Sævikvegen 1

Nabolaget Østhus/Rekkje - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Offentlig transport

Veavågen Linje 210, N288	3 min 0.2 km
Bleikmyrvegen/Veakrossen Linje 209, 210, X210, N288	3 min 2.2 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	11 min 9.7 km
Haugesund Karmøy	18 min
Stavanger Sola	1 t 59 min

Skoler

Veavågen skole (1-7 kl.) 375 elever, 21 klasser	5 min 0.3 km
Danielsen ungdomsskole Karmøy (8-10 kl.) 168 elever, 10 klasser	3 min 2.1 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 376 elever, 19 klasser	8 min 5.6 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	10 min 7.3 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	7 min 5.3 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	8 min 5.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

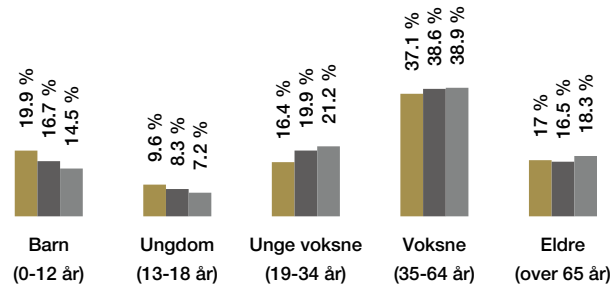
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østhus/Rekkje	1 000	406
Åkrehamn/Vedavågen	11 331	5 139
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinarskogen Fus barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Espira Sletten barnehage (0-5 år) 73 barn	21 min 1.5 km
Vea barnehage (1-5 år) 63 barn	23 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Prix Vedavågen Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Spar Vea	4 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Rele Karmøy AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

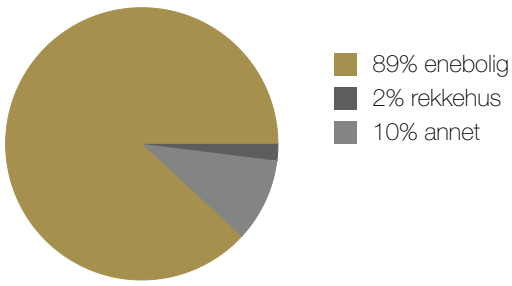
Gateparkering
Lett 90/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Vedavågen skole ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
Vedavåg skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
Actic Karmøyhallen	7 min
TrimClub Åkra	8 min

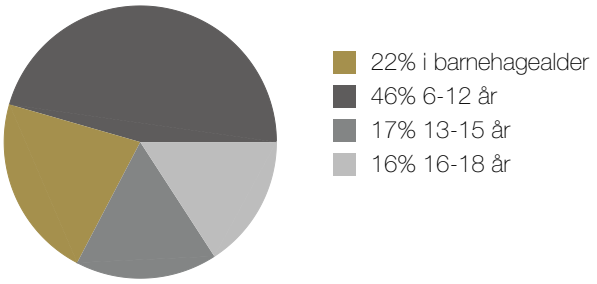
Boligmasse



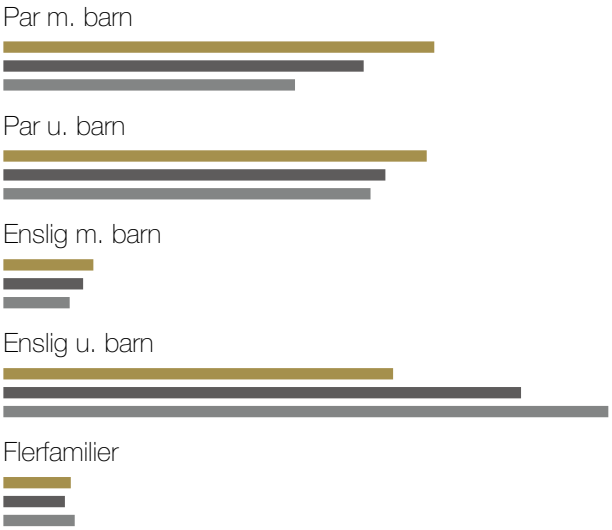
Varer/Tjenester

AMFI Åkrehamn	7 min
Apotek 1 Veakrossen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



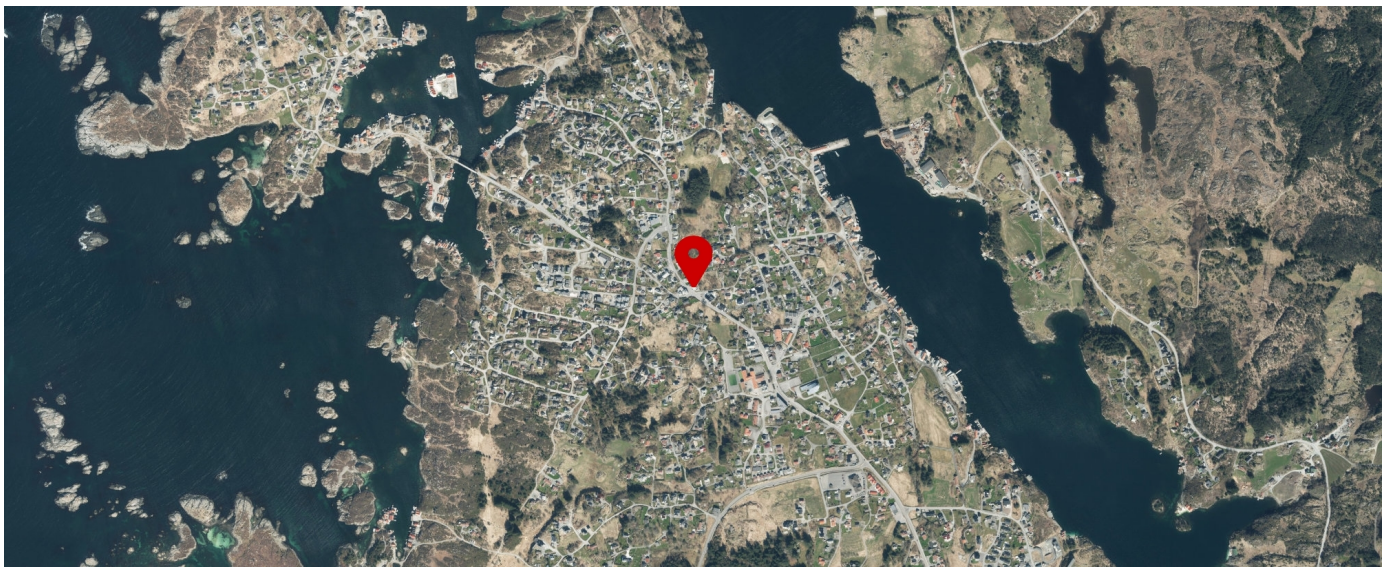
Familiesammensetning

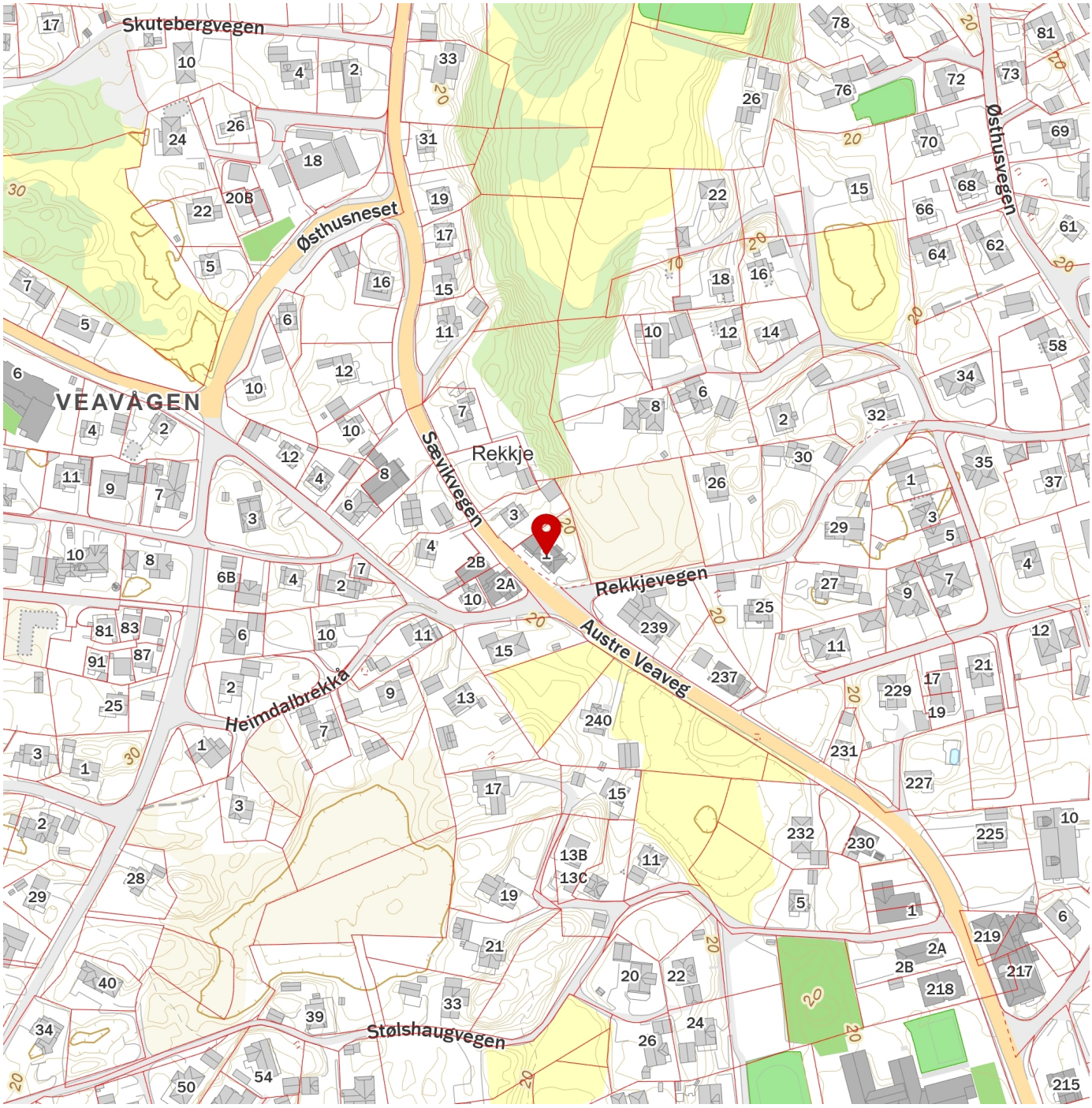


Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Rele Karmøy AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Rele Karmøy AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Flermannsbolig
Sævikvegen 1
4276 Veavågen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Even Englund
Dato: 17/09/2025

Rytterhøyden 54
Hafrsfjord 4046
97142740
ee@eeconsult.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3, Bnr: 193
Hjemmelshaver:	JT INVEST VEA AS
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	779,9 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	VEA SENTRUM.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	ca1950

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.09.2025
Forutsetninger:	Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsrapport TG0, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. Tilstandsrapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle stikkprøvekontroller av tilgjengelige bygningsdeler. Undersøkelsen er gjennomført uten flytting av møbler, tepper, innredning, løsøre eller fastmonterte installasjoner. Kledning, himlinger, gulv, vegger, tak og andre konstruksjonsdeler er ikke åpnet eller demontert. Rapporten omfatter kun forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, installasjoner eller bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, er ikke vurdert. Eventuelle feil eller mangler som ikke var mulig å oppdage uten destruktive inngrep eller spesialundersøkelser, kan derfor forekomme. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er begrenset til stikkprøver av enkle brukerfunksjoner (for eksempel åpning/lukking av dører og vinduer, tapping av vann, samt betjening av synlig utstyr). Det er ikke utført beregninger eller kontroll av kapasitet, forskriftsmessighet eller skjulte komponenter utover dette. Det var regn og overskyet på befarings dagen.
Oppdragsgiver:	Tor Helge Tjøsvoll
Tilstede under befaringen:	Jostein Karlsen
Fuktmåler benyttet:	Protometer mini

OM TOMTEN:
Tomten har gode sol-forhold og er godt bearbeidet med østlig vendt terrasse med utgang fra gang i andre etasje.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er ført opp med bindingsverk i tre i andre etasje og loft, det er støpt betonggulv på mark og støpte kjellervegger. Det er liggende kledning som utvendig overflate og murte vegger ved vaskerom. Taket er tekket med takskifer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er bygget på 1950-tallet og enkelte utskiftninger er utført etter byggeår. Boligen har normal slitasje ut fra alderen, utskiftning, renovering og vedlikehold må påregnes. Det skal nevnes at enkelte, vinduer og dører er byttet etter byggeår. Tak er av eldre dato og normalt vedlikehold og utskiftning må påregnes. Det er registrert en del fukt rundt pipe og gjennomføringer. Det minnes særskilt om at skjulte avvik kan ikke utelukkes. For øvrig vises til beskrivelser og tilstandsvurderinger for de enkelte rom og bygningsdeler.

ANNET:
Primæroppvarming er varmepumpe og varmekabler på våtrom, det er også vedovn i stue i andre etasje ved behov. Boligen har brannvarslere og brannslokningsapparat. Se egenerklæring.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema (av totalt 3 sider - Se vedlegg) og dokumentasjon. Dokumentasjon vedrørende arbeid på rørarbeid, membran på bad og elektriskarbeid er ikke fremvist. Nåværende eier har ikke bodd i boligen og historikk rundt utskiftning og utbedringer er ikke kjent.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1. etasje: Hybel sør (58m2): Belegg på gulv på bad med slette plater på vegger og slette plater i himling. Laminat på gulv på soverom, stue, bod og kjøkken med slette plater på vegger og slette plater i himling.
1. etasje: Hybel nord (72m2): Belegg på gulv på bad med slette plater på vegger og slette plater i himling. Laminat på gulv på soverom, stue, bod og kjøkken med slette plater på vegger og slette plater i himling.
2. Etasje: Belegg på gulv på våtrom med slette plater på vegger og slette plater i himling. Belegg på gulv på wc og gang med panel plater på vegger og slette plater i himling. Parkett på gulv på soverom, stuer med slette plater på vegger og slette plater i himling. Laminat på gulv på kjøkken med slette plater på vegger og slette plater i himling.
Loft: Belegg på gulv i gang med panel plater på vegger og slette plater i himling. Laminat på gulv på soverom med slette plater på vegger og slette plater i himling.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Øvrige rom har normal slitasje ihht alder. Normalt vedlikehold, renovering og oppussing de nærmeste årene av overflater kan påregnes i enkelte rom. Boligen kan ha noen normale aldersmessige ujevnheter, sprekker og hakk etter normal bruk i overganger og knirk i gulv i begge etasjer. Normalt vedlikehold, renovering og utskiftning må påregnes. Det er registrert borebiller i reisverk på loft samt musefeller. Det er registrert fukt rundt gjennomføringer i tak og rundt pipe og himling på loft. Det er registrert fukt rundt begge loftsvinduer. Det er registret noe konstruksjonsfeil vedrørende fuktsikring av våtrom i kjeller. Sprekk i himling i gang i andre etasje. Lister mangler enkelte plasser i begge etasjer. Oppussing og utskiftning må påregnes. Utvendig trapp, belistning, rekkverk og overflater må utbedres. Det ble registret noe fukt i yttervegg mot nord-vest på soverom bak garasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport for boligen er systematisk presentert av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er like vell ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader og mangler, etter som det blandt annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Ved begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen kan sannsynlighet for avvik ikke utelukkes. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer siden bygge år, eier har ikke bodd i boligen. Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon som er tilsendt, men det gjøres oppmerksom på at det er ikke søkt bruksendring på bygget. Bygget er registrert som Butikk/forretningsbygning men er bygget om til bolig med to hybler på gate plan. Godkjente tegninger og dokumentasjon av boligen og tekniske løsninger er ikke fremlagt, det er gjort endringer på romløsninger på bygg tilhørende de besiktigede leiligheter.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	132	13	0	14	122	23
2. etasje	101	0	0	0	101	0
Loft	55	0	0	5	44	11
SUM BYGNING	288	13	0	19	267	34
SUM BRA	301					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. etasje: Hybel sør (58m2): Gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
1. etasje: Hybel nord (72m2): Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, entre, våtrom(bad inkludert vaskerom), wc, soverom, 3 stuer og kjøkken.
Loft: 3 soverom og gang.

BRA-e:

1. etasje: 2 boder og garasje i tilknytning til boligen.
Loft: 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

Garasje med redskapsbod er oppført med bindingsverk i mur som er bygget tilhørende til boligen med utvendige overflater i mur. Taket er tekket med takpapp. Gulv på grunn i betong. Garasje er av eldre dato med noe tegn til risser og oppsprekking på konstruksjonsdelene og overflater, garasjeport ellers etter hva som kan forventes ut fra alder. Vedlikehold og utskifting må påregnes. TG2 er satt på bakgrunn av alder, riss og slitasje på overflater, garasjeport. Vedlikehold og utskiftninger samt utbedringer må påregnes.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Even Englund

Bygningsingeniør, byggtekniker, byggmester og takstmann med over 16 års erfaring fra byggebransjen. Erfaring fra oppføring av tilbygg, nybygg, rehabilitering samt prosjektering og prosjektledelse.

17/09/2025

SIV. ING. EVEN ENGLUND

Even Englund

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Byggegrunn og fundamenteringsforhold er vurdert ut fra visuell observasjon og tilgjengelig informasjon. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser eller åpning av konstruksjoner. Grunnmurens utførelse og materialvalg er vurdert ut fra synlige deler og tilgjengelig dokumentasjon. Dreneringsforhold og fuktsikring er vurdert ut fra synlige tegn, alder og byggeskikk. Ukjent byggegrunn, antatt sprengstein og tilfylte masser. Grunnmur med betongplate på mark. Betongplate på mark. Grunnmurer av mur/betong samt synlige murte utvendige overflater i første etasje fra byggeåret.

Merknader: Det er registrert noen sprekker og riss på grunnmuren, og noen mindre synlige tegn til setninger. Ukjent isolasjonsløsning, antatt uisolert betongplate. Grunnmuren har noe utvendig oppsprekking i form av setninger, sprekker og risser. Kun stikkprøver er foretatt av tilgjengelig deler. Det er ikke observert tegn til aktiv setning eller skjevheter. Det tas forbehold om skjulte forhold som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, kun enkelte deler var tilgjengelig under befaringen. Dreneringens tilstand og funksjon er ikke kjent og kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser. Fuktsikring mot grunn er ikke dokumentert. Det er alltid risiko og uvisshet knyttet til lukkede tilfylte konstruksjoner og kjellere. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Tak nedløp ledes også bort fra tomt i drensrør i grunnen. Ellers naturlig drenering i grunnen på tomten. Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig. Støttemur i betong og sparestein rundt boligen. Støttemur mangler rekkverk.

Merknader: Boligen har ikke tilfylte vegger eller kjeller. Enkelte skjevheter er registrert under befaringen. Noen sprekker og skjevheter forekommer. Vedlikehold må påregnes. Rekkverk mangler. Det anbefales å kontrollere drenssystemets funksjon nærmere dersom det foreligger indikasjoner på fuktproblemer i tilfylte konstruksjoner. Det er alltid knyttet risiko til skjulte deler under bakkenivå. Se egenerklæringen. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

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

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Veggene er oppført med bindingsverk i tre. Veggene er kledd med liggende og stående tre-kledning uten utlufting enkelte eldre deler.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Konstruksjonene er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne og tetting bak kledning krever nærmere undersøkelser. Det er alltid knyttet risiko til tilstand på tetting og utførselen bak lukkede konstruksjoner. Det ble bemerket noe mangel på vedlikehold på enkelte deler av kledningen og noe ujevnheter. Normalt vedlikehold og utbedring må påregnes i nærmeste fremtid. Det nevnes at avstand fra grunnen/bakkenivå til trekledning bør være 10-15 cm for ikke å redusere levetid på kledningen. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales generelt glipe på 4-6mm mot vannbord slik at kledning kan tørkes ut og unødige mengder vann og fukt ikke trekkes opp i kledningen som da vil resultere i redusert levetid. Normal tid før maling av tre-kledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Det minnes om at kun synlige tilgjengelige deler er inspisert, bakenforliggende tetting rundt dører og vinduer kan ikke vurderes. Ytterdører er av ulik dato, hovedinngangsdør med glassfelt til boligen er byttet i 2020. Vinduer og ytterdør til kjeller er skiftet i nyere tid. Vinduer og ytterdør i andre etasje og på loft er stort sett av eldre dato.

Merknader: Dører og vinduer er av den kvalitet og standard som kan forventes ut fra alderen, en kan påregne normalt vedlikehold og utskiftning av eldre vinduer som har avflassing og sårt trenger vedlikehold og utskiftning. Enkelte vinduer kan være vanskelig å åpne, kun stikkprøver er gjort. Tetting og løsning rundt vinduer og dører som ikke er synlig og kjent vil da krever demontering av konstruksjonsdeler. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales generelt glipe på 4-6mm mot vannbord slik at kledning kan tørkes ut og unødige mengder vann og fukt ikke trekkes opp i kledningen som da vil resultere i redusert levetid. Det er alltid knyttet risiko til tilstanden rundt tetting og utførsel av lukkede konstruksjoner som tetting rundt vinduer og dører. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før vedlikehold og overflatebehandling av trevinduer er 1 - 6 år. Normal tid før vedlikehold og overflatebehandling av stålvinduer er 6 - 10 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums-dører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein over tak er vurdert ut fra visuell inspeksjon fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller inspeksjon av lukkede konstruksjoner. Taket er tekket med takskifer. Takkonstruksjonen er en isolert konstruksjon med reisverk i tre på loft og takkonstruksjonen er en åpen takkonstruksjon på kryploft. Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på loft.

Merknader: Det er ikke registrert synlige indikasjoner på fukt, svikt eller setninger i takkonstruksjonen basert på tilgjengelig inspeksjon. Noe ujevnheter ble registrert. Skorstein har noe tegn til slitasje i overgangen mellom beslag og pipe. Det anbefales kontroll av beslag og eventuell tetting. Det tas forbehold om skjulte skader i lukkede konstruksjoner. Det var begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tilstanden rundt tetting og utførselen av lukkede og utilgjengelige konstruksjoner slik som gjennomføringer gjennom yttertak. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere lekkasjer, reparasjoner eller vedlikehold.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent alder

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertak, lekter og yttertekking er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige deler fra bakkenivå og veranda, samt informasjon om takkonstruksjonens oppbygning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner. Taket er tekket med takskifer. Taket ble sjekket ved takutstikk og på loft samt fra utsiden på veranda. Takkonstruksjonen er en isolert konstruksjon med reisverk i tre, takkonstruksjonen er en lukket isolert takkonstruksjon over lofts etasje og kun tilgjengelig på kryploft.

Merknader: Det er ikke registrert indikasjoner på fukt, svikt eller setninger i takkonstruksjonen basert på tilgjengelig inspeksjon. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte skader i undertak og lekter, da disse ikke er tilgjengelige for kontroll uten inngrep. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere lekkasjer, vedlikehold eller utbedringer. Det er alltid knyttet risiko på tilstanden rundt tetting og utførselen av lukkede konstruksjoner slik som gjennomføringer gjennom yttertak. Normal forventet levetid for undertak avhengig av type og utførelse er 30–60 år. For lekter og sløyfer i treverk gjelder tilsvarende levetid, forutsatt god ventilasjon og fuktbeskyttelse. Det anbefales kontroll av undertakets tilstand ved neste større vedlikehold, spesielt når taket nærmer seg sin forventede levetid.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftets konstruksjonsoppbygging er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller destruktive inngrep. Loftet er lukket og isolert. Loftet har begrenset ventilasjon, og det anbefales å kontrollere lufting ved raft og møne ved neste vedlikehold. Boligen har innredet loft over andre etasje hvor da kun de tilgjengelige delene av loft samt kryploftet er inspisert. Det er registrert borebiller i reisverk på kryploft samt musefeller. Det er registrert fukt rundt gjennomføringer i tak og rundt pipe og himling på loft.

Merknader: Alle himlinger på loft er lukkede og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kryploft er ikke mulig å inspisere i sin helhet når det mangler stige. Støv og fuktskjolder, merker er registrert rundt vinduer og gjennomføringer. Lufting og fuktsikring av loftet er ikke kontrollert i detalj, og det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle kondensproblemer eller lekkasjer. Risser, merker, ujevnheter, hakk, knirk og rifter er registrert. Det er ikke funnet indikasjoner på synlige svekkelser, og det er heller ikke nevnt noe i egenerklæringen. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte forhold i lukkede konstruksjoner og isolerte partier som ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Det er alltid knyttet risiko til tilstand på tetting og utførselen av lukkede konstruksjoner på loft.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Balkong og veranda i trevirke mot syd og vest. Det er rekkverk med topprekke men uten tilstrekkelig høyde. Terrassa dekket fremstår klar for utskiftning hvor dekket mangler enkelte plasser.

Merknader: Det er registrert noe slitasje i form av riss, oppsprekking og avflassing og ujevnheter i overflater og rekkverk. Dette vurderes som normalt aldersrelatert slitasje, og det må påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelle utbedringer. Rekkverk varierer noe og har en snitt høyde på ca 83cm. Generelt skal rekkverkshøyde rundt terrasser/verandaer være på minimum 1.0 m og høyde på rekkverk i trapper og ramper med høyde på over 0,5m skal være minimum 90 cm for å oppfylle dagens forskriftskrav. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 120 cm. Liggende rekkverk kan være fristende å klatre i for små barneføtter, for å unngå dette skal liggende lekter monteres med en avstand på maksimalt 2 cm. Det anbefales overflatebehandling og kontroll av rekkverksfester ved neste vedlikehold. Normalt intervall for vedlikehold av terrasser i tre er hvert 2år (Byggforsk 700.320).

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom

7.1 Bad hybel nord

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er plater på vegger og slette plater i himling. Utlufting via ventil på vegg uten tilluft under dør. Det er plater på vegger som ikke blir utsatt for direkte vannsprut grunnet tiltak i form av dusjkabinett.

Merknader: Det er kun registret noen riper og merker etter normalt bruk på våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med belegg med oppkant langs vegg. 1stk gulvsluk plassert under dusjkabinett.

Merknader: Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er ikke etablert fall på minimum 1:50 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det er imidlertid installert dusjkabinett med dusjmulighet, som er en lukket løsning og dermed reduserer risikoen for vannsprut og fuktskader utenfor våtsone. I slike tilfeller anses kravet til fall som mindre kritisk, forutsatt at kabinettet er tett og fungerer som tiltenkt. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent dato

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet er belagt med belegg. Det er 1stk sluk under benk.

Merknader: Det er boret hull mot våtrommet fra bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

7.2 Bad hybel sør

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er plater på vegger og slette plater i himling. Utlufting via ventil på vegg uten tilluft under dør. Det er vindu plassert i nærheten av våtsonen, men dette vurderes ikke som utsatt for direkte vannsprut grunnet tiltak i form av dusjkabinett.

Merknader: Badet fungerer med dagens løsning hvor vegger ikke direkte utsettes for fukt og vannsøl med dusjkabinett. Det er kun registret noen riper og merker etter normalt bruk på våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med belegg med oppkant langs vegg men mangler oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert under dusjkabinett.

Merknader: Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er ikke etablert fall på minimum 1:50 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det er imidlertid installert dusjkabinett med dusjmulighet, som er en lukket løsning og dermed reduserer risikoen for vannsprut og fuktskader utenfor våtsone. I slike tilfeller anses kravet til fall som mindre kritisk, forutsatt at kabinettet er tett og fungerer som tiltenkt. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent dato

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med belegg med tilhørende oppkant langs vegg. 1stk gulvsluk plassert under dusjkabinett.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det ble søkt etter fukt i himling under badet rundt gulvsluk etter som deler av rør er synlig ble det ikke boret hull men målt fuktinnhold panelhimlingen rundt rørføringen uten at det ble registrert fukt og eller lekkasje fra gulvsluk på bad. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

7.3 Våtrom 2. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner.Vegger er belagt med tapetserte malte plater og malt himling. Utlufting via ventil på vegg uten tilluft under dør. Det er vindu plassert i nærheten av våtsonen, men dette vurderes ikke som utsatt for direkte vannsprut grunnet tiltak i form av dusjkabinett.

Merknader: Det er kun registret noen riper og merker etter normalt bruk på våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Normal bruksslitasje med flekker og skrap av aldersmessig slitasje forekommer, samt fukt blemmer på veggen. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomskledningen, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med belegg med oppkant langs vegg og oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert under dusjkabinett og en sluk under bereder.

Merknader: Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er ikke etablert fall på minimum 1:50 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det er imidlertid installert dusjkabinett med dusjmulighet, som er en lukket løsning og dermed reduserer risikoen for vannsprut og fuktskader utenfor våtsone. I slike tilfeller anses kravet til fall som mindre kritisk, forutsatt at kabinettet er tett og fungerer som tiltenkt. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ukjent dato

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg men mangler oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt, kontroll av sluk ved bereder er ikke mulig.. Fuktmåling og hullboring ble foretatt i vegg på våtrommet hvor det ikke ble registrert fukt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hybel nord

TG 2 8.1 Kjøkken hybel nord

Vanninstallasjonen er fra ukjent alder

Kjøkkenet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av overflater, innredning og fastmontert utstyr. Det er ikke foretatt funksjonstesting av hvitevarer eller åpning av konstruksjoner. Kjøkken er fra byggeår. Kjøkken er i normal stand med koketopp og ovn samt oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over koketopp. Kjøkken har lyse fronter og grå benkeplate. Det er ikke installert lekkasjestopper.

Merknader: Noe riper og hakk i gulv, innredning og benkeplate etter normal bruk er registrert. Normalt vedlikehold og utbedringer kan forventes ut fra alder, for øvrig normal slitasje. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte lekkasjer i rørføringer og tilkoblinger bak innredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av fuktsikring bak oppvaskbenk. Det anbefales jevnlig kontroll av tilkoblinger og tetting rundt vask og benkeplate. Det er krav om automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk med vanntilkobling etter TEK17. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing

8.2 Kjøkken hybel sør

TG 2 8.2 Kjøkken hybel sør

Vanninstallasjonen er fra ukjent alder

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Kjøkkenet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av overflater, innredning og fastmontert utstyr. Det er ikke foretatt funksjonstesting av hvitevarer eller åpning av konstruksjoner. Kjøkken er fra byggeår. Kjøkken er i normal stand med koketopp og ovn samt oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over koketopp. Kjøkken har lyse fronter og grå benkeplate. Det er ikke installert lekkasjestopper.

Merknader: Noe riper og hakk i gulv, innredning og benkeplate etter normal bruk er registrert. Kjøkken er modernisert etter byggeår. Normalt vedlikehold og utbedringer kan forventes ut fra alder, for øvrig normal slitasje. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte lekkasjer i rørføringer og tilkoblinger bak innredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av fuktsikring bak oppvaskbenk. Det anbefales jevnlig kontroll av tilkoblinger og tetting rundt vask og benkeplate. Det er krav om automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk med vanntilkobling etter TEK17. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing

8.3 Kjøkken 2. etasje

TG 2 8.3 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent alder

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

©mstr.no

Kjøkkenet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av overflater, innredning og fastmontert utstyr. Det er ikke foretatt funksjonstesting av hvitevarer eller åpning av konstruksjoner. Kjøkken er fra byggeår. Kjøkken er i normal stand med koketopp og ovn samt oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over koketopp. Kjøkken har lyse fronter og lys benkeplate. Det er ikke installert lekkasjestopper.

Merknader: Noe riper og hakk i gulv, innredning og benkeplate etter normal bruk er registrert. Normalt vedlikehold og utbedringer kan forventes ut fra alder, for øvrig normal slitasje. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte lekkasjer i rørføringer og tilkoblinger bak innredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av fuktsikring bak oppvaskbenk. Det anbefales jevnlig kontroll av tilkoblinger og tetting rundt vask og benkeplate. Det er krav om automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk med vanntilkobling etter TEK17. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ulik alder

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Innvendige vann- og avløpsrør er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige rørføringer og tilkoblinger. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller åpning av konstruksjoner. Tilgengelig/synlig røropplegg på våtrom samt delvis på kjøkken hvor ellers deler av røropplegg er skjult. På våtrom er det meste skjult i konstruksjonen. Våtrom har opplegg for vaskemaskin. Bad i første etasje har vegghengttoalett uten spalte og inspeksjonsmulighet. Lekkasjevarsling er ikke montert for vanninstallasjoner utenfor våtrom.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i boligen er kontrollert, og det tas forbehold om skjulte feil i rørføringer og tilkoblinger som ikke kan inspiseres uten inngrep. Kun enkelte deler av røropplegget er skiftet etter byggeår ved oppussing av enkelte rom. Det bemerkes ulik kvalitet og tilstand på røropplegg i underetasjen og boligen for øvrig som da kan kreve modernisering. Vegghengttoalett mangler spalte og lekkasjesikkring samt dokumentasjon er ikke vist. Dokumentasjon på utførelse og alder er ikke fremlagt. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av røropplegg av godkjent rørlegger. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer eller utskiftinger.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ulik alder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Varmtvannsbereder er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller åpning av tilkoblinger. Varmtvannstank er plassert på våtrom hvor det er gulvsluk slik at lekkasjevann eventuelt vil renne til sluk ved eventuell lekkasje.

Merknader: Et rom med bereder uten vanntett gulvbelegg og oppkant anses å ha redusert vannskadesikkerhet, selv om det er sluk. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte feil og slitasje som ikke kan avdekkes uten inngrep eller funksjonstesting. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller servicehistorikk. Se egenerklæringen for informasjon om alder, vedlikehold og eventuelle tidligere problemer. Normal levetid på varmtvannsbereder er 15-25 år. Levetid på sikkerhetsventil og tilkoblinger er 10–20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent alder

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Anlegget er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller inngrep i anlegget. Varmepumpe installert i stue i andre etasjen. Det er registert noe slittasje, riper, irring og rust på utvendig del, overbygg bør vurderes.

Merknader: Det er ikke registrert synlige avvik eller lekkasjer ved visuell inspeksjon. Det tas forbehold om skjulte feil og funksjonssvikt som ikke kan avdekkes uten teknisk kontroll eller service. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon, service eller driftstid. Se egenerklæringen for informasjon om alder, vedlikehold og eventuelle tidligere feil. Normal levetid er 10–15 år for varmepumper.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Ventilasjonssystemet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige ventiler, avtrekk og eventuelle tekniske komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller måling av luftmengder. Det var ikke krav til ventilasjonsanlegg når boligen ble bygget. Boligen har ventil/avtrekk på våtrom og naturlig avtrekk i øvrige rom. Tilluft er ikke etablert under dører til våtrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Alle våtrom bør generelt ha enten ventil til luftelyre på tak eller mekanisk avtrekk i vegg med tilluftsventil mot tilliggende rom eller spalte i dør. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Se egenerklæringen for informasjon om vedlikehold og eventuelle tidligere feil.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke oppgitt

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ikke oppgitt

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i er ikke utført

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter, som sikringsskap, stikkontakter, brytere og synlige føringer. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontroll av skjulte installasjoner. Sikringsskap med automatsikringer i bolig hvor det elektriske ellers er av eldre dato og er utarbeidet og oppgradert i ulike etapper. Se egenerklæringen. Noe utbedring må påregnes.

Merknader: Det er ikke fremvist samsvarserklæring fra elektriker ved befaring på arbeid. Kursfortegnelse mangler. Samsvarserklæring er gitt for installasjon av AMS måler. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av godkjent elektroinstallatør for å vurdere tilstand, sikkerhet og forskriftsmessig utførelse. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere arbeider, utbedringer eller feil. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

På grunn av møblering og begrenset tilgang var det ikke mulig å foreta fullstendig kontroll av gulv, vegger og øvrige bygningsdeler med hensyn til eventuelle skjevheter eller avvik fra lodd/vater. Vurderingen er derfor basert på stikkprøver der det var fri tilgang. Det ble registret skjevheter og ujevnheter under befaringen. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Fuktmåling og fukt søk ble utført med at det ble boret hull i vegg mot våtrom i første og andre etasje. Røropplegg er ellers i grei stand uten tegn til svekkelse selv om deler har lite gjenværende forventet levetid. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert tegn på fukt og/eller fuktskader som følge av lekkasje på befarings dato. Det minnes særskilt om at skjulte avvik kan ikke utelukkes. Fukt i tilfylt yttervegg ble registrert ved fuktmåling mot nord i kjeller. Det er ikke tilstrekkelig høyde på innvendig rekkverk rundt trapp samt mangler det håndrekke og rekkverk i trapp. Boligen må påregnes utbedringer og vedlikehold samt utskiftninger hvor de fleste bygningsdeler må utbedres inkludert drenering, vinduer, dører, yttertak og yttervegger i tillegg til teknisk anlegg som elektrisk og røropplegg. Det minnes særskilt om at skjulte avvik kan ikke utelukkes. Se også egenerklæring fra selger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Boligen er bygget i på 1950-tallet og er tinglyst og tatt i bruk, boligen er påbygd i senere tid. Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon som er tilsendt, men det gjøres oppmerksom på at det er ikke søkt bruksendring på bygget. Bygget er registrert som Butikk/forretningsbygning men er bygget om til bolig med to hybler på gate plan. Godkjente tegninger og dokumentasjon av boligen og tekniske løsninger er ikke fremlagt, det er gjort endringer på romløsninger på bygg tilhørende de besiktigede leiligheter. Høyde på rekkverk rundt trapp til loft er ikke etter dagens standard med høyde på min 90cm. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert annet enn hva som er tilgjengelig via kartverket. Se egenerklæringen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på bakgrunn av alder samt utvendig risser og avskalling på grunnmur enkelte plasser. Utbedringer og vedlikehold må påregnes.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn i alder og kort gjenværende forventet levetid samt manglende utlufting og tilhørende manglende museband og vedlikehold. Kledning trenger vedlikehold samt må kledning skiftes enkelte plasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av alder på vinduer av eldre dato, samt noe mangel på vedlikehold samt avflassing og risser enkelte steder. Eldre balkongdør på loft mot øst. Utskiftning og utbedring må forventes på loft og andre etasje og hvor vinduer ikke er skiftet i nyere tid. Belistning mangler vedlikehold.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på bakgrunn i alder og kort gjenværende forventet levetid samt fuktmerker langs gjennomføringer. Vedlikehold og utbedringer må forventes. Noe fuktvanndring gjennom tak og pipebeslag er anbefalt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn av alder, vedlikeholdsnivå og grunnet ukjent tilstand på hele undertaket. Beslag på pipe er anbefalt.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av alder med nedsatt funksjon, skjevheter, samt noe tegn til fuktskjolder langs vinduer. Det er registrert borebiller i reisverk på kryploft samt musefeller. Det er registrert fukt rundt gjennomføringer i tak og rundt pipe og himling på loft. Vedlikehold og utberinger må forventes.
7.1.1	Bad hybel nord Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn i manglende etablert tilluft til våtrommet samt normal slitasje.
7.1.2	Bad hybel nord Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn i ikke tilfredsstillende fall på badegulvet samt noe ujevne overganger og kutt av gulvbelegg ved dørterskel.
7.2.1	Bad hybel sør Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av alder samt merker og riss enkelte plasser samt manglende etablert tilluft til våtrommet.
7.2.2	Bad hybel sør Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn alder og tilstand på overganger ved dør samt ikke tilfredsstillende fall til gulvsluk, samt samsvarserklæring er ikke vist.
7.3.1	Våtrom 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn i alder og kort gjenværende forventet levetid med tilhørende merker buling på vegg og manglende tilluft. Modernisering og utbedringer må påregnes.
7.3.2	Våtrom 2. etasje Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn i alder og kort gjenværende forventet levetid. Modernisering og utskiftning må forventes.
7.3.3	Våtrom 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av alder på membran samt ikke mulighet for rengjøring av sluk ved bereder. Forventet levetid på membran og sluk anses som utgått på dato. Modernisering og utbedringer må påregnes.
8.1	Kjøkken hybel nord Kjøkken hybel nord
	TG2 settes på bakgrunn i manglende lekkasjestopper på kjøkken. Bruks slitasje og merker er registret.
8.2	Kjøkken hybel sør Kjøkken hybel sør
	TG2 settes på bakgrunn i manglende lekkasjestopper på kjøkken. Bruks slitasje og merker er registret og defekt kjøkkenvifte..
8.3	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje
	TG2 settes på bakgrunn i manglende lekkasjestopper på kjøkken. Bruks slitasje og merker er registret.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn i ukjent dreneringsløsning vedrørende vegghengttoalett. Samsvarserklæring og dokumentasjon på anlegget er ikke fremlagt.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilfredsstillende tilluft på våtrom.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	TG3 settes på bakgrunn i manglende rekkverk langs støttemur tilhørende parkeringsplass på baksiden av bygget. Sprekker og risser er registrert. Tiltak er anbefalt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 settes på bakgrunn i ikke tilstrekkelig høyde på rekkverk tilhørende terrasse ut fra loft mot øst. Utvendig trapp fra andre etasje er ikke ferdigstilt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0006/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jostein Karlsen	Tor Helge Tjøsvoll

Gateadresse
Sævikvegen 1

Poststed	Postnr
VEAVÅGEN	4276

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0006/24

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det har ved en anledning vært observert drypp fra tak i gang oppe på loft rett innenfor altandør

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0006/24

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Karlsen	a6a3005aa73dbfa671d23ee68e9662d2c3b76284	30.09.2025 05:59:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor helge Tjøsvoll	240e82887343214c7f7dcc3c6df5565879219e6c	29.09.2025 20:17:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0006/24

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

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

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

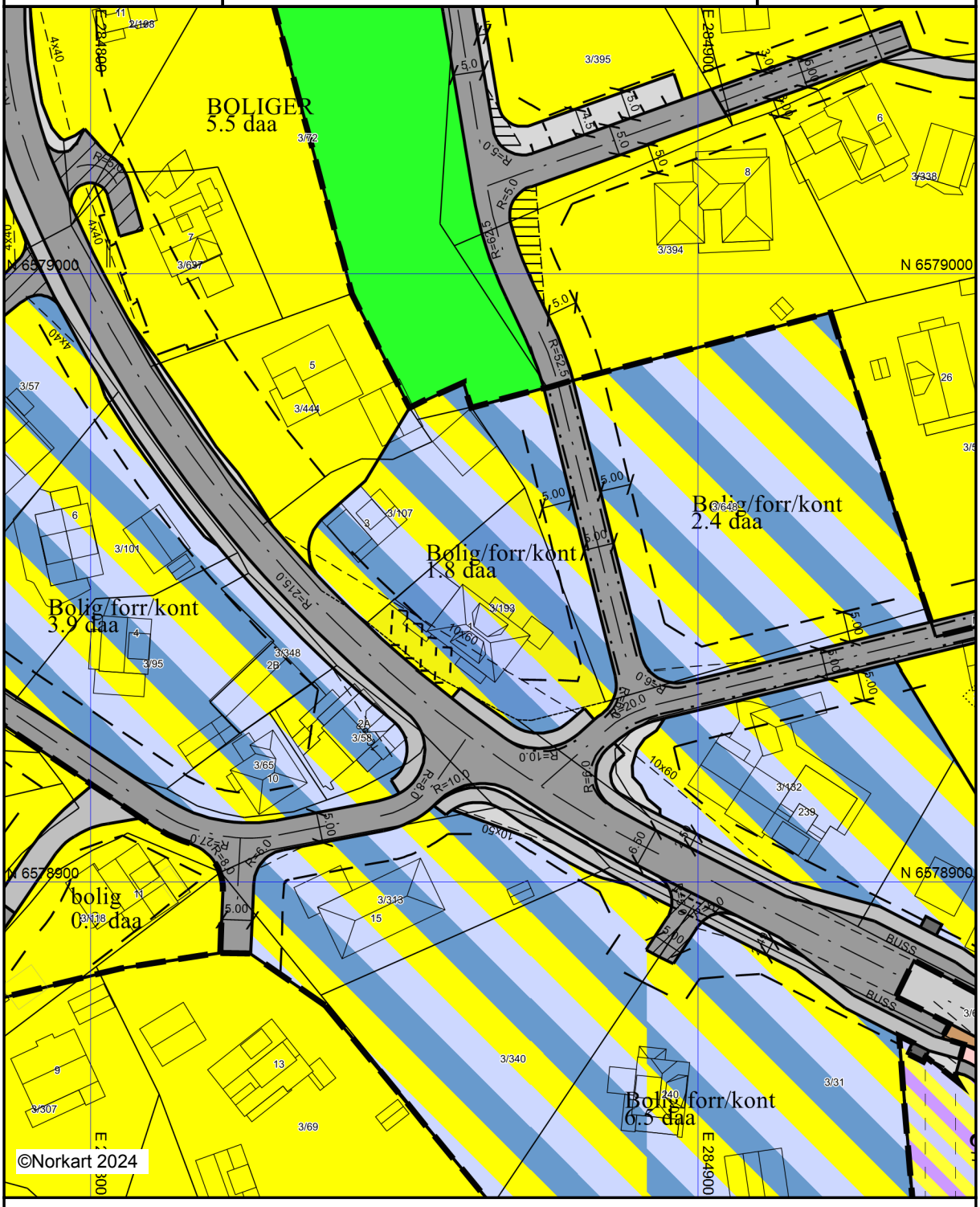
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/193
Adresse: Sævikvegen 1
Dato: 08.01.2024
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.

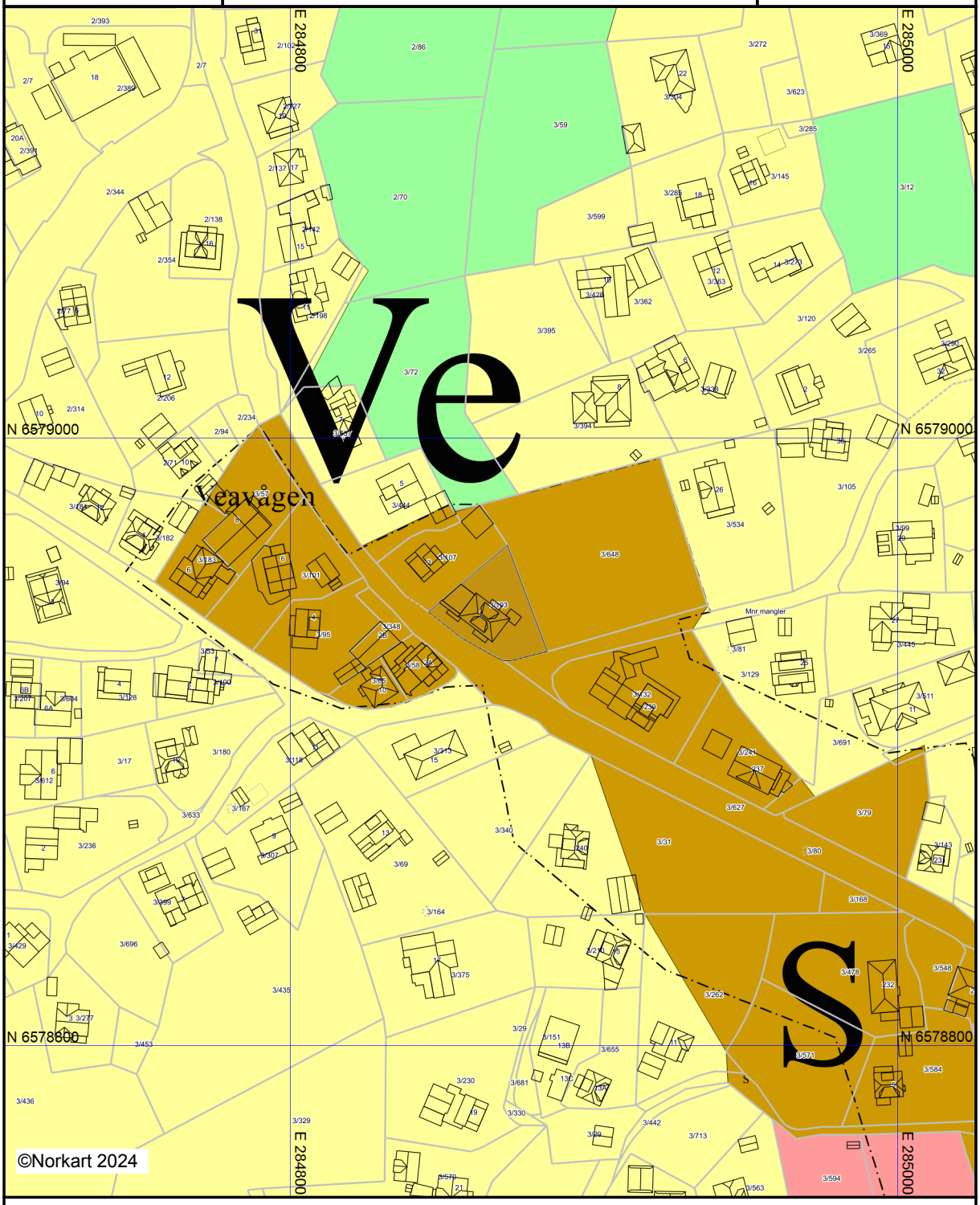
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/193
Adresse: Sævikvegen 1
Dato: 08.01.2024
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.

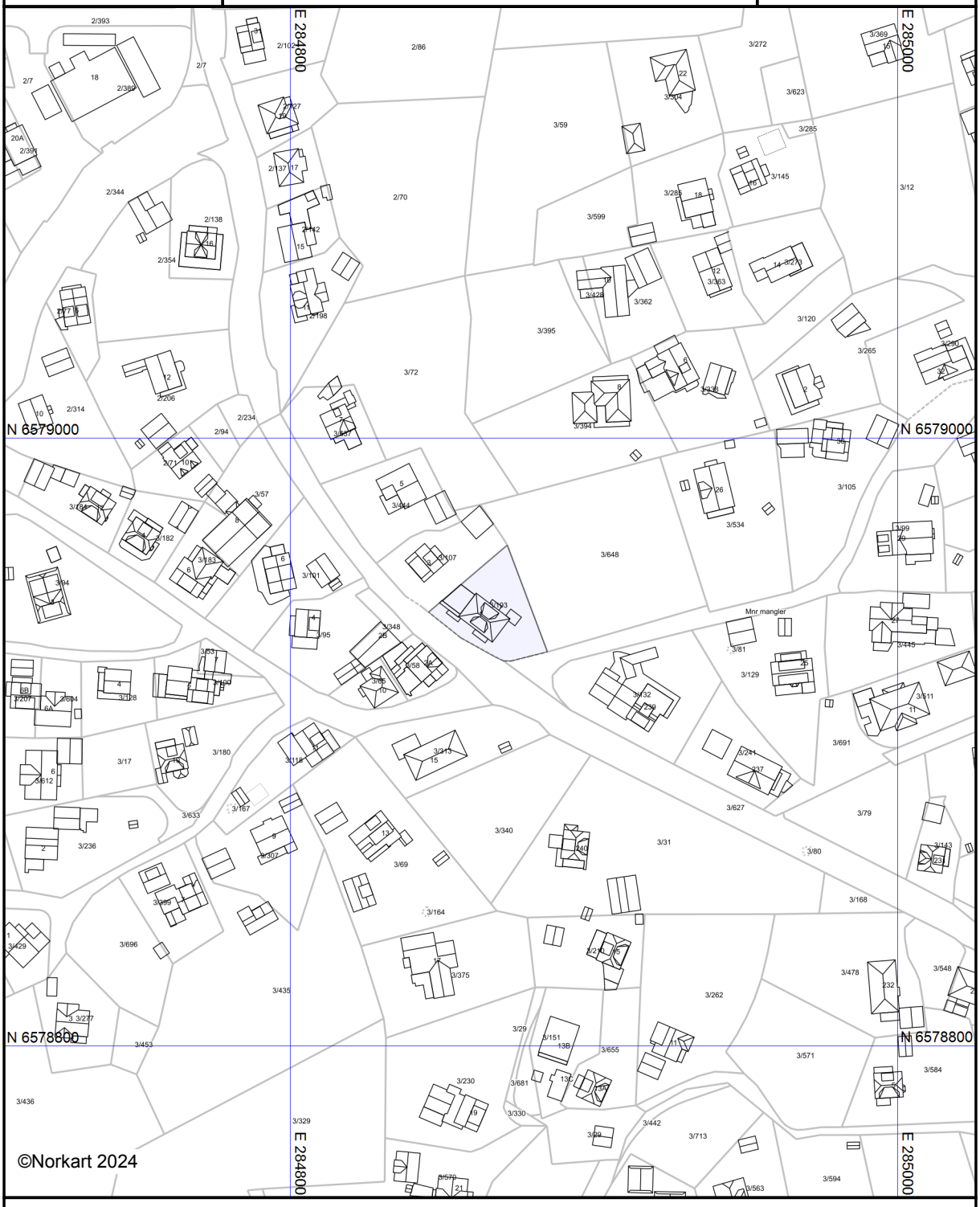
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 3/193
Adresse: Sævikvegen 1
Dato: 08.01.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 08.01.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sævikvegen 1, 4276 VEAVÅGEN								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- 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** 780 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004
Navn	Vea Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	24.09.2002	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4278/r2004-bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	780 m^2
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor

Karmøy kommune

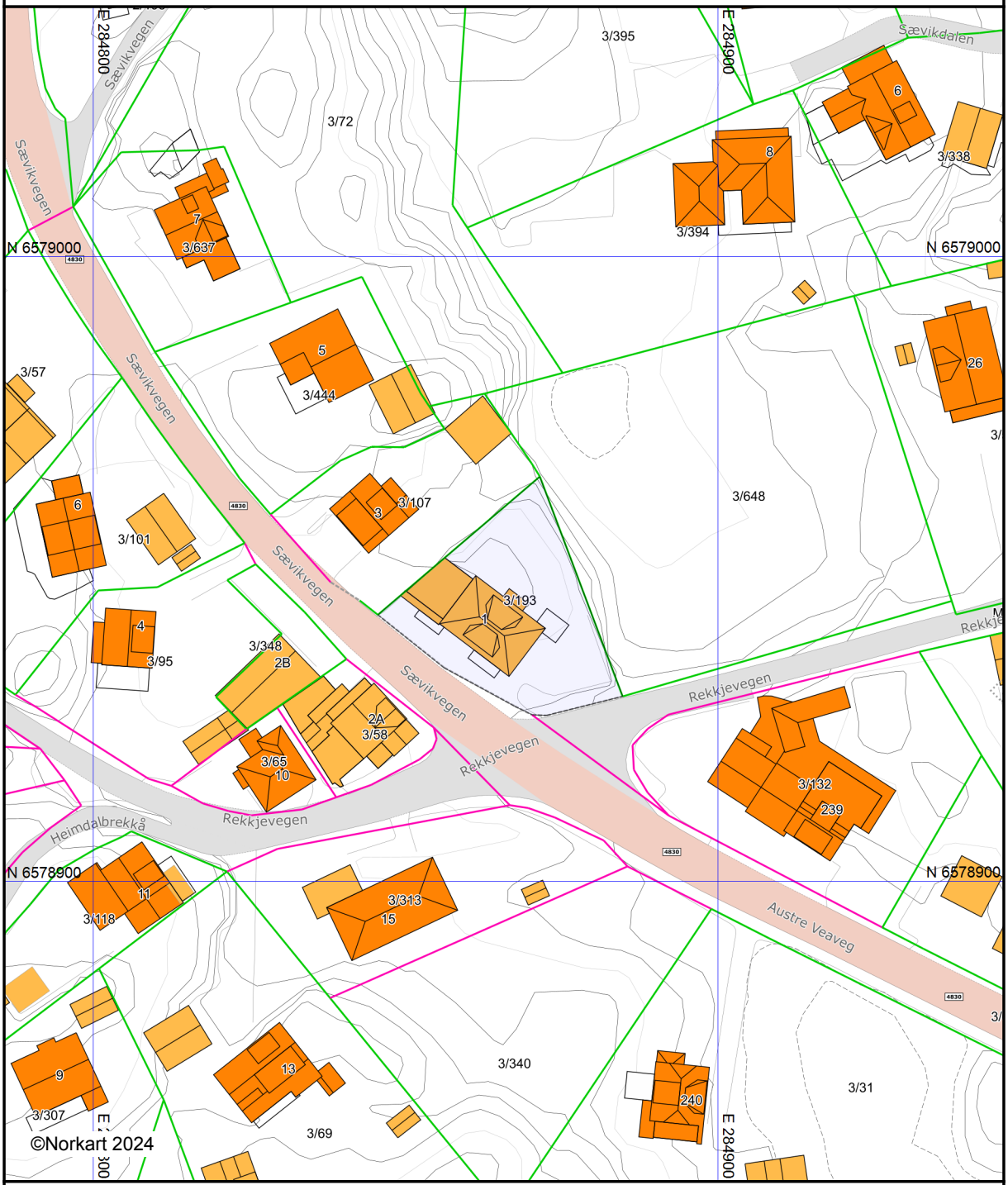
Grunnkart

Eiendom: 3/193
Adresse: Sævikvegen 1
Dato: 08.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Karmøy kommune

Ledningskart

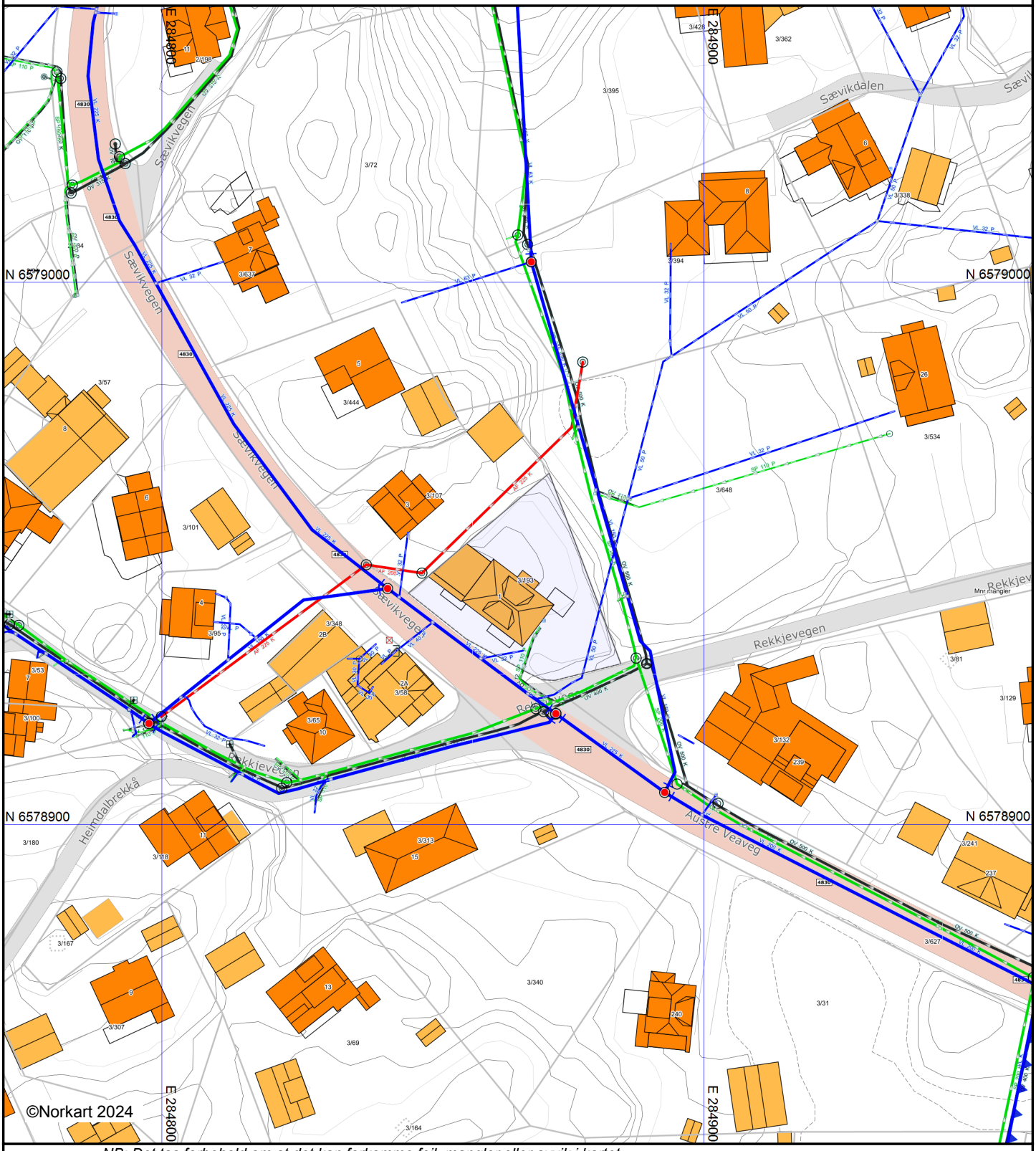
Eiendom: 3/193
Adresse: Sævikvegen 1
Utskriftsdato: 08.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

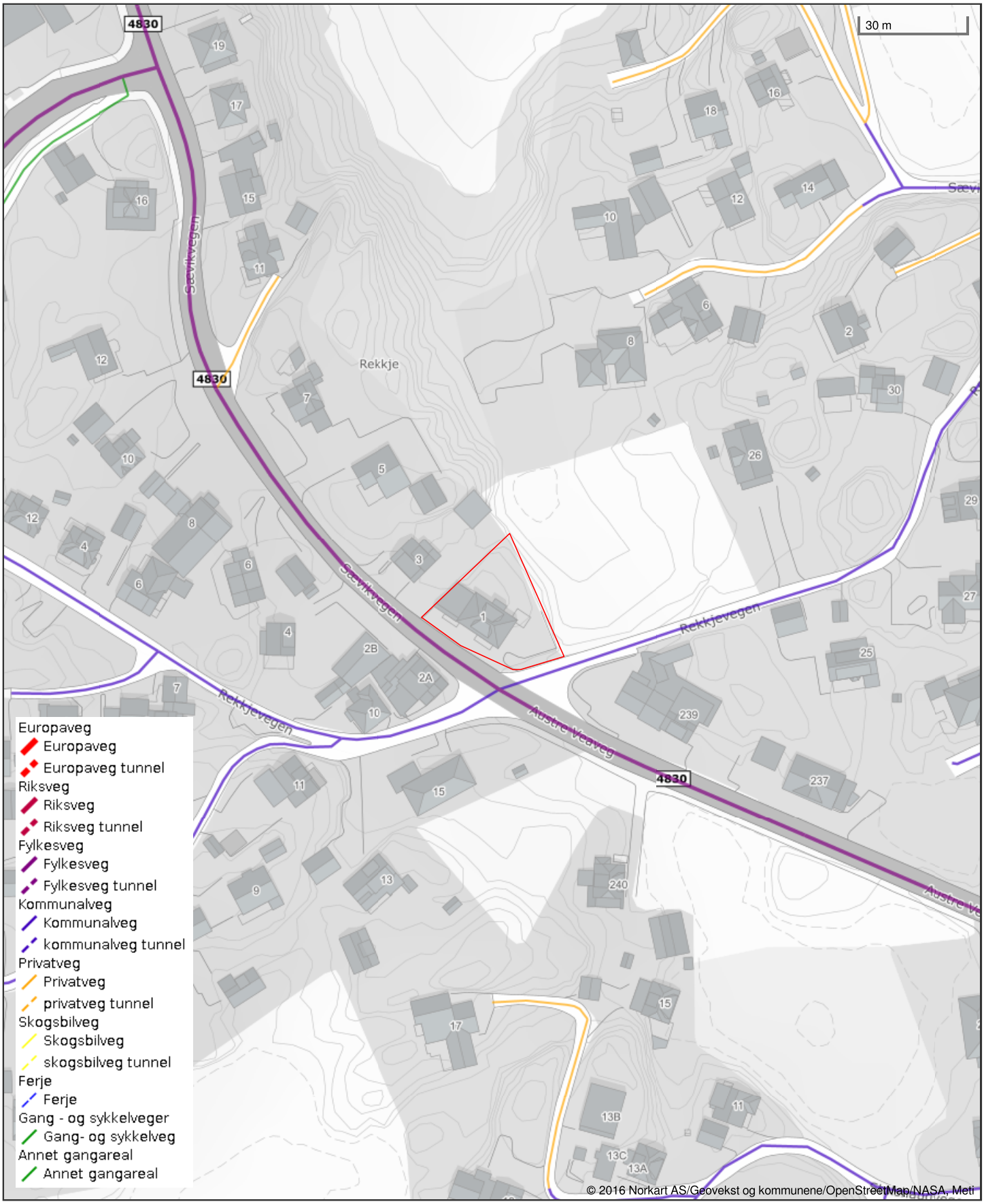
Utskriftsdato: 08.01.2024

Oversiktskart for eiendom 1149 - 3/193//



Utskriftsdato: 08.01.2024

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 3/193//



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FRIDBORG	Beregnet areal	779.9
Etablert dato	03.05.1947	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.06.2018 19.06.2018	18/1461-OPPMÅLINGSSAK 18/1053-DELINGSSAK		 3/72, 3/107, 3/193, 3/444, 3/627, 3/648
Skylddeling Skylddeling	03.05.1947			3/24, 3/193

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6578945.01	284867.43	0	Ja	779.9	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JT INVEST VEA AS S916566492	Hjemmelshaver (H) 1/1	Moldbakkane 35 4276 VEAVÅGEN	

Adresse

Vegadresse: Sævikvegen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4276 VEAVÅGEN	Kirkesogn	06100403 Veavågen
Grunnkrets	102 Østhus	Tettsted	4706 Kopervik
Valgkrets	3 Veavågen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9370528		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	
2	9370528	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	07.11.2023
3	9370528	2	Ombygging	Rammetillatelse (RA)	07.11.2023

1: Bygning 9370528: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	207
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	148
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	355
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.06.2003
Endre bygningsdata	24.02.2023	24.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sævikvegen 1	H0101	3/193	207	4	1	2	Kjøkken
Annet enn bolig	Sævikvegen 1	U0101	3/193	148	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	100	0	100	0	0	0
H01	1	107	0	107	0	0	0
U01	0	0	148	148	0	0	0

2: Bygningsendring 9370528-1: Tilbygg, Bygging avlyst 07.11.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.09.2018	26.09.2018
Bygging avlyst	07.11.2023	07.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		U0101	3/193	86	3	1	1	Kjøkken
Bolig		U0102	3/193	62	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	2	0	0	0	0	0	0

3: Bygningsendring 9370528-2: Ombygging, Rammetillatelse 07.11.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.11.2023	07.11.2023

Bruksenheter

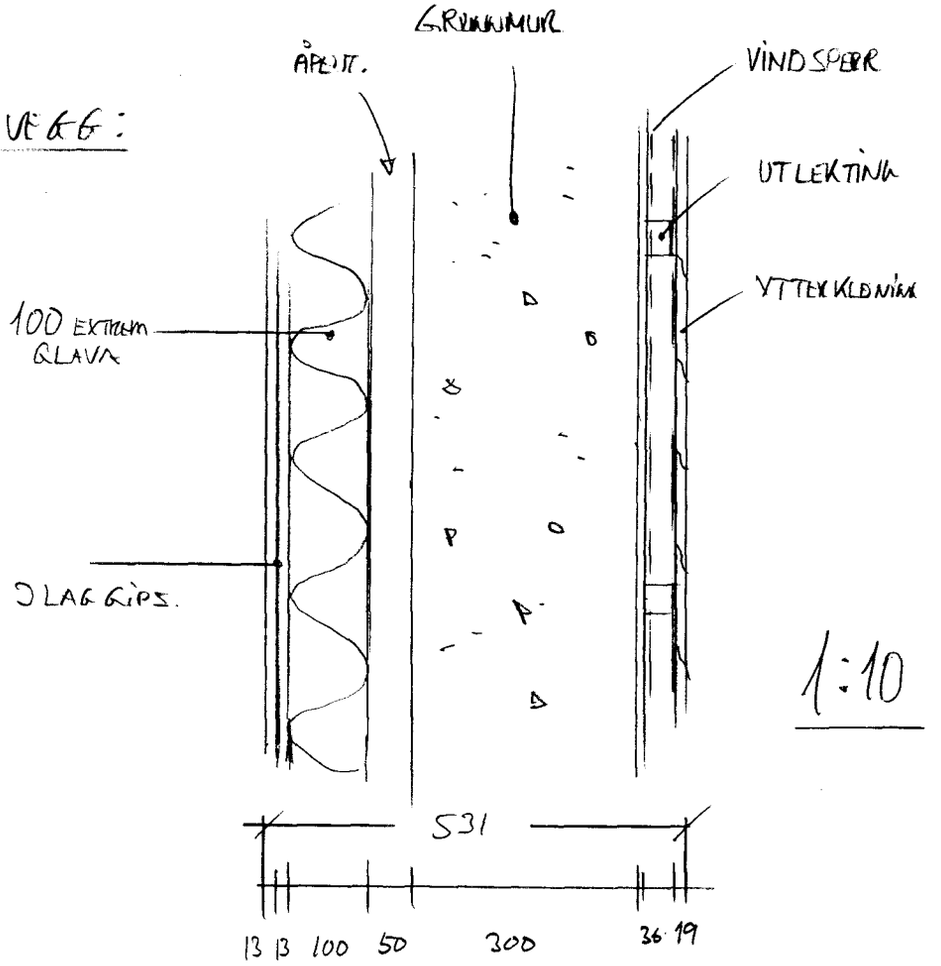
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sævikvegen 1	U0101	3/193	86	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Sævikvegen 1	U0102	3/193	62	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

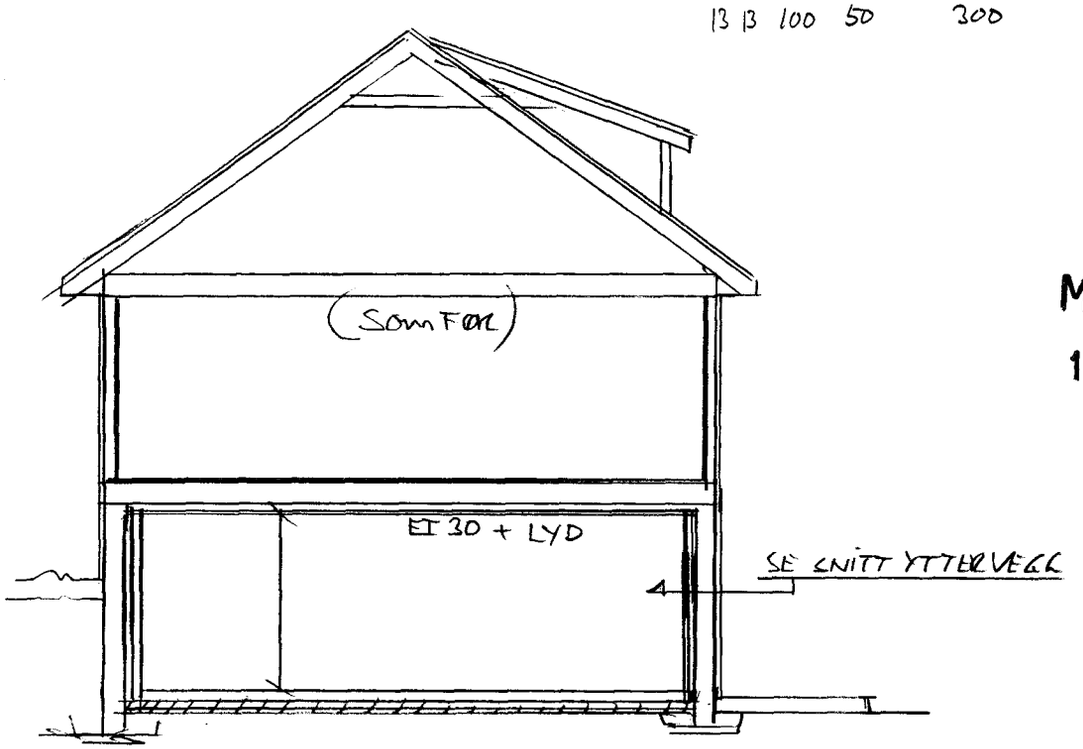
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0
U01	1	0	0	0	0	0	0

Dokid: 18102383 (18/2601-6)
REVIDERTE TEGNINGER

SNITT YTTERVEGG:



1:10



SNITT BYGG

MOTTATT
18 SEPT. 2018

Dato	Konst/Tegnet	Godkjent	Målestokk
17.09.18			X

Gnr: 3
Bnr: 193

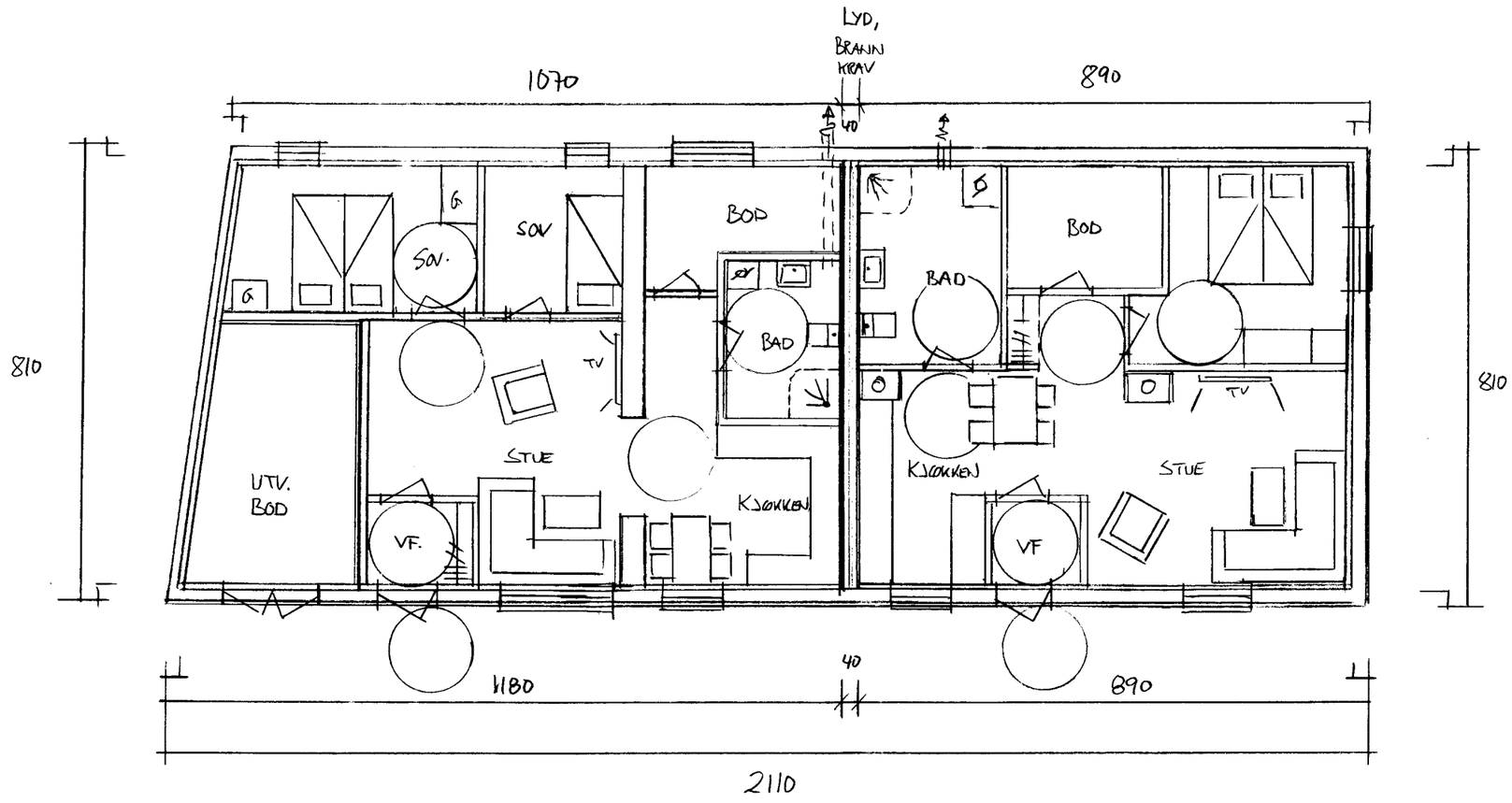
JT. INVEST VEA AS

SÆVIKV. 1 4276 VEAVÅGEN

Tegn. nr. SNITT x 2

SNITT

I.K.Gabrielsen
TEKNISK TEGNING & MONTERING
Tlf. 472 54 572



LEILIGHET 1 NORD

73,9 m² Bra

+ UTV. BOD 11,7 m²

LEILIGHET 2 SØR

62 m² Bra

MOTTATT

18 SEPT. 2018

INGEN ØKNING I BYA

Dato	Konst/Tegnet	Godkjent	Målestokk
18.04.18			1:100

J.T. INVEST VEA AS

SÆVIKV. 4276 VEAVÅGEN

Tegn. nr. E1 | PLAN

Gnr: 3
Bnr: 193

BRUKSENDRING

I.K. Gabrielsen
TEKNISK TEGNING & MONTERING
Tlf. 472 54 572

KARMØY KOMMUNE

Bygg-Start As

Fotvegen 15

4250 KOPERVIK

Dato: 07.11.2023

Dokumentnummer: 23/8551-2
Deres referanse:
Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring fra kontor til boligformål - gnr. 3 bnr. 193 - Sævikvegen 1

Adresse Sævikvegen 1	**Gårdsnr.** 3	**Bruksnr.** 193	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Ansvarlig søker Bygg-Start As Fotvegen 15 4250 KOPERVIK	**Tiltakshaver** Jt Invest Vea As Moldbakkane 35 4276 VEAVÅGEN			
Type tiltak/bygning				
Bruksendring kontor til leiligheter, endringer adkomst/opparbeidelse teknisk anlegg-veg/fortau				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:
- Bruksendring til leiligheter, endringer adkomst kombinert med opparbeidelse teknisk anlegg-veg/fortau

Tiltakene ble godkjent i rammetillatelse i 2018, tiltaket er delvis gjennomført uten at alle krav er ivaretatt (i hovedsak teknisk plan/adkomst/fortau) og det er søkt om ny tillatelse for å få ferdigstilt tiltaket.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 12-4, om virkning av reguleringsplan, jf. planens bestemmelse om at lokalet på gateplan skal benyttes til forretning. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

I medhold av plan- og bygningslovens § 31-4 gis det unntak fra teknisk forskrift.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:
1. Fortau langs Austre Veaveg og Rekkjevegen skal være opparbeidet langs eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 18-1. Fortauet skal være godkjent av Karmøy kommune, Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune.

2. Teknisk plan skal være godkjent av Statens vegvesen før byggestart. I teknisk plan skal det inngå rabatt, avkjørsel, fortau og overvannshåndtering.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Sævikvegen 1	Gårdsnr. 3	Bruksnr. 193
Bebygd areal (BYA)	uendret m²	
Bruksareal (BRA)	Leil 1: 85 kvm inkl bod Leil 2: 62kvm	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	
Installert pipe	Ja	



Dagens situasjon- bilde Google Streetview aug.2022

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 20.09.2023.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig/Forretning/Kontor
- Grad av utnytting: Uendret
- Møne- og gesimshøyde: Uendret
- Takform: Uendret

Avstander

- Avstand til nabogrense: Uendret
- Avstand til nærmeste bygning: Uendret

Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Søkers redegjørelse:
Det søkes fritak for gjeldende TEK krav på arealene som søkes bruksendret til boligformål.
Begrunnelse:
Det vil bli montert nye vinduer med god U-verdi og god lyddemping. Yttervegger, tak og gulv vil bli tilstrebet isolert og tettet etter satte minstekrav. Det søkes for sikkerhets skyld om fritak for dette kravet da det kan medføre urimelig høye kostnader. Disse forhøyede kostnadene mener vi ikke står i forhold til gitt effekt. Tiltakshaver/eier vil tilstrebe å tilnærme seg satte energikrav. Boligdel på 2. plan forblir som tidligere og skal brukes videre som bolig.

I medhold av Pbl § 31-4 gis det fritak fra deler av krav i TEK som omsøkt, med bytte av vinduer og økt isolering på innsiden av yttervegger som opplyst oppnås det betydelig bedre energieffektivitet for bygget.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med planens § 11 «Lokaler på gatenivå skal nyttes til publikumsrettede funksjoner»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Søkers begrunnelse:
Det søkes om dispensasjon fordi arealer på grunnplan står og har stått ubrukt over lang tid. Det har vist seg ikke . mulig å få leietakere til å drive lønnsom virksomhet i lokalene. Pga. plassering og nåtidens krav er det vanskelig å j bruke disse lokalene til regulert arealformål. Derfor søkes det om en bruksendring slik at grunnplan kan brukes til boligformål (sokkelleiligheter). Siden arealbehovet for boligformål er mye større, vil det være samfunnsnyttig å kunne få bruke disse arealene til dette i stedet eller å la de stå tomme og derpå forfall. Dette gjør at vi kan rehabilitere og utbedre grunnplan mot nåtidens energikrav og få en bedre bolig som vil kunne brukes. Det vil ikke bli noen økning av BYA Det etableres p-plasser og snuplass på egen tomt. Skjermet uteområde etableres på vestre/nordre del av tomten. Vedr. trafikale forhold mener vi at søkt endring vil føre til en redusering. (ref. butikk)

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre arealer til forretning/næring nært Vea sentrum. Reguleringsplanen er over 20 år gammel og det er i dag liten mangel på nærings/forretningsarealer på Vea. Om noen år flyttes skolen også fra sentrum og dette frigir mer arealer til nærings/sentrumsaktivitet på sikt, hensynene bak bestemmelsen anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:
Ulempene er i hovedsak redusert areal tilgjengelig for forretning/næring nært sentrum på Vea. Ulempene anses som små. Arealene er lite hensiktsmessige for ny virksomhet mht. dagens tekniske krav og eiendommen er trafikalt sett dårlig egnet for næringsaktivitet da den er lite tilrettelagt for adkomst med annet enn privatbil. Fordelene er dels tiltakshavers som får benyttet hele bygget, men dispensasjon anses også som en fordel for nærområdet da det kommer flere sentrumsnære boenheter amt at en får opprustet kryss/fortau/utkjørsel for en bedre trafikal løsning. Fordelene anses klart større enn ulempene.

Samlet vurdering
Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl § 19-2 er ivaretatt og det gis dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven
Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter
Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr
Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/ næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	**9900**	**1**	**9900**
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1980	1	1980
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	**7800**	**1**	**7800**
3.12.5 - Fravik fra teknisk forskrift	**3000**	**1**	**3000**

Totalt gebyr å betale	**22 680**

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader
- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1607/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Jt Invest Vea As	Moldbakkane 35	4276	VEAVÅGEN

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Tegning - leilighet 1 nord og leilighet 2 sør

Utskriftsdato: 08.01.2024

Karmøy kommune

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sævikvegen 1, 4276 VEAVÅGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	3 362,52 kr
Eiendomsskatt	2 315,00 kr
Feiing	733,00 kr
Renovasjon	3 445,00 kr
Vann	2 415,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 08.01.2024

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.**	3	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sævikvegen 1, 4276 VEAVÅGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
89222	88	26.06.2023	Stipulert forbruk

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skatteetaten

Dato
09.01.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 3 Bnr 193 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sævikvegen 1, 4276 VEAVÅGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 663 924
Som sekundærbolig:	kr 2 522 912

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert