Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Askehagen 21, 4250 KOPERVIK

KARMØY kommune

gnr. 58, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2356 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YW7766

Foretak: Knutsen Takst AS **Takstingeniør:** Arnfinn Knutsen

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.
Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.
Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere.
Vi utfører takstoppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av NITO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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 med kjeller, 1.etasje, 2.etasje og kaldtloft.
Boligen var opprinnelig tomannsbolig, uten oppholdsrom i kjelleren.
Det er etablert egen boenhet i kjeller.
Boligen holder naturligvis ikke dagens standard på grunn av alderen.
I bolig av en denne alderen så må det forventes noe skjulte feil og mangler som en tilstandsbefaring ikke vil kunne avdekke.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Pipe er tekket med heldekkende beslag.
Veggene i 1.etasje har murkonstruksjon med murpuss.
Vegger i 2.etasje har ukjent utførelse. Utvendige fasader i 2.etasje er kledd med aluminiumskledning.
Takkonstruksjon med undertak på åser.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdør i teakfiner.
Ytterdør av PVC med 2-lags glass i kjeller.
Altandører av PVC med 2-lags glass.
Terrasse på terreng av tre.
Støpt altan i 1- og 2.etasje.
Rekkverk i 1.etasje av mur.
Rekkverk av tre i 2.etasje.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Pipe er murt med murstein.
Det er montert peisovn i kjeller.
Det er montert kokovn i 1.etasje.
Det er montert vedovn i 2.etasje.
Rom under terreng har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Boligen har malt tretrapp.
Malte formpressede dører i kjeller.
Malte glatte dører i 1.- og 2.etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og toalett.

Bad/vaskerom 1.etasje:
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har opplegg for dusj, seksjon med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom 2.etasje:
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjeller:
Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.etasje:
Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

2.etasje
Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast («rør i rør») og kobber.
Fordelerstokk for vannrør er plassert i bod i kjeller.
Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er tilgjengelig i bod i kjeller.
Boligen har ikke ventiler for tillift.
Lufting må utføres med vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sikringsskap i kjeller med jordfeilautomatsikringer.
Sikringsskap med automatsikringer i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser om at det er fjell.
Ingen tilgjengelig/synlig drenering.
Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.
Forstøtningsmurer er av betong.
Terrenget skråner mot sør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

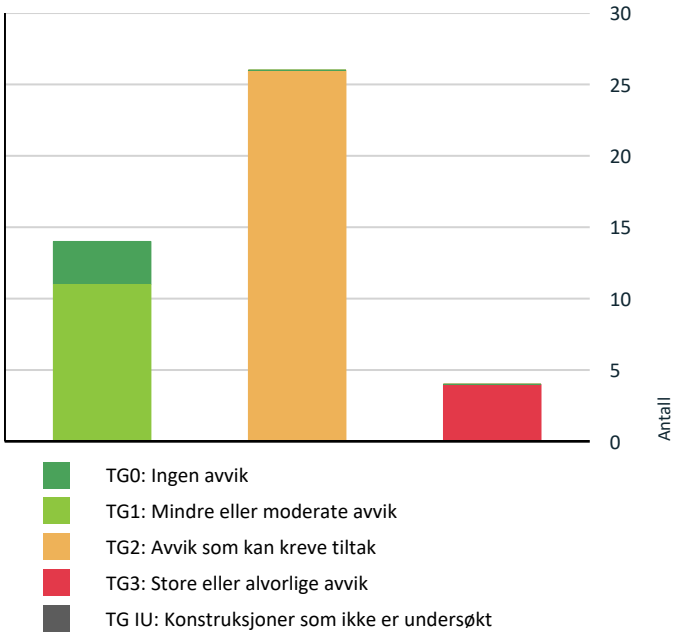
Enebolig

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

Kjeller er innredet til oppholdsrom (hoveddel). Kjeller er søkt om og godkjent som boder og verksted (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er søkt om. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring.
Det var opprinnelig trapp mellom kjeller og 1.etasje.

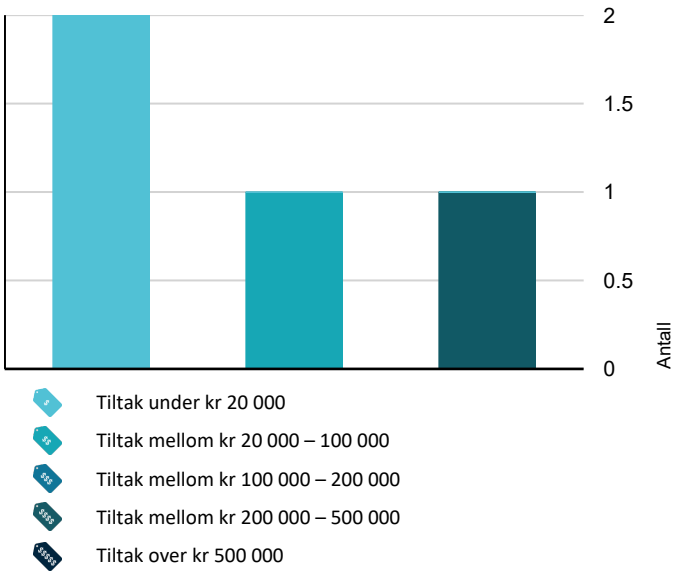
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres enkelte merker etter fukt på undertak. Dette var tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge med på undertaket og vurdere ytterligere undersøkelser dersom fuktmerkene utvikler seg.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Det registreres enkelte merker etter fukt på undertak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.
Fallforhold er ikke kontrollert.
Pipe er tekket med heldekkende beslag.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene i 1.etasje har murkonstruksjon med murpuss.
Vegger i 2.etasje har ukjent utførelse. Utvendige fasader i 2.etasje er kledd med aluminiumskledning. Veggkonstruksjonen bak kledningen er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Aluminiumskledning er montert utenpå eldre stående kledning av tre. Aluminiumskledning kan gi inntrenging av vann, særlig ved gjennomføringer og vindusomramminger. Eventuelle lekkasjer vil ofte følge bak kledningen og være skjult for visuell kontroll. Skjulte fuktskader kan pågå over tid uten synlige ytre tegn og medføre fuktoppsamling i konstruksjonen. Dette gir stor risiko for redusert materialkvalitet, muggvekst, råte i treverk og svekkelse av isolasjon og bærende elementer. Skadens omfang kan bli betydelig før den blir oppdaget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Malt kledning av aluminium har en del avflassing.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen.

Avflassing på malt aluminiumskledning bør utbedres ved rengjøring og overmaling for å beskytte underliggende materiale mot korrosjon og ytterligere forringelse.

Manglende visuell kontroll bak aluminiumskledningen gir økt risiko for skjulte fuktskader, råte og mugg. Det anbefales jevnlig kontroll og eventuelt ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, slik at større skader kan unngås.

Tilstandsrapport


Det er påvist sprekker i murpuss.


Malt kledning av aluminium har en del avflassing.


Malt kledning av aluminium har en del avflassing.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med undertak på åser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Løsning med å kle inn gesimskasser er uferdig
Ventilasjonskanal fra bad i 2.etasje blåser luft opp på kaldtloft.
Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i takkonstruksjonen.
Usikkert om det er aktivitet.
Det er merket etter fukt på taksperrer ved pipe. Dette var tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tetting og ferdigstillelse av gesimskasser for å hindre at fugler og skadedyr tar seg inn i konstruksjonen.

Ventilasjonskanal fra bad bør føres ut av loftet for å unngå fuktproblemer og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare eventuell aktivitet av stripet borebille, da aktivt angrep kan medføre svekkelse av trekonstruksjonen.

Fuktmerker ved pipe bør følges opp med jevnlig kontroll for å sikre at det ikke oppstår nye lekkasjer, da dette kan føre til råteskader over tid.

Det er viktig å opprettholde god ventilasjon på loftet for å forebygge fuktskader og redusere risiko for skadedyr.


Løsning med å kle inn gesimskasser er uferdig.


Ventilasjonskanal fra bad i 2.etasje blåser luft opp på kaldtloft.


Spor etter mott på loftet

Tilstandsrapport



Det er merket etter fukt på taksperrer ved pipe.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i teakfiner.
Ytterdør av PVC med 2-lags glass i kjeller.
Altandører av PVC med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Låsekasse i hovedinngagsdør er slitt.
Altandør i 2.etasje tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Låsekassen i hovedinngangsdøren bør byttes ut for å sikre god funksjon og forhindre problemer med låsing og sikkerhet.

Altandøren i 2. etasje bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å unngå ytterligere slitasje og skade på dør og karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på terreng av tre.

Støpt altan i 1- og 2.etasje.
Rekkverk i 1.etasje av mur. Høyde på rekkverk ble målt til 84 cm.

Rekkverk av tre i 2.etasje. Høyde på rekkverk ble målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte, fuktskader og svekket konstruksjonssikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater av tradisjonelle materialer.
Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.
Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller på gulv er vurdert med tilfeldige målinger innvendig i hvert rom og ikke totalt pr etasje. Det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.
Det ble målt 45 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nord i kjeller.
Det ble målt 50 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot sør i kjeller.
Det ble målt 18 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i kjeller.
Det ble målt 30 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2.etasje.
Det ble målt 35 mm høydeforskjell på gulv i stue i 2.etasje.
Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i etasjeskille over kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Skadedyrangrep kan føre til svekkelse av bjelkelaget og ytterligere konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Pipe er murt med murstein.
Det er montert peisovn i kjeller.
Det er montert kokovn i 1.etasje.
Det er montert vedovn i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildfast plate under ildsted i stue i 2.etasje er for kort. Ubrennbart materiale på gulv skal ligge minimum 30 cm ut foran ilegget til ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tilstandsrapport



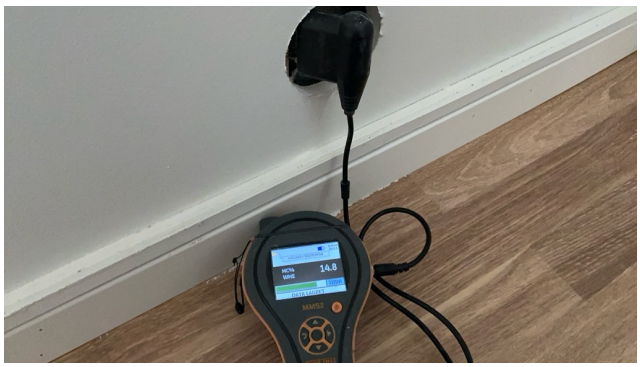
Ildfast plate under ildsted i stue i 2.etasje er for kort.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Det er foretatt hulltaking med fuktverdi på 14,8 % inne i konstruksjonen i yttervegg i soverom mot nord i kjeller, som anses som akseptabelt.
Vekt-% mellom 12% og 15,9%, vurderes som liten fare for angrep av stripet borebille (mott), det kan være spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året/kortere tid.
Verdier på under 11,9 vekt-prosent fukt i treverk vurderes som helt tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede dører i kjeller.
Malte glatte dører i 1.- og 2.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bad i kjeller har fuktskade i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dør til bad i kjeller bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere fuktskader og forringelse av materialet.



Dør til bad i kjeller har fuktskade i nedre kant.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og toalett.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Utførelse med fliser er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre sprekker i fliser og fjerne svertesopp i silikonfuger for å redusere risiko for fuktskader og soppvekst.

Mangelfull utførelse av flisarbeid bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging og unngå skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det er påvist svertesopp på silikonfuger.



Utførelse med fliser er ikke fagmessig utført.



Sprekk i flis på vegg bak dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bad uten dokumentasjon har risiko for ufagmessig utførelse av tetteskikt.



Sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er sprekk i toalett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekk i toalettet bør utbedres eller toalettet bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og videre skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Hylle i seksjon er fuktskadet.



Det er sprekk i toalett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader.

Det ble målt 16,5 vekt-% fukt i vegg mellom bad og bod. Vekt-% mellom 16 og 19,5 vurderes som fuktig, som gir fare for muggdannelse og stripet borrebille (mott).
Det ble registrert svertesopp på baksiden av gipsplate mot bad.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen av forhøyede fuktverdier og svertesopp er økt risiko for muggdannelse og angrep av stripet borrebille (mott), noe som kan føre til helseskader og ytterligere skade på konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har opplegg for dusj, seksjon med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvet ved sluk er høyere enn gulvet ved dør. Det er ikke oppkant med membran ved terskal til dør.
Det er ikke fagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer i gulv og vegg.
Det mangler front til skap under vask.
Det er påvist sprekker i fuger og knuste fliser.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er ikke fagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer.

Tilstandsrapport



Det er ikke fagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer.



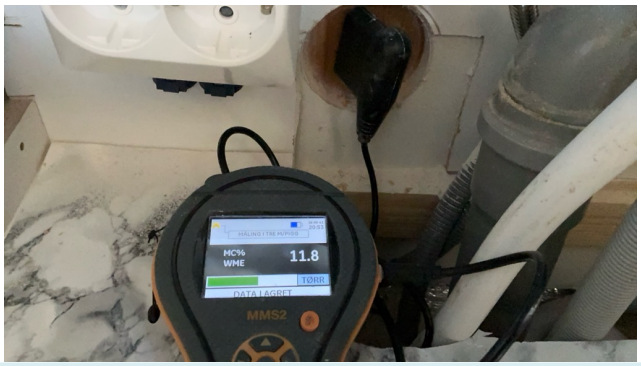
Det er påvist sprekker i fuger og knuste fliser.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom bad og kjøkken, med fuktverdi på 11,8 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

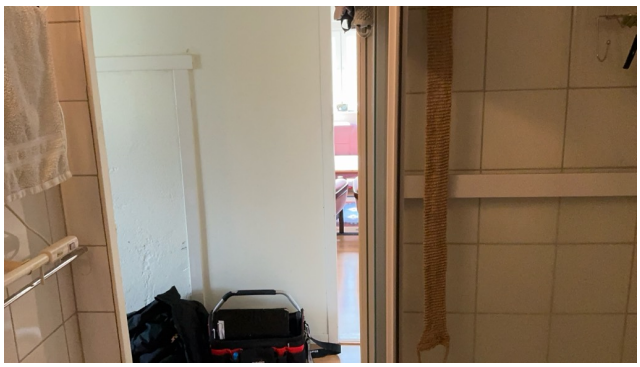
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert i våtsone til dusj. Våtsone på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj.

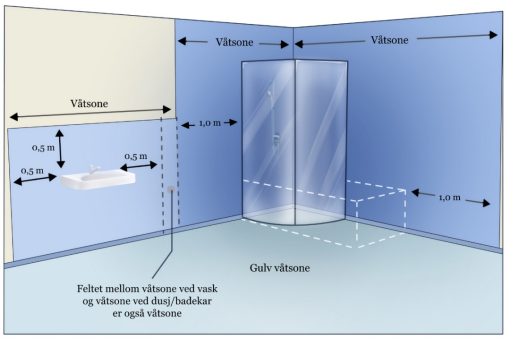
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vannsprut på treverk kan forårsake fuktskade. Ved bruk av dusjkabinett er det ikke behov for tiltak.



Døren er plassert i våtsone til dusj.



Våtsoner i våtrom

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Det er ca 25 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

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

Det er ufagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bad uten dokumentasjon har risiko for ufagmessig utførelse av tetteskikt.



Sluk



Det er ufagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer.



Det er ufagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjkabinett, seksjon med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Skap under vask har fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skapet under vask bør utbedres eller skiftes for å hindre videre utvikling av fuktskader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skaden forverres og føre til ytterligere skade på innredning.



Skap under vask har fuktskade.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

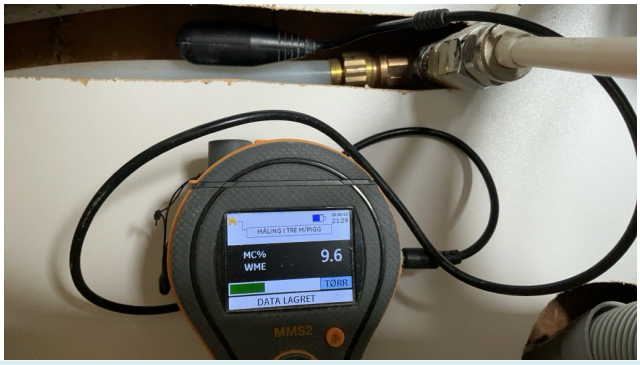
2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling med pigger inne i vegg mellom bad og kjøkken med fuktverdi på 9,6 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt. Fuktmåling er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• Det må foretas lokal utbedring.



Påvist fuktskade på bunnplate i benkeskap under vask.



Skapdør til benkeskap under vask er sprukket.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Skjøting av benkeplate er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skjøten på benkeplaten bør utbedres fagmessig for å hindre fuktinntrengning og påfølgende risiko for fuktskader i benkeplate og underliggende konstruksjoner.



Skjøting av benkeplate er ufagmessig utført.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen er slitt etter mange års bruk.
Benkeplate har sprekk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller bytte ut innredningen og benkeplaten for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere skader på kjøkkeninnredningen.



Benkeplate har sprekk.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast («rør i rør») og kobber.
Fordelerstokk for vannrør er plassert i bod i kjeller.
Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller
Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.
Det anbefales å vurdere utskiftning eller nærmere kontroll av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende merking og høy alder på rørene øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er tilgjengelig i bod i kjeller.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ikke ventiler for tillift.
Lufting må utføres med vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler for å sikre tilstrekkelig tilluft i boligen. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

TG 1 Varmtvannstank - 2 - 3

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap i kjeller med jordfeilautomatsikringer.
Sikringsskap med automatsikringer i 1.etasje.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales kontroll av det elektrisk anlegget hvert 5.år. Opprinnelig del av anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser om at det er fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sålbenk (puss) under kjellervindu er lagt utenpå karm til vindu (for høyt) og sålbenken har ikke tilstrekkelig fall. Puss på sålbenker skal normalt føres inn under vinduets karm.
Det er ikke montert ventilkapper i mur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres ny sålbenk med korrekt fall og utførelse, slik at vann ledes bort fra vinduet og ikke trenger inn i konstruksjonen.

Ventilkapper bør monteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjeller, og for å redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for fuktinntrengning, skader på mur og vindu, samt dårlig ventilasjon i kjellerrom.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert ventilkapper i mur.



Sålbenk (puss) under kjellervindu er lagt utenpå karm til vindu (for høyt) og sålbnken har ikke tilstrekkelig fall.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Fliser som ligger på forstøtningsmur er løse.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Løse fliser på forstøtningsmuren bør festes eller skiftes ut for å hindre videre forvitring og skade på muren.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for ytterligere forringelse av murens tilstand.



Det er påvist sprekke og knust flis på forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget skråner mot sør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ett soverom i kjeller har for liten lysflate i vinduer i forhold til veiledningen i teknisk forskrift. Krav om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når dagslysflate utgjør minst 10% av bruksarealet.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Brannprosjektering er iht. eldre krav og samsvarer naturlig nok ikke til dagens byggetekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Snøfangere bør monteres. Manglende snøfangere medfører risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Tilstandsrapport



Store åpninger i rekkverk.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

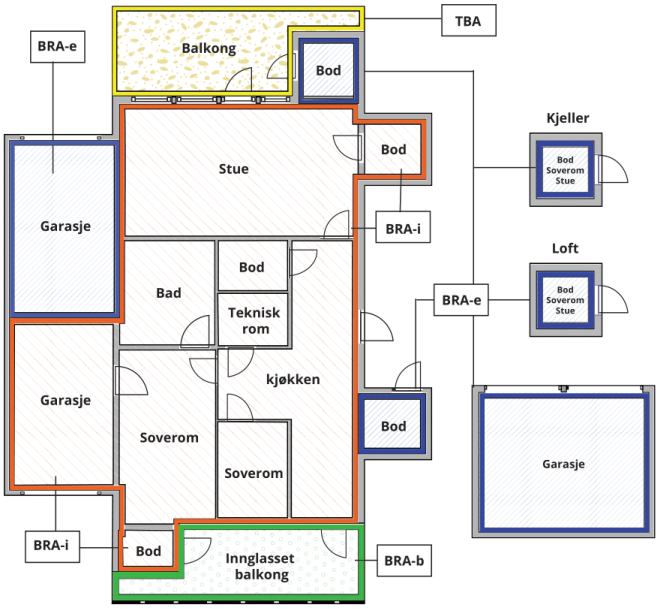
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	68			68	25
1.etasje	72			72	6
2.etasje	70			70	6
Loft	23			23	
SUM	**233**				**37**
SUM BRA	**233**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, bad, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
1.etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
2.etasje	Trappegang, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Loft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er innredet til oppholdsrom (hoveddel). Kjeller er søkt om og godkjent som boder og verksted (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er søkt om. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring.
Det var opprinnelig trapp mellom kjeller og 1.etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Siden det ikke er innvendig tilkomst mellom kjeller og 1.etasje blir kjeller å betrakte som egen boenhet. Det er ikke søkt om eller godkjent egen boenhet i kjeller.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Behrouz Aminpour	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	58	44		0	946.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Askehagen 21

Hjemmelshaver
Aminpour Behrouz

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.1949		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0191/26

Selger 1 navn
Behrouz Aminpour

Gateadresse
Askehagen 21

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 60030635704

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0191/26

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

Svar: Nei

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har også delvis gjort noe selv.

Arbeid utført av: Vedavågen Rør as , Storasund Rør 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fakurer finns

Arbeid utført av: Hans Erik Elektro as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I rapporten fra Fagne i 2025 , ble påpekte punkter reparert av Hans Erik Elektro as.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt plåttak og takhatt ble montert.

Arbeid utført av: Et blikkenslager-firma på Norheim

Document reference: 1-0191/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tomannsbolig

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se rapport fra takstmamn

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se rapport fra takstmann.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0191/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0191/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

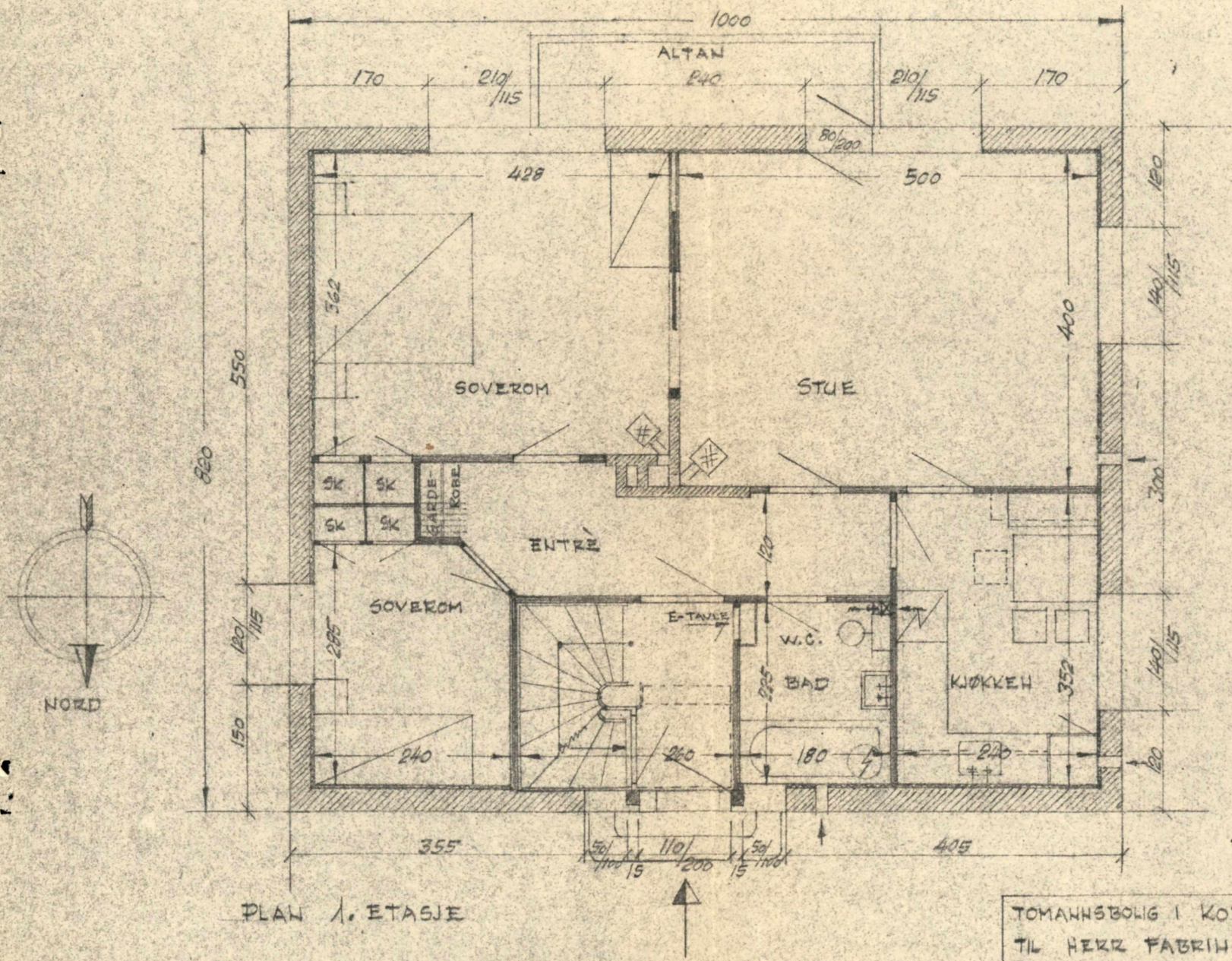
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Behrouz Aminpour	8961b73e44c1f6c150ce73d4998624579ec8a408	15.05.2026 11:36:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0191/26

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

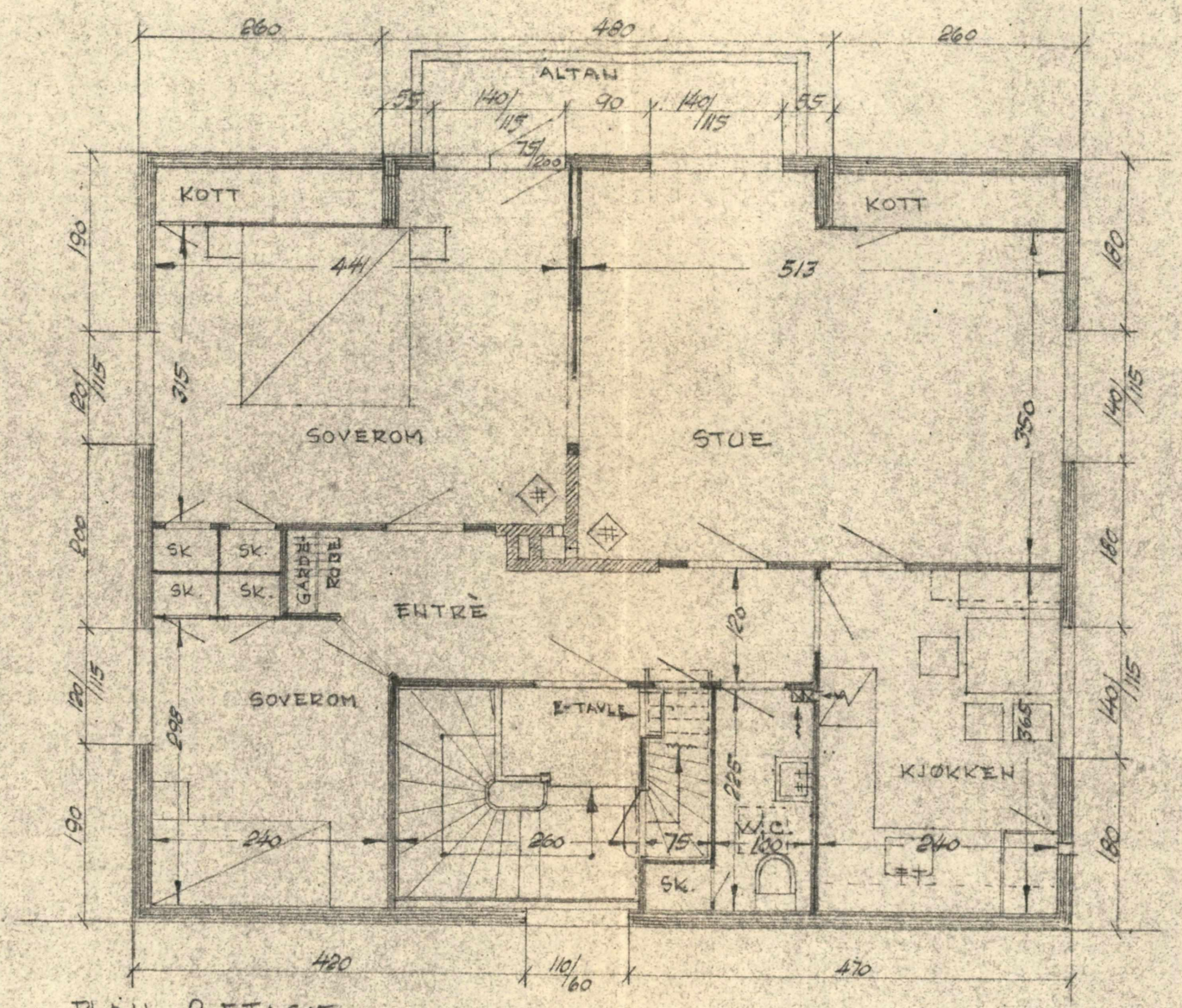
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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



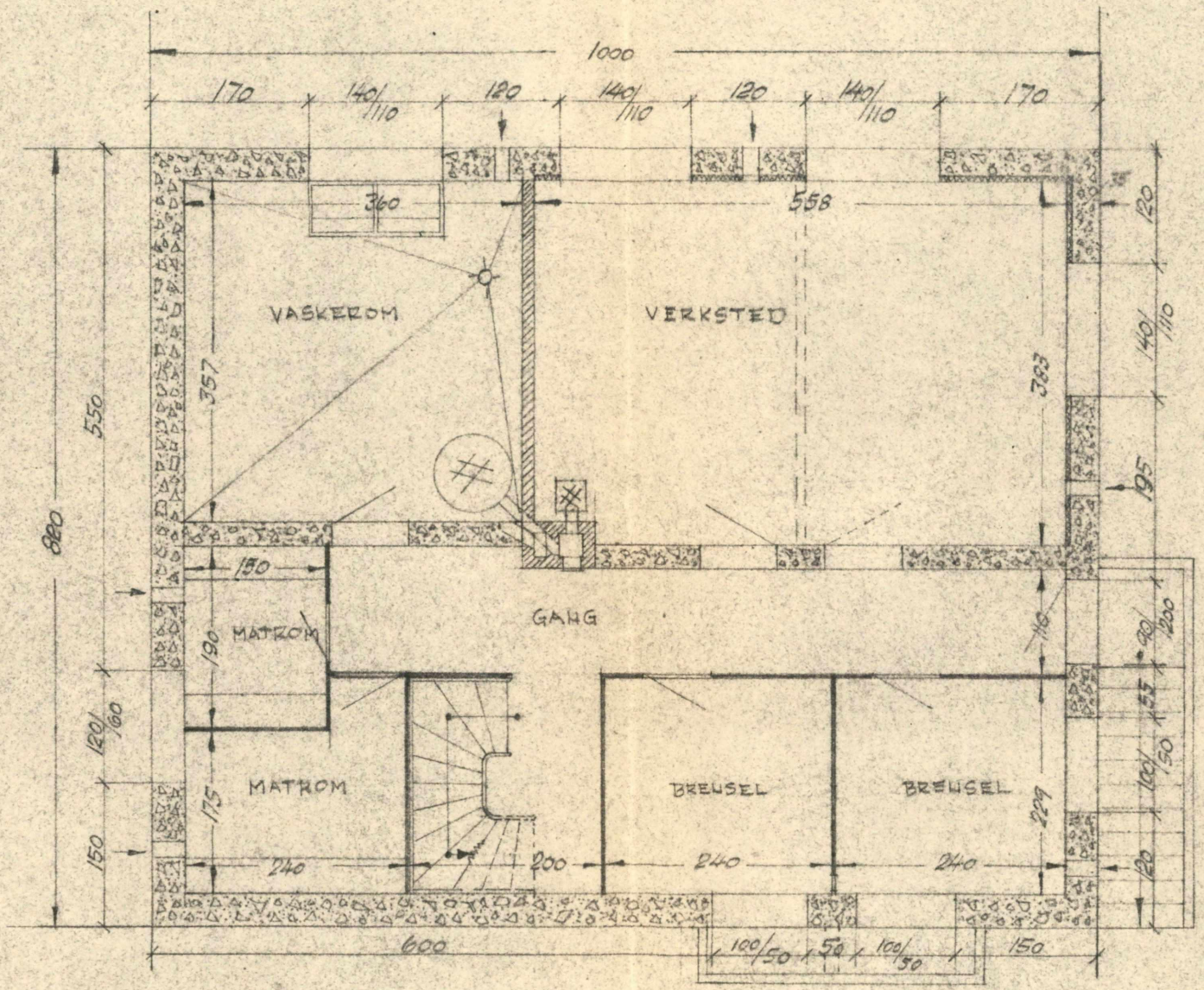
PLAN 1. ETASJE

TOMANNSBOLIG I KOPERVIK TIL HERR FABRIN.	M=1:50 17-9-49
ERLING ELVESTAD, SVALBARD PLASS 4, STAVANGER	72/1.



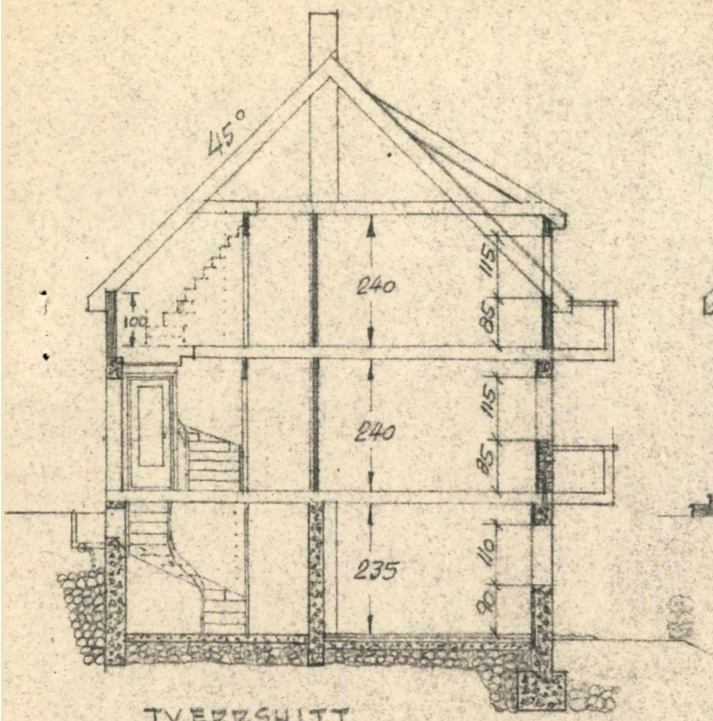
PLAN 2. ETASJE

TOMANNSBOLIG I KOPERVIK TIL HERR FABRIN.	M=1:50 17-9-40
ERLING ELVESTAD, SVALBARD PL. 4, STAVANGER	72/2.

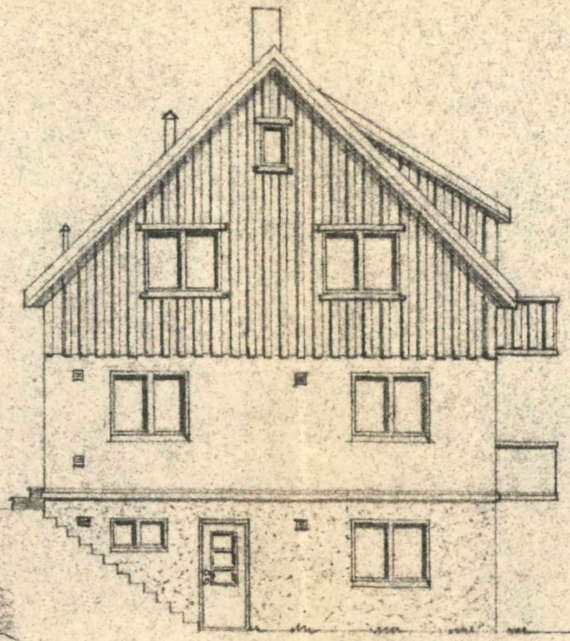


KJELLERPLAN M = 1:50

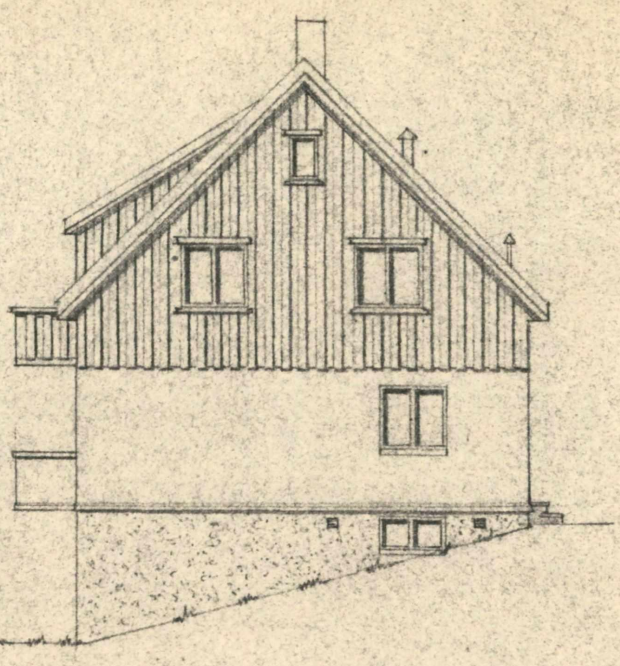
TOMANNSBOLIG I KOPERVIK TIL HERR FABRIH.	M=1:50 17-9-49
ERLING ELVESTAD. SVALBARD PLASS 4. STAVGR.	72/3



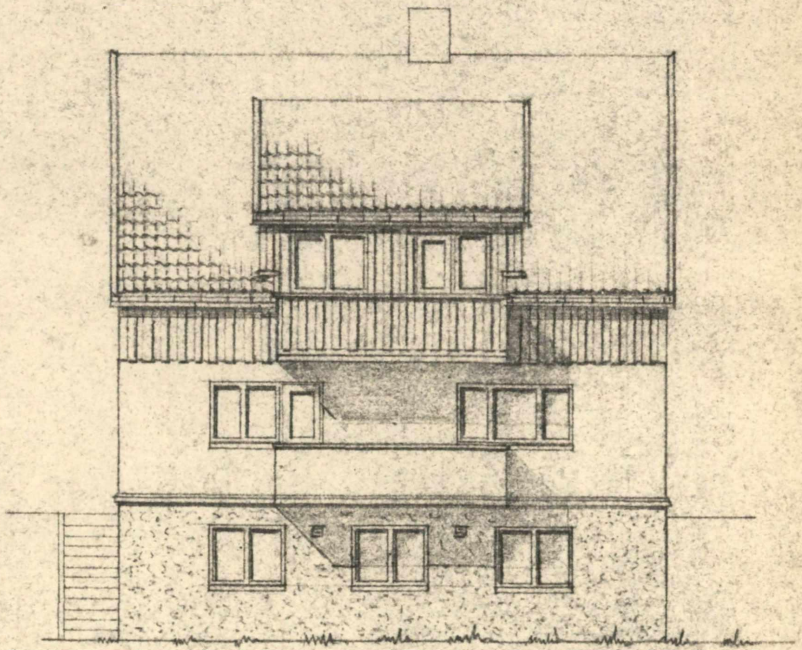
TVERRSNITT



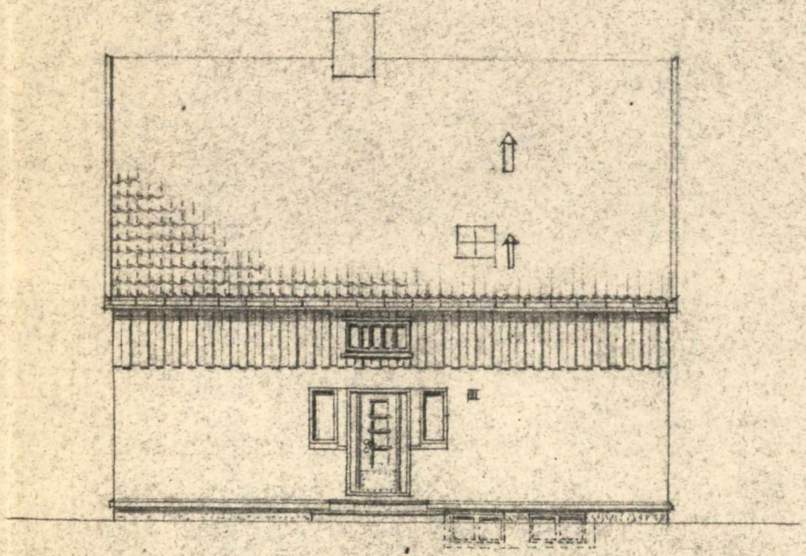
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT HØRD (TIL GATA)

TOMANNSBOLIG I KOPERVIK TIL HERR FABRIN	M=1:100 17-9-49
ERLING ELVESTAD, SVALBARD PL.4, STAVANGER	72/4

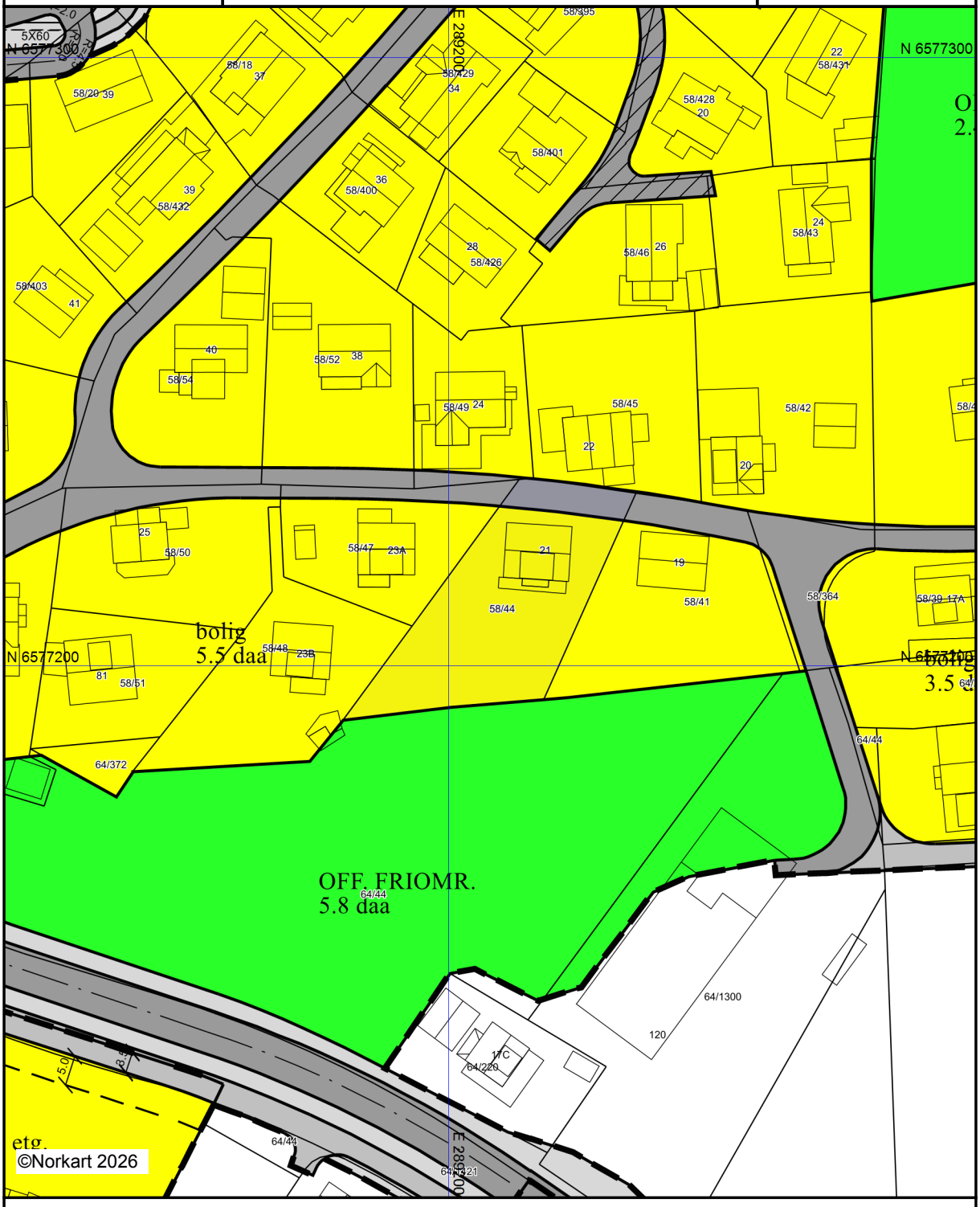
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/44
Adresse: Askehagen 21
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

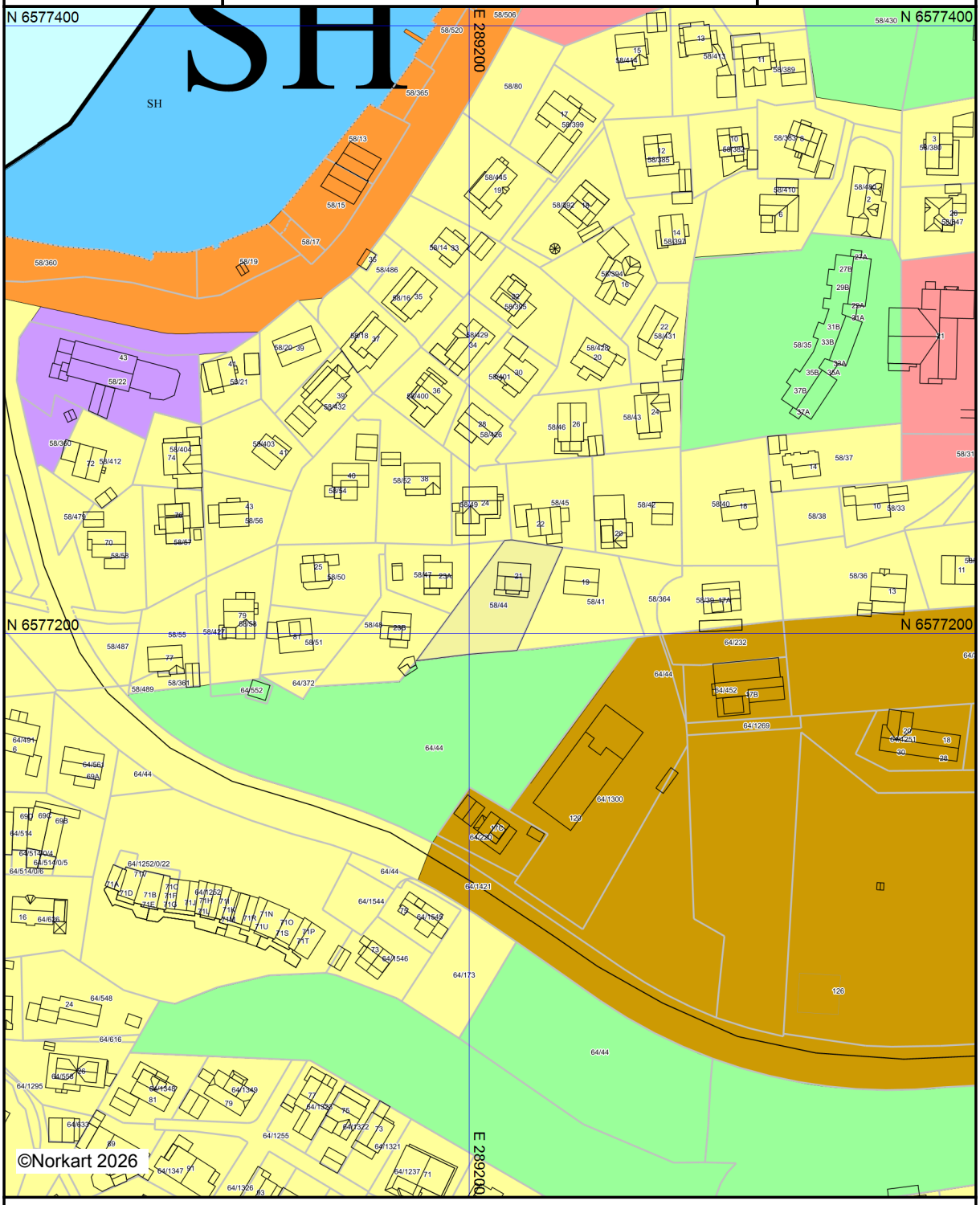
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/44
Adresse: Askehagen 21
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

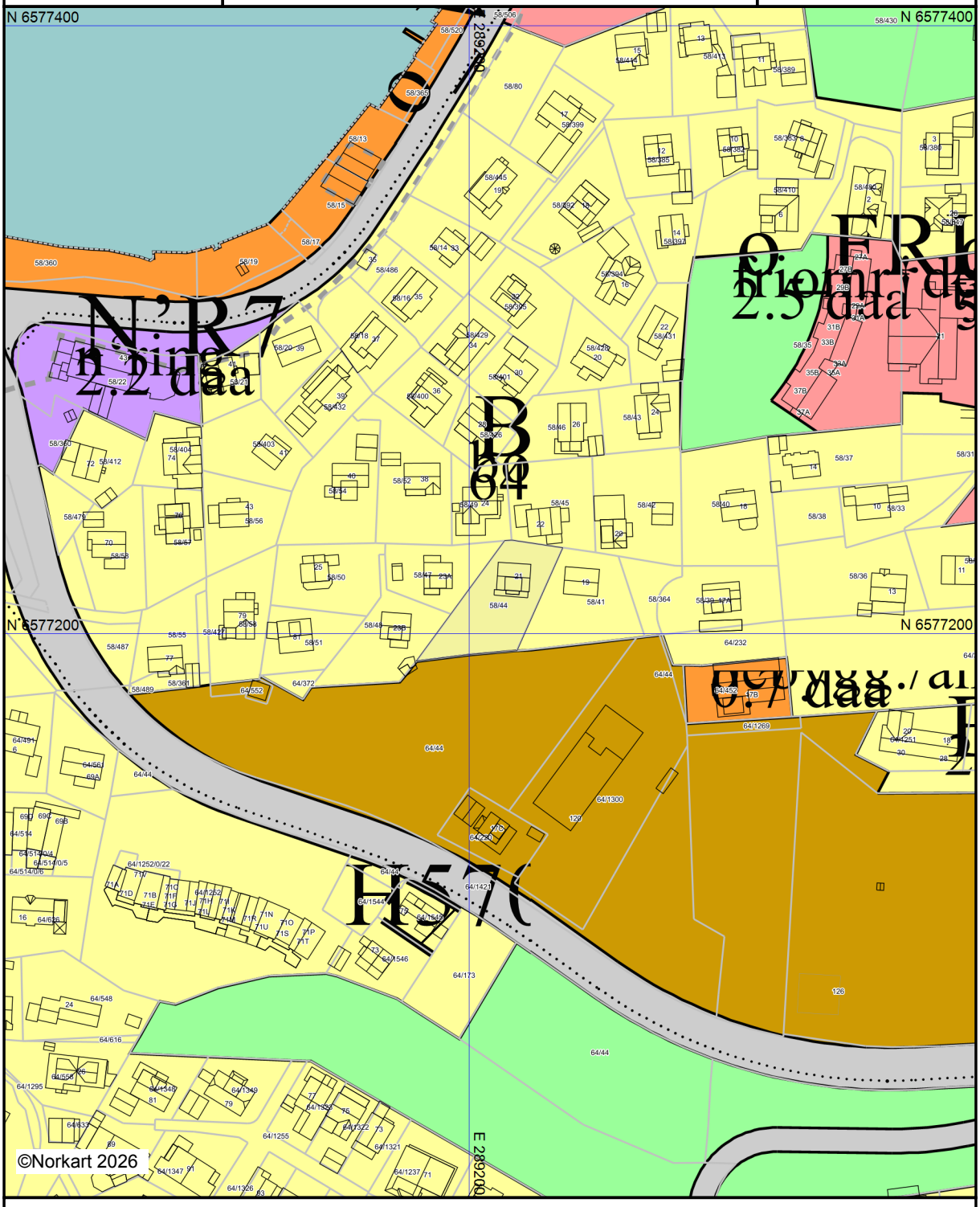
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 58/44
Adresse: Askehagen 21
Dato: 28.04.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk
- Abc Påskrift areal

Karmøy kommune

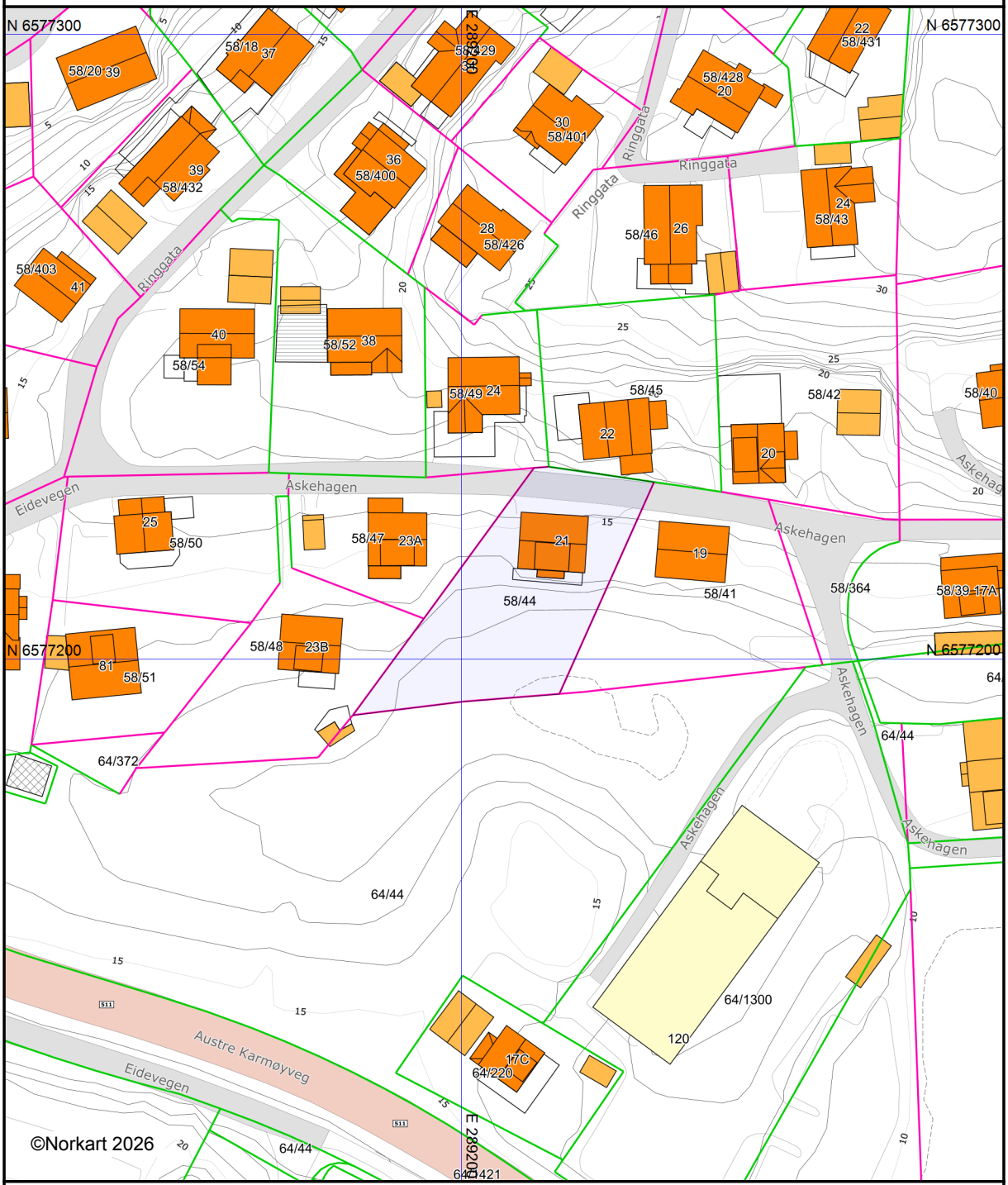
Grunnkart

Eiendom: 58/44
Adresse: Askehagen 21
Dato: 28.04.2026
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.