

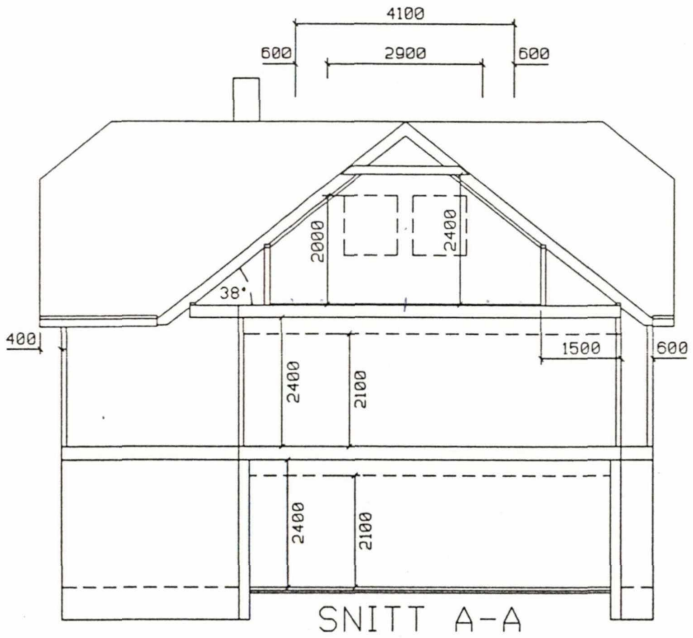
Kjelleretasje	: BRA= 97,0+0,5	BA=	48,5
Hovedetasje:	BRA= 104,3+1,0	BA=	104,3
Loftsetasje:	BRA= 69,9+0,6	BA=	41,9
Sum :	BRA-K=BRA= 271,2	BA=	194,7

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

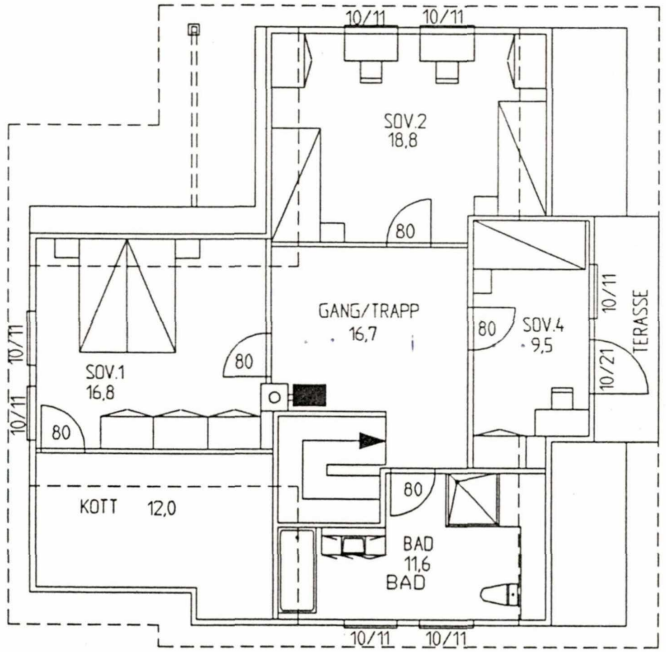
TYPE 708- M/KJELLER
TOMT NR.: 13 Bjøllehaugen, Vormedal
BYGGHERRE: Svein Ferkingstad
PLAN

Henvisning: PL-708 C-
Beregning:

TRYGVE J. SJØEN A/S
PØSTBOKS 33
4270 ÅKREHAMN
TELEFON: 52816133
TELEFAX: 52817129



SNITT A-A



KARMØY KOMMUNE
25. JUL. 1994
SAKSB. | PROSJ. | ARKIV

Rev.		Dato:	Sign.:
A	Iflg. avtale pr. 14.06.94.	14.06.94.	R.A.O.
Rev.	Rev. gjelder.	Dato:	Sign.:

BEBYGD AREAL: BYA= 107,1

Kjelleretasje	BRA=	97,0•0,5	BA= 48,5
Hovedetasje	BRA=	104,3•1,0	BA= 104,3
Loftsetasje	BRA=	69,9•0,6	BA= 41,9
Sum	BRA-K=BRA=	271,2	BA= 194,7

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

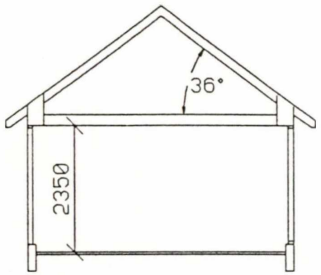
TYPE 708- M/KJELLER
TOMT NR.: 13 Bjøllehaugen, Vormedal.
BYGGHERRE: Svein Ferkingstad.
PLAN OG SNITT.

Henvisning: PL-708B-
Beregning:

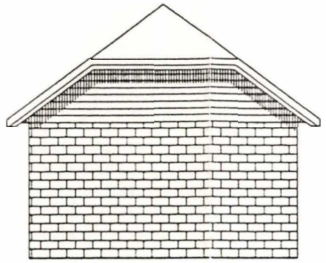
TRYGVE J. SJØEN A/S
PØSTBOKS 33
4270 ÅKREHAMN
TELEFON: 52816133
TELEFAX: 52817129

KARMØY KOMMUNE
25. JUL. 1994
SAKSB. | PROSJ | ARKIV

Hus.



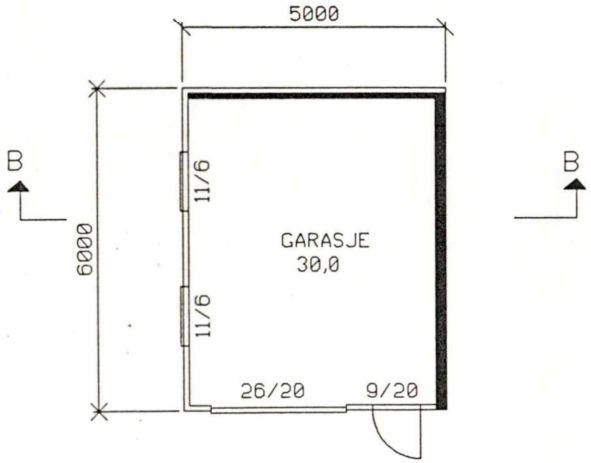
SNITT B-B

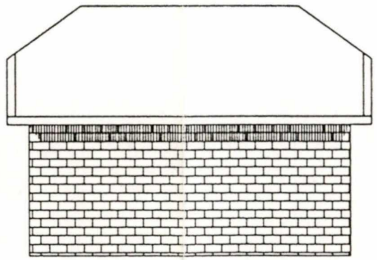


FASADE NORD

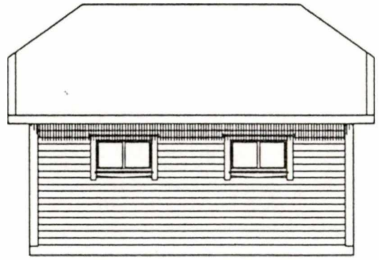


FASADE SØR

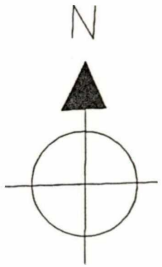




FASADE ØST



FASADE VEST

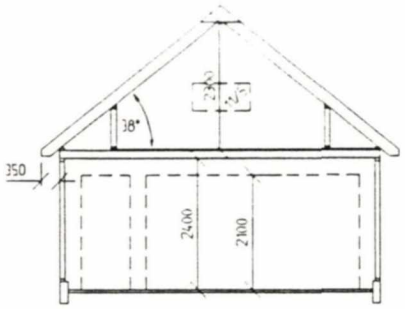


Dato	Konstr/Tegnet	Godkjent	Målestokk
20.07.94.	R.A.Olsen		1:100

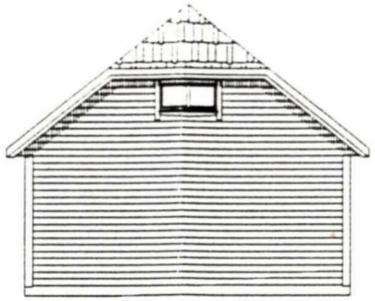
TYPE: GARASJE-15
BYGGEPLASS: Gnr: 147 Bnr: 518 Vormedal.
BYGGEHERRE: Svein Ferkingstad.
PLAN, FASADER OG SNITT

Henvisning	Beregning
GAR-15	

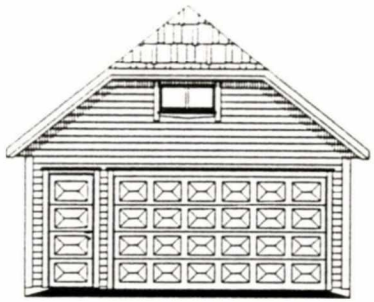
TRYGVE J. SJØEN A/S
PØSTBOKS 33
4270 ÅKREHAMN
TELEFON: 52816133
TELEFAX: 52817129



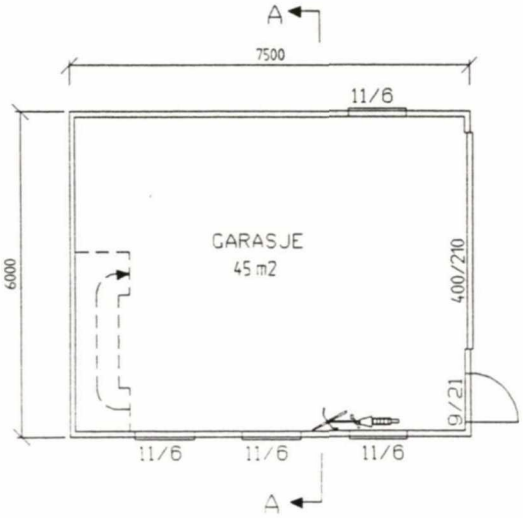
SNITT A-A

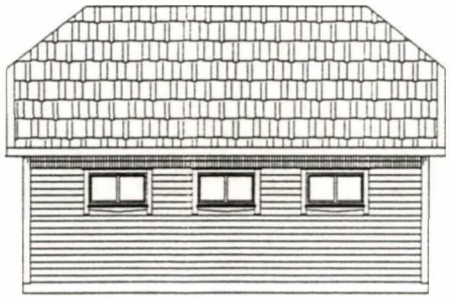


FASADE NORD

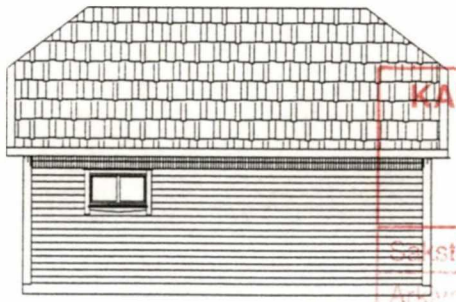


FASADE SØR





FASADE VEST



FASADE ØST

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
28 JAN 1997
Saksnr:
Arkivnr:
Merk:
Kopi til:

N

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

TYPE: GARASJE-51
BYGGEPLASS: Gnr 147 Bnr 518 Vormedal
BYGGEHERRE: Svein Ferkingstad
PLAN FASADER OG SNITT

Henvisning	Beregning
GAR-51	

TRYGVE J. SJØEN A/S
POSTBOKS 33
4270 ÅKREHAMN
TELEFON: 52816133
TELEFAX: 52817129

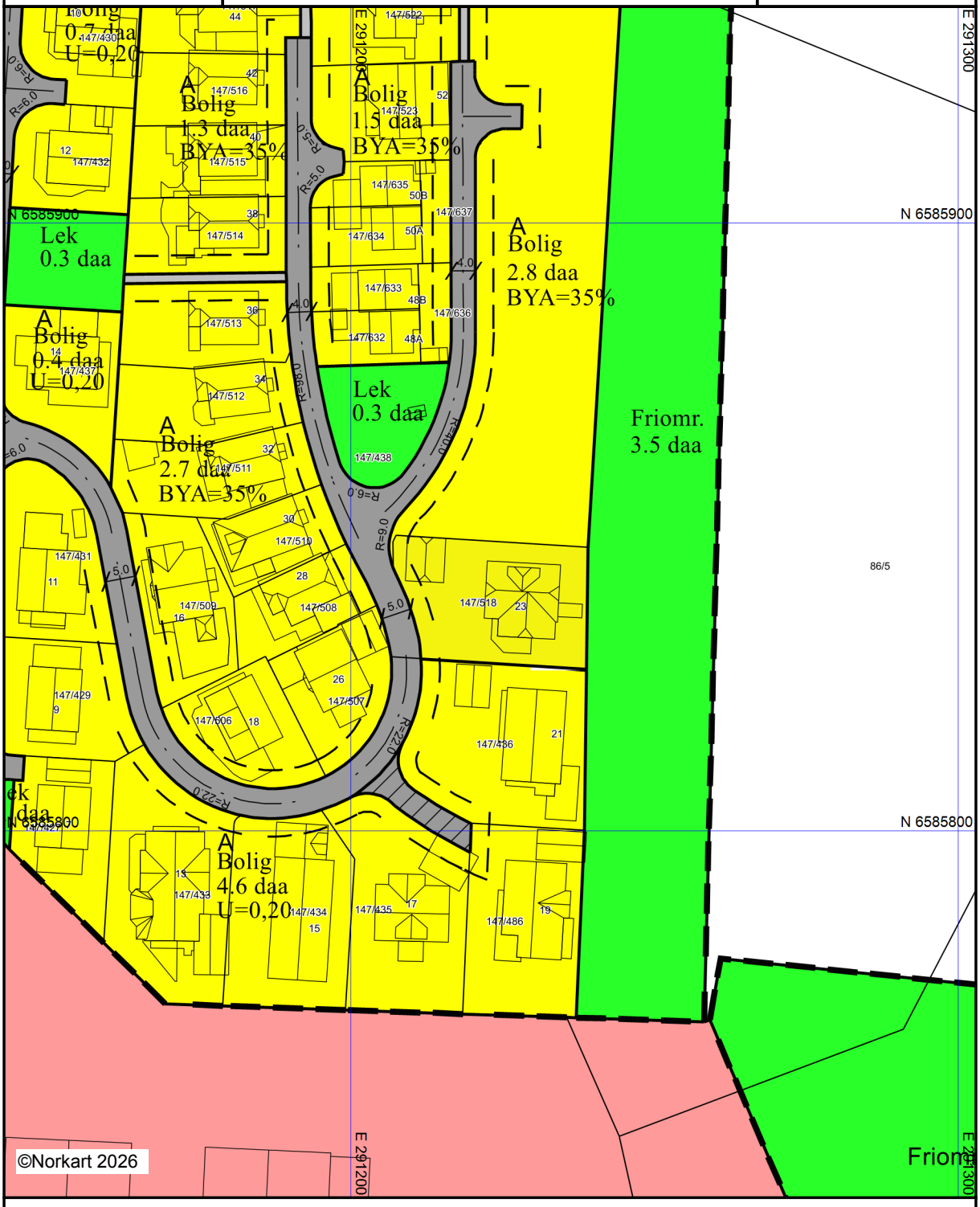
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/518
Adresse: Steinhaugbakken 23
Dato: 30.09.2026
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.

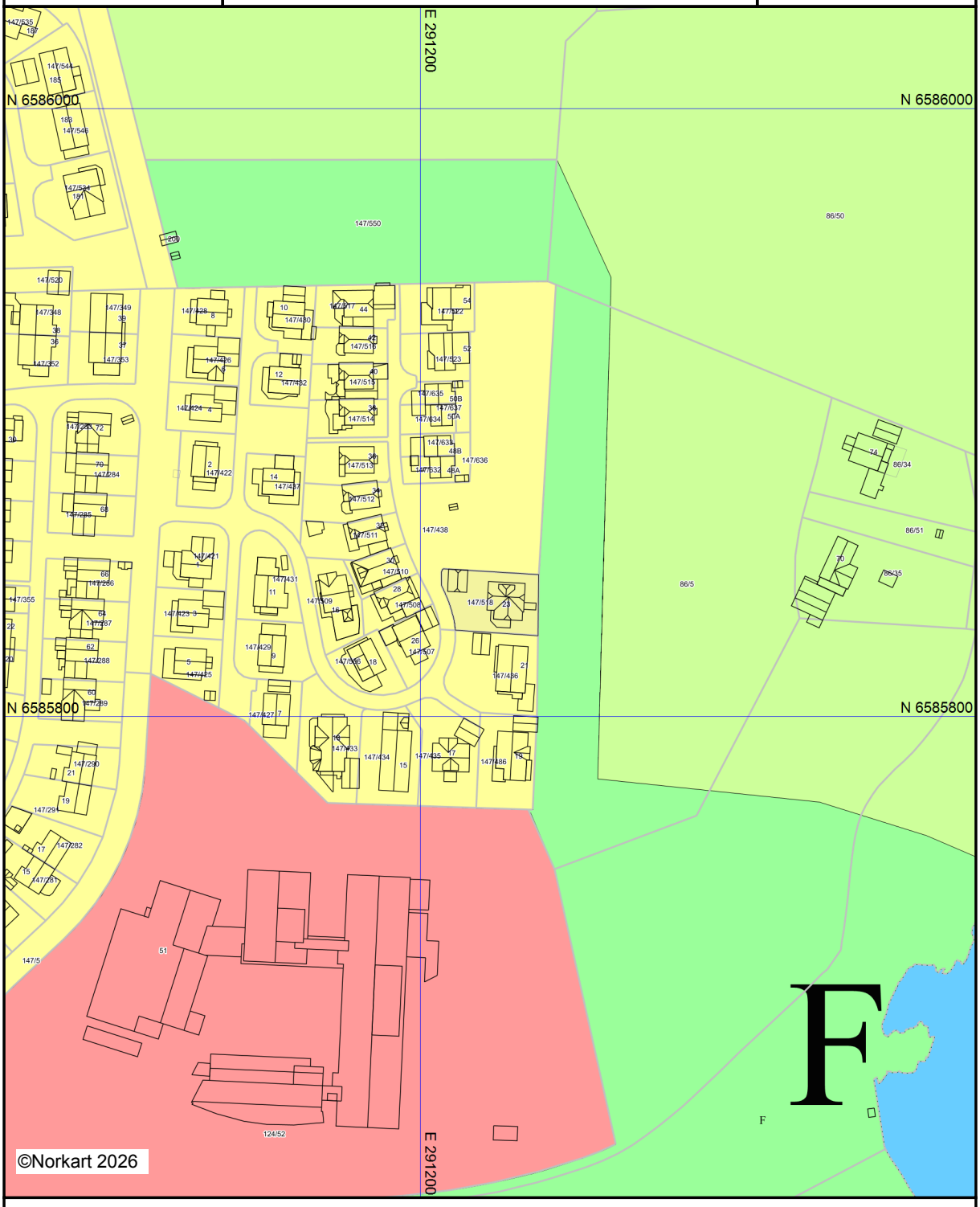
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 147/518
Adresse: Steinhaugbakken 23
Dato: 30.09.2026
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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 147, Bruksnr 518	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Steinhaugbakken 23, gatenr 1483 5545 Vormedal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1013 5	Bjøllehaugen Norheim
Oppdatert:	25.10.2012	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100201 4532	Norheim Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.09.1993	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	598,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.09.1993	Avgiver	1149/147/438	-600,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/147/518	600,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steinhaugbakken 23	Bolig	271,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.09.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	271,0	Igangset.till.:	30.09.1994
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	271,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.05.1995
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13706204			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		95,0		95,0			
H01	1	105,0		105,0			
H02		71,0		71,0			

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:	12.03.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.03.1997
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.03.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13711313			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			33,0	33,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



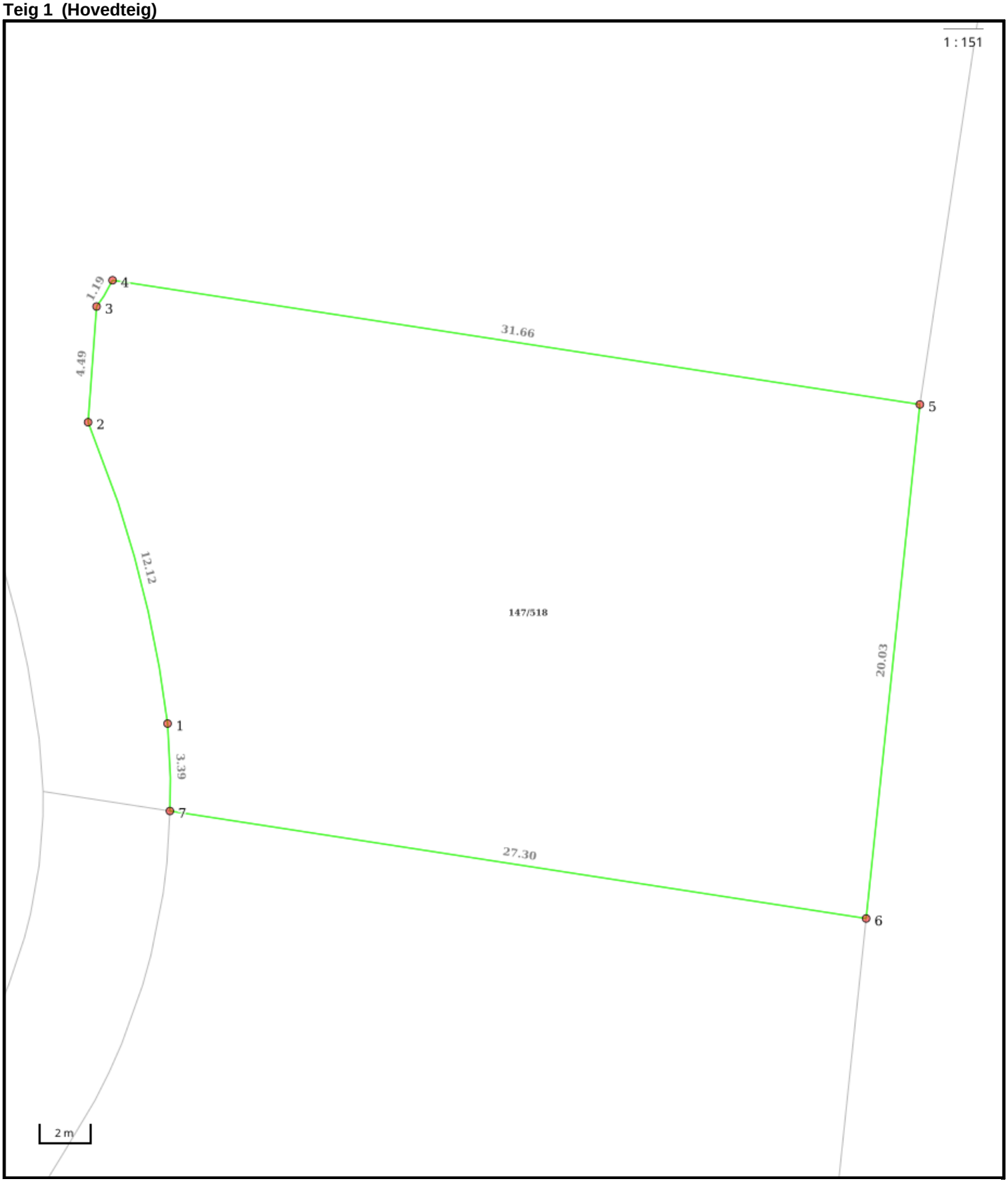
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 598,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 585 831,73	291 211,09	12,12m	Terrengmålt	10	-45,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 585 843,09	291 206,96	4,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 585 847,58	291 206,89	1,19m	Terrengmålt	10	-5,04	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 585 848,65	291 207,41	31,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 585 846,68	291 239,01	20,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 585 826,65	291 238,73	27,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 585 828,36	291 211,48	3,39m	Terrengmålt	10	-24,53	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(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

Grunnkart

Eiendom: 147/518
Adresse: Steinhaugbakken 23
Dato: 30.09.2026
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.