EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0217/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedicte Olsen Tveitane	Geir Åge Strand

Gateadresse
Torvastadvegen 309

Poststed	Postnr
TORVASTAD	4260

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 2-0217/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammel fuktskade under kjøkkenvask. Fikk lekkasje i Oppvaskmaskin på kjøkken i 2025. Hadde forsikringsselskap, og skiftet selv gulv å tak under

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt opp nytt strømanlegg til vaskerom i kjeller. Byttet vegg stikk på badet i hovedetg Byttet kobber til rør i rør på vaskerom og bad kjeller. Samt byttet avløpsrør og sluker under betong gulvet i kjeller på bad og vaskerom

Arbeid utført av: Helgevold elektro. Per Inge Sjurseth as (rør)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har lagt membran på gulvet i vaskerom selv

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet avløpsrør på bad og vaskerom kjeller

Arbeid utført av: Per Inge Sjurseth as

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: Trekker fukt inn i garasje på vest veggen. Har satt opp en avfukter i garasje selv

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: Fungerte fint og godkjent i 2022 men har demontert peisovn i kjeller og hovedetg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Små sprekker i "pussen" har pusset sprekker med betong og malt muren i 2026 Noe skjevheter i gulv i hovedetg og loft

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt skadedyrfirma for rotter i 2024. Ingen tegn til rotter i dag som jeg kan se Råteskader på diverse kledning. Har byttet det som jeg fant av råte i 2024-2026 Lekte vann inn i vindu i stuen mot sør. Har fuget sprekker i kledning og malt i 2026. Usikker om råte skade i vegg der.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet diverse el anlegg i utestue og garasje. Nytt el anlegg på vaskerom Litt små installasjoner av veggkontaker Firma har monter varmepumpe i 2023

Arbeid utført av: Helgevold elektro LMK as(varmepumpe)

Document reference: 2-0217/26

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

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

Beskrivelse: Har vært tømrer i 14 år. Har støpt og fliset selv i vaskerom, bad og toalett. Smøret membran på vaskerom selv

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Er tømrer selv. Byttet gulv, vinduer,dører, kledning, gips, isjolasjon, terrassebord. Satt opp ny platting, lite hus til geiter og høner. Innredet garasje til "stall" for geiter og verksted. Fikset på kjøkken med maling, ny benkeplate, knotter, kjøkkenplater og fliser. Og diverse små ting

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

Beskrivelse: Forje eier har endret på planløsning i kjeller. Jeg har bare innredet vaskerom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Har vegrett til huset. Ligger kloakkpumpe i hagen

Document reference: 2-0217/26

Tilleggskommentar

Microbølgeovn virker ikke

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: 2-0217/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedicte Olsen tveitane	727e1931c3f6edb6c6d53 bcc2df63c99d5e3f6f4	09.08.2026 18:36:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Åge Strand	a6e209729a48927302bd 752819cba9b0a6b06a53	09.08.2026 18:34:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0217/26

→ 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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Torvastadvegen 309, 4260 TORVASTAD KARMØY kommune

gnr. 131, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22751-1017 **Referansenummer:** SX2584

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Jarle Aarvik

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

Jarle Aarvik
Uavhengig Takstingeniør
jarle@kvala.no
922 20 221

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 underetasje, 1. etasje og loft.
Fundamenter i betongkonstruksjon.
Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Taket er tekket med takstein av betong.
Vinduer med karmer og rammer av tre, med isolerglass.
Vinduer med karmer og rammer av PVC, med isolerglass
Ytterdører med karmer av tre, dørblader i malt utførelse.
Terrasse med bærende konstruksjon av leca og betong, belagt med terrassebord.
Rekkverk av tre med liggende spiler.
Terrassen har adkomst fra stue.

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon.

Laminat på gulvoverflatene.
Malte plater på veggoverflatene.
Malte plater i himlinger.
Innvendige dører med karmer av tre, formpressede og kompakte dørblader i hvit utførelse.
Trapp med vanger, trappetrinn og rekkverk i tre.
Kjellertrapp med teppe i trappetrinn.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Ventilator med avtrekk ut.

Oppvarming skjer ved elektrisitet.
Boligen er utstyrt med varmepumpe i stuen.

Bad i 1. etasje med fliser på gulvoverflaten.
Våtromsplater og malte plater på veggoverflaten.
Malte plater i himlingen.
Baderomsinnredning bestående av skap, speil og servant.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett.
Elektrisk varmekabel og ventilasjon.

Toalettrom med fliser på gulvoverflaten.
Våtromsplater og malte plater på veggoverflaten.
Malte plater i himlingen.
Enkel håndvask og frittstående toalett.

Vanninstallasjoner er utført som rør-i-rør-system med vannrør av plast og noe kobber.
Avløpsrør er av plast.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

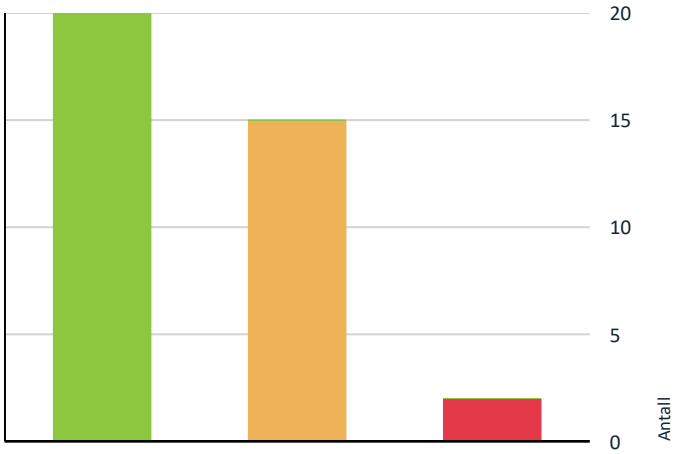
Enebolig

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

Underetasjen er ombygget med ny rominndeling som ikke fremgår av de godkjente tegningene.
Tidligere garasje er ombygget til geitehus, verksted/Lager.
I 1. etasje er et soverom mot vest fjernet, og planløsningen er endret i forhold til godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

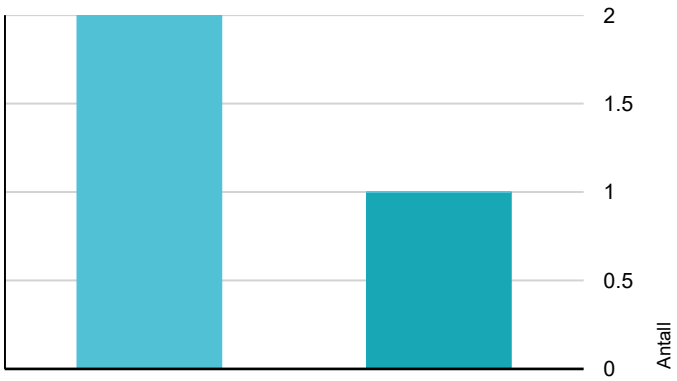
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Utvendig > Vinduer 3.	Gå til side
Utvendig > Ytterdører 2.	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 2.	Gå til side
Utvendig > Terrasse 1.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein med gavlstein.
Vindski og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

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 er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner er av plast og metall.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.
Pipen er kledd med plater av metall over tak.
Fremstår med normal aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

• Deler av takrennesystemet er fra 1972 og har passert forventet levetid.
Det er registrert behov for vedlikehold.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Takrenner og nedløp bør rengjøres, kontrolleres og vedlikeholdes. Det må påregnes utskifting av eldre deler av systemet på sikt.

Konsekvens:
Mangelfullt vedlikehold og høy alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer eller utilstrekkelig bortledning av takvann.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Konstruksjonen består av kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ved stikkprøvekontroll av tilgjengelige deler av loftet ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskader i sperrer eller undertak rundt pipen.
Kontrollen er begrenset til tilgjengelige områder, og skjulte avvik eller forhold i øvrige deler av takkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert senteravstand mellom sperrene på ca. 80 cm.
Konstruksjonen har taktekking av betongtakstein, som gir en relativt høy last på takkonstruksjonen.
Den registrerte sperreavstanden er større enn det som normalt benyttes for tilsvarende konstruksjoner.
Det ble ikke registrert vesentlige deformasjoner eller nedbøyninger ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Takkonstruksjonen bør holdes under oppsyn med tanke på eventuelle fremtidige deformasjoner eller nedbøyninger.
Ved fremtidig omtekking bør det vurderes å benytte en lettere taktekking eller forsterke takkonstruksjonen dersom dette anses nødvendig.

Stor sperreavstand i kombinasjon med tung taktekking kan over tid gi økte belastninger på takkonstruksjonen og medføre deformasjoner eller redusert bæreevne dersom konstruksjonen ikke er tilstrekkelig dimensjonert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med stående trepanel.
Gavlveggene er kledd med liggende trepanel.
Trepanelet ble overflatebehandlet i 2026.
Trepanelet fremstår som godt vedlikeholdt.
På grunn av alder må det likevel påregnes løpende vedlikehold, og utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig over tid.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og forventet vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:
• Kledningen er av høy alder og har passert en vesentlig del av forventet levetid.
Det er registrert værslitasje, lokale råteskader og manglende musetetting.

Konsekvens/tiltak
• Lokale skader bør utbedres og manglende musetetting etableres.
På sikt må det påregnes utskifting av kledningen.
Ved utskifting anbefales det samtidig å etablere ny vindsperre og kontrollere isolasjon og luftet sjikt, slik at ytterveggskonstruksjonen oppgraderes.

Manglende vedlikehold og utbedring kan føre til videre nedbrytning av kledningen og økt risiko for fukt- og skadedyrspåvirkning.
En fremtidig oppgradering av ytterveggen med ny vindsperre kan bidra til redusert luftlekkasje, bedre innekomfort, mindre trekk og forbedrede energiegenskaper sammenlignet med dagens konstruksjon.

TG 1 Vinduer 1.

Beskrivelse

Vinduer med karmer og rammer av PVC med isolerglass i hvit utførelse.
Vinduene fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Det er registrert at enkelte vinduer tar noe i karm ved åpning og lukking.
Det må påregnes behov for justering.

TG 2 Vinduer 2.

Beskrivelse

Vinduer med karmer og rammer av tre med isolerglass.
Malt utførelse.
Fremstår med normal alder- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har passert forventet brukstid.
Det er registrert fuktskade i vinduer på loftet.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskadede vinduer bør undersøkes nærmere og utbedres eller skiftes ut etter behov.
Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av vinduene etter hvert som tilstand og funksjon tilsier det.

Fuktskader kan utvikle seg videre og føre til redusert levetid og funksjon dersom tiltak ikke gjennomføres.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering, redusert tetthet og svekkede isolerende egenskaper, noe som kan medføre økt varmetap og behov for utskifting på sikt.



Fuktskadet treverk.

TG 3 Vinduer 3.

Beskrivelse

Vindu på soverom i kjeller med karm og ramme av PVC med isolerglass.
Malt utførelse.
Det er registrert sprekk i isolerglasset.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekk i isolerglasset.

Konsekvens/tiltak
• Isolerglasset bør skiftes ut. Dersom det ikke er mulig å skifte kun glasset, må vinduet skiftes.

Sprukket isolerglass medfører redusert funksjon og tetthet, og kan føre til videre skadeutvikling samt økt varmetap dersom forholdet ikke utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i isolerglass.

TG 1 Ytterdører 1.

Beskrivelse

Ytterdør med karmer av tre, dørblad i malt utførelse med isolerglass.
Døren fremstår i god stand med normal alders- og bruksslitasje.

TG 3 Ytterdører 2.

Beskrivelse

Ytterdør i underetasjen med karmer av tre og dørblad i malt utførelse med isolerglass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert råteskader i terskel og karm.
Dørbladet har oppsvulming som følge av fuktpåvirkning.
Mangler låsesylinder.

Konsekvens/tiltak
• Ytterdøren anbefales skiftet ut.
Tilstøtende konstruksjoner bør samtidig kontrolleres for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Råteskader og oppsvulmet dørblad medfører redusert funksjon, tetthet og levetid.
Defekt håndtak gir redusert funksjonalitet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg videre og medføre økt risiko for ytterligere nedbrytning.

Kostnadsestimatet omfatter utskifting av ytterdør med karm, terskel og nødvendig tilpasning og montering.
Kostnaden vurderes å ligge i nedre sjikt av angitt kostnadsintervall, avhengig av valg av dør, utførelse og eventuelle følgeskader som avdekkes ved demontering.
Kostnadsestimatet må ikke anses som et pristilbud.

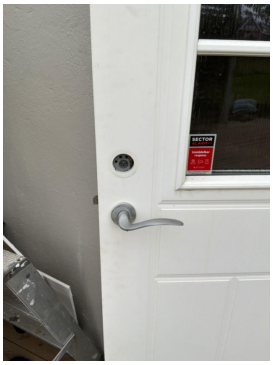
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade.



Oppsvulmet dørblad.



Mangler låsesylinder.

TG 2 Terrasse 1.

Beskrivelse

Terrasse mot sørvest med adkomst fra stuen.
Terrassen er oppført over tidligere garasje, i dag benyttet som verksted og bod.
Fundamenter av Leca- og betongelementer med støpt dekke utført med fall.
Terrassegulvet er belagt med terrassebord.
Rekkverk av tre med liggende spiler, målt til 101 cm.

Deler av terrassen er bygget inn som en innglasset terrasse på ca 16 m2.
Konstruksjonen er utført i tre med fundamenter og vegger av betong/Leca fra underliggende konstruksjon.
Taket er tekket med betongtakstein.
Fronten er utført med skyvbare glassfelt.
Innvendige veggoverflater består av malte Leca-blokker og malt trepanel.
Himling er kledd med malte panelbord.
Gulvet er belagt med terrassebord tilsvarende den åpne terrassen.
Den innglassede terrassen fremstår med normal alders- og bruksslitasje ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert værslitasje og manglende overflatebehandling på rekkverket.
Terrassen er oppført over underliggende rom.
Det er ikke registrert tettesjikt på betongdekket under terrassebordene.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket bør rengjøres og overflatebehandles.
Ved fremtidig rehabilitering av terrassen anbefales det å etablere et egnet tettesjikt på betongdekket dersom dette ikke allerede er utført.

Manglende vedlikehold av rekkverket kan føre til videre nedbrytning av treverket.
Dersom betongdekket mangler tettesjikt, kan vann trenge ned i konstruksjonen og over tid medføre fuktpåvirkning og redusert levetid for underliggende bygningsdeler.

TG 1 Terrasse 2.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse oppført med bærende konstruksjon av tre og overflate belagt med terrassebord.
Terrassens bærende konstruksjoner og innfestninger er i hovedsak skjult av terrassebord og øvrige bygningsdeler, og var derfor ikke tilgjengelige for full inspeksjon ved befaringen.
Terrassen er utført som en trekonstruksjon utsatt for vær og fuktbelastning, og skjulte konstruksjoner må generelt anses som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, råte og redusert uttørking.
Vurderingen er i hovedsak basert på synlige overflater og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består av laminat.
Gulvoverflatene fremstår som godt vedlikeholdt sett i forhold til alder.
Det må påregnes normal bruksslitasje.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger består av malte plater med listefri utførelse mellom vegger og himling.

Boligen var møblert på befaring.
Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.
Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre.
Det er foretatt stikkprøvekontroll av tilfeldige rom med hensyn til skjevheter.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert avvik i høydeforskjell følgende rom:
- Gang 1. etg : - 18 mm
- Stue i underetasjen: - 20 mm

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det anbefales å holde forholdet under observasjon.
Dersom det registreres økende skjevheter eller andre tegn til bevegelser i konstruksjonen, bør årsaken undersøkes nærmere.

Registrerte høydeavvik kan gi merkbar skjevhet i gulv og påvirke funksjon, møblering og komfort.
Ved videre bevegelser i konstruksjonen kan skjevhetene øke over tid.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling.
Radonnivået er derfor ukjent, og måling anbefales utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Sotluke i stue.

Det ble registrert at det mangler ildfast plate foran sotluken.
Det er ikke installert ovn i leiligheten, og pipen er dermed ikke i bruk.
Dersom en ovn installeres i leiligheten, må en ildfast plate monteres foran sotluken i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Laminat på gulvoverflatene.
Rom under terreng har innforede vegger av trekonstruksjon.
Slike konstruksjoner regnes som risikokonstruksjoner, da det er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten at det ble registrert unormale fuktverdier.
Måleresultatet ligger i øvre sjikt av akseptable verdier, men vurderes som normalt for en konstruksjon under terreng.
Det anbefales å kontrollere forholdet jevnlig for å avdekke eventuelle endringer i fuktnivået.
Hulltaking er utført under trapp.
Målingen er utført som en stikkprøvekontroll av et begrenset område og kan ikke utelukke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Måleresultat.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Til loft er det trapp av tre, vanger og rekkverk i malt utførelse.
Trappetrinn belagt med laminat.
Arbeid med laminat i trappetrinn var ikke ferdigstilt på befaringsdag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lav frihøyde i trappen.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet lar seg normalt ikke utbedre uten omfattende ombygging av trapp eller etasjeskiller.
Det anbefales å være oppmerksom ved bruk av trappen.

Lav frihøyde medfører redusert brukskomfort og økt risiko for å slå hodet ved bruk av trappen.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører med karmer av tre i malt utførelse.
Formpressede dørblader i underetasjen.
Delvist glatte fyllingsdører og kompaktdører med glass i 1. etasje.
De innvendige dørene fremstår med normal slitasje og noe justering må påregnes.
Enkelte dører var ikke montert på befaringsdagen og ble derfor ikke funksjonstestet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner med tanke på tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Det er imidlertid registrert manglende musetetting ved nedre avslutning av kledningen, og det ble observert muse-/rottefeller på loftet.
Forholdene kan indikere at det tidligere har vært, eller er ønsket å forebygge, aktivitet fra skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende musetetting ved nedre avslutning av kledningen, noe som gir mulige inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I underetasjen er det innredet to rom som er under oppføring med sikte på fremtidig bad og vaskerom.
Rommene er ikke ferdigstilt på befaringstidspunktet og inngår derfor ikke i vurderingen av våtrom.
Det er etablert sluk i begge rom, men overflater, tekniske installasjoner og øvrige løsninger er ikke ferdigstilt.
Eventuelle krav til utførelse, dokumentasjon og ferdigstillelse må vurderes når arbeidene er fullført.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.
Badet har fått oppgradert overflater omkring 2024.
Sluk og vanntett sjikt er imidlertid av eldre, ukjent dato og er ifølge eier ikke skiftet i forbindelse med oppgraderingen.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt (membran/tettesjikt) for badet ved befaringstidspunktet.

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 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater og malte plater på veggoverflatene.
Prefabrikerte plater i himling. Fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulvoverflaten.
Rommet har elektriske varmekabler.
Målt fall mot sluk i hele rommet: 5 mm
Målt oppbrett ved terskel : 48 mm
Målt høydeforskjell fra topp tettesjikt ved terskel og til topp sluk: 53 mm
Tettesjikt ved terskel kunne ikke verifiseres.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Eier opplyser at det vanntette sjiktet på gulv består av vinylbelegg, og at det ble lagt fliser over dette omkring 2024.
Vanntett sjikt på vegg består av våtromsplater.

Vanntett sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse, tilstand eller tidspunkt for etablering av det vanntette sjiktet.
Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige opplysninger, visuelle observasjoner og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.
Da utførelse og tilstand på det vanntette sjiktet ikke kan verifiseres, vurderes fremtidig funksjon som usikker.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det vanntette sjiktet består av vinylbelegg, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, alder eller tilstand.
Vanntett sjikt er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Badet er oppgradert med nye overflater omkring 2024, men det er ikke dokumentert at det vanntette sjiktet ble fornyet i forbindelse med arbeidene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet anbefales det å etablere nytt vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav.

Manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter medfører usikkerhet knyttet til det vanntette sjiktets tilstand, funksjon og gjenværende levetid.
Eventuelle svakheter i det vanntette sjiktet kan føre til skjulte fuktskader dersom lekkasjer oppstår.

Badet benyttes i dag med dusjkabinett, noe som medfører at gulv- og veggoverflater i liten grad utsettes for direkte vannbelastning.
Dette reduserer risikoen for fuktpåvirkning av det underliggende vanntette sjiktet sammenlignet med bruk av åpen dusjløsning.
På bakgrunn av dette vurderes den praktiske risikoen som lavere enn ved et bad med åpen dusjløsning, til tross for manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter.
Det anbefales derfor at dusjkabinettet opprettholdes ved videre bruk av badet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med oppbevaring, speil og nedfelt servant.
Dusjkabinett.
Fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Elektrisk styrt avtrekksvifte.
Funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk ved befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra himling i underetasjen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

Fuktmåling er utført med Protimeter.
Måleinstrumentet registrerer normalt ikke verdier under ca. 6 %, og målinger under dette vil derfor ikke gi utslag på instrumentet.
Verdier under ca. 14 % vurderes generelt som tørre og innenfor normale nivåer for bygningsmaterialer.
Målingene gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet.

Hulltaking er utført som en stikkprøvekontroll på tilgjengelig sted og tidspunkt.
Undersøkelsen gir derfor ikke garanti for at det ikke kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.



Synlig sluk og konstruksjon i underetasjen.



Måleresultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse.
Våtromsplater over kjøkkenbenk.
Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og ventilator med avtrekk ut.
Eier opplyser at microbølgeovnen er defekt.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men er senere oppgradert og overflatebehandlet.
Innredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er registrert fuktmerker på bakveggen i vaskeskapet ved røropplegget.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og om det foreligger aktiv lekkasje.
Eventuelle utettheter bør utbedres.

Dersom forholdet skyldes en aktiv lekkasje, kan fortsatt fuktpåvirkning medføre skade på innredning og tilstøtende bygningsdeler.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjonstestet med fungerende avtrekk.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvoverflaten.
Malte plater og våtromsplater på veggoverflatene og malte plater i himlingen.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Frittstående toalett og enkel håndvask med oppbevaring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via takventil med avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger av plast, rør i rør system og kobberrør.
Rør i rør system er besiktiget i rørskap.
Kun synlige og tilgjengelige deler av installasjonen er vurdert ved befaringen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler.
Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og tilstanden på disse er derfor ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk eller balansert ventilasjon vil kunne gi forbedret luftutskifting, økt komfort og et bedre inneklima.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• 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.

⚠ 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

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringer stemmer med innholdsfortegnelsen.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Installajonsår er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet.
Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.
Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på bygningens alder, registrerte forhold ved befaringen og opplysninger fra eier.
Eier opplyser at store deler av boligen har fått ny drenering og utvendig fuktsikring.
Utførelsestidspunkt og omfang er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter arbeidene.
Det opplyses at området langs den tilknyttede garasjen ikke er drenert i forbindelse med arbeidene. Ved befaring ble det registrert fuktpåvirkning på vegger mot terreng i garasjen, noe som vurderes å kunne ha sammenheng med manglende drenering og fuktsikring på denne delen av bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktpåvirkning på vegger mot terreng i den tilknyttede garasjen.
Eier opplyser at området langs garasjen (Gjeitehus/Lager) ikke er drenert eller fuktsikret samtidig med øvrige deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll av fuktforholdene.
Ved vedvarende eller økende fuktpåvirkning anbefales det å etablere drenering og utvendig fuktsikring langs garasjedelen. (Gjeitehus/Lager)

Manglende drenering og utvendig fuktsikring kan medføre fortsatt fuktpåvirkning av vegger mot terreng.
Over tid kan dette føre til nedbrytning av materialer, saltutslag, frostskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lecablokker og betong.
Støpt plate mot grunn.
Tilstand settes som følge av alder, slitasje og byggemåte.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført på en svakt forhøyet tomt med naturlige fallforhold som bidrar til avrenning av overflatevann bort fra bygningen.
Det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer unormal vannansamling eller mangelfull overflateavrenning på synlige og tilgjengelige områder.
Vurderingen omfatter kun forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

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. 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. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet.
Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.
Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

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

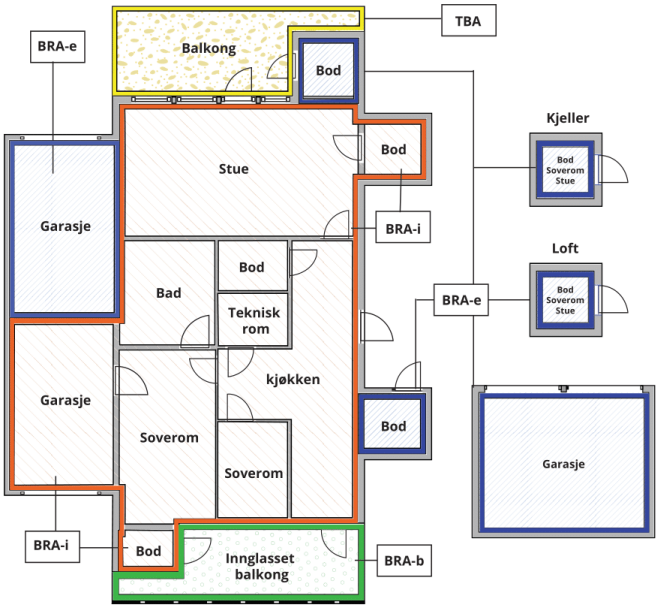
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	20			20	
1. Etasje	98		16	114	29
Underetasje	88	37		125	40
SUM	**206**	**37**	**16**		**69**
SUM BRA	**259**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, bod 2, bod 3		
1. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, kjøkken, stue, innglasset terrasse		
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, lekerom, stue, uinnredet kjellerrom	Lager/verksted (tidligere garasje)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen er ombygget med ny rominndeling som ikke fremgår av de godkjente tegningene.
Tidligere garasje er ombygget til geitehus, verksted/Lager.
I 1. etasje er et soverom mot vest fjernet, og planløsningen er endret i forhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Jarle Aarvik	Takstingeniør
	Geir Åge Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	131	69		0	1258.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torvastadvegen 309

Hjemmelshaver

Tveitane Benedicte Olsen, Strand Geir Åge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser på Torvastad.
Her kombineres landlig idyll med nærhet til skole, butikk, idrettsanlegg, frisbeegolfbane og Nordvegen Golfklubb.
Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter, vakre turområder og en åpen, luftig beliggenhet med fin utsikt.

Haugesund International school - ca. 1 km
Torvastad idrettslag - ca. 1 km
Kiwi Torvastad - ca. 2,0 km
Bø ungdomskole - ca. 2,7 km
Haugesund lufthavn - ca 5 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Veiadkomsten er ifølge eier sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

LNFR areal.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med singlet innkjørsel.
Eiendommen har gressplen med spredt beplantning bestående av busker og hekk.
Tomten fremstår som normalt opparbeidet og normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk.

Tinglyste/andre forhold

Veirett til eiendom.

Kommuneplan

LNFR

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	21.08.2026	

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.

orskriften 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.»*

KARMØY BYGNINGSRÅD
4260 Torvastad
Telefon: Sentralbord (047) 39911

Brukstillatelse

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3.

Herr Knut Torvestad

4260 TORVASTAD

Etter besiktigelse foretatt den 2. januar 1973 gis herved midlertidig brukstillatelse

av Gnr. 131 bnr. 3

Gjenstående arbeider pr. 2. januar 1973

1 Permanent utvendig inngangstrapp m/reidkverk
2 Utvendig og innvendig puss av kjellermuren
3 Avdeling og innredning i kjelleren.
4 Innredning av loft.
5
6
7
8
9
10

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1. aug. 1973

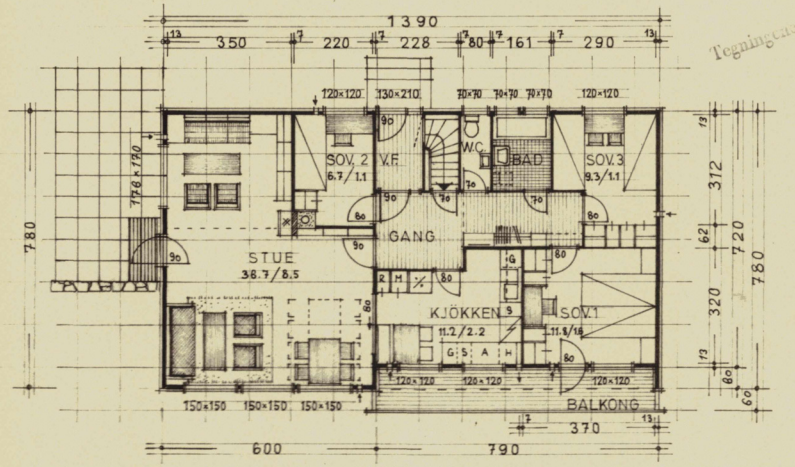
Karmøy bygningsråd, den 2. jan. 1973

P. Amundsen

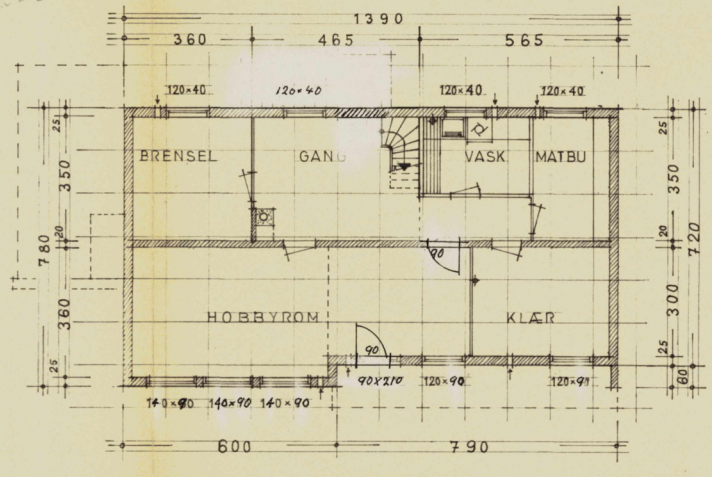
P. Amundsen

J. I. Lieng
bygningssjef

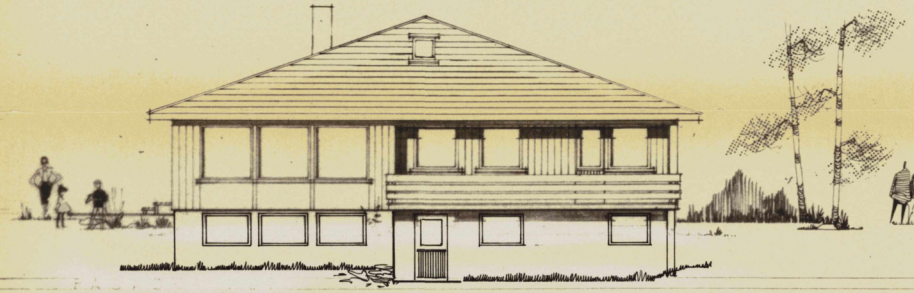
Tegningene må ikke kopieres.



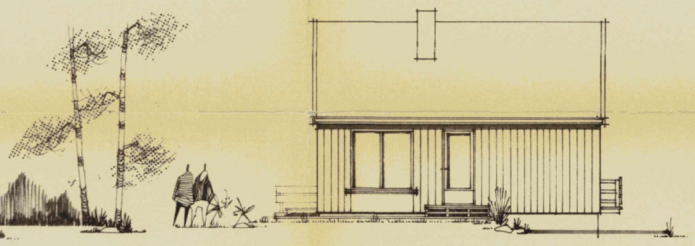
PLAN AV 1. ETASJE



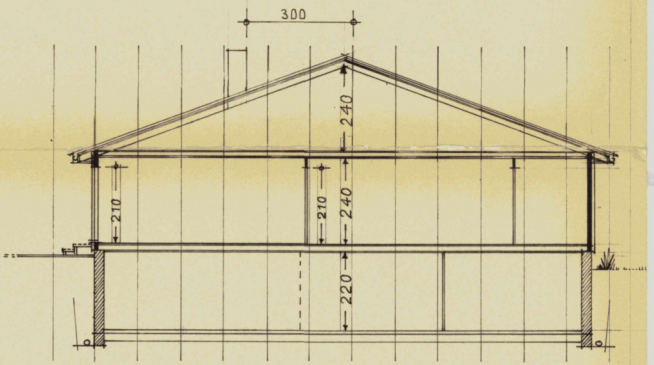
KJELLERPLAN



FASADE MOT SØR



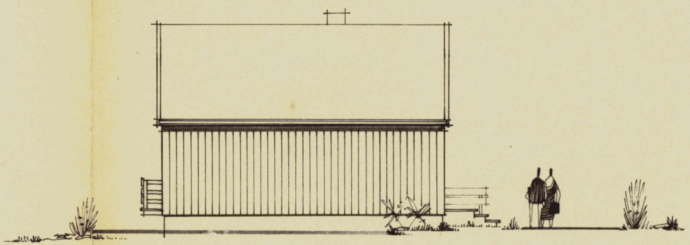
FASADE MOT VEST



SNITT



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Karmøy bygningsråd
Sak nr 68/72
Godkjent med forbehold 14/2 72.
Magnel Andersen

Tegningene må ikke kopieres.

TYPE 95—005 + var. K

13.64 m x 7.54 m	= 102.85 m²	M=1:100
÷ 7.90 m x 0.60 m	= 4.74 "	
÷ V.F. = 1.35 x 2.30 m	= 3.11 "	
NETTO LEIEAREAL	= 95.00 m²	

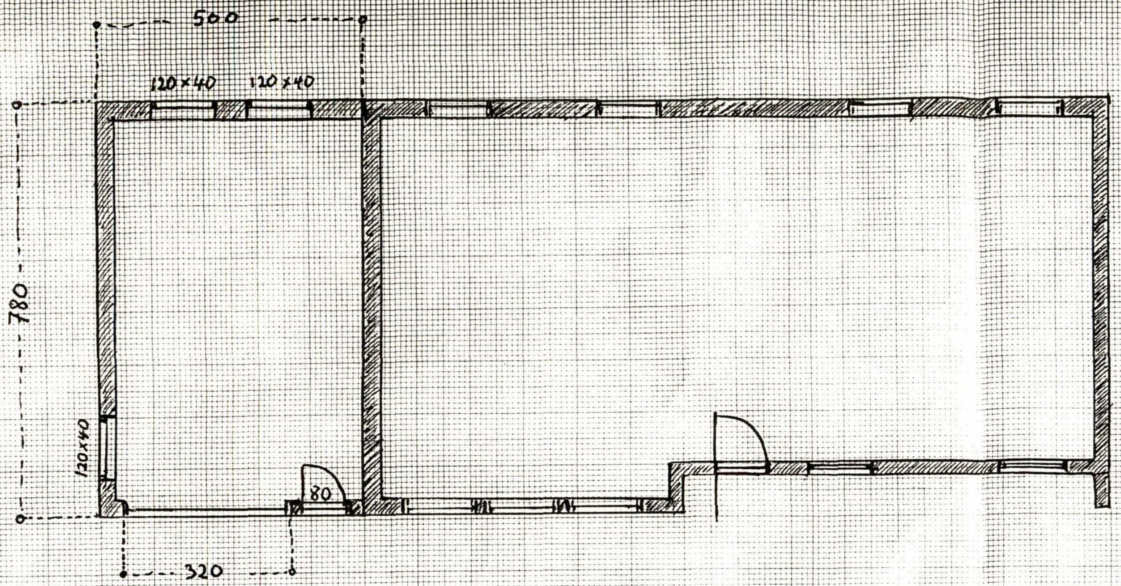
TEGN.	16·2·70
REVIDERT	21·9·70

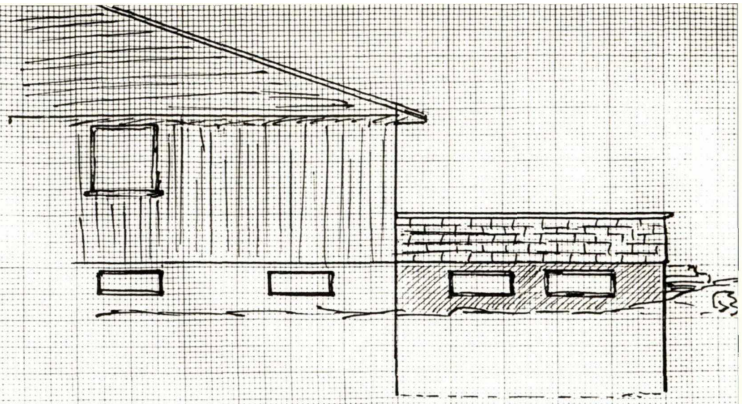
95—005+
VARIANT • K

BYGGHR.: Knut Torvestad
STED : Torvastad Karmøy
SAK : ENEBOLIG

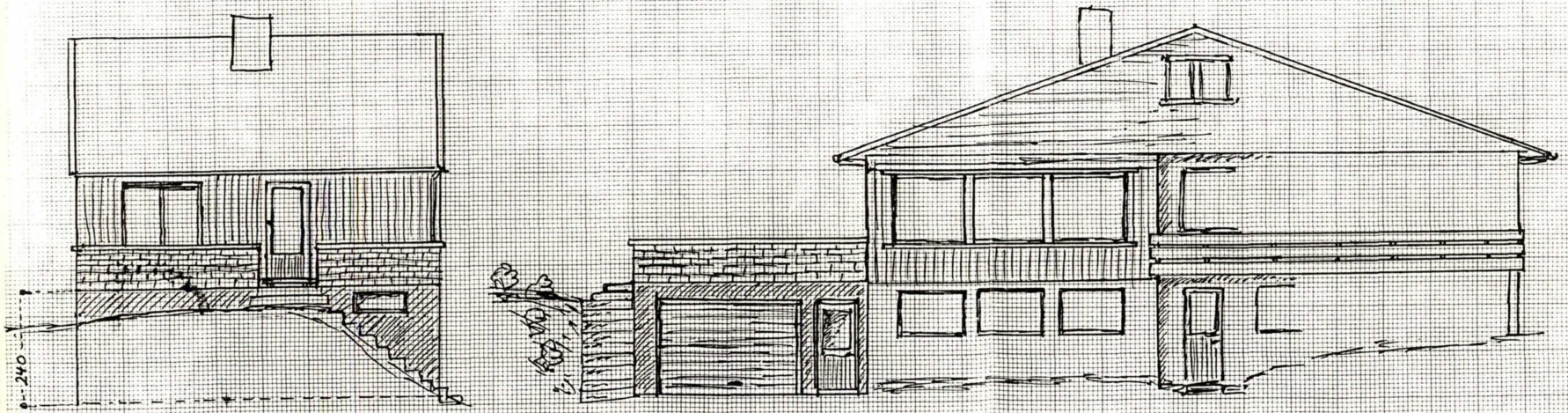
ARNE SVILAND
ARKITEKT
GJESDALV. 30 - TLF. 63 451
SANDNES

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

FASADE MOT SØR

7.80 m × 5.00 m = 39,00 m²	M = 1:100	TEGN. 9-4-84	BYGH. : KNUT TORVESTAD STED : TORVASTAD KARMØ SAK : GARASJE

KARMØY TEKN. SKOLE
10 MAI 1984
ARKIV NR

KARMØY
BYGNINGSRÅD

U T S K R I F T

A V

M Ø T E B O K

Sak 547/84.Delegasjonssak. Saksbehandler: O. J. Rossebø

Søknad av 10.05.84 fra Knut Torvestad om tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 131, bnr. 3 Torvastad.

Uregulert område.

Garasjen er på 39 m2 og bygges i tilknytning til boligen. Dekke på garasjen skal benyttes til terrasse.

Vedtak:

Bygningssjefen godkjenner oppføring av garasje på gnr. 131/3 Torvastad som omsøkt.

Karmøy tekn. etat, bygningssjefen, den 13.06.1984.

J. I. Lieng

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 131, Bruksnr 69	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Torvastadvegen 305, gatenr 1121	**Grunnkrets:**	902	Hauge
(fra bruksenhet)	4260 Torvastad	**Valgkrets:**	6	Torvastad
		Kirkesogn:	6100301	Torvastad
Veiadresse:	Torvastadvegen 309, gatenr 1121 4260 Torvastad			
Oppdatert:	13.06.2022			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	12.11.2010	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 258,7 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
Annen forretningstype	Forretning:	14.10.2010	Berørt	1149/130/7	0,0
	Matrikkelført:	04.11.2010	Berørt	1149/130/61	0,0
			Berørt	1149/131/3	0,0
			Berørt	1149/131/53	0,0
			Berørt	1149/131/69	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.10.2010	Berørt	1149/131/3	0,0
	Matrikkelført:	03.11.2010	Berørt	1149/131/69	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.10.2010	Avgiver	1149/131/3	-1 258,7
	Matrikkelført:	03.11.2010	Mottaker	1149/131/69	1 258,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torvastadvegen 309	Bolig	120,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	120,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.11.1969
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9358196			Antall etasjer:	2

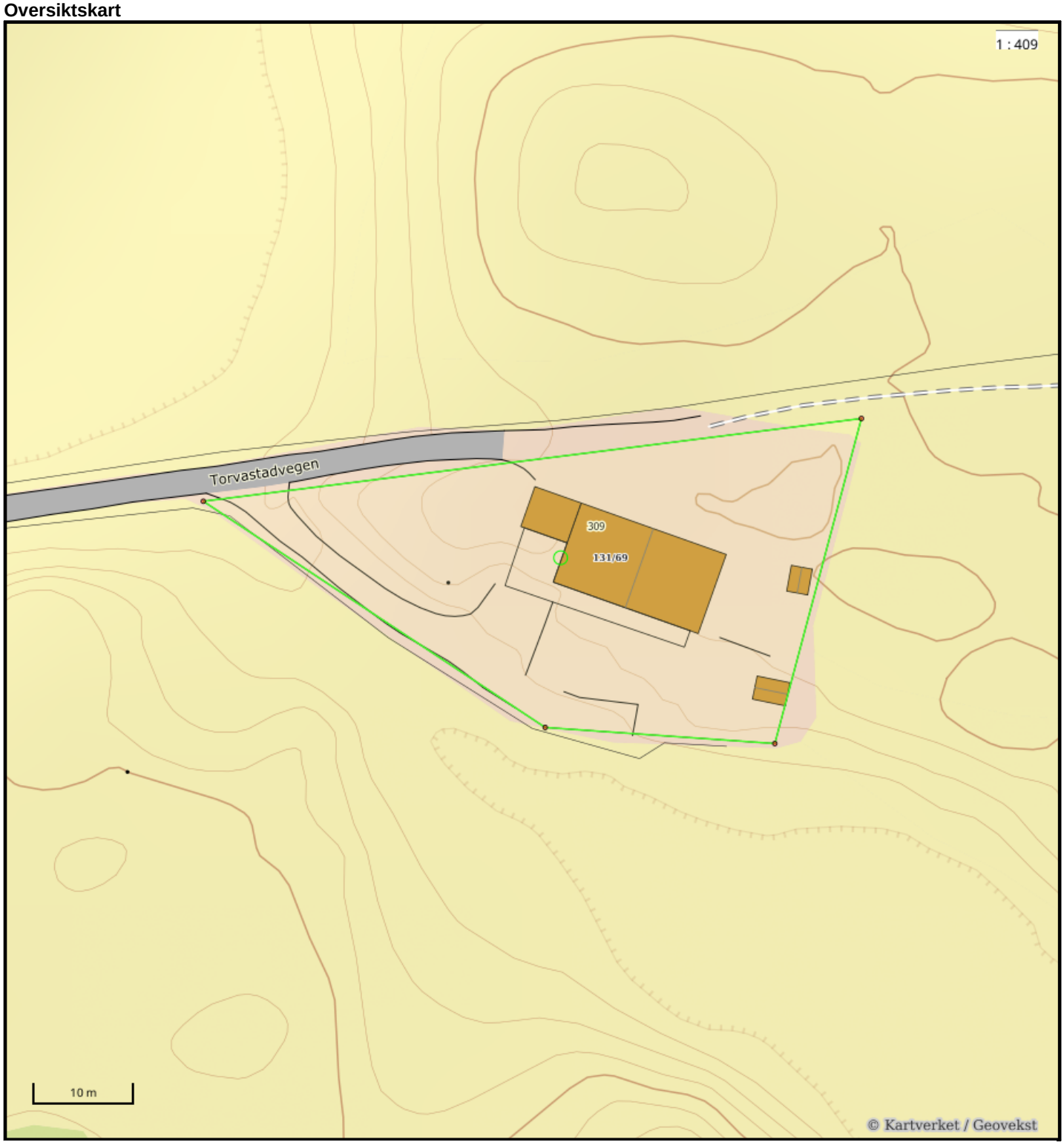
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		100,0		100,0				
L01			20,0		20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



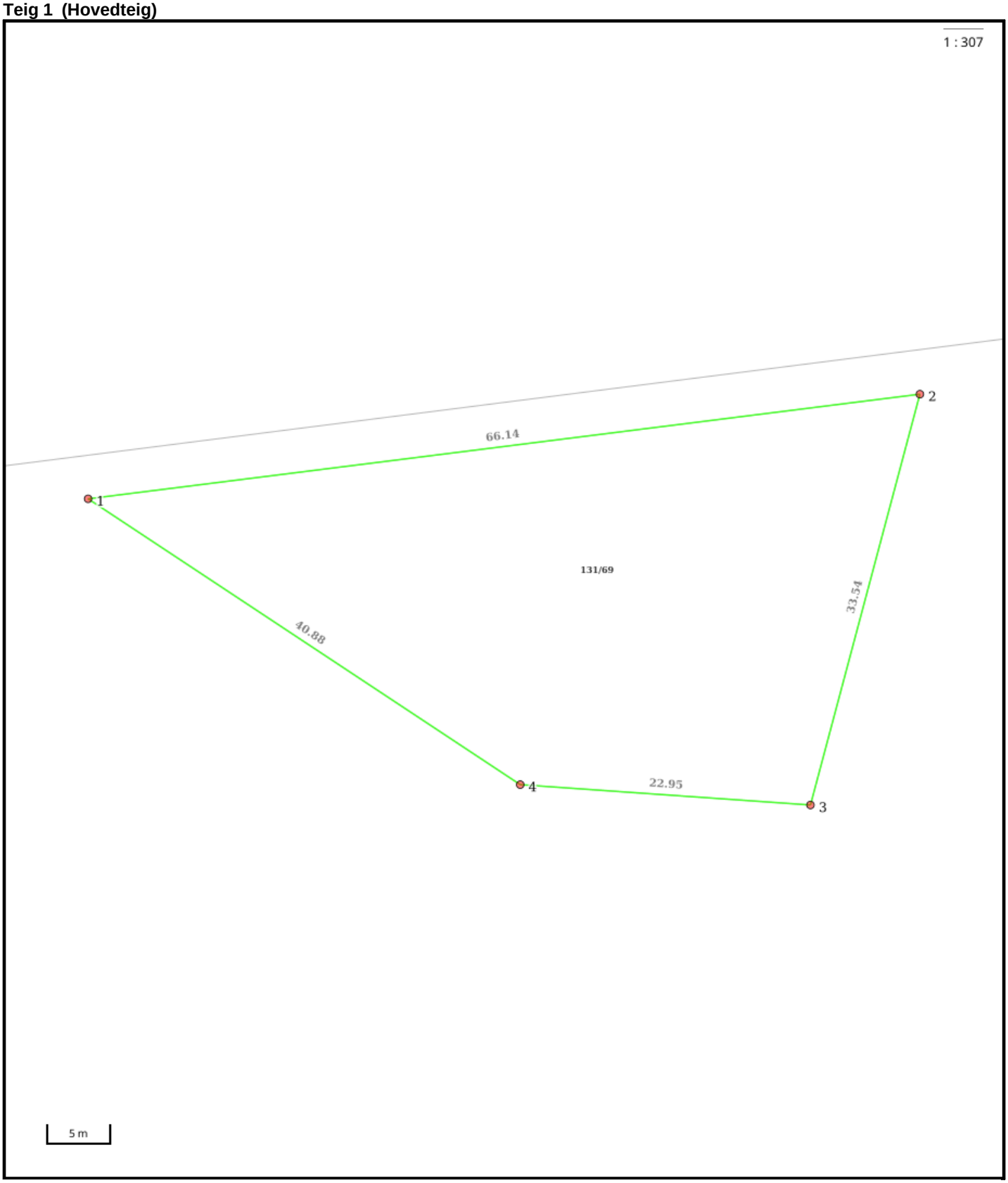
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 258,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 588 543,39	286 598,01	66,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 588 557,54	286 662,62	33,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 588 524,48	286 656,95	22,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 588 524,01	286 634,00	40,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	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.

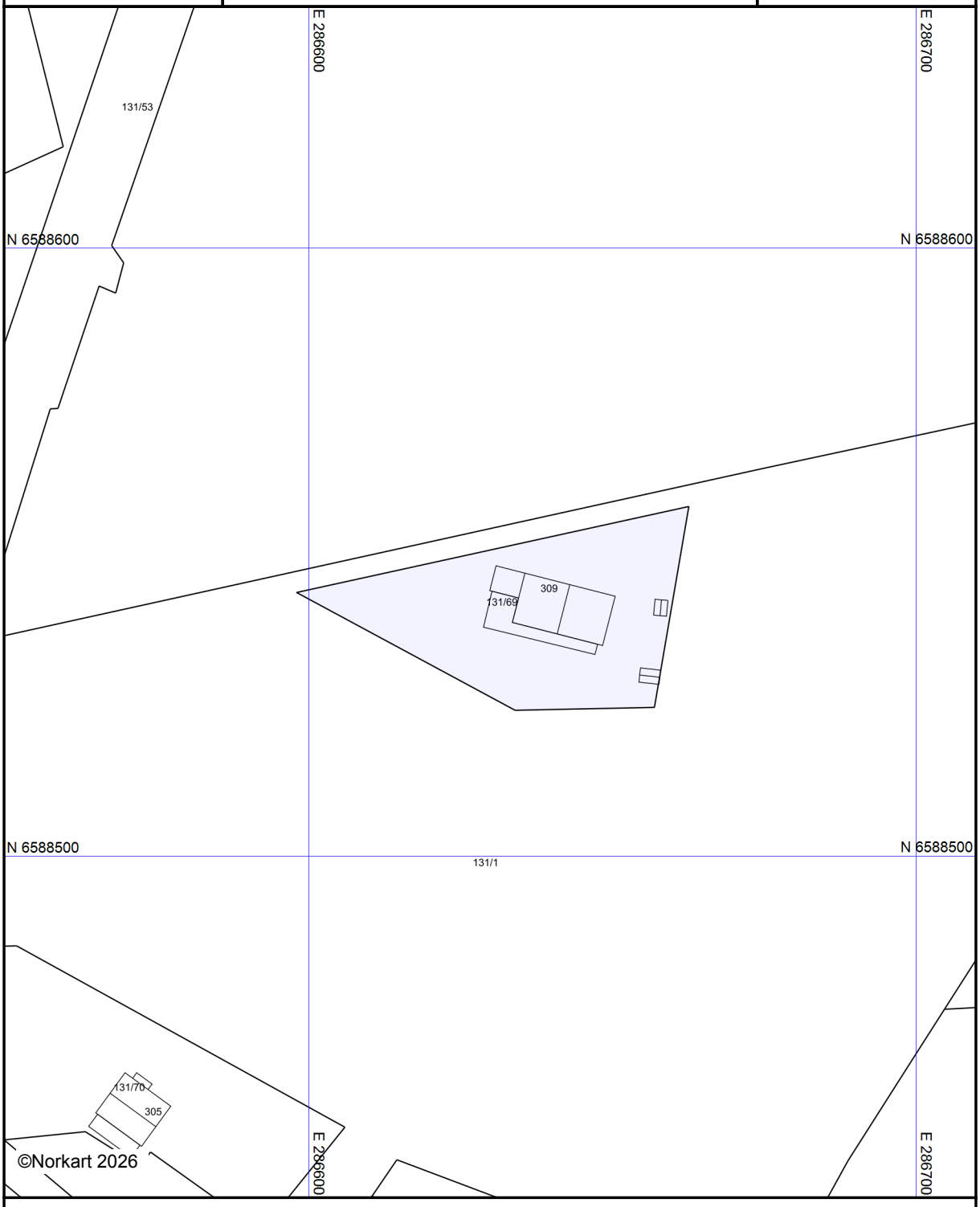
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 131/69
Adresse: Torvastadvegen 309
Dato: 10.06.2026
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
Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 10.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torvastadvegen 309, 4260 TORVASTAD								

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** 1 259 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

Ledningskart

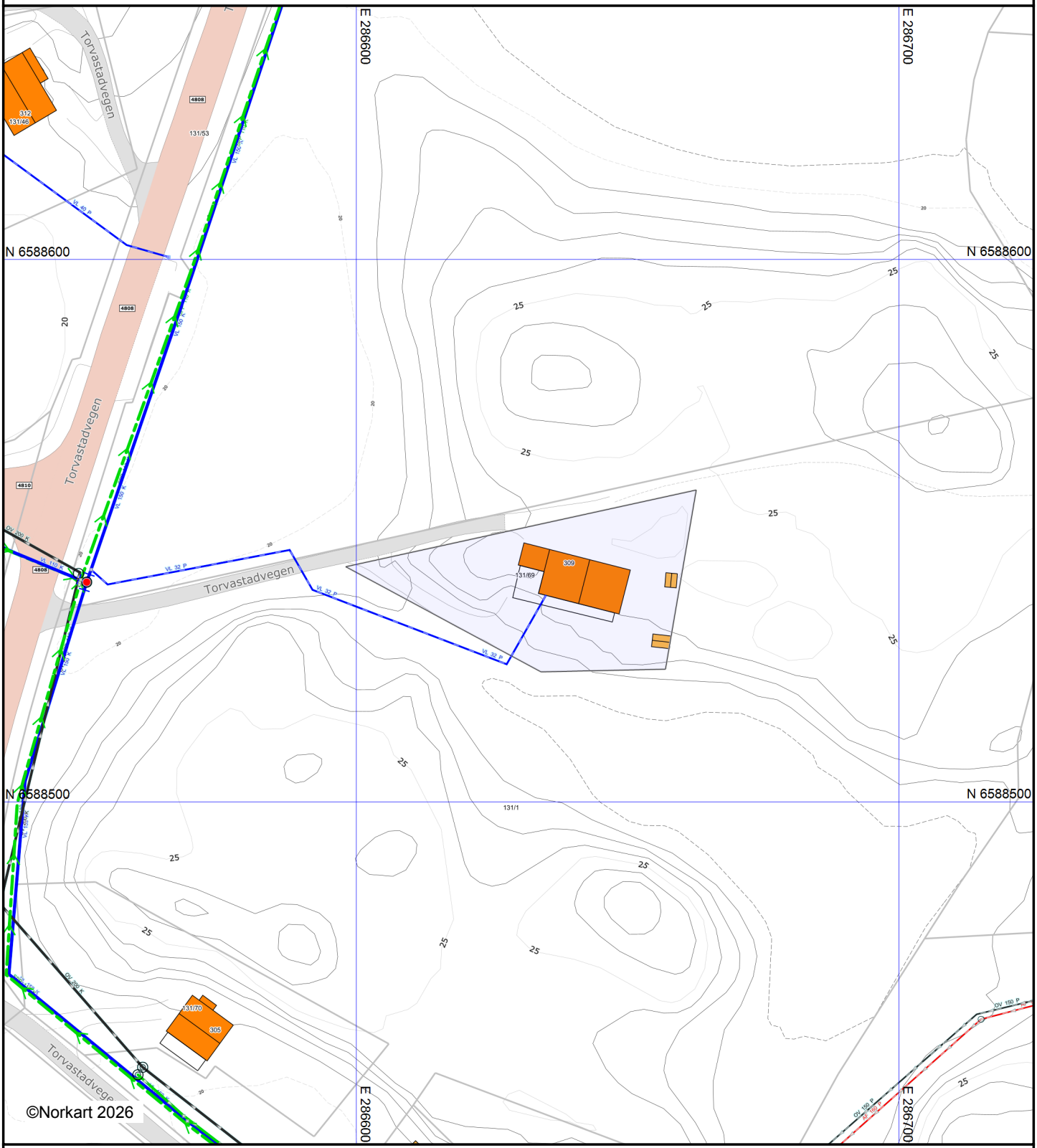
Eiendom: 131/69
Adresse: Torvastadvegen 309
Utskriftsdato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Karmøy kommune

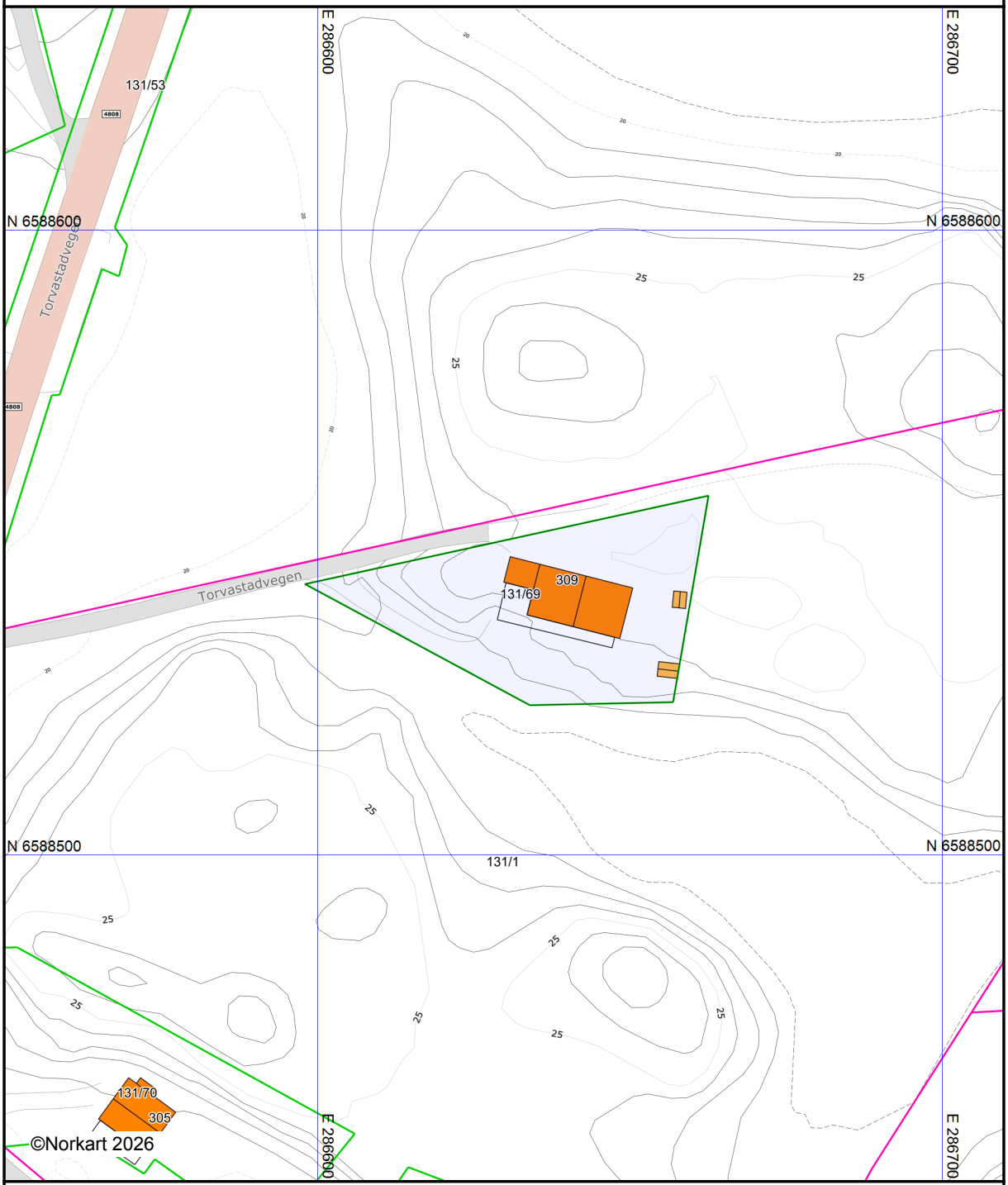
Grunnkart

Eiendom: 131/69
Adresse: Torvastadvegen 309
Dato: 10.06.2026
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.

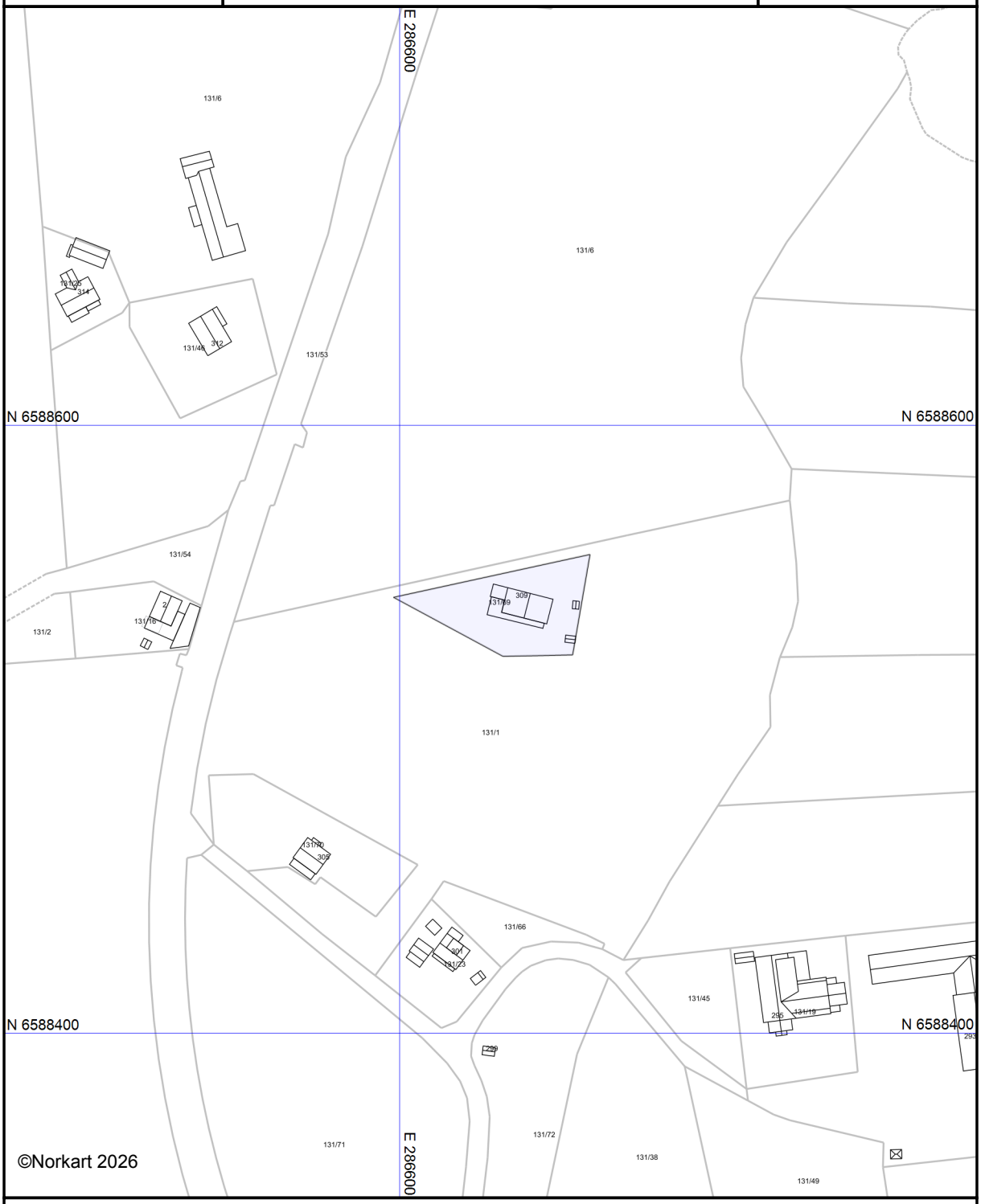
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 131/69
Adresse: Torvastadvegen 309
Dato: 10.06.2026
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

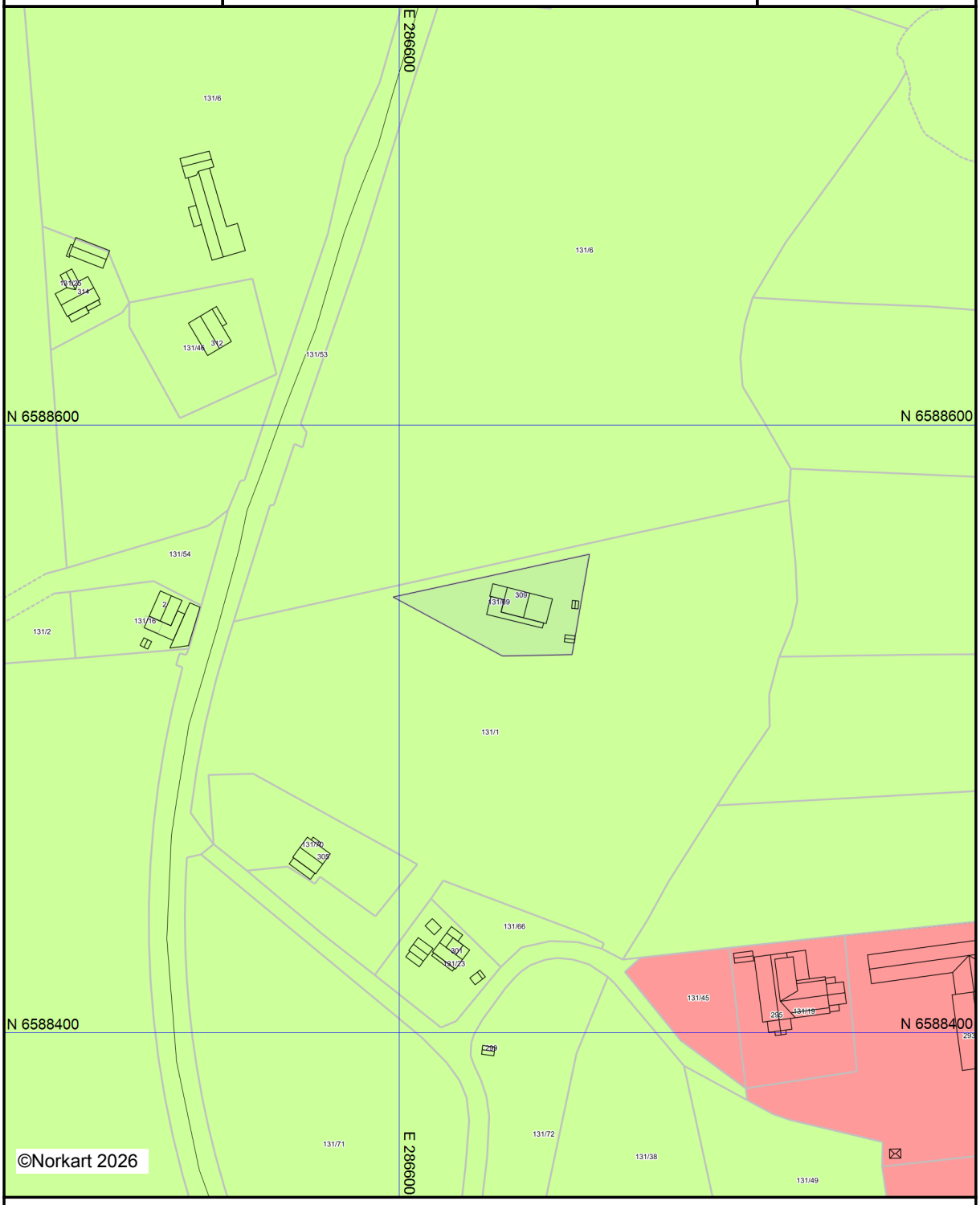
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 131/69
Adresse: Torvastadvegen 309
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

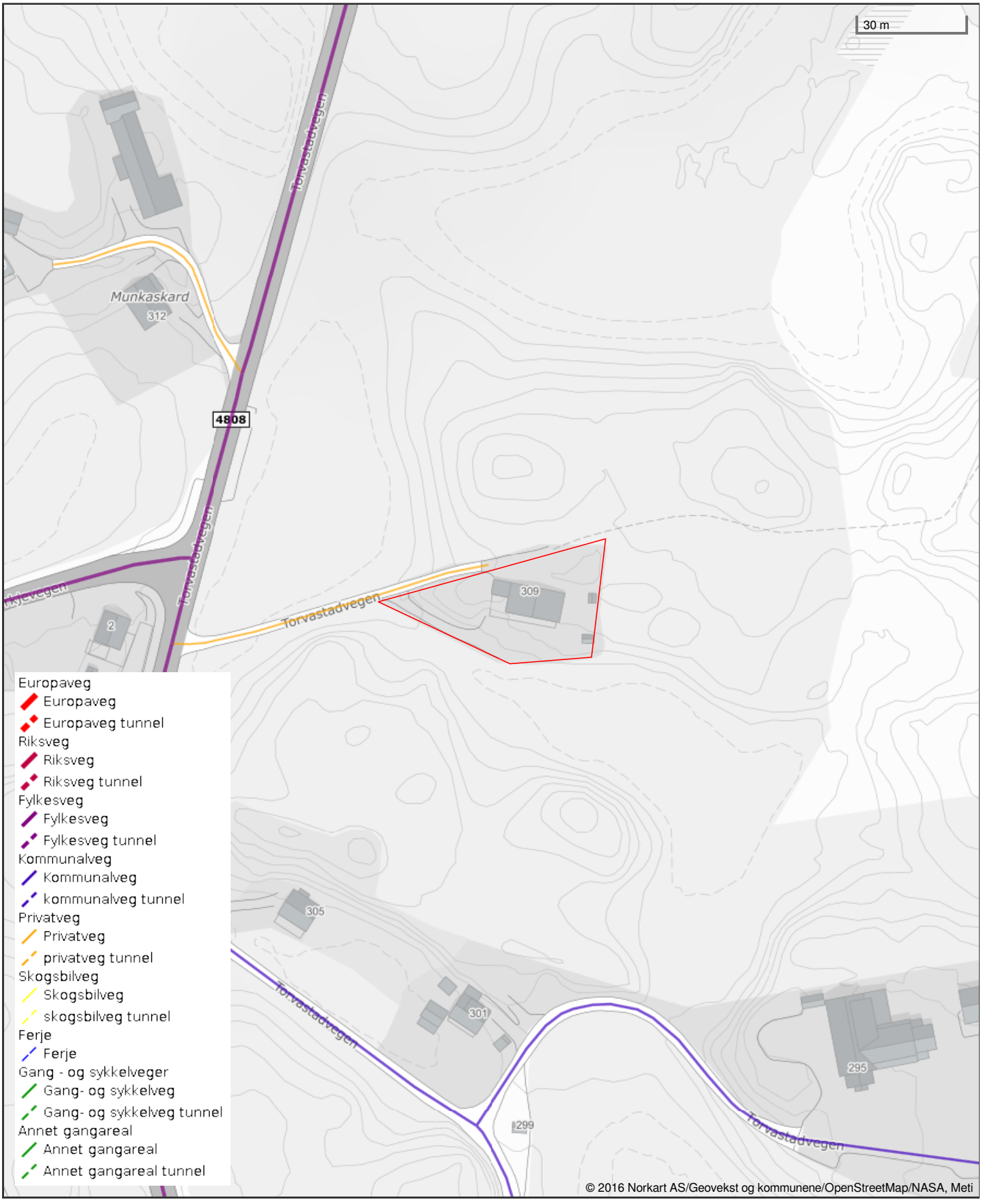
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 10.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 131/69//



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: 10.06.2026

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.**	131	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torvastadvegen 309, 4260 TORVASTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Nabolagsprofil

Torvastadvegen 309 - Nabolaget Bø/Torvastad - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Munkaskard Linje 207	1 min 0.1 km
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	15 min 1.4 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	8 min 5.5 km
Haugesund Karmøy	12 min
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	14 min 9.4 km

Skoler

Haugesund International School (1-10 kl.) 156 elever, 10 klasser	13 min 1.2 km
Torvastad skole og kultursenter (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	17 min 1.6 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	5 min 3.4 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8-... 114 elever, 11 klasser	8 min 5.5 km
Hauge videregående skole	19 min
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	12 min 7.9 km

«Det er et koselig nabolag og vennlige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

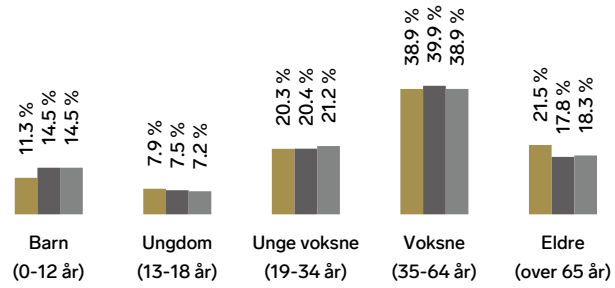
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bø/Torvastad	857	424
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Små barnehager AS Avd Torvastad (2-5... 13 barn	6 min 0.6 km
Espira Litlasund barnehage (0-5 år) 103 barn	4 min 3.8 km
Storesund barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 4.8 km

Dagligvare

Kiwi Torvastad PostNord	6 min 4.2 km
Coop Extra Avaldsnes Post i butikk	6 min 4.2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

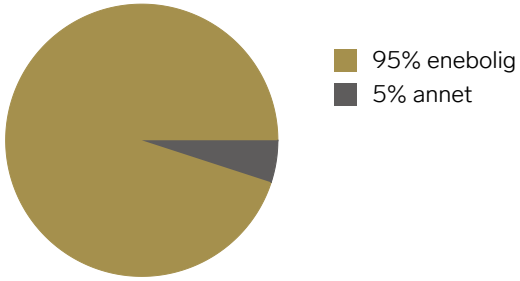
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Torvastad kulturhus basketballbane Ballspill	5 min 0.5 km	
Torvastad idrettssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	14 min 1.3 km	
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	9 min	
Liv & Lyst treningssenter	11 min	

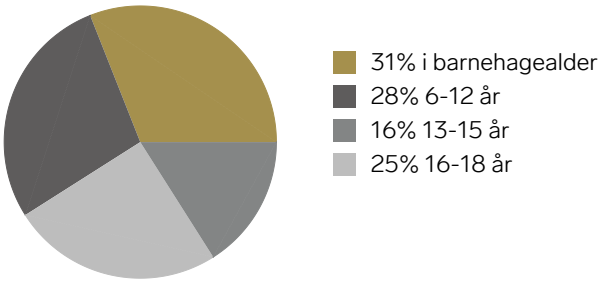
Boligmasse



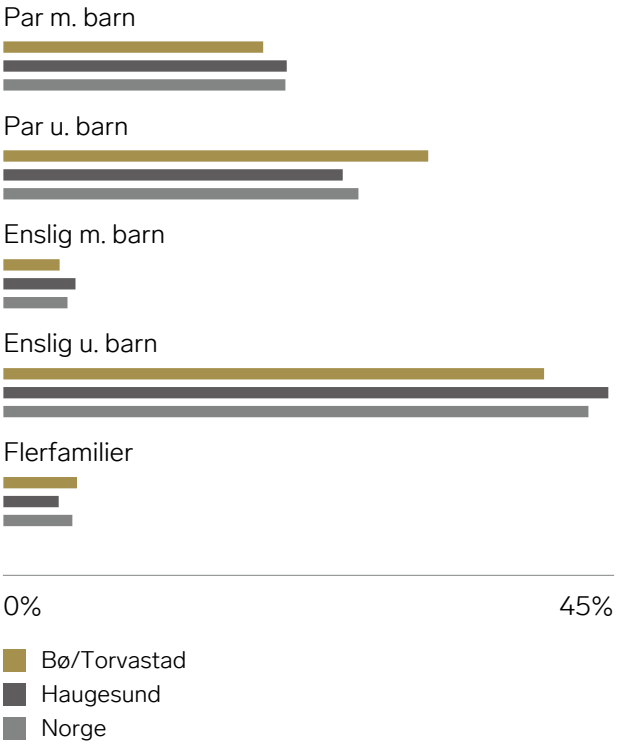
Varer/Tjenester

Oasen Storsenter	9 min
Ditt Apotek Avaldsnes	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



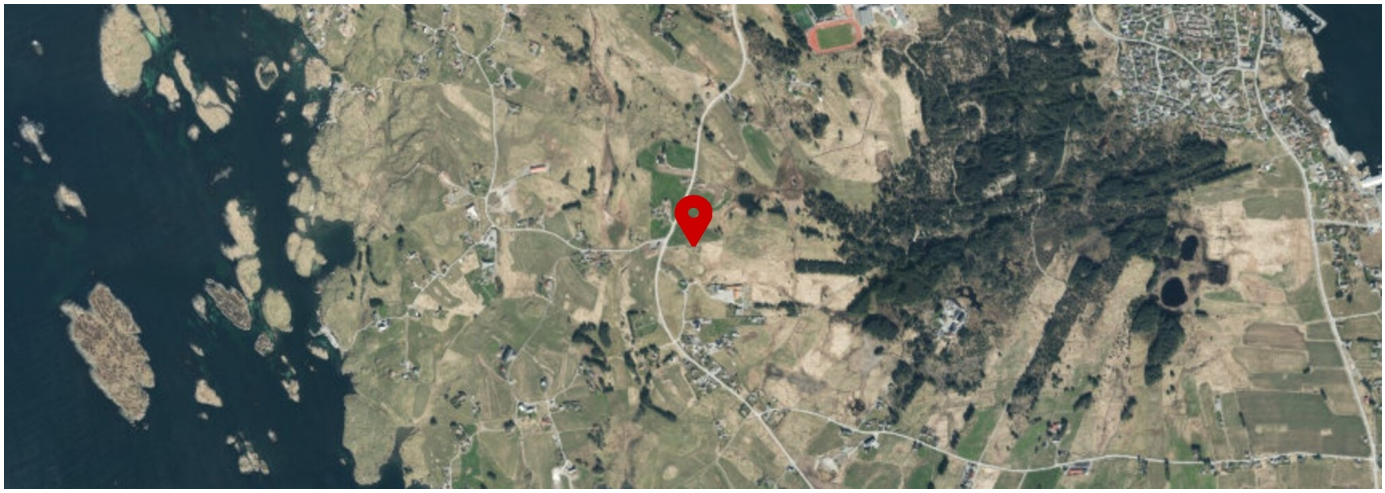
Familiesammensetning

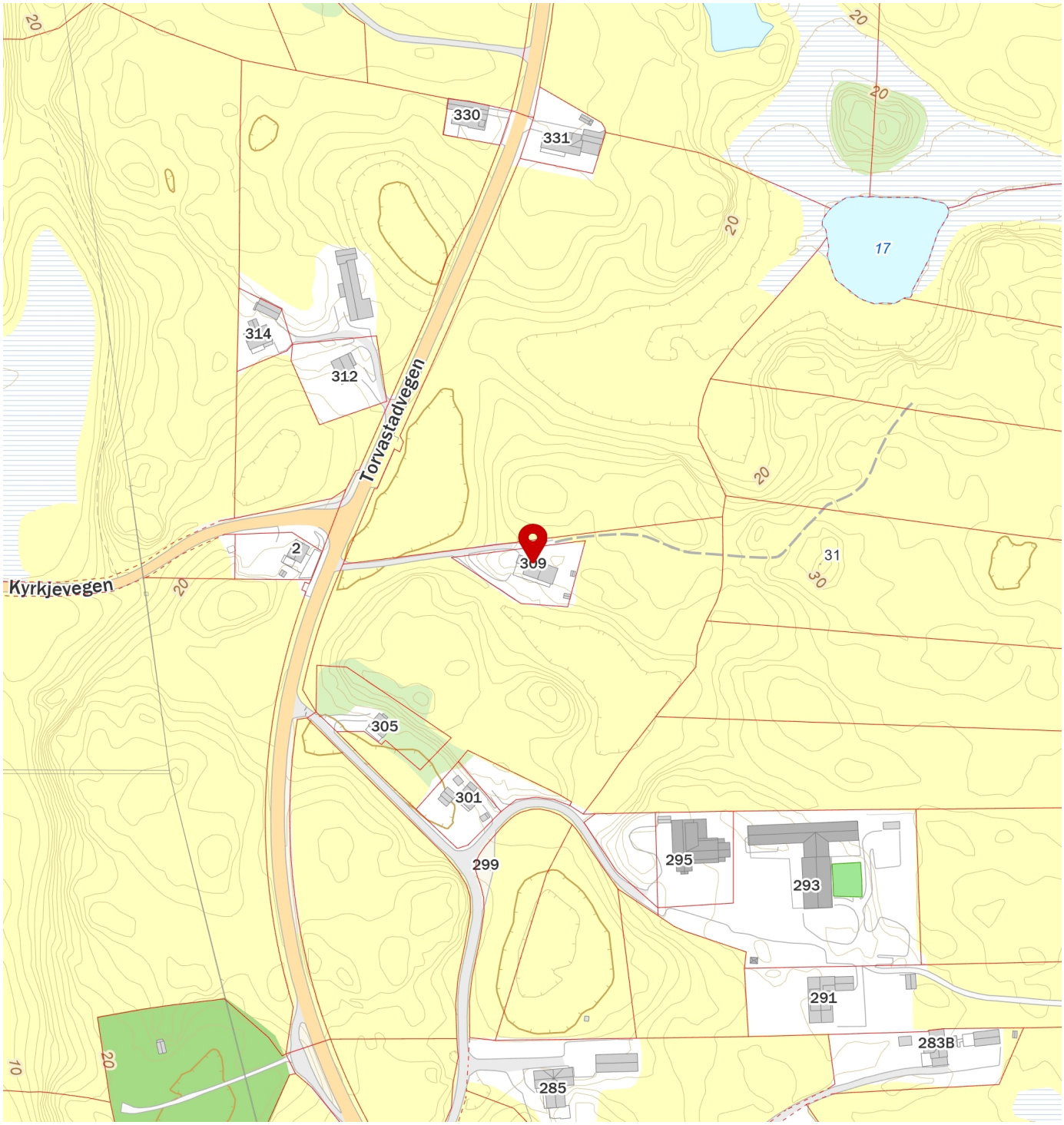


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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