

Eiendom

Adresse	**Laksodden 77, 4280 Skudeneshavn**
Bygningstype	**Fritidsbolig**
Kommune	**Karmøy**
Gnr / Bnr	**52 / 42**

Sak

Hjemmelshaver	**Leif Andre Stonghaugen**
Oppdragsgiver	**Leif Andre Stonghaugen**
Befaringsdato	**27.07.2026**
Rapportdato	**29.07.2026**
Rapportnr.	**46D11602**

Takstmann
Even Englund
Bygningssakskyndig
Rytterhøyden 54
4046 Hafrsfjord
97142740
ee@eeconsult.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**16**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**10**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**2**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**4**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**49**
5.	Avslutning	**54**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen er opprinnelig bygget 2011. Boligen har normal slitasje ut fra alderen normalt vedlikehold og utbedringer kan påregnes. For øvrig vises til beskrivelser og tilstandsvurderinger for de enkelte rom og bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Vedlikehold og enkelte oppgraderingstiltak de nærmeste årene av overflater kan påregnes i øvrige rom. Boligen har normale bruksslitasje i form av ujevnheter, riss, sprekker på overflater etter normal bruk, noe normal knirk i gulv forekommer. Vedlikehold må påregnes. Se egenerklæringen vedrørende skadedyr, det ble ikke registrert skadedyr under befaringen.

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. Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. 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. 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.

Anbefalte videre undersøkelser

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. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Tilstandsgrader er satt ut fra befaringstidspunktet og gir ikke garanti for framtidig tilstand. Forhold kan endre seg over tid, og skjulte feil og mangler kan forekomme. Det ble utført fuktsøk/stikkprøvekontroll ved hullboring mot våtrom. Målingen gjelder kun kontrollerte punkter på befaringsdagen og utelukker ikke skjulte fukt- eller råteskader andre steder i konstruksjonen. Målingen gir informasjon om forholdene i dette punktet på befaringsdagen, men gir ikke informasjon om skjulte fukt- eller råteskader andre steder. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade på tilgjengelige overflater i våtrommet ved befaringen. Skjulte sjikt og konstruksjoner er ikke kontrollert, kun stikkprøver er utført.

Dokumentasjonsmangler

Dokumentasjon vedrørende arbeid på membran på bad er ikke fremvist. Samsvarserklæring på det elektriske anlegget er ikke fremvist. Samsvarserklæring på rørarbeid er ikke fremvist. Se egenerklæringen (5 sider).

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Leif Andre Stonghaugen**
Oppdragsgiver	**Leif Andre Stonghaugen**
Befaringsdato	**27.07.2026**
Rapportdato	**29.07.2026**
Rapportnummer	**46D11602**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Laksodden 77, 4280 Skudeneshavn**
Kommune	**Karmøy**
Gnr / Bnr	**52 / 42**
Fnr	**080588**
Snr	**-**
Bygningstype	**Fritidsbolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Feste**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Privat**
Avløp	**Privat**
Vei/adkomst	**Privat**

Generelle notater

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 opphold på befarings dagen.

DEL 3

3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Nei**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom. Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema (av totalt 5 sider - Se vedlegg) og dokumentasjon. Dokumentasjon vedrørende arbeid på membran på bad er ikke fremvist. Samsvarserklæring på det elektriske anlegget er ikke fremvist. Samsvarserklæring på rørarbeid er ikke fremvist. Se egenerklæringen.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ikke undersøkt

Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt i forbindelse med denne rapporten. Konsekvensen av eventuelle avvik er derfor ikke vurdert.

Merknad: Boligen er bygget 2011, boligen er tinglyst og tatt i bruk og er en fritidsbolig. Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon. Godkjente oppdaterte tegninger av boligen er fremlagt. Det er ikke foretatt full brannteknisk prosjektering eller kontroll av branncelleinndeling, brannmotstand, gjennomføringer eller alle skjulte branntekniske forhold. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Offentlig informasjon via kartverket er kontrollert. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringsdagen. Forhold kan endre seg etter befaring, eksempelvis lekkasjer, skader, frost, hærverk, bruksendringer eller påbegynte arbeider. Eier/selger må opplyse om vesentlige endringer som oppstår etter befaring og før salg. Boligens ytterkledning er fra byggeår. Det er ikke gjort utskiftninger og oppgraderinger på boligen de siste av vesentlig art annet enn bygging av frittliggende bod ved terrasse ut fra stue i første etasje. Se egenerklæringen.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1. etasje	87 m²	5 m²	0 m²	92 m²	innredet
2. etasje	44 m²	0 m²	0 m²	44 m²	innredet
Sum hovedbygning	**131 m²**	**5 m²**	**0 m²**	**136 m²**	

Kommentar / målemetode / forbehold

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.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

1. Etasje: Gang, vindfang, 2 bad, 3 soverom og Stue.
2. Etasje: Kjøkken og stue.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Vegg- og himlingsoverflater kontrolleres visuelt med hensyn til utførelse, slitasje, skader, deformasjoner, sprekker, misfarging og andre synlige forhold som kan påvirke funksjon, vedlikeholdsbehov. 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, baderomsinnredning 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.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vegger består av sletteplater og med keramiske fliser i dusjsone. Himlingen har malte plater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging eller skader ved befaring.

ANBEFALT TILTAK

Normalt vedlikehold og rengjøring anbefales. Ingen tiltak anses nødvendig utover ordinært vedlikehold.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Gulvoverflater på bad kontrolleres med hensyn til utførelse, overflatemateriale, slitasje, skader, fallforhold mot sluk, overgang mellom gulv og vegg samt synlige forhold vedrørende tettesjikt og utførelse. Det vurderes også om lekkasjevann kan ledes til sluk ved en eventuell vannpåvirkning. Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 og har ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt grunnet hindring ved dusj i form av terskel tilhørende dusjkabinett. 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. Dokumentasjon på oppbygging og byggemåte er ikke fremlagt, men det er synlig membran og løsning i sluk. 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. Ikke alle overflater og detaljer var tilgjengelig under befaringen.

Bad – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet er belagt med keramiske fliser. Det er registrert bomlyd under enkelte fliser. Fall mot sluk tilfredsstiller ikke dagens anbefalte fallforhold, det er hindring ved dusj for fri avrenning mot sluk fra badegulv, det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

ÅRSAK

Bom under enkelte gulvfliser samt utilstrekkelig fritt fall mot sluk.

RISIKO

Bom under fliser kan over tid medføre løse fliser og skader i fuger. Mangelfullt fall og fri avrenning mot sluk kan redusere avrenningen av vann.

KONSEKVENS

Økt behov for vedlikehold og reparasjoner. Vann kan bli stående på gulvet etter bruk og renner ikke fritt til sluk hvor da vann kan renne inn i tilstøtende rom og byggningsdeler.

ANBEFALT TILTAK

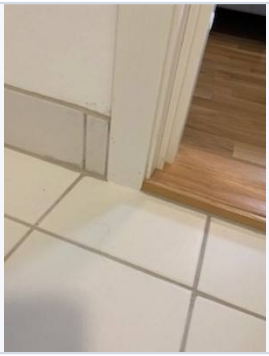
Bomfliser bør overvåkes og skiftes ved behov. Ved fremtidig rehabilitering anbefales gulvfallet utbedret samt drenering av vann til gulvsluk. Det burde også sørges for fri drenerings mulighet til gulvsluk fra gulv utenfor dusjsonen.

Bad – Overflater – gulv – bilder





Bad – Overflater – gulv – bilder (forts.)





Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

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 med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje og en midt på gulv. 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.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Synlig tilslutning mellom gulvets tettesjikt, klemring og sluk ble kontrollert i tilgjengelig omfang. Det ble ikke registrert synlige feil ved den kontrollerte slukløsningen. Øvrige deler av tettesjiktet er skjult og kunne ikke vurderes. Eventuelle skjulte feil i membran eller tilslutninger kan ikke avdekkes uten inngrep.

ANBEFALT TILTAK

Normalt vedlikehold og forsiktig bruk av våtrommet.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

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 med oppkant ved dør. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje og en midt på gulv. 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.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår med normal funksjon. Sluket var tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det ble ikke registrert lekkasjer eller tegn til skader.

ANBEFALT TILTAK

Regelmessig rengjøring av sluk anbefales.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Seksjonsnotat – Ventilasjon

Ventilasjonsforhold er kontrollert ved visuell vurdering av ventiler og luftbevegelse der dette var tilgjengelig. Det er ikke registrert forhold som tyder på mangelfull ventilasjon eller utilstrekkelig avtrekk og tilluft. Eventuelt ventilasjonsanlegg/aggregat er ikke demontert eller funksjonstestet utover normal observasjon.

Bad – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Badet har mekanisk avtrekk. Det ble registrert manglende tilfredsstillende tilluft til rommet.

ÅRSAK

Manglende eller utilstrekkelig tilluft under dør.

RISIKO

Redusert luftutskifting kan gi forhøyet luftfuktighet.

KONSEKVENS

Økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved spalte under dør eller annen egnet løsning.

Bad – Ventilasjon – bilder



Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr, armaturer, dusjløsning, servant og toalett er kontrollert visuelt med hensyn på funksjon, innfesting, skader og synlige avvik. 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.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Sanitærutstyr og baderomsinnredning fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon.

ANBEFALT TILTAK

Normalt vedlikehold.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er undersøkt om det foreligger synlige innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kaldere soner som kan medføre økt risiko for kondens eller fuktproblematikk. Det er ikke registrert synlige forhold som gir grunnlag for merknad.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Tilgjengelige tilliggende konstruksjoner er vurdert visuelt med hensyn på tegn til fukt, misfarging, lukt eller andre synlige indikasjoner på skade. Det er utført hulltaking mot våtrom. Skjulte konstruksjoner er ellers ikke kontrollert. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble utført fuktkontroll ved hulltaking og kontroll av tilstøtende konstruksjoner mot dusj. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak nødvendig.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det er etterspurt/innhentet tilgjengelig dokumentasjon for våtrommets utførelse. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, er dette registrert som manglende dokumentasjon. Utførelse av membran, oppbygning og materialvalg kan ikke verifiseres uten slik dokumentasjon.

Bad – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Dokumentasjon på utførelse av membran og våtromsarbeider ble ikke fremlagt ved befaring. Utførelsen fremstod imidlertid uten synlige indikasjoner på funksjonssvikt.

ÅRSAK

Manglende tilgjengelig dokumentasjon.

RISIKO

Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å verifisere utførelse, materialvalg og eventuelle garantier.

KONSEKVENS

Kan medføre usikkerhet ved vurdering av våtrommets oppbygning og utførelse.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes.

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Vegg- og himlingsoverflater kontrolleres visuelt med hensyn til utførelse, slitasje, skader, deformasjoner, sprekker, misfarging og andre synlige forhold som kan påvirke funksjon, vedlikeholdsbehov. 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, baderomsinnredning 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.

Vaskerom – Overflater – vegger og himling

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vegger består av sletteplater og med keramiske fliser i dusjsone. Himlingen har malte plater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, misfarging eller skader ved befaring.

ANBEFALT TILTAK

Normalt vedlikehold og rengjøring anbefales. Ingen tiltak anses nødvendig utover ordinært vedlikehold.

Vaskerom – Overflater – vegger og himling – bilder





Vaskerom – Overflater – vegger og himling – bilder (forts.)



Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Gulvoverflater på bad kontrolleres med hensyn til utførelse, overflatemateriale, slitasje, skader, fallforhold mot sluk, overgang mellom gulv og vegg samt synlige forhold vedrørende tettesjikt og utførelse. Det vurderes også om lekkasjevann kan ledes til sluk ved en eventuell vannpåvirkning. Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 og 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. Dokumentasjon på oppbygging og byggemåte er ikke fremlagt, men det er synlig membran og løsning i sluk. 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. Ikke alle overflater og detaljer var tilgjengelig under befaringen.

Vaskerom – Overflater – gulv

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Gulvet er belagt med keramiske fliser med oppkant langs vegg. Det ble registrert bomlyd under enkelte fliser. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til dagens anbefalte preaksepterte ytelser, men tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dørterskel ble registrert etter som våtrommet har to sluker. Rommet har ett gulvsluk i dusjsone og ett gulvsluk ved vaskemaskin.

ÅRSAK

Bom under enkelte gulvfliser og utilstrekkelig fall mot sluk.

RISIKO

Bom kan over tid medføre løse fliser og sprekkdannelser i fuger. Mangelfullt fall kan redusere vannavrenningen mot sluk.

KONSEKVENS

Vann kan bli stående på gulvet etter bruk, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov dersom bomflisene utvikler seg.

ANBEFALT TILTAK

Bomfliser anbefales overvåket og utbedret ved behov. Ved fremtidig rehabilitering anbefales gulvfallet forbedret.

Vaskerom – Overflater – gulv – bilder





Vaskerom – Overflater – gulv – bilder (forts.)



Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Det kontrolleres visuelt for synlige tegn til svikt i våtrommets tettesjikt, herunder utførelse ved sluk, rørgjennomføringer, overganger mellom gulv og vegg samt andre utsatte områder. Det vurderes også alder og forventet gjenværende levetid for membran/tettesjikt. 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.

Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Synlig tilslutning mellom gulvets tettesjikt, klemring og sluk ble kontrollert i tilgjengelig omfang. Det ble ikke registrert synlige feil ved den kontrollerte slukløsningen. Øvrige deler av tettesjiktet er skjult og kunne ikke vurderes. Fuktkontroll i tilgjengelige konstruksjoner viste ikke indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller lekkasje.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold.

Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Vann- og avløpsinstallasjoner kontrolleres visuelt med hensyn til alder, utførelse, synlige lekkasjer, korrosjon, funksjon, tilkoblinger og tilgjengelighet for kontroll. Sluk kontrolleres med hensyn til plassering, tilgjengelighet og synlige forhold. 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.

Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Synlig membranløsning ved sluk fremstod tilfredsstillende. Ingen tegn til lekkasje eller utetthet ble registrert.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder





Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder (forts.)



Seksjonsnotat – Ventilasjon

Ventilasjon kontrolleres med hensyn til luftutskifting, tilluft, avtrekksløsning, funksjon og mulighet for tilfredsstillende fukttransport fra våtrommet.

Vaskerom – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Rommet har mekanisk avtrekk, men tilfredsstillende tilluft ble ikke registrert.

ÅRSAK

Mangelfull tilluft.

RISIKO

Redusert ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet.

KONSEKVENS

Økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning kontrolleres med hensyn til funksjon, synlige skader, slitasje, innfesting og generell tilstand. 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.

Vaskerom – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vaskemaskinopplegg og øvrig innredning fremstår med normal funksjon og bruksslitasje.

ANBEFALT TILTAK

Normalt vedlikehold.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skader ved kontroll av tilgjengelige områder. Eventuelle skjulte gjennomføringer og installasjoner i konstruksjonen er ikke fullt tilgjengelige for kontroll. Skjulte lekkasjer eller kondensproblemer kan ikke avdekkes uten åpning av konstruksjonen.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det kontrolleres i tilgjengelige tilliggende rom for tegn til fukt, misfarging, lukt eller andre forhold som kan indikere lekkasje fra våtrommet. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det ble utført fuktkontroll i tilstøtende konstruksjoner under trapp mot våtrommet uten registrering av forhøyede fuktverdier eller skader.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak nødvendig.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det er etterspurt/innhentet tilgjengelig dokumentasjon for våtrommets utførelse. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, er dette registrert som manglende dokumentasjon. Utførelse av membran, oppbygning og materialvalg kan ikke verifiseres uten slik dokumentasjon.

Vaskerom – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Dokumentasjon for utførelse av våtrommet ble ikke fremlagt ved befaring. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerte svikt i den undersøkte konstruksjonen.

ÅRSAK

Manglende tilgjengelig dokumentasjon.

RISIKO

Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å verifisere utførelse, materialvalg og eventuelle garantier.

KONSEKVENS

Kan medføre usikkerhet ved vurdering av våtrommets oppbygning og utførelse.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkken kontrolleres med hensyn til overflater, innredning, benkeplater, funksjon på skuffer og skap, vann- og avløpsinstallasjoner, lekkasjesikring, tilkoblinger til oppvaskmaskin/hvitevarer, samt ventilasjon og avtrekk. Det vurderes også synlige tegn til fukt, slitasje og eventuelle skader. 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. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har hvite fronter med mørk benkeplate. Det er plass for frittstående kjøleskap. Kjøkkenet har integrert platetopp og stekeovn, samt oppvaskmaskin montert under benkeplate. Det er montert vannstopper/lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Kjøkken

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Kjøkkenet er fra byggeåret og fremstår i normal stand sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert normal bruksslitasje på innredning og overflater. Vannstopper/lekkasjesikring er montert. Ingen vesentlige avvik ble registrert ved visuell kontroll. Registrerte forhold skyldes hovedsakelig normal bruk og alder på kjøkkeninnredning og tekniske komponenter. Det vurderes som liten risiko for skade ut fra registrerte forhold. Ventilator kan over tid få redusert effekt dersom filter og komponenter ikke vedlikeholdes. Manglende vedlikehold av ventilator kan føre til redusert avtrekksevne. Normal slitasje på fronter, hengsler og skuffer kan med tiden medføre behov for justering eller utskiftning.

ANBEFALT TILTAK

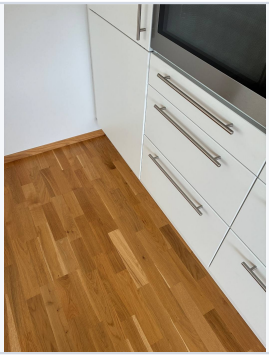
Det anbefales normalt vedlikehold av kjøkkeninnredning og ventilator. Filter i ventilator bør rengjøres/skiftes etter behov. For øvrig ingen spesielle tiltak utover normalt vedlikehold.

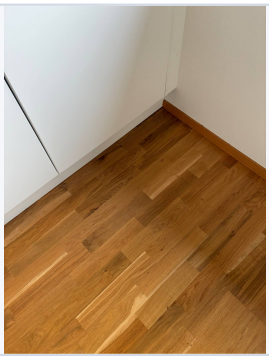
Kjøkken – bilder





Kjøkken – bilder (forts.)





Sjekkpunkter – Kjøkken

• Overflater – vegger og himling: Overflater fremstår i normal stand sett i forhold til alder og bruk. Ingen vesentlige avvik registrert.
• Overflater – gulv: Gulvoverflater fremstår med normal bruksslitasje. Ingen vesentlige avvik registrert.
• Innredning og benkeplater: Kjøkkeninnredning fra byggeåret med hvite fronter og mørk benkeplate. Innredningen fremstår funksjonell med normal bruksslitasje. Ingen vesentlige skader registrert.
• Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Synlige deler av vann- og avløpsinstallasjoner er kontrollert. Tilkoblinger fremstår uten synlige lekkasjer eller avvik. Oppvaskmaskin er montert under benkeplate.
• Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Det er montert vannstopper/lekkasjesikring under kjøkkenbenk. Løsningen er kontrollert visuelt og fremstår tilfredsstillende.
• Avtrekk og ventilasjon: Kjøkkenventilator er montert over platetopp. Ventilatoren fungerer, men det må påregnes normalt vedlikehold/service etter behov.
• Hvitevarer (integrerte/tilhørende): Kjøkkenet har integrert platetopp og stekeovn samt oppvaskmaskin under benkeplate. Hvitevarer er kontrollert visuelt og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.
• Dokumentasjon for kjøkken: Det foreligger ikke særskilt dokumentasjon for kjøkkeninnredning utover det som fremgår av befaring og tilgjengelige opplysninger.

9. Toalettrom

Ingen registreringer.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Ingen registreringer.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ingen registreringer.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Vurdering er utført ut fra synlige overflater med tilhørende tilstand i forhold til 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 er kun naturlig ventilasjon i øvrige rom. Boligen har ikke ventilasjons anlegg kun avtrekk fra våtrom.

1. Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ventilasjonsanlegget er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller måling av luftmengder. Fritidsboligen har kun naturlig ventilasjon og avtrekk/ventil på bad. Det er observert manglende tilluft til våtrom. Manglende lufttilførsel kan redusere funksjonen til avtrekksventilasjonen og gi mindre effektiv fjerning av fuktig luft.

ÅRSAK

Våtrommene mangler tilstrekkelig tilluft for å sikre nødvendig luftutskifting. Det er ikke etablert luftespalte under dører eller annen løsning som sikrer tilførsel av erstatningsluft til rom med avtrekk.

RISIKO

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere uttørking av fuktig luft fra våtrom. Dette kan øke risikoen for forhøyet luftfuktighet over tid.

KONSEKVENS

Redusert luftutskifting kan medføre lengre tørketid etter bruk av våtrom og økt belastning på ventilasjonsløsningen. Over tid kan dette bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdene blir ugunstige.

ANBEFALT TILTAK

Alle våtrom bør generelt ha enten ventil for tilluft via luftespalte under dør eller annen løsning som sikrer lufttilførsel fra tilliggende rom. Alternativt bør det etableres mekanisk avtrekk i vegg med tilhørende tilluftsventil mot tilliggende rom eller tilsvarende løsning.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

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 ellers skjult i konstruksjonen. Våtrom har opplegg for vaskemaskin. 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. Et rom med bereder uten vanntett gulvbelegg og oppkant anses å ha redusert vannskadesikkerhet, selv om det er sluk. 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.

1. innvendige vann- og avløpsrør

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Innvendige vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår. Store deler av røropplegget er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre avvik ved befaringen.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge installasjonene opp gjennom normalt vedlikehold og jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer.

1. innvendige vann- og avløpsrør – bilder



2. Varmtvannsbereder

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Varmtvannsbereder er plassert på våtrom hvor det er gulvsluk. Berederen er produsert i 2015. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre avvik ved visuell kontroll. Berederen har imidlertid oppnådd en alder hvor det må påregnes økt sannsynlighet for slitasje og fremtidig utskiftingsbehov. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, korrosjon eller funksjonsavvik ved den begrensede visuelle kontrollen. Normal oppfølging og kontroll av sikkerhetsventil og eventuelle lekkasjesikringsløsninger anbefales.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på berederens tilstand og funksjon, samt kontrollere at lekkasjestopper fungerer som forutsatt. Det bør påregnes utskifting av varmtvannsberederen på sikt som følge av alder.

2. Varmtvannsbereder – bilder





DEL 18

18. Yttervegg

Seksjonsnotater

Yttervegger kontrolleres med hensyn til konstruksjon, utvendige overflater/kledning, synlige skader, sprekker, råte, deformasjoner og vedlikeholdsbehov. Det gjøres stikkprøvekontroll av tilgjengelige overflater. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er observert materialvalg og løsninger ved yttervegg som kan gi forkortet levetid. Lukkede konstruksjoner uten åpning vurderes ikke fullt ut. Boligens yttervegger består av reisverk i tre med utvendig trekledning. Konstruksjonen er fra byggeåret med enkelte vedlikeholdsarbeider utført senere. 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. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang. Musebånd bak kledning er ikke fullstendig synlig ved befaring hvor så risiko for skjulte åpninger og mangelfull tetting kan forekomme. Terrasse er ført mot kledning som gjør vedlikehold og eventuelt utbedring vanskelig og kan resultere i forkortet levetid. Det er ikke glipe mellom belistning mot vannbord som kan resultere i forkortet levetid.

1. Yttervegger og veggkonstruksjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ytterveggene fremstår med aldersrelatert slitasje. Det er registrert enkelte riss, sprekker og avskallinger i utvendige overflater. Det er ikke registrert tegn til omfattende konstruktive skader ved visuell kontroll. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, slitasje og forventet vedlikeholdsbehov. Det er ikke tilstrekkelig lufting ved parapet beslag i toppen av kledningen rundt boligen. Det er lite avstand fra bunnen av ytterkledning til bakkenivå enkelte plasser.

ÅRSAK

Avvikene skyldes hovedsakelig alder, værbelastning og naturlig nedbrytning av utvendige overflater over tid.

RISIKO

Sprekkdannelser og slitte overflater kan over tid gi økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom vedlikehold ikke gjennomføres. Begrenset lufting kan føre til dårligere utlufting av kledningen som kan føre til tidligere nedbrytning og forkortet levetid på kledningen. Parapet beslag har noe lite fall som kan føre til dårligere vann avrenning og fuktinntrengning hvis vann ikke renner av hensiktsmessig.

KONSEKVENS

Manglende vedlikehold kan føre til videre oppsprekking, avskalling og eventuell fuktbelastning av bakenforliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater. Riss og sprekker bør vurderes utbedret, og fasadene bør overflatebehandles etter behov for å begrense videre nedbrytning. Utbedring av parapet beslag kan vurderes. Vedlikehold og eventuelle utskiftninger må utføres snarlig.

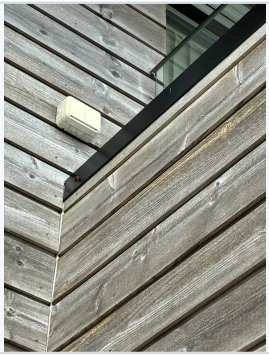
1. Yttervegger og veggkonstruksjon – bilder



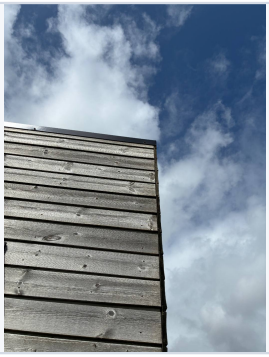


1. Yttervegger og veggkonstruksjon – bilder (forts.)





1. Yttervegger og veggkonstruksjon – bilder (forts.)



DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer og ytterdører kontrolleres med hensyn til alder, funksjon, åpne- og lukkemekanismer, glass, beslag, tetting, karm og synlige tegn til fukt eller råteskader. Det vurderes også forventet levetid og behov for vedlikehold eller utskifting. Tetting og løsning rundt vinduer og dører som ikke er synlig og kjent vil da krever demontering av konstruksjonsdeler. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er observert materialvalg og løsninger vedrørende belistning rundt vinduer og dører som kan gi forkortet levetid. 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. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang. Boligen har trevinduer med isolerglass fra byggeår. Ytterdører og balkongdører er fra byggeår med trekonstruksjoner og glassfelt.

1. Vinduer og ytterdører

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vinduer og dører er fra byggeår. Balkongdør med isolerglass ut til terrasse fra stue i andre etasje og gang i første etasje. Noe avflassing er registrert. Belistning rundt enkelte vinduer må utbedres etter som disse er løse. Det er rust på dørhengsler og slitasje. Det er mindre glipe mot vannbord enn 4mm.

ÅRSAK

Vinduer og ytterdører har oppnådd en alder hvor overflatebehandling, beslag og bevegelige deler normalt vil være utsatt for slitasje. Manglende eller redusert vedlikehold over tid har medført avflassing, rustdannelse og løse belistninger.

RISIKO

Svekket overflatebehandling og rust på beslag kan redusere levetiden til vinduer og dører. Manglende avstand mellom vannbord og underliggende konstruksjon kan redusere muligheten for effektiv drenering og uttørking.

KONSEKVENS

Det kan oppstå behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter. Dersom forholdene utvikler seg videre uten tiltak, kan det medføre økt risiko for fuktopptak i treverk og redusert funksjonsevne for vinduer og dører.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å utbedre løs belistning, utføre nødvendig overflatebehandling og behandle rust på hengsler og beslag. Vinduer og dører bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes etter behov. Det bør også vurderes å etablere tilstrekkelig avstand ved vannbord for å sikre bedre drenering og uttørking.

1. Vinduer og ytterdører – bilder





1. Vinduer og ytterdører – bilder (forts.)



DEL 20

20. Yttertak

Seksjonsnotater

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak kontrolleres med hensyn til synlige skader, deformasjoner, fukttegn, lufting, undertak, beslag, gjennomføringer og generell tilstand. Takkonstruksjonen vurderes fra tilgjengelige områder uten destruktive inngrep fra bakkenivå. Boligens yttertak er oppført med trekonstruksjon og tekket med sanafilbelegg. Takkonstruksjonen består av en lukket konstruksjon. Kontroll utføres fra tilgjengelige fra bakkenivå når sikker adkomst ikke foreligger. Tak er ikke fullstendig tilgjengelig for inspeksjon og kontrollert fra bakkenivå. Det tas forbehold om skjulte skader i lukkede konstruksjoner. Det var begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen, videre undersøkelser anbefales. Det er alltid knyttet risiko til tilstanden rundt tetting og utførselen av lukkede og utilgjengelige konstruksjoner slik som gjennomføringer gjennom yttertak. I lukkede konstruksjoner kan det være risiko for skadedyr og fukt inne i konstruksjonen dette er ikke mulig å kontrollere uten fullstendig tilgang. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere lekkasjer, reparasjoner eller vedlikehold.

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Takkonstruksjonen er en lukket isolert trekonstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten inngrep. Yttertaket er flatt og var ikke tilgjengelig for nærmere visuell kontroll ved befaring. Det er derfor ikke foretatt vurdering av taktekking, detaljer rundt gjennomføringer, beslag eller eventuelle skader på takflaten. Tidligere opplysninger tilsier at taket er tekket med Sarnafil-belegg og at undertak/tekking er fra ca. 2011. Dette er ikke kontrollert ved befaring.

TGIU ÅRSAK

Taket er en flat takkonstruksjon som ikke var tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. Takkonstruksjonen er lukket og kan ikke kontrolleres uten åpning.

TGIU RISIKO

Det kan ikke utelukkes skjulte skader eller svekkelser i takkonstruksjonen, taktekking, beslag eller detaljer rundt gjennomføringer.

TGIU KONSEKVENS

Eventuelle lekkasjer, fuktskader eller redusert funksjon i taktekking kan ikke avdekkes før takflaten undersøkes nærmere eller det oppstår synlige tegn på skade.

TGIU ANBEFALING

Det anbefales at takflaten inspiseres nærmere ved anledning, inkludert kontroll av takbelegg, sluk, beslag og gjennomføringer. Taket bør følges opp med normalt vedlikehold og kontroll.

2. Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Taktekkingen er ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon ved befaring. Taket er flatt og det ble derfor ikke mulig å kontrollere takbelegg, detaljer ved sluk, beslag, oppkanter og gjennomføringer. Tidligere opplysninger tilsier at taket er tekket med Sarnafil-belegg fra ca. 2011.

TGIU ÅRSAK

Taket var ikke tilgjengelig for fysisk inspeksjon ved befaring.

TGIU RISIKO

Manglende kontroll av taktekking og detaljer kan medføre at begynnende svekkelser, skader eller lekkasjepunkter ikke blir oppdaget.

TGIU KONSEKVENS

Dersom taktekking eller detaljer rundt sluk og gjennomføringer har redusert funksjon, kan dette over tid medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TGIU ANBEFALING

Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av taktekking, sluk, beslag og gjennomføringer når taket er tilgjengelig.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Terrasser, balkonger og utvendige trapper kontrolleres med hensyn til konstruksjon, innfesting, bæreevne, rekkverk, overflater, råte, fuktskader, fallforhold og generell sikkerhet. Det vurderes også behov for vedlikehold og utskifting. 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. Selv om enkelte løsninger ikke følger Sintef byggforsk sine detalj anbefalinger trenger ikke løsningene være i strid med byggeforskrifter. Det anbefales overflatebehandling og kontroll av rekkverksfester ved neste vedlikehold. Det er alltid knyttet risiko til skjulte bakenforliggende konstruksjons deler og tilstand og løsning av disse.

Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Terrasse mot vest ut fra gang i trevirke i første etasje, terrasse ut fra stue i andre etasje mot syd over deler av første etasje, samt veranda mot nord ut fra soverom over gang. Terrassene er belagt med tredekke, og det er ikke mulig å kontrollere tilstanden på eventuell tekking under terrassedekket mot underliggende konstruksjon. Høyde på rekkverk er målt til ca. 100 cm. Det er registrert noe riss, avflassing og oppsprekking i utvendige tredekker. Det må påregnes vedlikehold av terrassene.

ÅRSAK

Terrassene har oppnådd alder og det er registrert værslitasje på tredekker med avflassing, riss og oppsprekking. Underliggende tekking mot konstruksjon under terrassen kunne ikke kontrolleres på grunn av fast montert terrassegulv.

RISIKO

Manglende kontroll av underliggende tekking innebærer at eventuelle svekkelser, skader eller lekkasjepunkter ikke kan avdekkes. Slitt treverk og redusert overflatebehandling kan gi økt fuktopptak i materialene.

KONSEKVENS

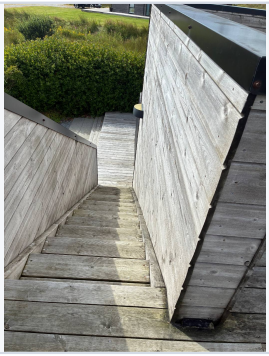
Videre utvikling av slitasje kan medføre redusert levetid på terrassebord og behov for utskifting av deler av konstruksjonen. Eventuelle skader på skjult tekking kan over tid medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å utføre normalt vedlikehold av terrassene med rengjøring, overflatebehandling og utskifting av skadde terrassebord ved behov. Underliggende konstruksjoner og eventuell tekking bør kontrolleres nærmere dersom terrassegulvet demonteres eller ved tegn til fuktskader.

Terrasser, balkonger, trapper o.l. – bilder





Terrasser, balkonger, trapper o.l. – bilder (forts.)



22. Terrasser og platting på terreng

Ingen registreringer.

DEL 23

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Seksjonsnotater

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring kontrolleres med hensyn til synlige sprekker, setninger, fukttegn, avskallinger, dreneringsløsning, terrengforhold og tilgjengelige deler av grunnmur. Skjulte konstruksjoner under terreng kan ikke kontrolleres uten inngrep. Boligen er fundamentert på betong/murkonstruksjoner. Grunnmur består av mur/betong fra byggeåret. Det tas forbehold om skjulte forhold som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, kun enkelte deler var tilgjengelig under befaringen. Det er alltid risiko og uvisshet knyttet til lukkede tilfylte konstruksjoner og kjellere.

1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring TG1 – Svake avvik

VURDERING

Boligen har støpt såle på mark. Det er registrert kun mindre riss og sprekker i tilgjengelige deler av grunnmur/fundament. Deler av konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere. Byggegrunn og eventuelle grunnforhold er ikke kjent. Det er ikke registrert tegn til vesentlige setninger eller andre forhold som indikerer svikt i fundamenteringen. Mindre riss og sprekker kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i materialer, temperaturvariasjoner og mindre bevegelser i konstruksjonen over tid. Det er begrenset mulighet for å vurdere skjulte forhold knyttet til byggegrunn, fundamenter og deler av grunnkonstruksjonen. Mindre riss bør følges med på for eventuell utvikling.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å følge med på registrerte riss og sprekker over tid. Ved utvikling eller endring i omfang bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Det bør ellers utføres normalt vedlikehold av synlige grunnmursflater og fuktsikring.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Ingen registreringer.

DEL 25

25. Andre forhold innvendig

Seksjonsnotater

Innvendige overflater er visuelt kontrollert med hensyn på overflatebehandling, sprekker, skjøter, skader og generell slitasje. Det er registrert enkelte sprekker i overganger mellom vegg og himling samt sprekker i sparklede skjøter på veggflater. Det er ikke registrert forhold som tyder på fuktskader eller andre alvorlige skader ved visuell kontroll. Etasjens konstruksjonsoppbygging er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller destruktive inngrep. Ikke alle områder og detaljer var tilgjengelig under befaringen. Etasjens konstruksjoner mot det fri er lukket og isolert.

1. Andre forhold innvendig — TG1 – Svake avvik

VURDERING

Øvrige rom har normal slitasje ihht alder. Normalt vedlikehold de nærmeste årene av overflater kan påregnes i øvrige rom. Knirk, merker og skrap er registrert på overflater etter normal bruk. Boligen har normal for de fleste øvrige rom/områder. Riss, merker, normale ugjevnheter og knirk forekommer i vegg og gulv i rom i begge etasjer m.m.

ANBEFALT TILTAK

Normalt vedlikehold, utbedringer og rengjøring anbefales.

DEL 26

26. Andre forhold utvendig

Seksjonsnotater

Utvendige forhold er vurdert ved visuell befaring av tilgjengelige deler av bygningen. Det er kontrollert fasader, utvendige overflater, detaljer, beslag, vinduer, dører, terrasser, balkonger, trapper og øvrige synlige utvendige bygningsdeler med hensyn på alder, slitasje, vedlikeholdsbehov og synlige skader. Boligen er fra 2011 og har konstruksjoner og materialbruk som må vurderes ut fra alder. Det må påregnes løpende vedlikehold, utbedringer og eventuelle moderniseringstiltak for å opprettholde ønsket funksjon og standard. Skjulte konstruksjoner og detaljer som ikke er tilgjengelige ved befaringen er ikke kontrollert.

DEL 27

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Seksjonsnotater

Grunnforhold, terreng rundt boligen, synlige deler av grunnmur, eventuelle støttemurer og tilgjengelige utvendige installasjoner er vurdert visuelt ved befaring. Det er sett etter synlige tegn på skader, fuktpåvirkning, setninger, terrengforhold og forhold som kan påvirke bygningen. Boligens grunnmur er fra byggeår, og med tilhørende grunnmur, drenering, utvendige ledninger og eventuelle nedgravde installasjoner av samme årstall. Det foreligger begrenset mulighet for kontroll av skjulte forhold uten inngrep, se egenerklæringen. Alder, utførelse og tilstand på stikkledninger, drenering og eventuelle tanker må derfor vurderes med forbehold om skjulte forhold.

1. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

TG1 – Svake avvik

DETALJER

Ingen detaljer registrert.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Det elektriske anlegget er vurdert på et forenklet nivå ut fra visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter, herunder sikringsskap, stikkontakter, brytere og synlige føringer. Undersøkelsen er ikke en el-kontroll, og det er ikke foretatt funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner. Sikringsskapet har automatsikringer. Det var ikke fullstendig tilgang til alle tilførsler/gjennomføringer i sikringsskapet for kontroll av tetting og utførelse. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider, med unntak av samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler. Det var noe begrenset tilgang til enkelte deler av anlegget ved befaringen. Takstmannen er ikke elektrofaglig sakkyndig. Eventuelle skjulte feil eller avvik i det elektriske anlegget kan ikke avdekkes ved visuell kontroll alene.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler. Det er ikke fremlagt øvrige samsvarserklæringer, dokumentasjon på tidligere elektriske arbeider, rapport fra eltilsyn eller dokumentasjon på eventuell utbedring av tidligere avvik.

Avvik

Sikringsskapet har automatsikringer, og deler av det elektriske anlegget fremstår som av nyere dato. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for elektriske arbeider utover installasjon av AMS-måler. Tilførsler/gjennomføringer i sikringsskapet var ikke fullt tilgjengelige for kontroll. Skjulte installasjoner og skjulte føringer er ikke kontrollert.

Konsekvens

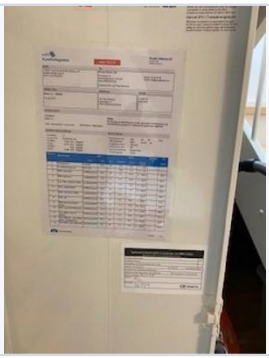
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å avklare om tidligere arbeider er utført og kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle feil i skjulte deler av anlegget kan ikke utelukkes ved denne forenklede kontrollen.

Anbefalt tiltak

Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør eller kvalifisert elektrofaglig person. Kontrollen bør omfatte sikringsskap, tilførsler/gjennomføringer, eldre installasjoner, tilgjengelige stikkontakter/brytere og eventuell dokumentasjon på tidligere arbeider. Manglende samsvarserklæringer bør etterspørres dersom slike finnes.

Bilder





29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Branntekniske forhold er vurdert ved visuell befaring. Boligen er utstyrt med røykvarsler(e) og brannslokningsapparat. Det ble ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for å påpeke branntekniske avvik ved befaringen. Funksjon og myndighetskrav er ikke kontrollert utover visuell registrering.

Avvik

Ingen registrerte avvik ved befaring.

Konsekvens

Ingen påviste konsekvenser.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å utføre jevnlig funksjonstest av røykvarslere, kontrollere slokkeutstyret i henhold til produsentens anbefalinger og følge ordinære vedlikeholdsrutiner

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det foreligger ingen opplysninger om unormale lyd- eller støyforhold fra tilstøtende boliger, vei eller andre faste støykilder. Lydisolasjon er ikke målt eller kontrollert som en del av befaringen.

Avvik

Ingen registrerte avvik.

Konsekvens

Det er ikke grunnlag for å vurdere permanente støyforhold utover dette.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak anbefales.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendige trapper er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av trappeløp, trinn, håndløper/rekkverk og synlige sikkerhetsforhold. Trapper er lukket og er av nyere dato. Det er registrert håndrekke/rekkverk på to sider av trappen. Høyden er målt til ca 90 cm.

Avvik

Det ble ikke registrert synlige avvik ved den innvendige trappen på befaringstidspunktet. Trappen fremstår med håndrekke/rekkverk på begge sider og tilfredsstillende utførelse ut fra visuelle observasjoner.

Konsekvens

Ingen umiddelbare konsekvenser vurderes ut fra de forhold som var synlige ved befaringen.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt ettersyn og vedlikehold.

Bilder





32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Boligen har rømningsvei via vinduer og ytterdører. Rekkverk ved trapp fremsto uten synlige mangler ved befaringen. Det er ikke kontrollert om vinduer oppfyller krav til rømningsvindu eller om rømning via vinduer er mulig. Det ble ikke registrert andre åpenbare HMS-forhold som kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Avvik

Ingen registrerte avvik ved befaring.

Konsekvens

Ingen påviste konsekvenser.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak anbefales utover normalt vedlikehold og å holde rømningsveier frie for hindringer.

33. Radon

Observasjoner

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling.

Avvik

Radonnivået er ikke dokumentert.

Konsekvens

Det er ikke mulig å vurdere radonkonsentrasjonen i boligen på grunnlag av tilgjengelig dokumentasjon.

Anbefalt tiltak

Ved ønske om å dokumentere radonnivået anbefales det å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende anbefalinger.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Det vises for øvrig til opplysninger gitt i selgers egenerklæring.

Avvik

Ingen synlige avvik registrert ved befaring. Eventuelle tidligere eller opplyste forhold fremgår av egenerklæringen.

Konsekvens

Det er ikke registrert pågående aktivitet eller skader relatert til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringstidspunktet.

Anbefalt tiltak

Det anbefales at kjøper gjør seg kjent med opplysningene i egenerklæringen og følger opp eventuelle forhold som er beskrevet der.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 10

1. Yttervegg – Yttervegger og veggkonstruksjon

Avvik: Ytterveggene fremstår med aldersrelatert slitasje. Det er registrert enkelte riss, sprekker og avskallinger i utvendige overflater. Det er ikke registrert tegn til omfattende konstruktive skader ved visuell kontroll. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, slitasje og forventet vedlikeholdsbehov. Det er ikke tilstrekkelig lufting ved parapet beslag i toppen av kledningen rundt boligen. Det er lite avstand fra bunnen av ytterkledning til bakkenivå enkelte plasser.
Konsekvens: Manglende vedlikehold kan føre til videre oppsprekking, avskalling og eventuell fuktbelastning av bakenforliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater. Riss og sprekker bør vurderes utbedret, og fasadene bør overflatebehandles etter behov for å begrense videre nedbrytning. Utbedring av parapet beslag kan vurderes. Vedlikehold og eventuelle utskiftninger må utføres snarlig.

2. Terrasser, balkonger, trapper o.l. – Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Avvik: Terrasse mot vest ut fra gang i trevirke i første etasje, terrasse ut fra stue i andre etasje mot syd over deler av første etasje, samt veranda mot nord ut fra soverom over gang. Terrassene er belagt med tredekke, og det er ikke mulig å kontrollere tilstanden på eventuell tekking under terrassedekket mot underliggende konstruksjon. Høyde på rekkverk er målt til ca. 100 cm. Det er registrert noe riss, avflassing og oppsprekking i utvendige tredekker. Det må påregnes vedlikehold av terrassene.
Konsekvens: Videre utvikling av slitasje kan medføre redusert levetid på terrassebord og behov for utskifting av deler av konstruksjonen. Eventuelle skader på skjult tekking kan over tid medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å utføre normalt vedlikehold av terrassene med rengjøring, overflatebehandling og utskifting av skadde terrassebord ved behov. Underliggende konstruksjoner og eventuell tekking bør kontrolleres nærmere dersom terrassegulvet demonteres eller ved tegn til fuktskader.

3. Ventilasjon generelt – Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsanlegget er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller måling av luftmengder. Fritidsboligen har kun naturlig ventilasjon og avtrekk/ventil på bad. Det er observert manglende tilluft til våtrom. Manglende lufttilførsel kan redusere funksjonen til avtrekksventilasjonen og gi mindre effektiv fjerning av fuktig luft.
Konsekvens: Redusert luftutskifting kan medføre lengre tørketid etter bruk av våtrom og økt belastning på ventilasjonsløsningen. Over tid kan dette bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdene blir ugunstige.
Anbefalt tiltak: Alle våtrom bør generelt ha enten ventil for tilluft via luftespalte under dør eller annen løsning som sikrer lufttilførsel fra tilliggende rom. Alternativt bør det etableres mekanisk avtrekk i vegg med tilhørende tilluftsventil mot tilliggende rom eller tilsvarende løsning.

4. Vinduer og ytterdører – Vinduer og ytterdører
Avvik: Vinduer og dører er fra byggeår. Balkongdør med isolerglass ut til terrasse fra stue i andre etasje og gang i første etasje. Noe avflassing er registrert. Belistning rundt enkelte vinduer må utbedres etter som disse er løse. Det er rust på dørhengsler og slitasje. Det er mindre glipe mot vannbord enn 4mm.
Konsekvens: Det kan oppstå behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter. Dersom forholdene utvikler seg videre uten tiltak, kan det medføre økt risiko for fuktopptak i treverk og redusert funksjonsevne for vinduer og dører.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre løs belistning, utføre nødvendig overflatebehandling og behandle rust på hengsler og beslag. Vinduer og dører bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes etter behov. Det bør også vurderes å etablere tilstrekkelig avstand ved vannbord for å sikre bedre drenering og uttørking.

5. Vaskerom – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Gulvet er belagt med keramiske fliser med oppkant langs vegg. Det ble registrert bomlyd under enkelte fliser. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til dagens anbefalte preaksepterte ytelser, men tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dørterskel ble registrert etter som våtrommet har to sluker. Rommet har ett gulvsluk i dusjsone og ett gulvsluk ved vaskemaskin.
Konsekvens: Vann kan bli stående på gulvet etter bruk, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov dersom bomflisene utvikler seg.
Anbefalt tiltak: Bomfliser anbefales overvåket og utbedret ved behov. Ved fremtidig rehabilitering anbefales gulvfallet forbedret.

6. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Gulvet er belagt med keramiske fliser. Det er registrert bomlyd under enkelte fliser. Fall mot sluk tilfredsstiller ikke dagens anbefalte fallforhold, det er hindring ved dusj for fri avrenning mot sluk fra badegulv, det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Konsekvens: Økt behov for vedlikehold og reparasjoner. Vann kan bli stående på gulvet etter bruk og renner ikke fritt til sluk hvor da vann kan renne inn i tilstøtende rom og byggningsdeler.
Anbefalt tiltak: Bomfliser bør overvåkes og skiftes ved behov. Ved fremtidig rehabilitering anbefales gulvfallet utbedret samt drenering av vann til gulvsluk. Det burde også sørges for fri drenerings mulighet til gulvsluk fra gulv utenfor dusjsonen.

7. Vaskerom – Ventilasjon – Ventilasjon
Avvik: Rommet har mekanisk avtrekk, men tilfredsstillende tilluft ble ikke registrert.
Konsekvens: Økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft.

8. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon
Avvik: Badet har mekanisk avtrekk. Det ble registrert manglende tilfredsstillende tilluft til rommet.
Konsekvens: Økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved spalte under dør eller annen egnet løsning.

9. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Dokumentasjon på utførelse av membran og våtromsarbeider ble ikke fremlagt ved befaring. Utførelsen fremstod imidlertid uten synlige indikasjoner på funksjonssvikt.
Konsekvens: Kan medføre usikkerhet ved vurdering av våtrommets oppbygning og utførelse.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes.

10. Vaskerom – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Dokumentasjon for utførelse av våtrommet ble ikke fremlagt ved befaring. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerte svikt i den undersøkte konstruksjonen.
Konsekvens: Kan medføre usikkerhet ved vurdering av våtrommets oppbygning og utførelse.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes.

TGIU – Ikke undersøkt
Antall punkter: 2

1. Yttertak – Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Årsak: Taket er en flat takkonstruksjon som ikke var tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. Takkonstruksjonen er lukket og kan ikke kontrolleres uten åpning.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer, fuktskader eller redusert funksjon i taktekking kan ikke avdekkes før takflaten undersøkes nærmere eller det oppstår synlige tegn på skade.
Anbefalt tiltak: Det anbefales at takflaten inspiseres nærmere ved anledning, inkludert kontroll av takbelegg, sluk, beslag og gjennomføringer. Taket bør følges opp med normalt vedlikehold og kontroll.

2. Yttertak – Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Årsak: Taket var ikke tilgjengelig for fysisk inspeksjon ved befaring.
Konsekvens: Dersom taktekking eller detaljer rundt sluk og gjennomføringer har redusert funksjon, kan dette over tid medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av taktekking, sluk, beslag og gjennomføringer når taket er tilgjengelig.

Signatur og dato

Befaringsdato	**27.07.2026**
Rapportdato	**29.07.2026**
Takstmann	**Even Englund**
Tittel	**Bygningssakskyndig**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0037/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Leif Andre Stonghaugen	June Elise Stonghaugen

Gateadresse
Laksodden 77

Poststed	Postnr
SKUDENESHAVN	4280

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0037/25

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0037/25

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0037/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0037/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Andre Stonghaugen	509bbe85e901c77e728c3da825c116b2fea6c498	21.07.2026 14:28:47 UTC	Signer authenticated by One time code

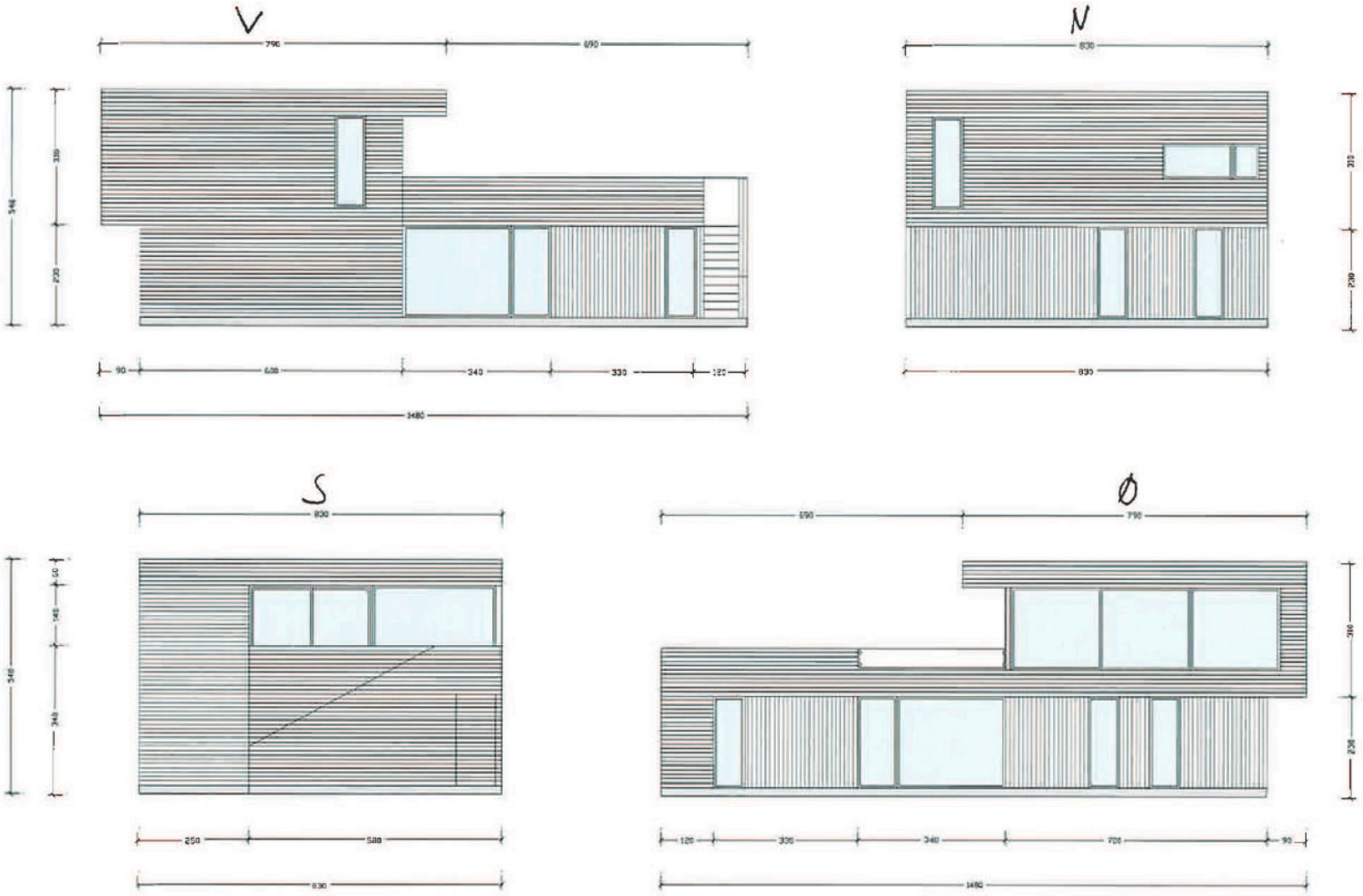
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
June Elise Stonghaugen	d9f60ccc31327227cf9476542c04d91f82cef6f1	21.07.2026 14:57:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0037/25

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

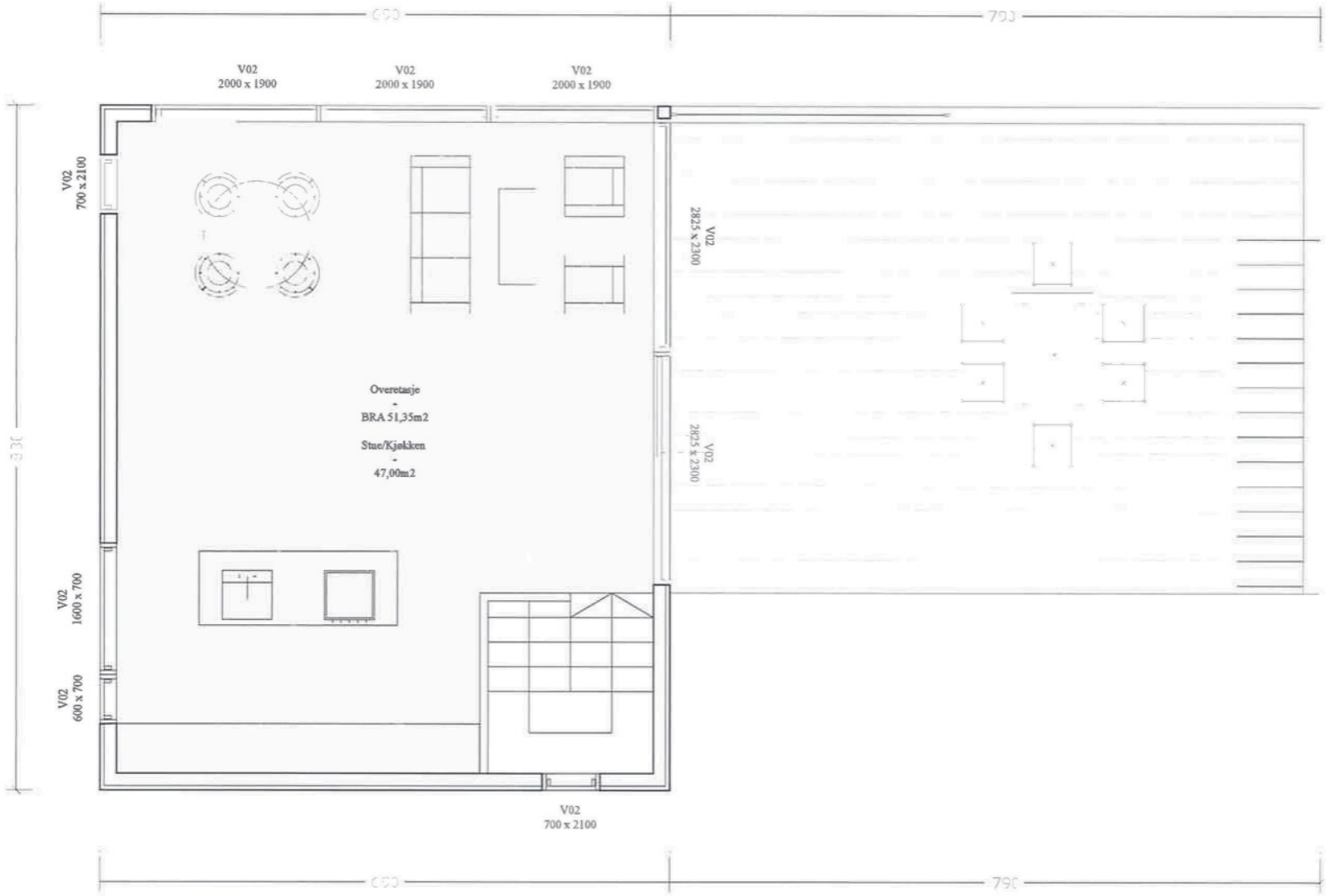
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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



LAKSODDEN	Oppriss - Fasader			012-003
Tegning: *	Dato: 24.08.2011	Revidert: *	Format: A3	Målestokk: 1/100

Vest Eiendomsforvaltning AS
Verksgata 62
4013 Stavanger



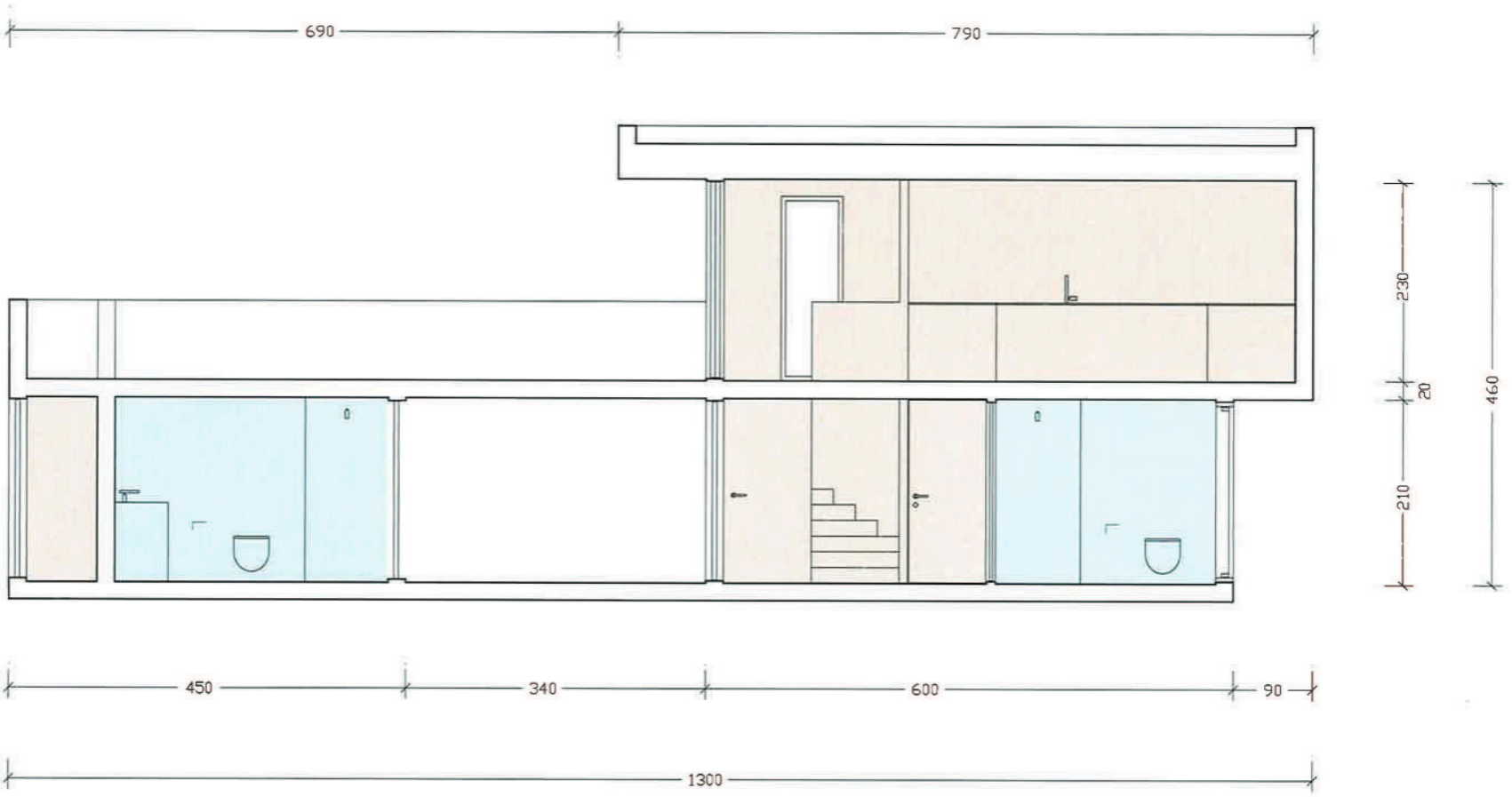
LAKSODDEN		Plan 2. etasje		012-002
Tegning: -	*Dato: 24.08.2011*	*Revidert: -*	*Format: A3*	*Målestokk: 1/50*

Vest Eiendomsforvaltning AS
Verksgata 62
4013 Stavanger



LAKSODDEN	Plan 1. etasje			012-001
Tegnung: -	*Dato: 24.08.2011*	*Revidert: -*	*Format: A3*	*Målestokk: 1/50*

Vest Eiendomsforvaltning AS
Verksgata 62
4013 Stavanger



LAKSODDEN		Snitt		012-003
Tegning: -	*Dato: 24.08.2011*	*Revidert: -*	*Format: A3*	*Målestokk: 1/50*

Vest Eiendomsforvaltning AS
Verksgata 62
4013 Stavanger

Ramp as
Høylandsgt.4

4011 STAVANGER

Dato: 09.07.2015
Saksbeh: Jonny Hetleflåt
Saksnr: 14/4590-7
Løpenr: 36510/15
Arkivkode: GNR 52/21
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Nybygg. Fritidsbolig*
Byggested:	*Laksodden, Skitnadal,*
Gnr./Bnr.	*52/21*
Tiltakshaver:	*Vest eiendomsforvaltning as*
Ansvarlig søker:	*Ramp as*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*1162/14*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

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

Avfallsplan og sluttrapport må foreligge for kontroll , jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-9, om byggeavfall.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Jonny Hetleflåt
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

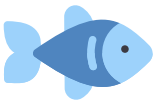
Kopi til:
Vest eiendomsforvaltning as, Verksgt. 62, 4013 STAVANGER
atle@vest-eiendomsforvaltning.no

Nabolagsprofil

Laksodden 77

Avstand til sjø

180 m



Offentlig transport

Stavanger Sola		36.9 km
Haugesund Karmøy		29 min
Skudeneshavn kai	Linje 210, X210, 223, N288	7 min 5.1 km
Feøy hurtigbåtkai	Linje 700	24.7 km
Kveitevik hurtigbåtkai	Linje 700	36 min 28.6 km

Avstand til byer

Skudeneshavn	6 min
Kopervik	15 min
Haugesund	42 min
Stavanger	32.9 km
Bergen	136.1 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Skudesnes	6 min
Extra Kopervik	14 min

Havner i området



- Skude Fryseri
  Drivstoff
- Skudeneshavn Gjestehavn
  Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Karmøy Golfklubb	7 min
Karmøy rideklubb	12 min
Karmøy kino	15 min
Åkrasanden badeplass	16 min
Torvastad Ridesenter	32 min
Nordvegen Golfklubb	37 min
Sheiken bowling	38 min
Lucky Bowl Haugesund	38 min

Sport

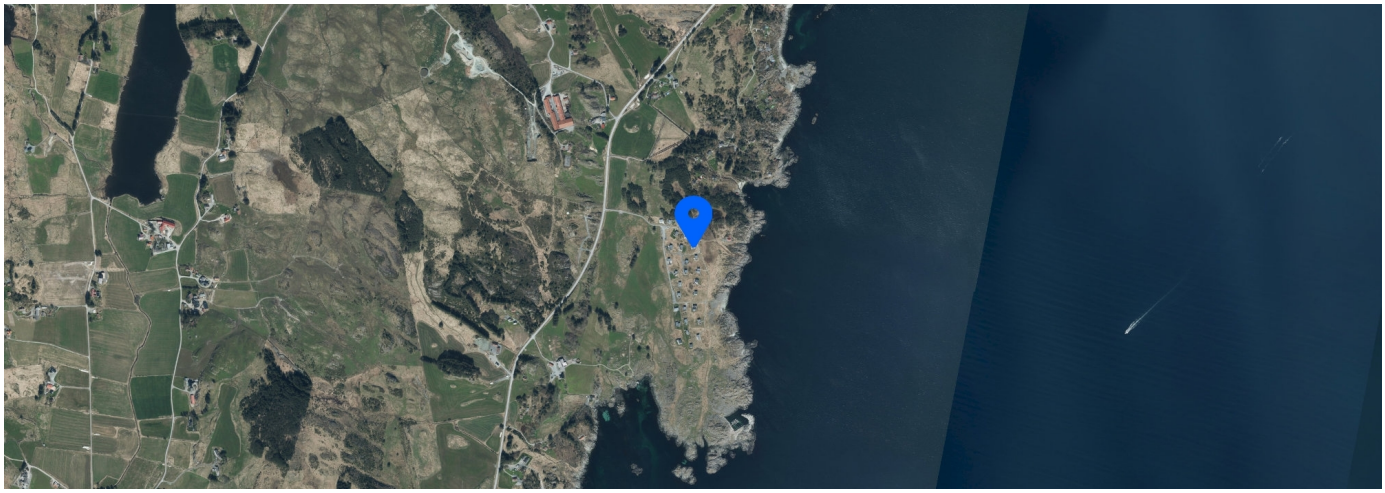
Skudenes idrettsanlegg	Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	6 min 5 km
Skudeneshavn skole gymnastikksal	Aktivitetshall	7 min 4.9 km
Skoi Trening og Helse avd. Kopervik		14 min
SKY Fitness Kopervik		15 min

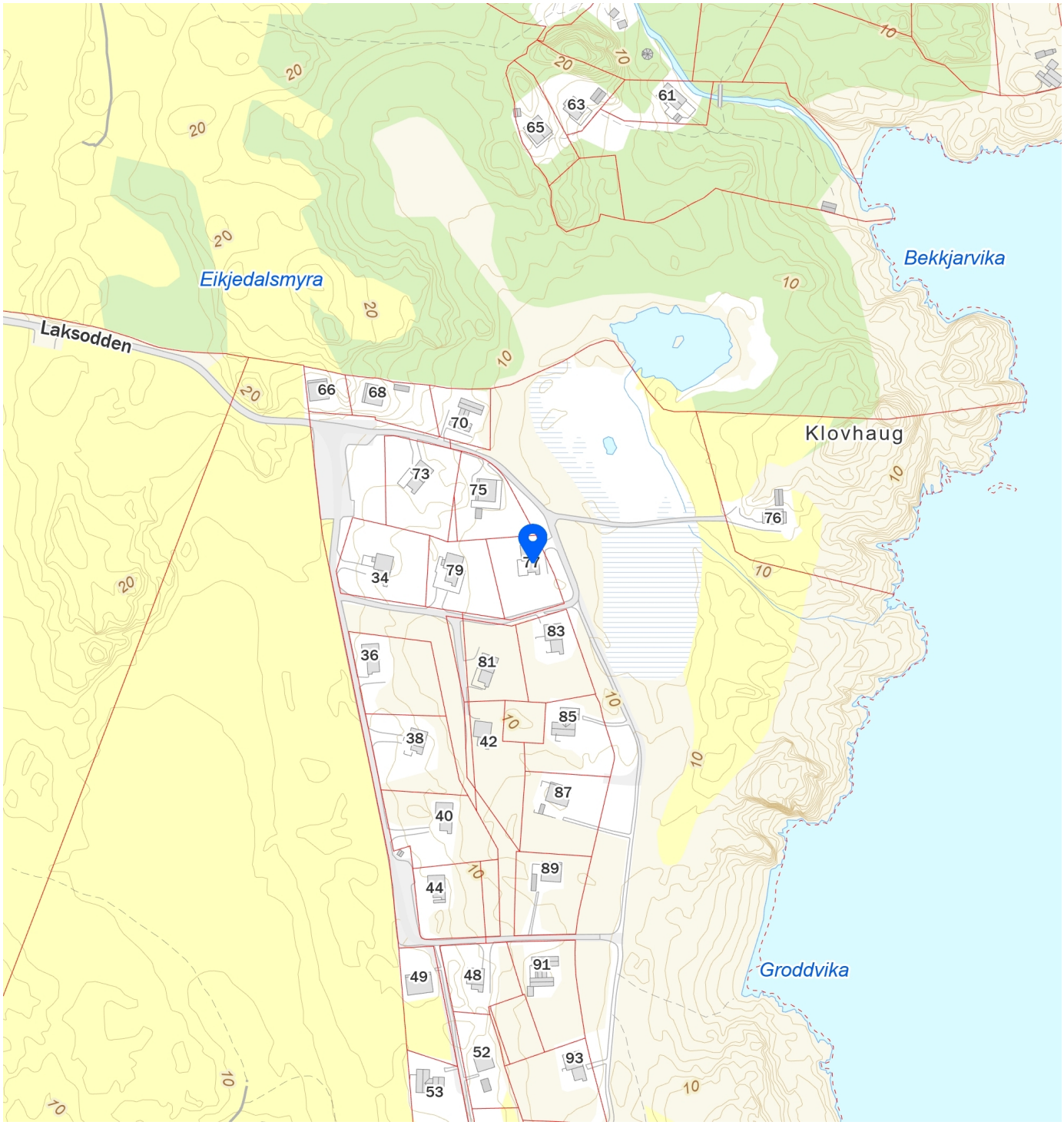
Dagligvare

Coop Extra Skudenes	Post i butikk	5 min 4.6 km
Rema 1000 Skudenes		6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 42	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Laksodden 77, gatenr 1816 4280 Skudeneshavn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	512 1	Hovdastad Skudeneshavn
Oppdatert:	24.07.2015	**Kirkesogn:**	6100501	Falnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.07.2015	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 063,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.02.2018	Avgiver	1149/52/21	-636,2
	Matrikkelført:	15.02.2018	Berørt	1149/52/23	0,0
			Berørt	1149/52/42	0,0
			Berørt	1149/52/46	0,0
			Berørt	1149/52/82	0,0
			Berørt	1149/52/85	0,0
			Mottaker	1149/52/47	636,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.07.2015	Avgiver	1149/52/21	-1 063,1
	Matrikkelført:	24.07.2015	Berørt	1149/52/24	0,0
			Berørt	1149/52/80	0,0
			Berørt	1149/52/85	0,0
			Mottaker	1149/52/42	1 063,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Laksodden 77	Fritidsbolig	136,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	96,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	18.12.2014
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	136,0	Ferdigattest:	09.07.2015
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300477169			Antall etasjer:	2

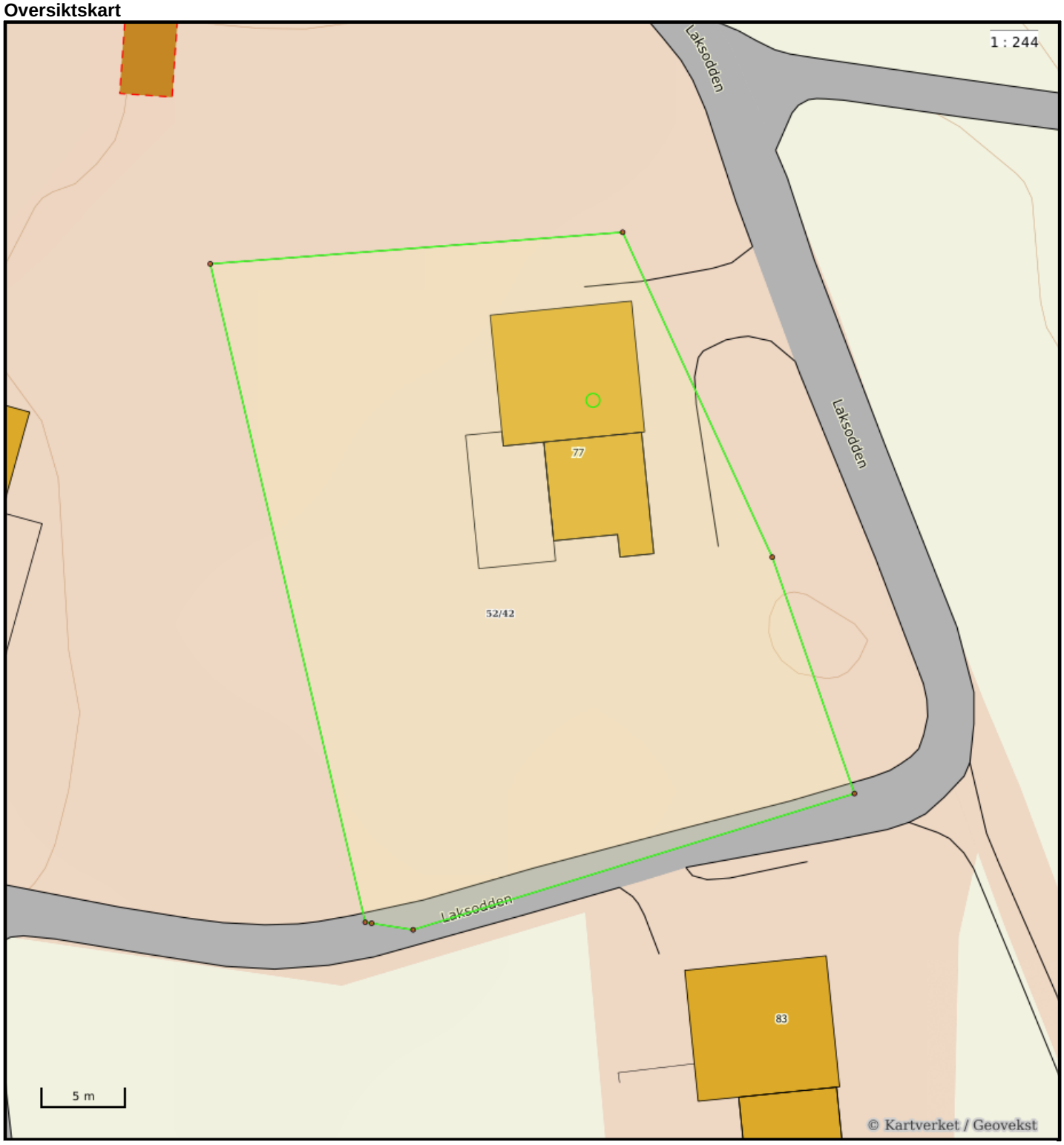
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			85,0	85,0		95,0	95,0
H02			51,0	51,0		58,0	58,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



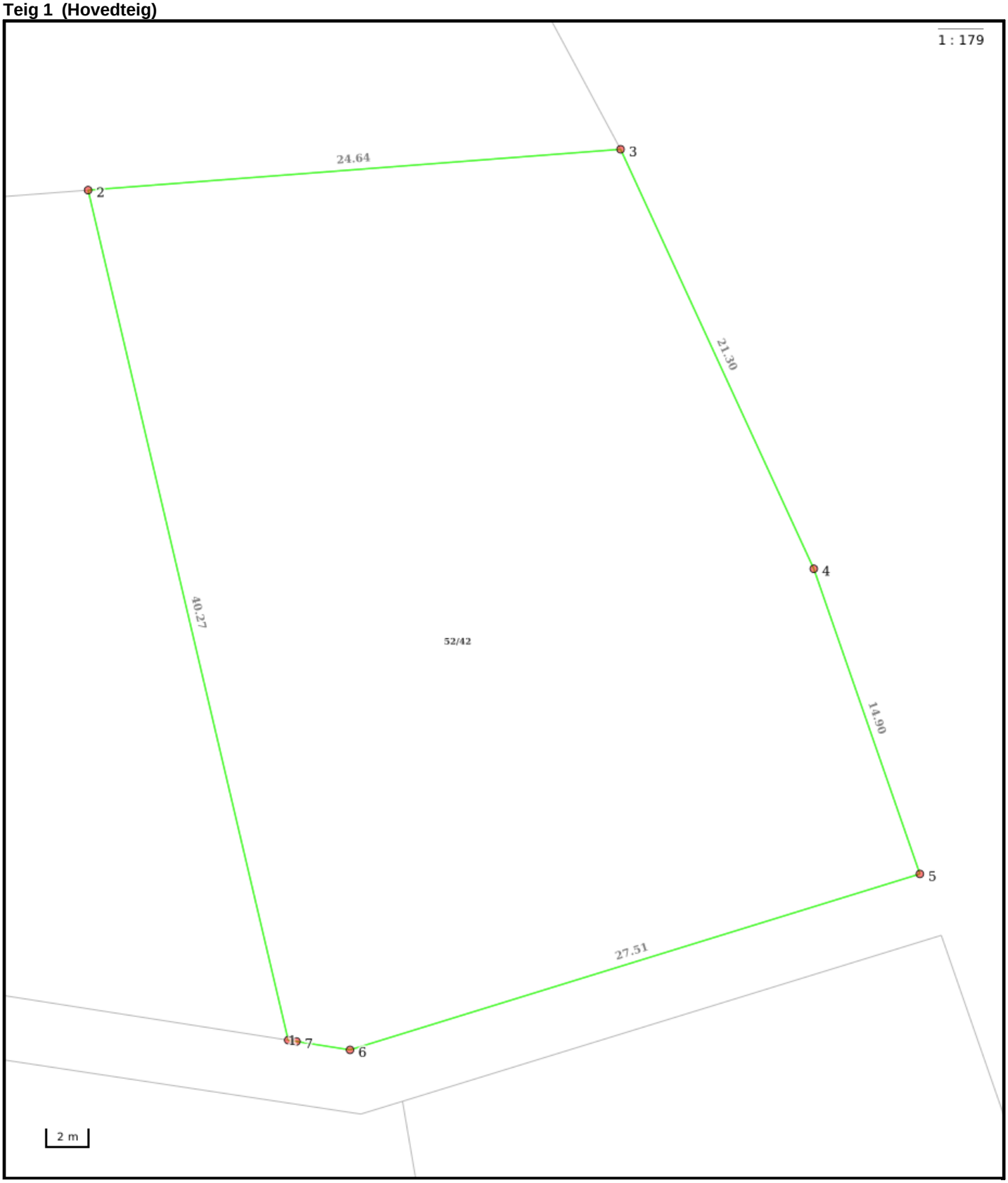
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 063,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 564 734,82	288 928,79	40,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 564 773,03	288 916,06	24,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 564 777,12	288 940,36	21,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 564 758,66	288 950,98	14,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 564 745,08	288 957,12	27,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 564 734,63	288 931,67	2,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 564 734,79	288 929,17	0,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Karmøy kommune

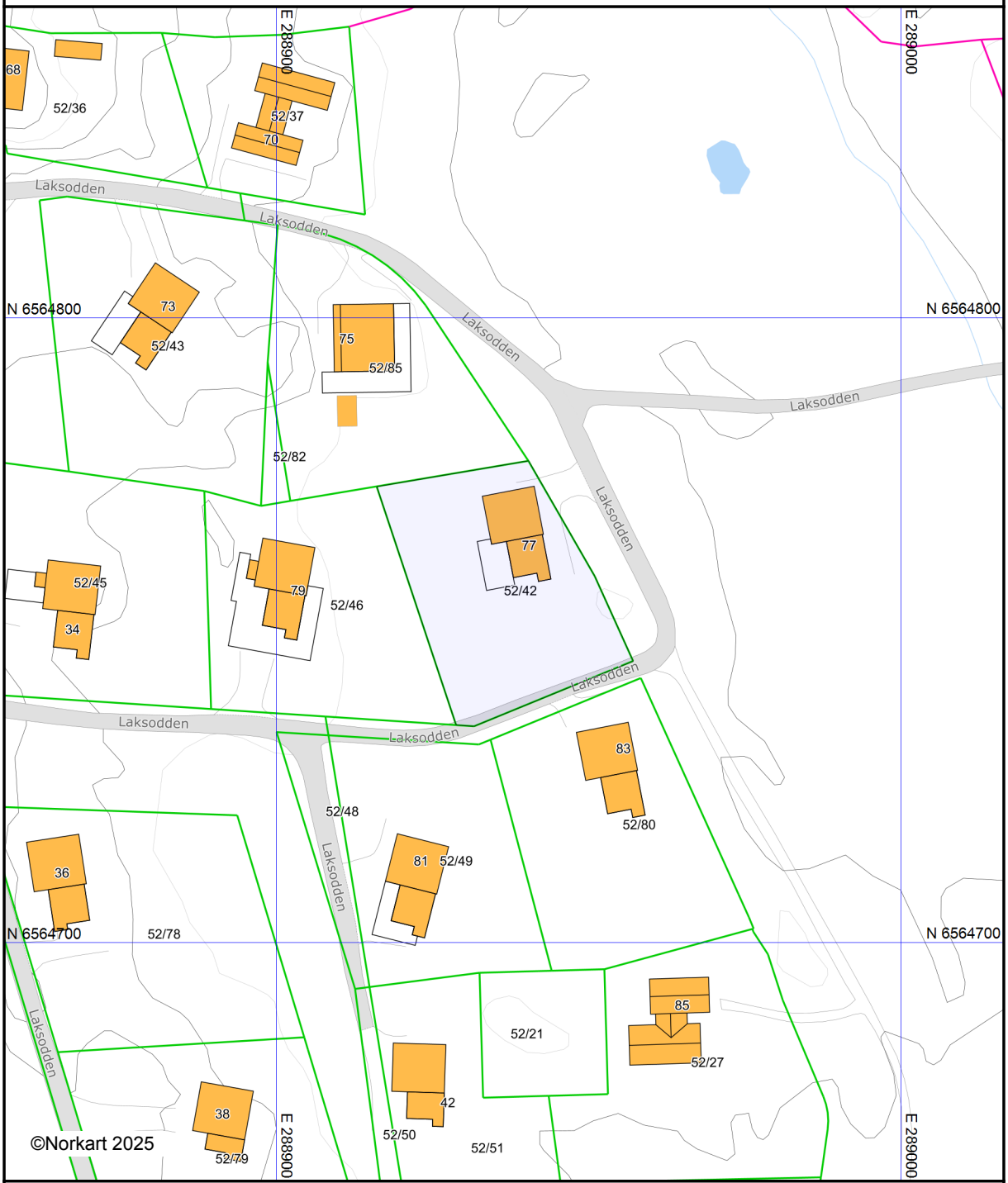
Grunnkart

Eiendom: 52/42
Adresse: Laksodden 77
Dato: 04.03.2025
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.

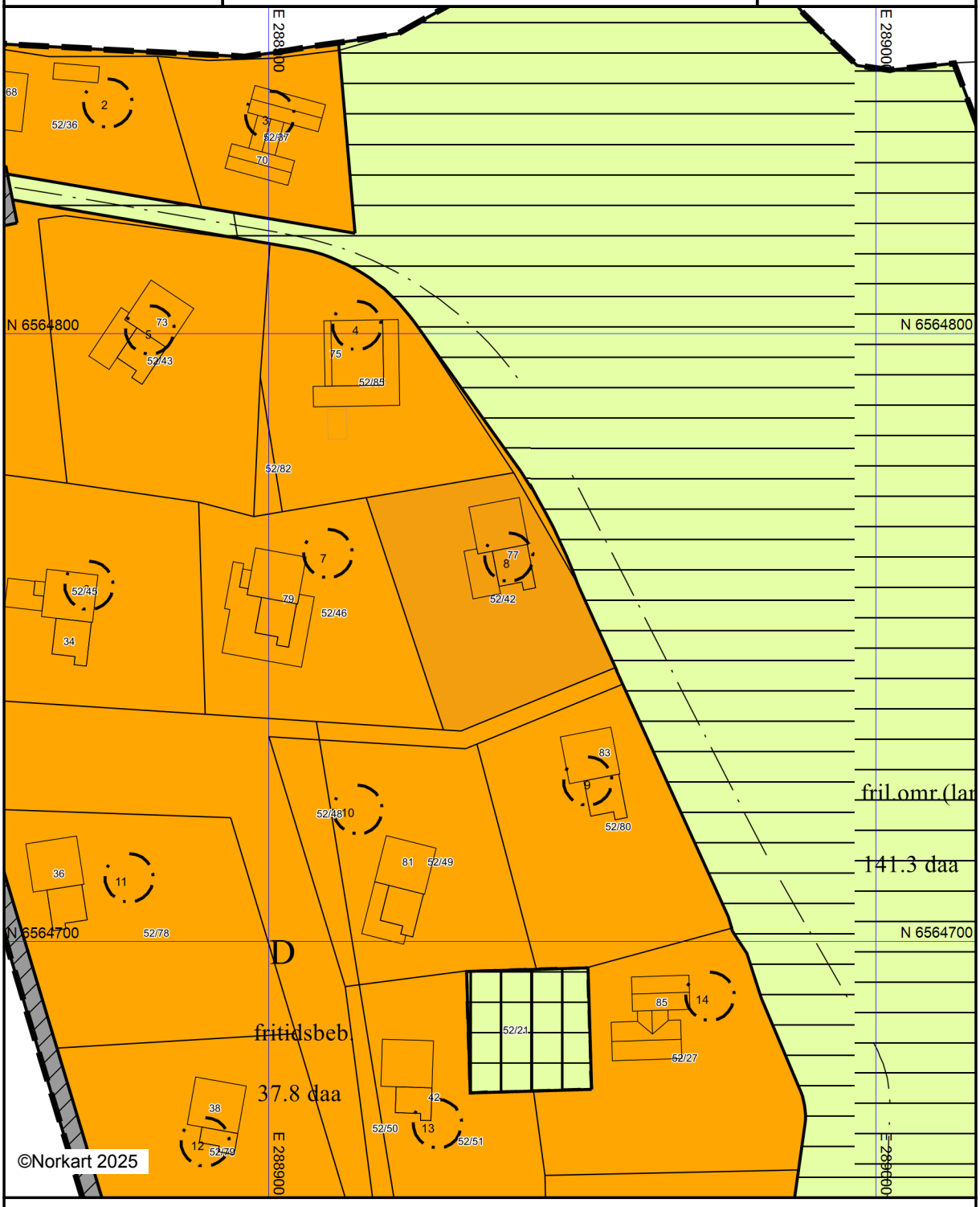
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/42
Adresse: Laksodden 77
Dato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

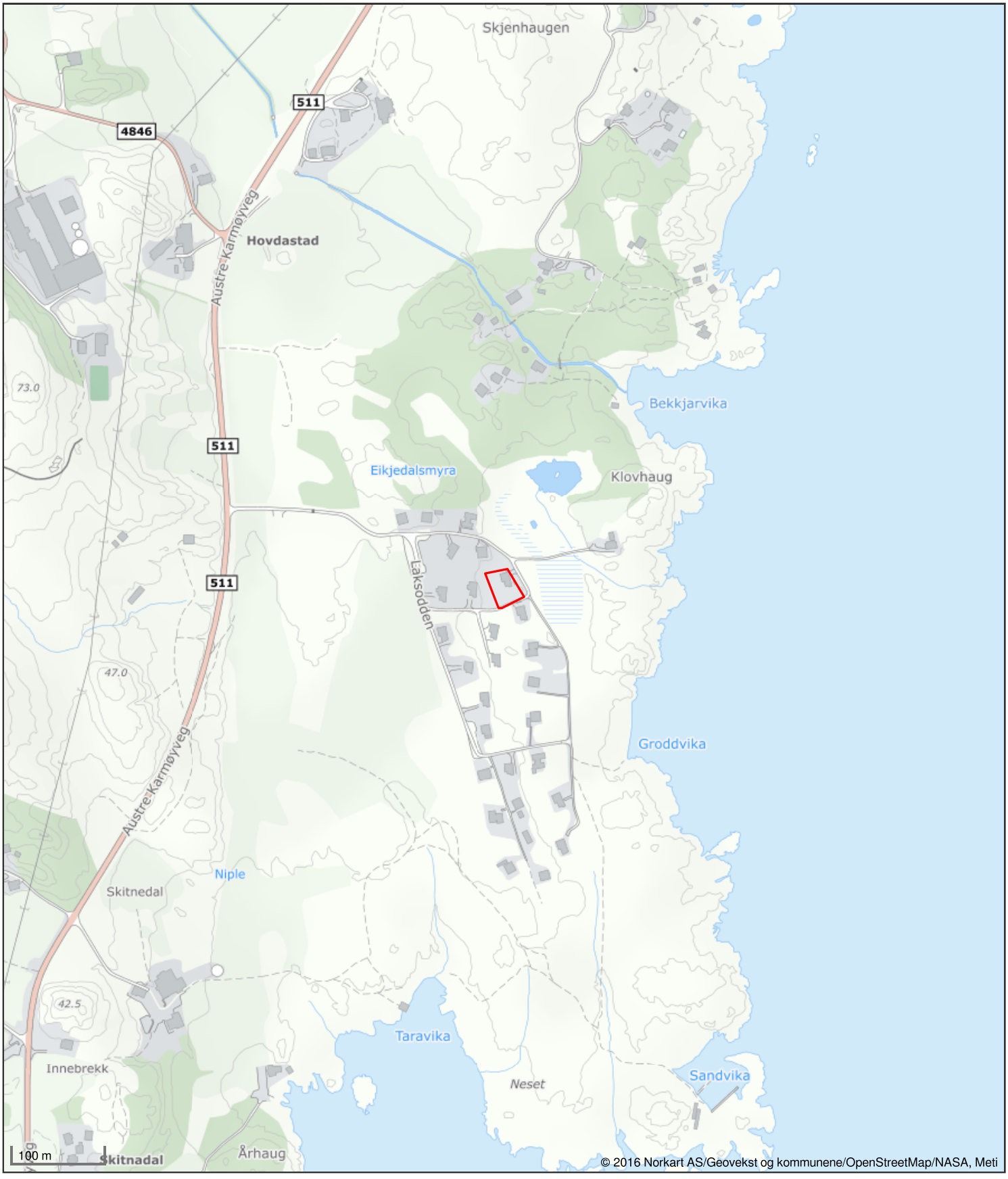
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 04.03.2025

Oversiktskart for eiendom 1149 - 52/42//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

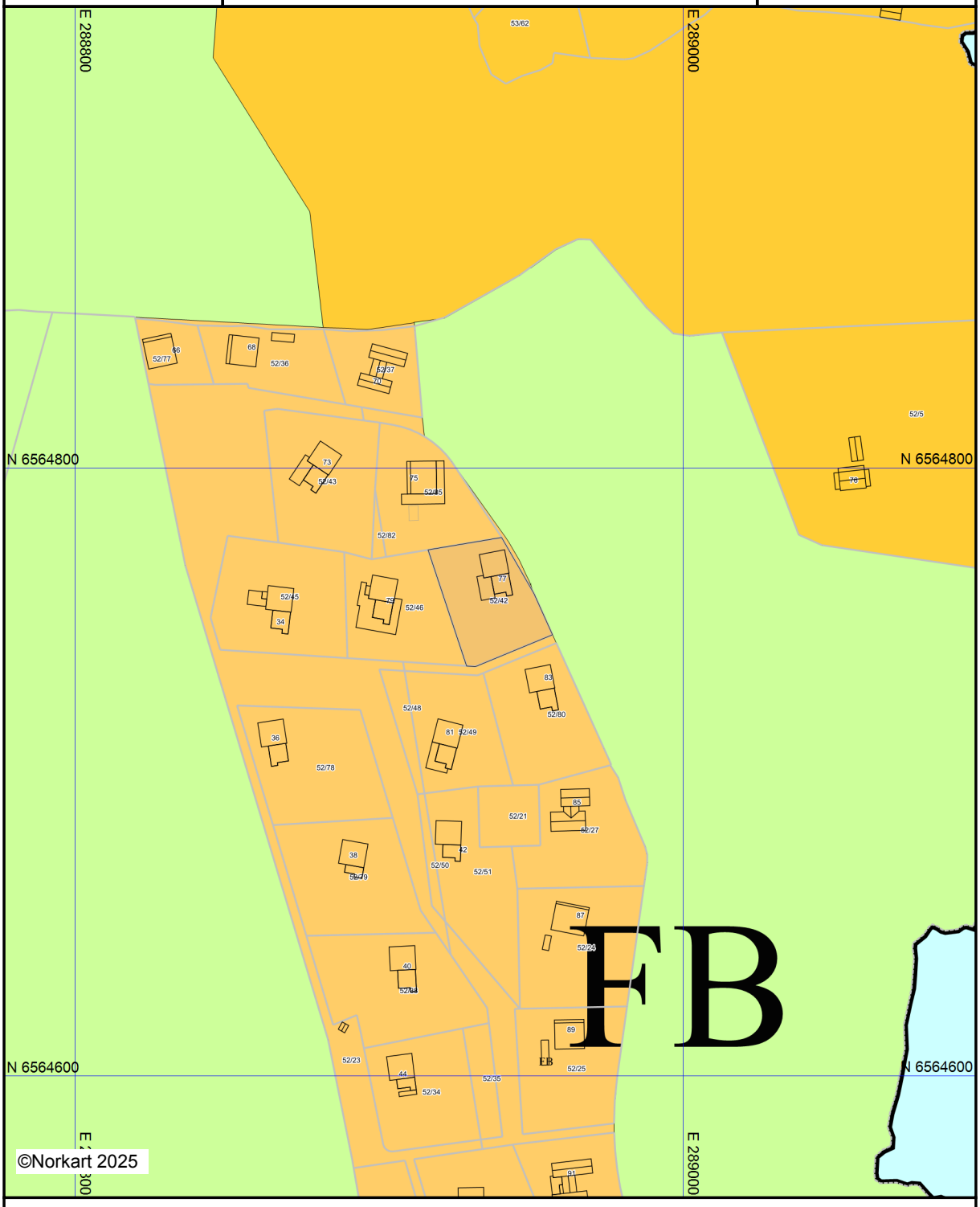
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/42
Adresse: Laksodden 77
Dato: 04.03.2025
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.

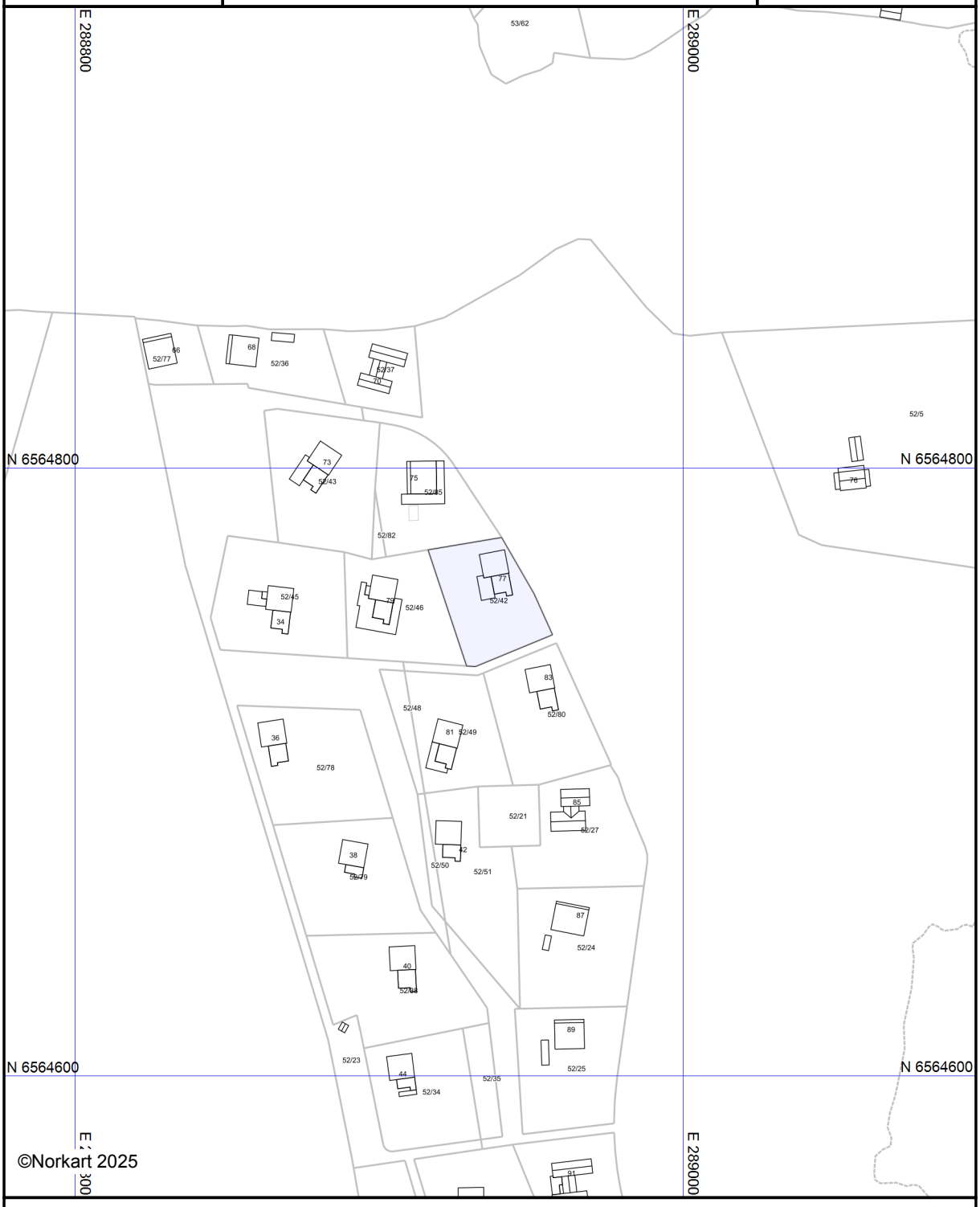
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 52/42
Adresse: Laksodden 77
Dato: 04.03.2025
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

Ledningskart

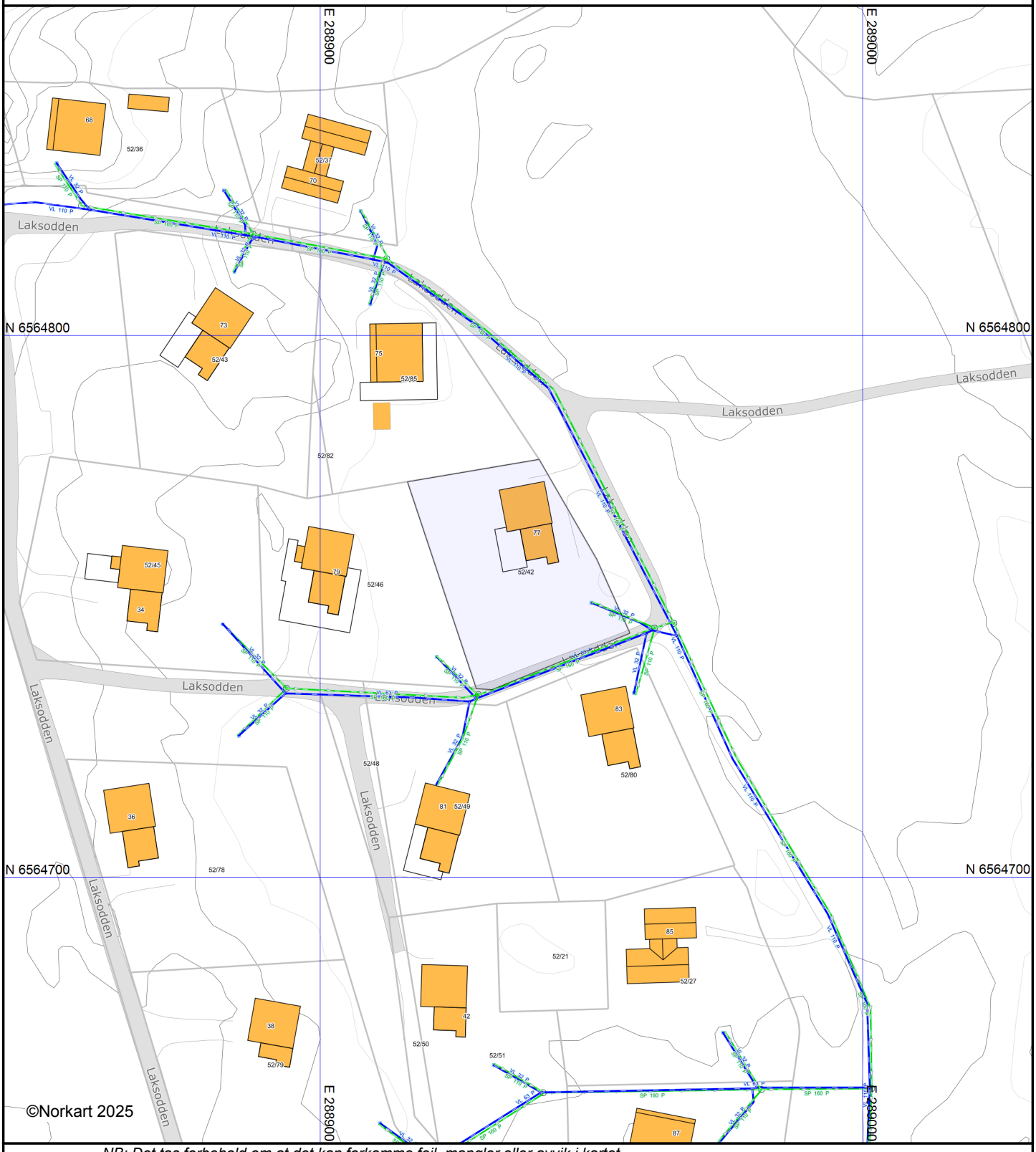
Eiendom: 52/42
Adresse: Laksodden 77
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

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.

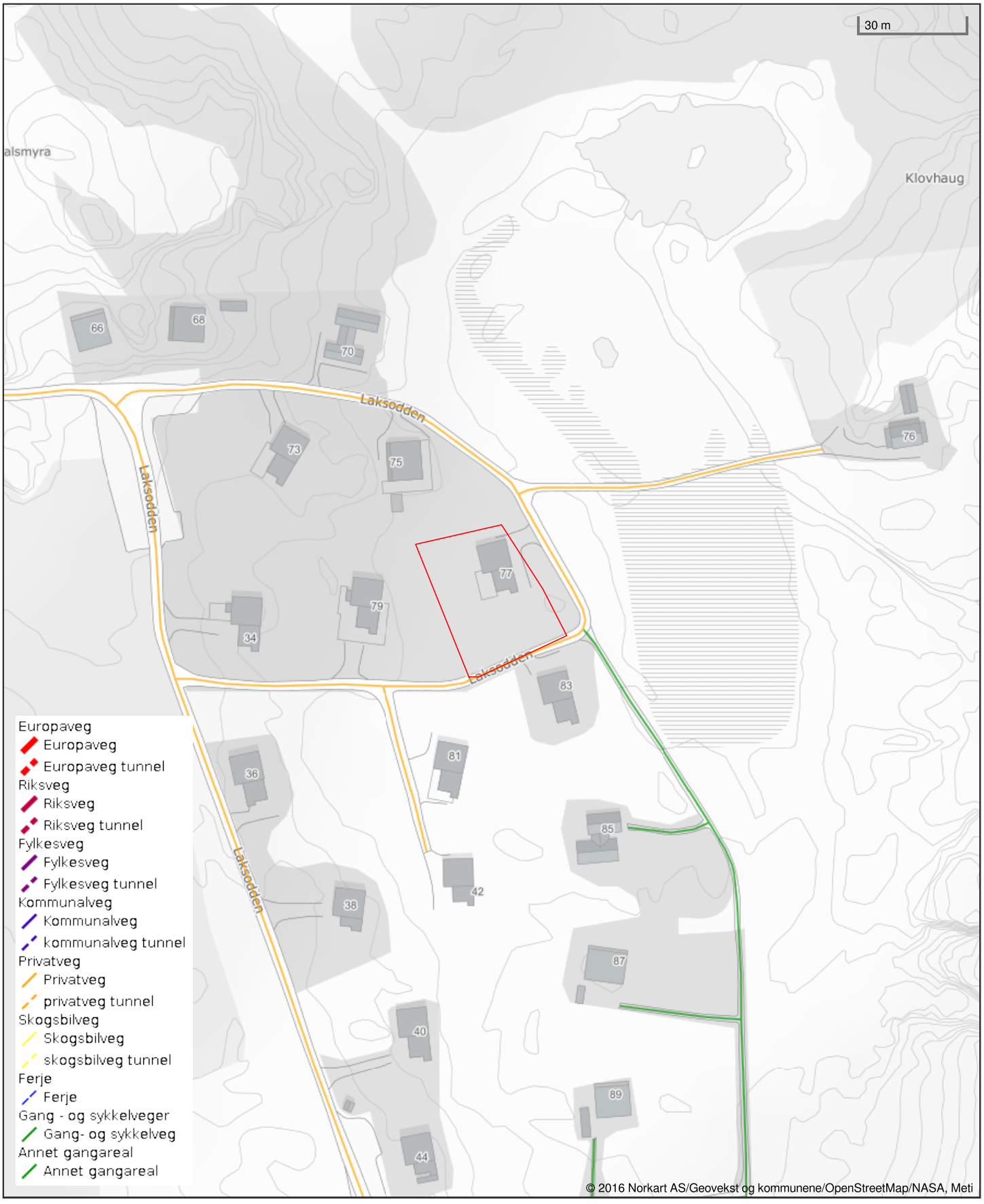


©Norkart 2025

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: 04.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 52/42//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 04.03.2025

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Laksodden 77, 4280 SKUDENESHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Annet	15,36 kr
Eiendomsskatt	2 380,00 kr
Renovasjon	2 425,00 kr
Slam	1 583,76 kr
Vann	1 903,40 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 04.03.2025

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.**	52	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Laksodden 77, 4280 SKUDENESHAVN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 04.03.2025

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	42	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Laksodden 77, 4280 SKUDENESHAVN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 601 000,00 kr
Skatt	2 479,00 kr
Bunnfradrag	935 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	21.02.2017
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kartverket

MEGLERHUSET RELE KARMØY AS
V/ROGER FRØYLAND
PB 505
5501 HAUGESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2-0037/25
Vår referanse: 3691375/25870316
Bestilling: C3 2025-03-05 (6) 47

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
572439	200	24.6.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BÅTPLASS BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1149 KARMØY	52	21	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

210616 uR
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
958 427 700
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING/AVTALE VEDRØRENDE BÅTPLASS, NAUSTTOMT, ADKOMSTVEI, GANGSTI, PARKERINGSPLASS, SØPPEL-OPPSTILLINGSPLASS PÅ GNR 52, BNR 21 OG 23 I KARMØY KOMMUNE.

Følgende eiendommer i Karmøy kommune, kommunenr 1149:

Gnr.	Bnr.	Hjemmels/rettinghetshavere med pnr.
52	42	Jan Otto Solvang [redacted] og
52	42	Kate Jorunn Cederløv Solvang [redacted]
52	85	Dirk Lothar Hoffmann [redacted]

gis herved rett på gnr. 52, bnr 21/23 i Karmøy kommune til å ha båtplass, bygge naust på inntil 3 kvm ihht evt. kommunal godkjenning/reguleringsplan, benytte adkomstvei, parkeringsplass, søppeloppstillingsplass og gangstier.

Den enkeltes båtplass er avmerket på bryggen, jfr vedlagte oversikt over båtplasser. Vedlikehold av båtanlegg, veier, parkeringsplass, søppeloppstillingsplass og gangstier er rettighetshavernes felles ansvar.

Vedlagte kart og reguleringsplan gir anvisning hvor på gnr.52, bnr 21 og 23 rettighetene gjelder.

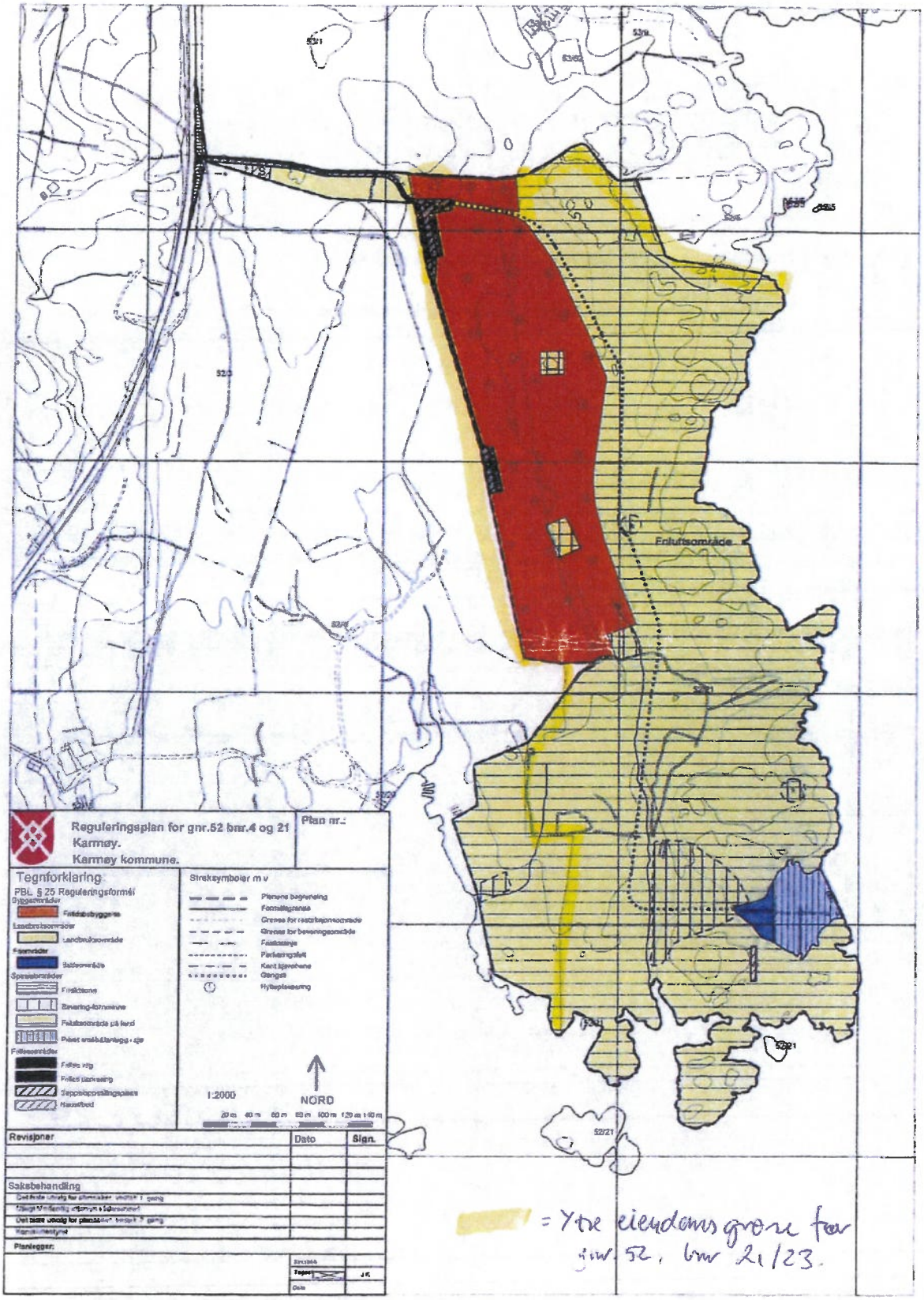
Stavanger 16/6-16

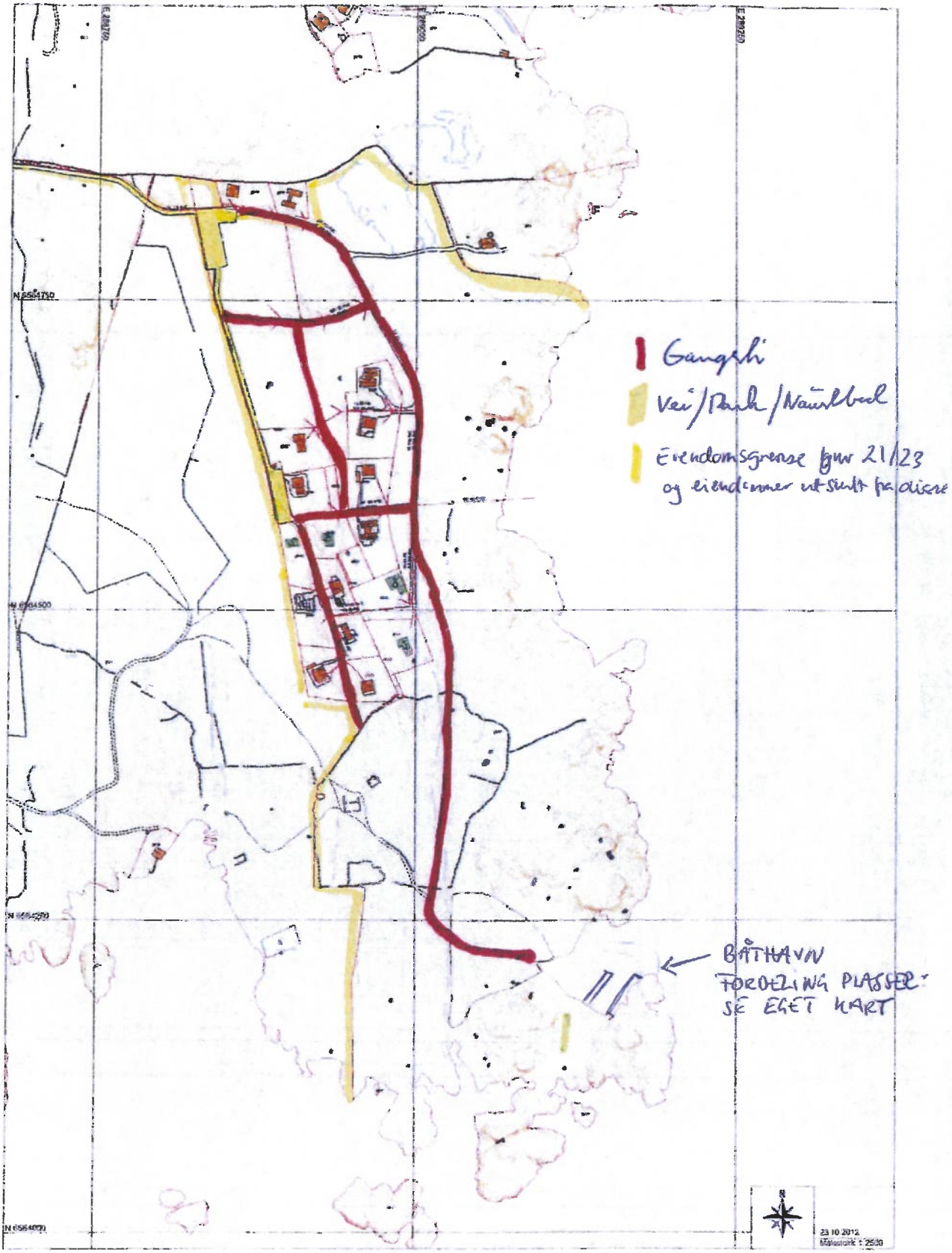
Vest Eiendomsforvaltning AS – org nr. 975 257 339
Ved Atle H. Seljeskog ihht fullmakt fra

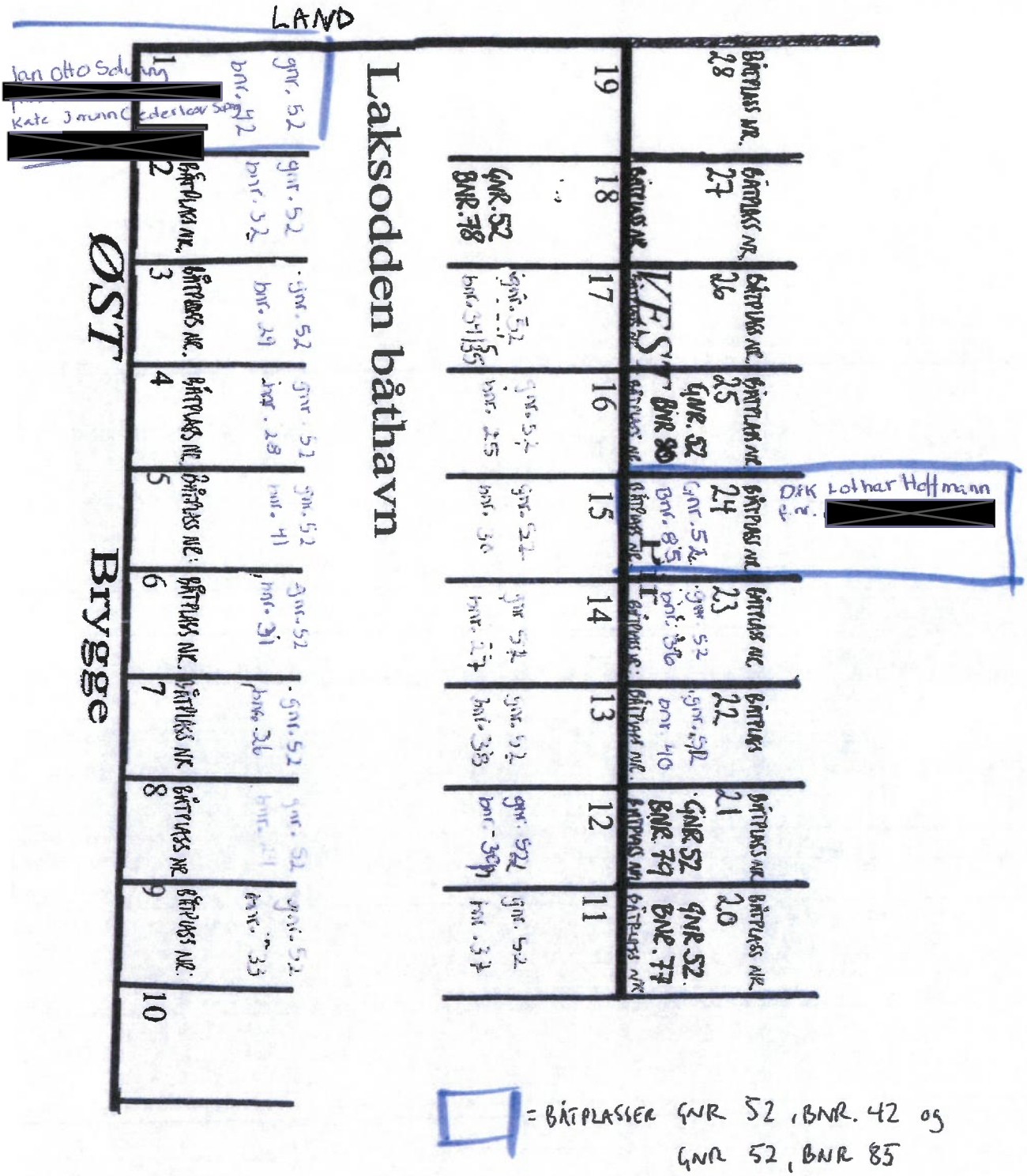
Tove Iren Holmgard Dale	111159 47097
Magnus A. Dale	270663 37559
Jacob S. Holmgard	070269 41592
Hein Ove Holmgard	301162 39120
Jacob T. Holmgard	230854 47114

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1 SR-EIENDOM AS
Egil Gjesteland

Doknr: 572439 Tinglyst: 24.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Reguleringsplan for gnr.52 bnr.4 og 21
Karmøy.
Karmøy kommune.
Plan nr.:
Tegnforklaring
PBL § 25 Reguleringsformål
Fritidsbebyggelse
Landbruksområde
Sjøområder
Bevaring-kulturminne
Fellesområde
Fellesveg
Revisjoner
Dato
Sign.
Saksbehandling
Planlegger:
Streksymboler m.v
Planens begrensing
Formålsgrense
Grense for reguleringsområde
Parkeringsfelt
Gangsti
1:2000
NORD
Fritidsområde
52/21
= Ytre eiendomsgrense for gnr. 52, bnr 21/23.


Gangvei
Vei/Park/Naustbod
Eiendomsgrense gnr 21/23 og eiendommer utsendt fra disse
BÅTHAVN FORDELING PLASSER SE EGET KART
23.10.2012


LAND
Laksodden båthavn
ØST
Brygge
VEST
GNR. 52 BNR. 80
GNR.52 BNR.78
GNR 52 BNR. 79
GNR 52 BNR. 77
Dirk Lothar Hoffmann
= BÅTPLASSER GNR 52, BNR. 42 og GNR 52, BNR 85

Kartverket

MEGLERHUSET RELE KARMØY AS
V/ROGER FRØYLAND
PB 505
5501 HAUGESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2-0037/25
Vår referanse: 3691374/25870311
Bestilling: C3 2025-03-05 (6) 49

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
687777	200	29.7.2015	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1149 KARMØY	52	21	0	0

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601877642
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974773813	KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT	Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
270663	DALE MAGNUS ANDREAS		AUSTRE KARMØYVEG 776, 4280 SKUDENESHAVN	
230854	HOLMGARD JAKOB THOR E		EKORNVEIEN 9, 3660 RJUKAN	
070269	HOLMGARD JAKOB SIGURD		POSTBOKS 161, 4297 SKUDENESHAVN	
111159	DALE TOVE IRENE HOLMGARD		AUSTRE KARMØYVEG 776, 4280 SKUDENESHAVN	
301162	HOLMGARD HEIN OVE		POSTBOKS 286, 4297 SKUDENESHAVN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1149	52	21	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1149	52	42

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 687777 Tinglyst: 29.07.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT
24 JUL. 2015
KARMØY KOMMUNE - Teknisk etat
SAK 15/2624 Sign. XXi

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/687777/200
Uthentet 2025-03-05 10:26

Skatteetaten

Dato
05.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 52 Bnr 42 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Laksodden 77, 4280 SKUDENESHAVN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 128 750

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kulturminnerapport

Eiendom	1149 52/42		
Utskriftsdato	04.03.2025	**Antall datasett**	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger