EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0288/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanne Kristin Hansen	Åse Elin Ferkingstad

Gateadresse
Austre Karmøyveg 66

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Anton Øivind Hansen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anton Øivind Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0288/26

Tilleggskommentar

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

-Det har vært 3 eigere av huset. Det ble bygget i 1936. Vi vet at eiger nr 2 bygget ut inngangspartiet i vest samt bygget soverommet i 1 etg og kjelleren under. Over hadde de terasse. Vi vet ikkje årstall på dette. Våre foreldre renoverte huset og bygget ut i en lang periode 1988-1991 mens vi budde i annet hus. Vi var barn og vet derfor ikkje hva de gjorde når i denne perioden. Det er generelt begrenset hva vi vet om boligen. -Vi vet vaskerommet ble bygget i 2001-02 -Vi tror hagestuen ble bygget ca 2009. -Det har vært en lekkasje i dusjen på hovedbad i 1 etasje, det har medført en følgeskade til tak i bad i kjelleren. Det ble oppdaget sept.26. Badet er gammelt og har dermed ikke den nåværende standard med membran. Dusj har ikke vært i bruk siden april 26. Det er nå tørt, målt til 13,5. Nye eigere må sette inn dusjkabinett før bruk pga manglende membran og manglende silikon mellom flis og dysjedører. -Det ble oppdaget muselort i mellom tak og gulv da taket ble revet på kjellerbadet. Det har ikke blitt oppdaget muselort synlig under utvask noe annet sted i huset. -Det har tidvis løsnet en og annen takpanne, men disse er erstattet og tettet etter hvert med først stål og så nye panner. Det står igjen skifer panner til nye eigere. -Takrenner er ikkje 100% over alt når det regner mye. Div reservedeler står igjen til nye eigere. -Kjølerom er defekt, sist det ble brukt kjølte det, men det var lekkasje både fra inne og utedelen. Må ha bøtte under. -Komfyr, platetopp, vifte og kjøleskap bør byttes ut. -Varmekabler gulv bad i 1. etg er defekt

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).

Document reference: 2-0288/26

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0288/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Kristin Hansen	4ffc7587db19cdb18b298a acd25bd9942d1b1361	18.09.2026 12:48:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Elin Ferkingstad	0ce81a6fe70c86df019682 7635223a7c0d49b44c	18.09.2026 12:40:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0288/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Austre Karmøyveg 66, 4250 KOPERVIK KARMØY kommune

gnr. 68, bnr. 254

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1168 **Referansenummer:** PR2911

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260370

Kvala Takst NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig



Håvard Vikse
Uavhengig Takstingeniør
havard@kvala.no
992 34 185

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje, mellometasje, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje oppført med 1. etasje og loft.
Carport oppført sammenhengende med garasjen.

Grunnmur av sparesteinsmur.
Yttervegger oppført i tømmerkonstruksjon.
Tilbygg i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med skiferstein.
Takrenner og nedløp av plast.

Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdører med dørblad i lakkert utførelse.
Skyvedør med karm av metall, isolerglass.

Balkong- og terrasser oppført i trekonstruksjoner.
Terrassebord og rekkverk av tre.

Gulv av betong.
Etasjeskillere av tre.

Fliser, synlig betong, teppe, belegg, parkett og furugulv på gulvoverflatene.
Tapet, malt mur, panel og mdf-plater på veggoverflatene.
Panel, malte slette plater og prefabrikkerte plater i himlinger.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrert stekeovn og kjøleskap.
Frittstående oppvaskmaskin.

Innvendige dører med karmer av tre.
Furu fyllingsdører, slettfinerte og profilerte dørblad.

Innvendige trapper av tre.

Oppvarming via elektrisitet og fast brensel.
Varmepumpe og vedovner.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har to bad, wc og ett vaskerom, samt vaskekjeller.
Badet i 1. etasje har fliser på gulv- og veggoverflatene.
Badet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og stedbygd dusjløsning med dusjdører.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen var delvis møblert kan det være skader som ikke er blitt registrert.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger av underetasjen.

Garasje

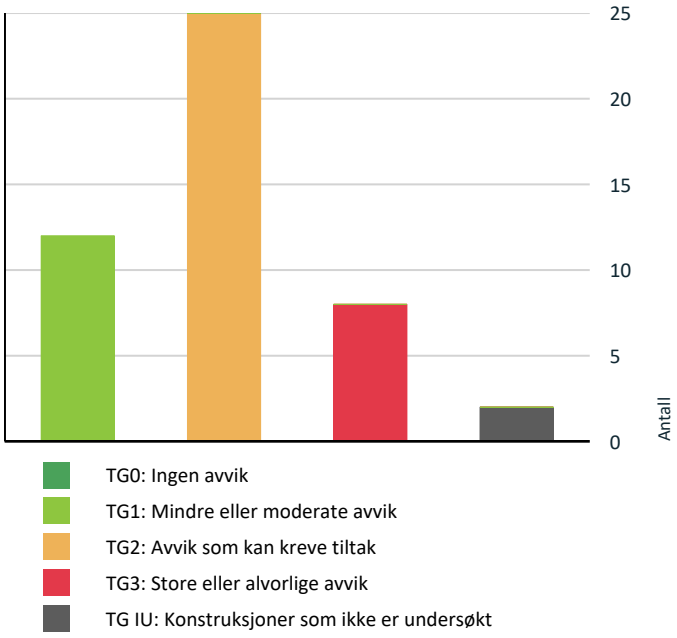
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasjen er oppført rektangulert.
Godkjent og byggemeldte tegninger viser til vinkler/innsnevringer mot sørvest og sørøst.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

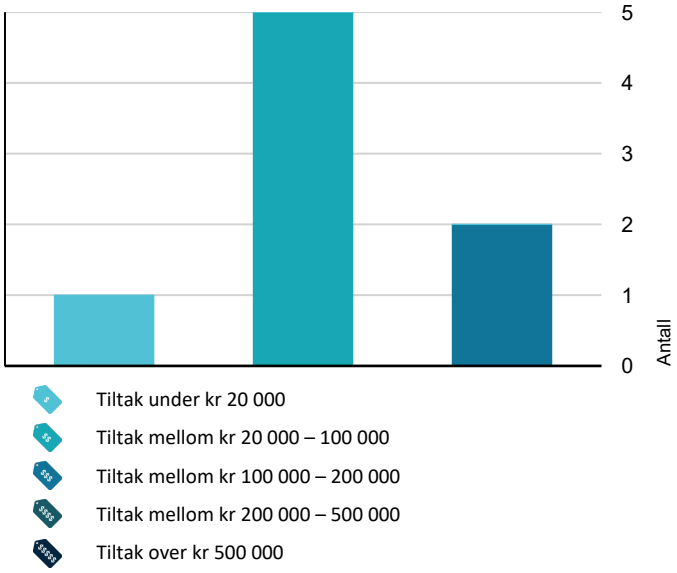
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Toalettrom > Loft > Wc > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

⚠ Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav.

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

⚠ Det er påvist skader eller sprekker på pipevangen. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

⚠ Enkelte pipevanger er ikke synlige.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Kravet er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk på trappen mellom underetasjen og 1. etasje.

⚠ Håndløper på trappen mellom underetasjen og 1. etasje mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Opprinnelig byggeår er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg/modernisering	1988-1991 - Tilbygg og modernisering av boligen. Taket ble lagt om med eksisterende skifer, etterisolert og ny kledning på vegger og nye vinduer. Innvendige overflater ble fornyet.
2001	Tilbygg	2001/2002 Tilbygg mot nordøst - Vaskerom.
2009	Tilbygg	Tilbygg mot sørvest - Hagestue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skiferstein.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det opplyses at taket mot sør ble lagt om en gang i perioden 1988-1991.
Det er ukjent om resterende taktekking på boligen ble lagt om.

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

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt og undertak på tak er eldre enn 18 år.
- Det ble registrert malingsflass på vindskier.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt og undertak på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt og undertak på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

Konsekvens:
Malingsflass kan på sikt føre til redusert beskyttelse mot fukt, gradvis slitasje og økt vedlikeholdsintervall av treverk.



Malingsflass.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Blybeslag i overgangen mellom pipen og taktekkingen.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.
Det opplyses at takrenner og nedløp ble montert en gang i perioden 1988-1991.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Dersom taket har ru overflate, som skifer eller ru takstein, må en ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Gjeldende krav om snøfangere kom i 1985.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. En må på sikt forvente fornying av renner og rennenedløp.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

Det må monteres snøfangere for å oppfylle oppføringsårets krav.

Konsekvens:
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført som åstak- og sperrekonstruksjon av tre.
Undertak bestående av over- og underliggere, rupanel og sutaksplater.
Inspeksjonen av takkonstruksjonen ble utført fra
takluke og kott på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert fuktskjolder og misfarginger i undertaket på hoveddelen.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonens lufting er bestående av spalter mellom bord bestående av over- og underliggere.
Det er begrenset mulighet for inspeksjon av luftespaltene og dens luftgjennomstrømning.

• Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.
Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.
Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring.
Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.

Tegn på borebilleangrep har i dag liten betydning for funksjon eller bæreevne dersom angrepet er inaktivt. Dersom angrepet derimot er aktivt, kan det over tid svekke treverkets styrke.
Forholdet bør derfor følges opp med videre kontroll og eventuelt behandling som en del av normalt vedlikehold.



Fuktskjolder.

Tilstandsrapport



Begrenset lufting.



Symptom på borebiller.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon.
Tilbygg i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Eier opplyser at veggene ble etterisolert og skiftet trepanel på en gang i perioden 1988-1991.

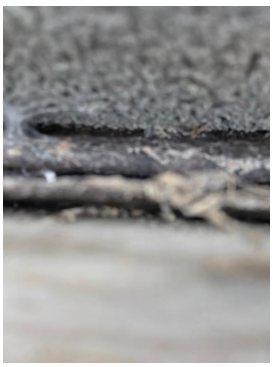
Vurdering av avvik:

• Det ble registrert liten lufting mellom trepanelet og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak trepanelet kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av trepanelet for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.



Liten lufting mellom trepanelet og grunnmuren.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert punktert glass på loftstuen.

• Det ble registrert kondensmerker på karmer på flere vinduer i boligen.

• Det ble registrert malingsflass på flere vinduer.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Kondensmerker.



Malingsflass.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Punktet gjelder fornyede vinduer i hagestue og på soverom i 1. etasje fra 2009.
Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.
Vinduene fremstår med normal slitasje.

TG 3 Vinduer - 3

Beskrivelse

Punktet gjelder vinduer i gangen og stue i 1. etasje
med påviste råteskader.
Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet vindu i gangen i 1. etasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre.
Dørblad av teak og tre i lakkert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Ytterdørene bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



Slitasje.



Slitasje.

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm av tre.
Dørblad med brystning i malt utførelse, isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader på døren.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av balkongdøren av tilsvarende lik kvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader.

TG 1 Ytterdører - Skyvedør

Beskrivelse

Skyvedør i tilknytning til hagestuen med karm av metall.
Isolerglass.
Skyvedøren fremstår med normal slitasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert slitasje, sprekkdannelser og malingsflass på terrassebord og rekkverk.

• Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Slitasje, sprekkdannelser og malingsflass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse og platting oppført i trekonstruksjoner.
Terrassebord og rekkverk av tre.
Terrassen og plattingen fremstår med noe grønskedannelse.
Kjøper må forvente noe vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre i tilknytning til terrassen
og betong i tilknytning til underetasjen.
Trappene fremstår med normal slitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser, synlig betong, teppe, belegg, parkett og furugulv på gulvoverflatene.

Boligen var delvis møblert på befaring. Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet, malt mur, panel og mdf-plater på veggoverflatene.
Panel, malte slette plater og prefabrikkerte plater i himlinger.

Boligen var delvis møblert på befaring. Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv av betong.
Etasjeskillere av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

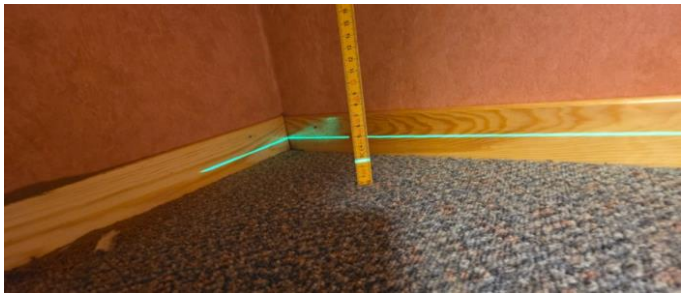
Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det ble målt følgende skjevheter i underetasjen:
- 29mm gjennom hele rommet på soverom

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.



29mm skjevhet gjennom hele rommet på soverom i underetasjen.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe oppført i murstein.
Ovn på soverom i underetasjen,
stuen i 1. etasje og i loftstuen.
Sotluke på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller sprekker på pipevangen. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Enkelte pipevanger er ikke synlige.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Kravet er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Rehabilitering med nytt røykrør anbefales fremfor synliggjøring av innekledde pipevanger.

Kostnadsestimatet gjelder kun fornying av røykrør.
Skjulte feil og mangler som skulle bli avdekket i forbindelse med pipefornyingen er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjult pipevange.



Sprekk i pipevange.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet i underetasjen har teppe, betong og fliser. Veggene har plater, panel og utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt på soverom, og måleresultatet er over 28%.
Metningsgraden i treverk er på ca. 28%.

Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner, og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fuktskader i utforet trevegg.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i utforet vegg kan føre til skjult nedbrytning, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

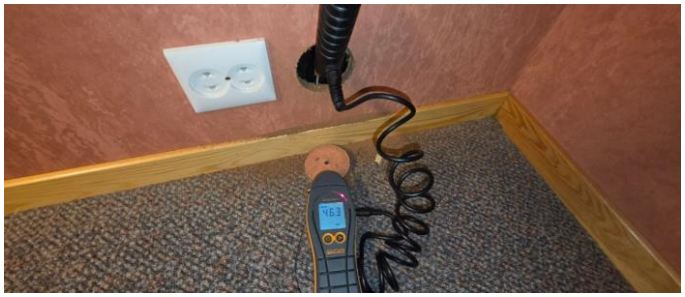
• Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimatet innebærer rivning for å avdekke omfanget av fuktproblematikken i underetasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.



Fuktskjolder/misfarging på tapet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper av tre.
Vanger og rekkverk mellom underetasjen og
1. etasje i malt utførelse.
Trinn belagt med teppe og parkett.
Lakkert furutrapp og rekkverk i tilknytning til loftet.
Trappene fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk på trappen mellom underetasjen og 1. etasje.

• Håndløper på trappen mellom underetasjen og 1. etasje mangler.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Furu fyllingsdører, slettfinerte og profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente noe justering på dører.

Konsekvens:
Gjentatt friksjon mellom dørblad og karm/terskel kan forårsake riper, merker eller skader på dørene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv- og veggoverflatene.
Tapet på enkelte vegger.
Prefabrikkerte plater i himling.

Badet har innredning med nedfelt servant,
gulvstående toalett og stedbygd dusjløsning med dusjdører.
Gulvet har elektriske varmekabler (defekt).
Mekanisk avtrekk (defekt/ikke i drift).

Det ble registrert:
- Sprekkdannelser på gulvfliser
- Defekt flotør i toalett
- Det er anordnet oppkant ved dusjløsning høyere en terskel ved dør, slik at det ved en eventuell lekkasje vil vannsøl finne veien ut før det renner til sluk.
- Manglende membran/tettesjikt med påfølgende
lekkasje ned til underliggende bad.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

Årstall: 1989 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekkdannelser.



Sluk med ukjent tettesjikt.



Oppkant høyere enn dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Skillevegg er av kompakt trevegg.
Det ble utført fuktsøk på overflater, uten å påvise unormale forhold

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Fuktsøk uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Søknad/byggemelding

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på veggoverflatene og prefabrikkerte plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvoverflaten.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

• Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet vinylbelegg. Underlaget bør kontrolleres for eventuelle fuktskader, og årsaken til sprekkdannelsen må avklares og utbedres før nytt belegg legges.



Sprekk i vinylbelegg.



Tilnærmet flatt gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv (handelsvare siden ca. 1960). Vegger har ikke synlig tettesjikt. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt på vegger.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

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



Plastsluk med synlig vinylbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vegghengt utslagsvask av metall
og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Våtsone er tilstøtende mot skyvedørskasset.
Det ble utført fuktsøk på overflater, uten å
påvise unormale forhold

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Fuktsøk uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Fliser på gulvoverflatene.
Tapet på veggoverflaten.
Prefabrikkerte plater i himling.

Badet har vegghengt servant, gulvstående toalett
og badekar.

Det ble registrert:
- Motfall på gulvet
- Elektrisk vifte (defekt)
- Manglende tettesjikt på vegger
- Ukjent tettesjikt på gulv
- Uegnede materialer i våtsone rundt badekar
- Misfarging/fuktskjolder i himling.

Det ble utført fuktmåling av skjoldene, uten å påvise fukt.

Det opplyses at deler av himlingen er revet etter befaringen for videre undersøkelser etter å finne årsak til lekkasje fra overliggende bad.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av badet.



Fuktmåling av skjolder i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjellerstuen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12,3 %.



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrert stekeovn og kjøleskap.
Frittstående oppvaskmaskin.
Kjøkkenet fremstår med normal slitasje, med unntak av sokler og bunnplate til kjøkkeninnredningen til kjøleskapet, samt noe sprekkdannelser i flisfuger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Fuktskader på sokler og bunnplate til kjøkkeninnredningen til kjøleskapet.
Årsaken er sannsynlig kondens fra eldre kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimatet innebærer kun utskifting av sokler og bunnplate i kjøkkeninnredningen til kjøleskapet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskadet sokkel.



Fuktskadet sokkel.

Tilstandsrapport



Fuktskadet bunnplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TOALETTROM

LOFT > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvoverflaten,
våtromstapet på veggoverflatene
og panel i himling.

LOFT > WC

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant
og gulvstående toalett.

LOFT > WC

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (defekt/ikke i drift).
Naturlig avtrekk via vindusventil.

Vurdering av avvik:

• Det er pr. nå kun naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mekaniske avtrekket er defekt/ikke i drift.

Konsekvens/tiltak

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

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

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM,

FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Stedbygd kjølerom inne på vaskerommet.
Vegger av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist delvise skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan føre til redusert levetid, påvirke estetikk og i noen tilfeller indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å vurdere omfanget av skadene og eventuelt utbedre eller reparere berørte overflater. Eventuelle underliggende årsaker bør avklares og utbedres for å sikre en varig løsning.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat.
Kjøleaggregatet er ikke funksjonstestet og
det er ukjent om fungerer.

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

Tilstandsrapport



Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Skjulte deler av avløpsanlegget er ikke tilgjengelige for inspeksjon og er vurdert ut fra alder, synlige og tilgjengelige forhold samt opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon, men anlegget er defekt/ikke i bruk. Det er montert veggventiler i enkelte rom og flere vinduer har ventiler.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 300 liters varmtvannstank.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er opplyst installert i 1990/1991.

Vi ser etter åpenbare feil og mangler.
Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.
EL-kontroll bør utføres hvert 5. år.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er antatt fra opplyst byggeår, 1936.
Generelt er det ikke drenering i moderne forstand, på boliger fra denne tiden.
Drenering kan bestå av steinsetting.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av sparesteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert mindre riss- og sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Det må forventes lokale tiltak på grunnmuren i form av reparasjoner.

Konsekvens:
Riss- og sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget skråner fra sør mot nord.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledning og avløpstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledning og avløpstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Septiktank av ukjent type.
Installasjonsåret er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.

• Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det er påvist skader eller sprekker på pipevangen. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Enkelte pipevanger er ikke synlige.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Kravet er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe
ellers 4 synlige sider.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk på trappen mellom underetasjen og 1. etasje.

• Håndløper på trappen mellom underetasjen og 1. etasje mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

Det må monteres snøfangere for å oppfylle oppføringsårets krav.

Konsekvens:
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av snøfangere.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Rehabilitering med nytt røykrør anbefales fremfor synliggjøring av innekledde pipevanger.

Kostnadsestimatet gjelder kun fornying av røykrør.
Skjulte feil og mangler som skulle bli avdekket i forbindelse med pipefornyingen er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Norges Eiendommer.

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført med 1. etasje og loft.
Carport oppført sammenhengende med garasjen.

Grunnmur av betong.
Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med skiferstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Sidedør med karm av tre, dørblad med brystning
i malt utførelse, isolerglass.
To leddporter av tre, elektrisk portåpner.
Gulv av betong.
Etasjeskille av tre, platet med gipsplater.
Enkelte innvendige overflater med synlig konstruksjon.
Stedbygd trapp av tre.
Loftsrom med panel på vegger og i himling.

Det ble registrert:
- Sprekkdannelser på gulv av betong.
- Manglende rekkverk på trappen.
- Slitasje på vinduer og sidedør.
- Råteskader på leddport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

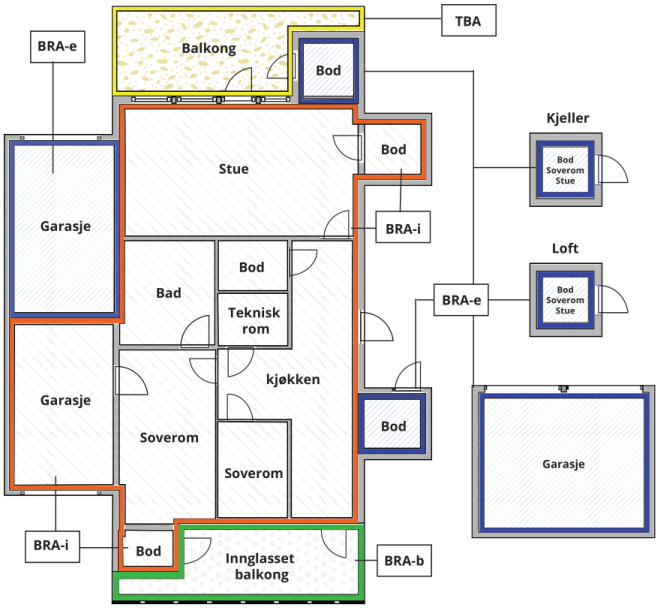
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	64			64	6
1. Etasje	108			108	
Mellometasje	7			7	
Underetasje	91			91	34
SUM	**270**				**40**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, 2 soverom, wc		
1. Etasje	Trappegang, stue, hagestue, soverom, bad, kott, vaskerom, kjøkken, kjølerom		
Mellometasje	Vindfang, trappegang		
Underetasje	Vaskekjeller, gang, gang 2, bod, soverom, kjellerstue, bad, kjellerstue/bar		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger av underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		28		28	
1. Etasje		55		55	
SUM		**83**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet loftsrom, loftsrom	
1. Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er oppført rektangulert.
Godkjent og byggemeldte tegninger viser til vinkler/innsnevringer mot sørvest og sørøst.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør
	Anton Øyvind Hansens `bo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	68	254		0	1395.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austre Karmøyveg 66

Hjemmelshaver
Hansen Anton Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Austre Karmøyveg i Kopervik.
Kort avstand til skoler, barnehager, nærbutikker, idrettsanlegg, svømmehall og Kopervik sentrum.
Utsikt ut over vågen mot nord.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med singlet/gruset gårdstun.
Stor hage med plen, busker, trær og grunnmur til drivhus.
Gangvei i tilknytning til hagen med betongheller og skifer.
Asfaltert område på nord og vestsiden.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.09.2026	Dødsbo	Gjennomgått		Nei
Eier	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.06.1994		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

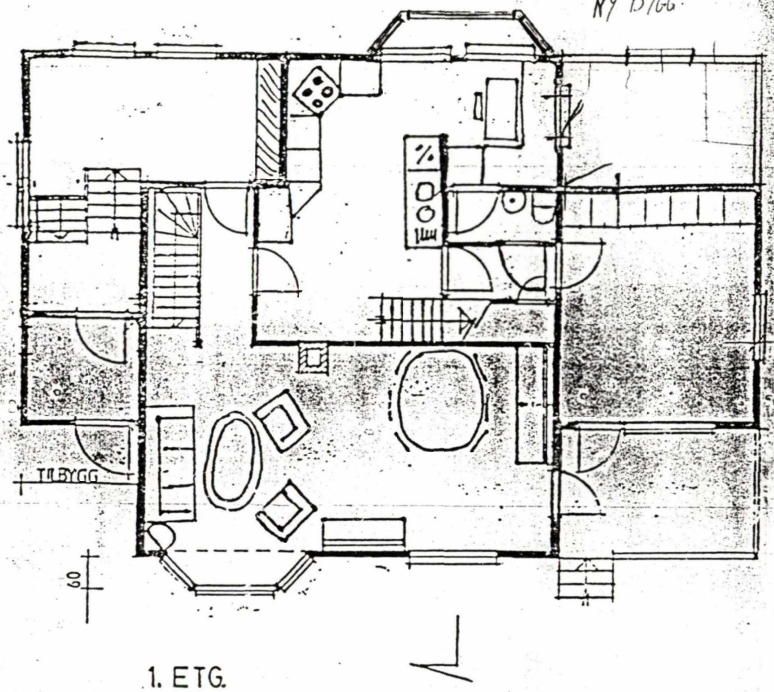
Forutsetninger

Vi har ikke flyttet på utstyr som f.eks vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

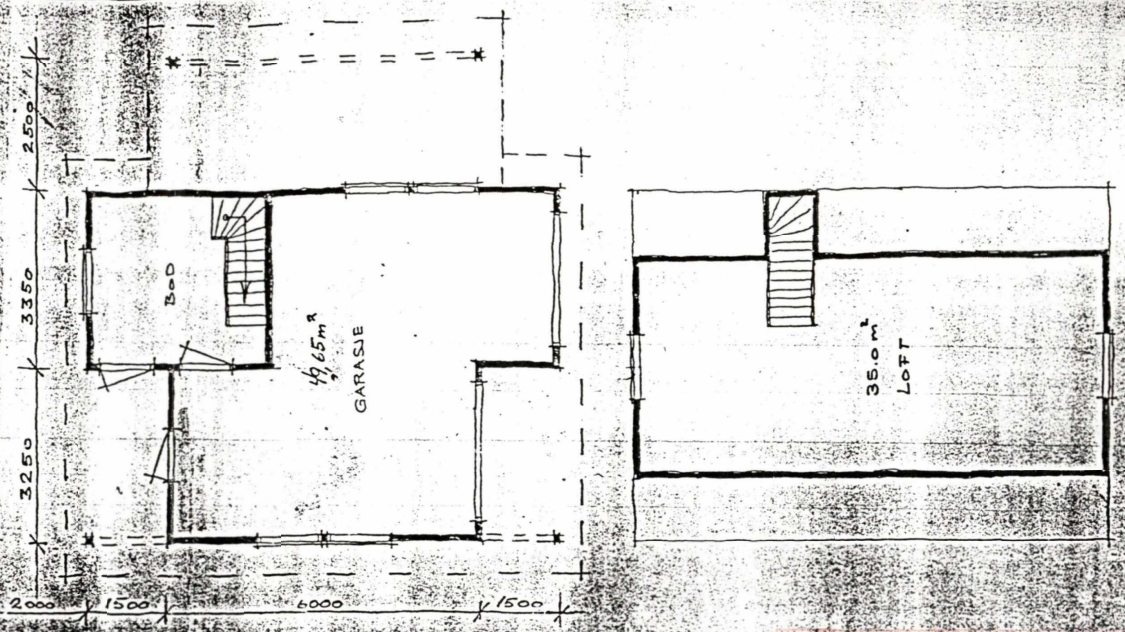
Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

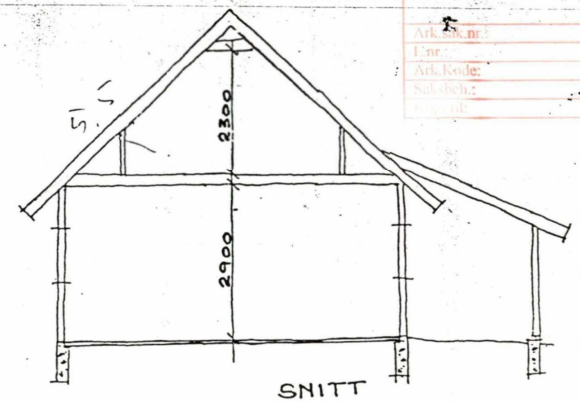
NY BYGG



1. ETG.



14 JUN 2002



SNITT

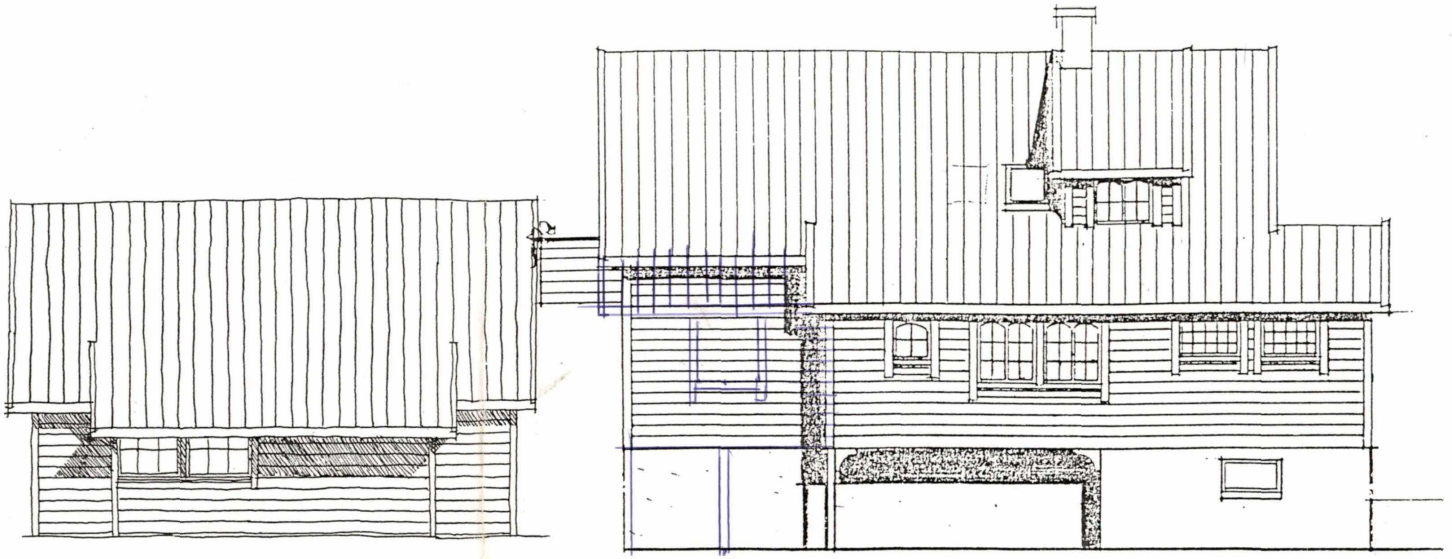
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
090694	G.T.		1:100

ØIVIND HANSEN
GNR. 68 BNR. 264
PLAN OG SNITT GARASJE

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:



NORD

NYBYGG



ÖST

NYBYGG

GRØMOY KOMMUNE
Teknisk etat
14 JUN 2002

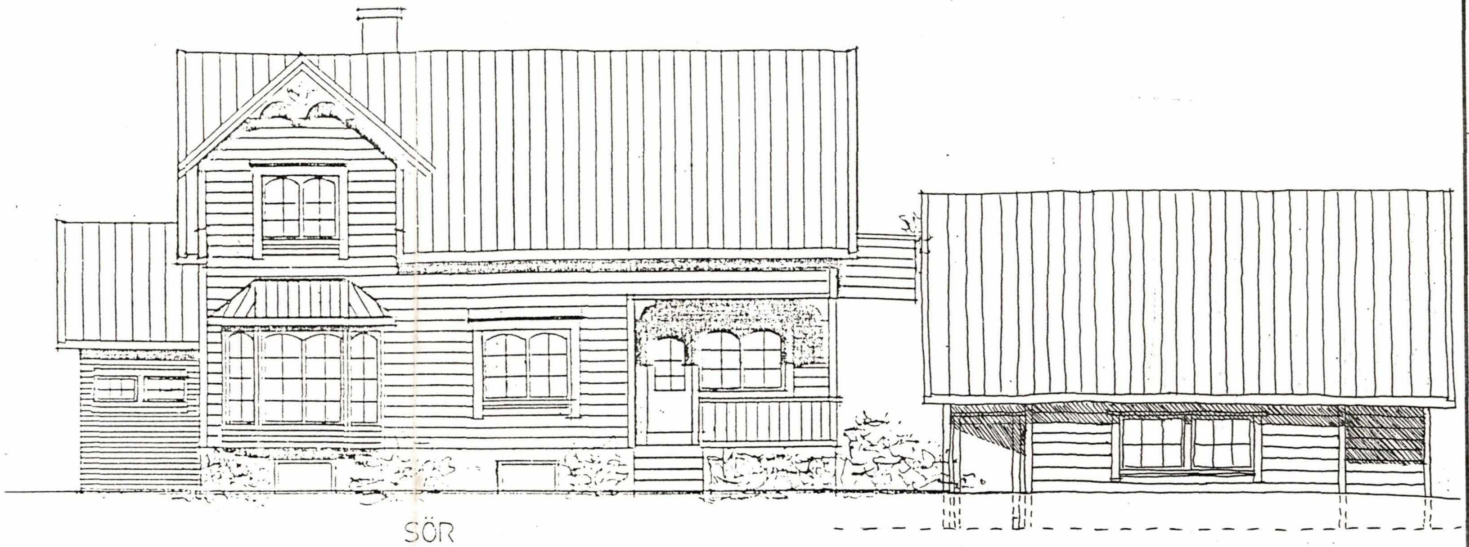
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
090694	G.T.		1:100	

ØIVIND HANSEN
GNR. 68 BNR 264
FASADER ØST OG NORD - GARASJE

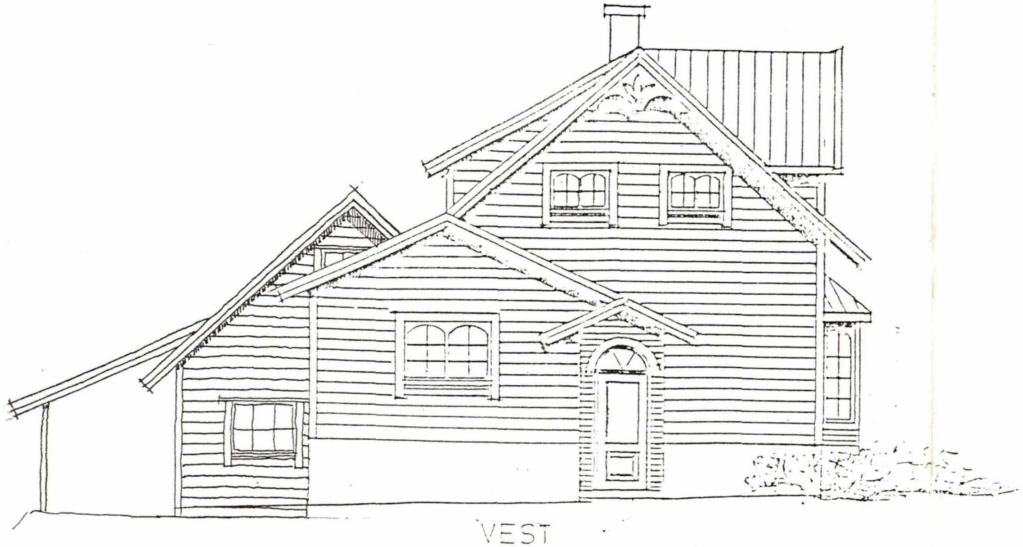
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

H. A. iht. NS 1447, NS 1402, NS 1413, NS 1417.



SÖR



VEST

NYBYGG

NYBYGG

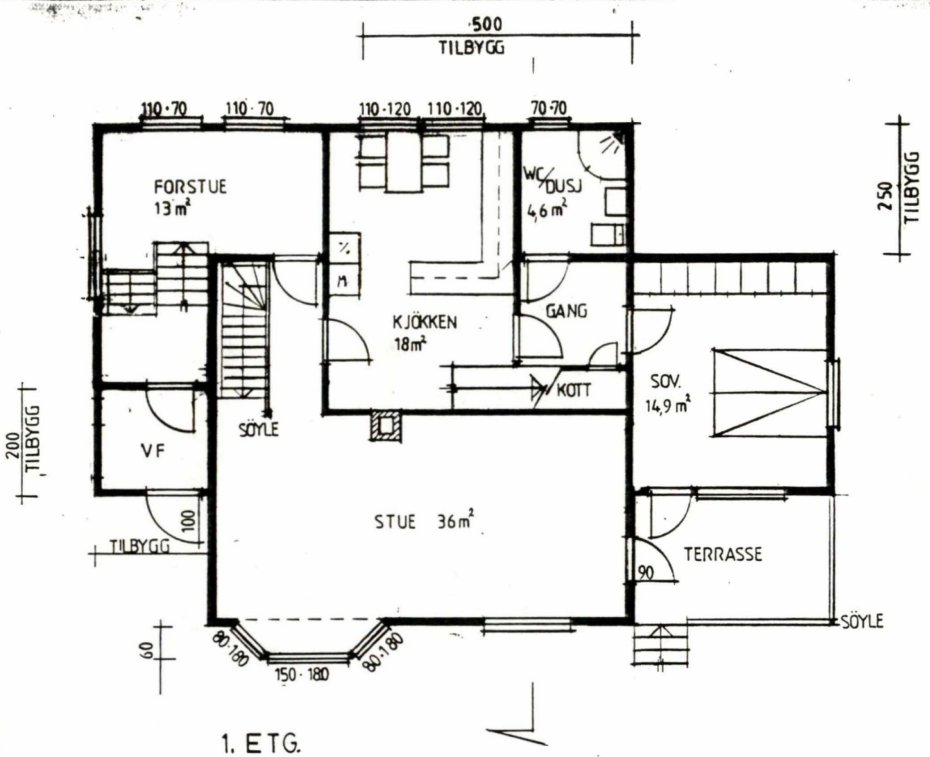
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
14 JUN 2002
Ark.sak.nr.
L.nr.
Arkivkode:
Saksbeh.
Avd.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
090694	G.T.		1:100	

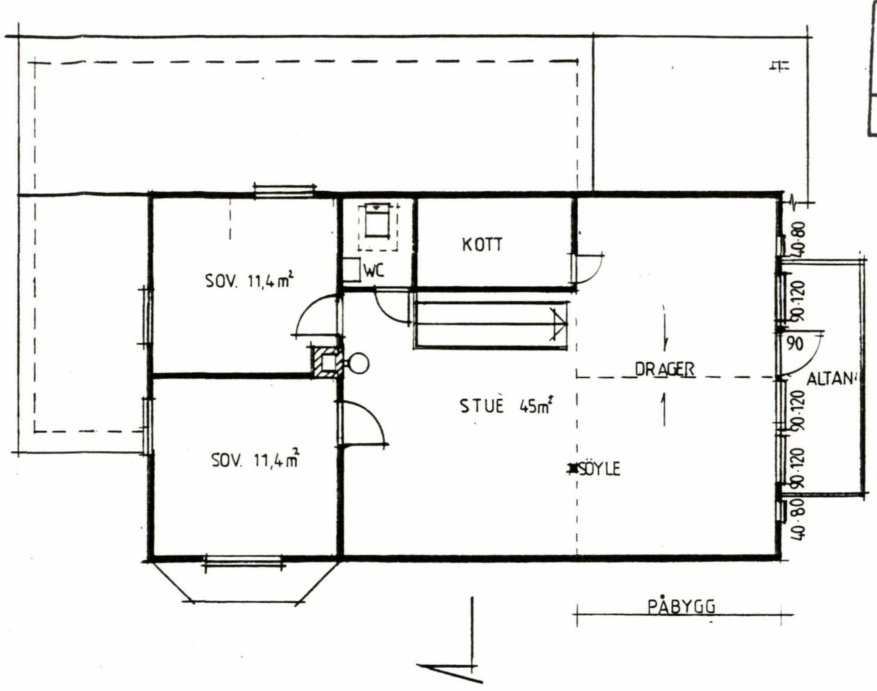
ØIVIND HANSEN
GNR. 68 BNR 254
FASADER VEST OG SØR - GARASJE

Erstatning for:	Erstattet av:

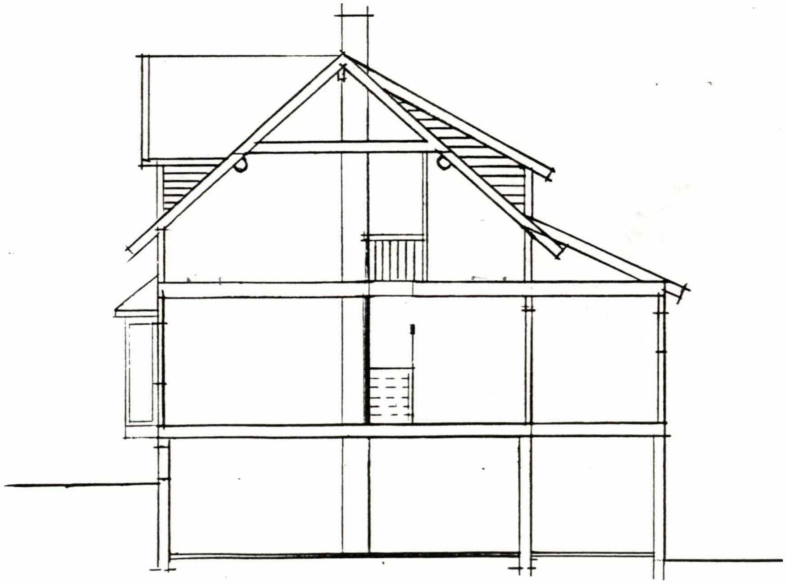
Henvisning:	Beregning:



1. ETG.



LOFT



SNITT

KARMØY KOMMUNE
19. MAI 1989
SAKSB. | PROSJ. | ARKIV

TILBYGG 1. ETG. 16,7 m²
PÅBYGG LOFT 25,9 m²

Byggh.: ÖIVIND HANSEN
4250 KOPERVIK
Byggepl.: Gnr 68, bnr. 254

MÅLESTOKK: 1:100
DATO 08.05.89

PLAN OG SNITT ETTER FORANDRING

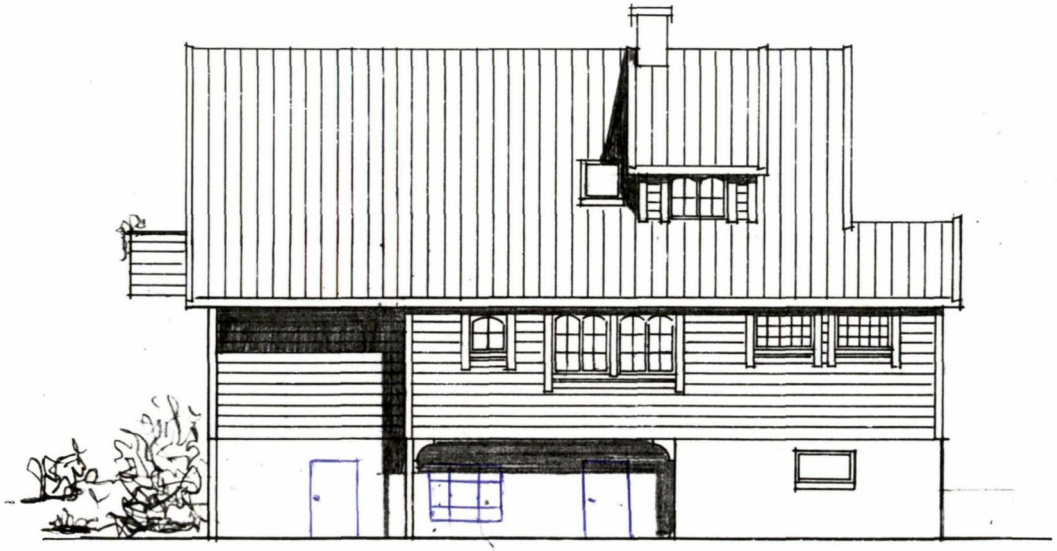
KARMØY KOMMUNE
10. MAI 1989
SAKSB. | PROSJ. | ARKIV



SÖR



VEST



NORD

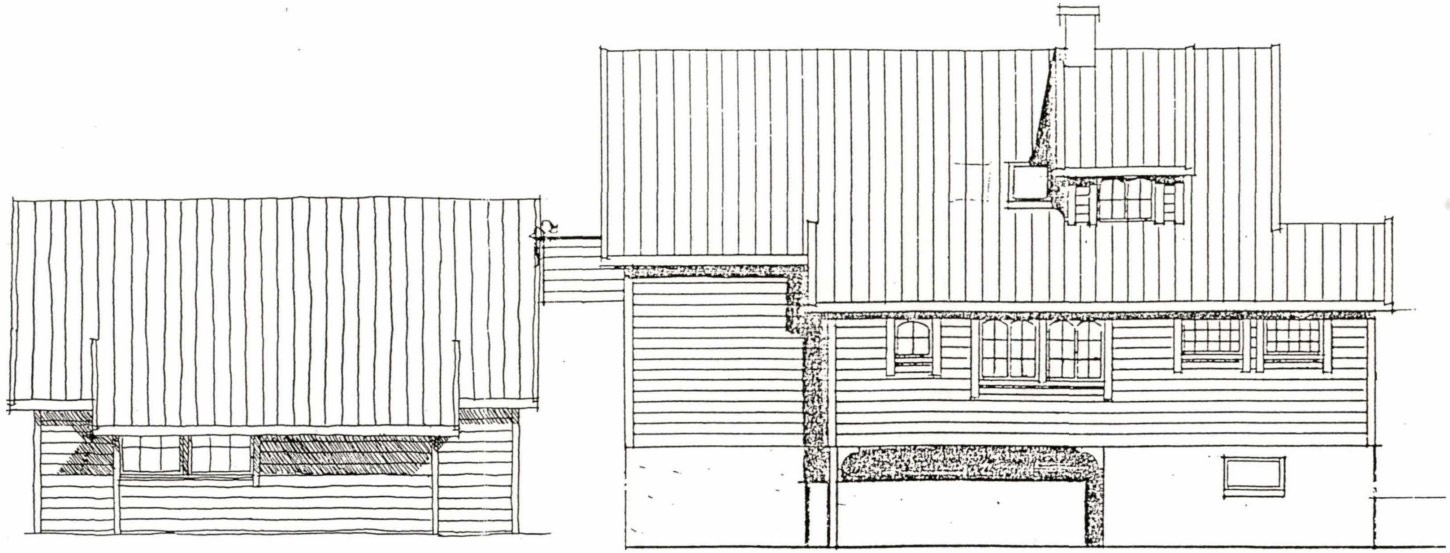


ÖST

Byggh.: ÖIVIND HANSEN
4250 KOPERVIK
Byggepl.: Gnr. 68, bnr. 254

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 08.05.89

FASADER ETTER FORANDRING



NORD



NYBYGG

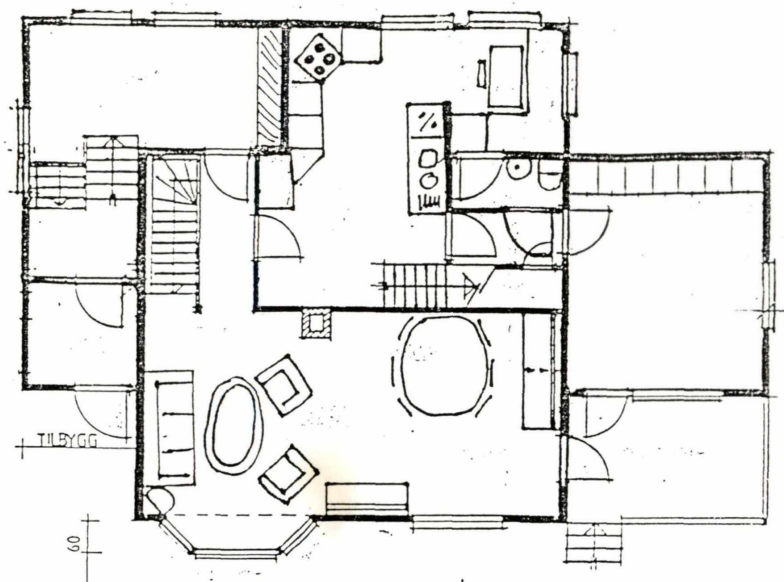
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
2 8 MAR 1995
Saksnr: Løpenr:
Ark:
Mrk: Saksbeh:
Kopi til:

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
090694	G.T.		1:100

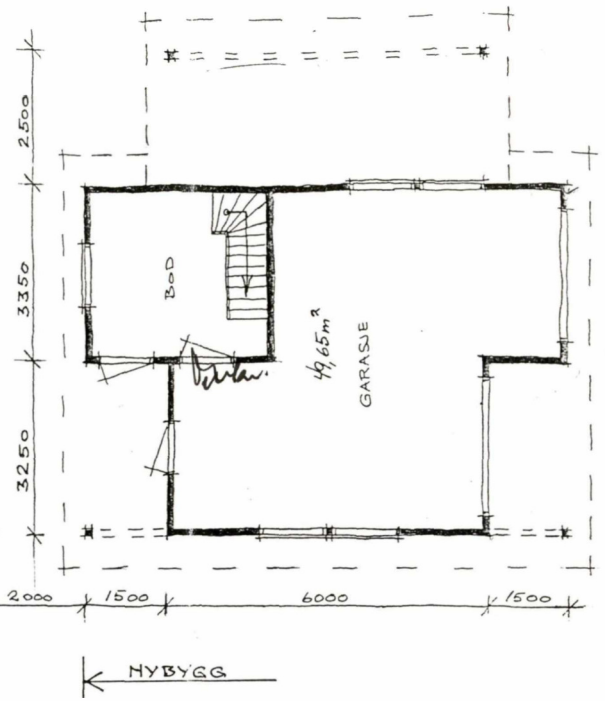
ØIVIND HANSEN
GNR. 68 BNR 254
FASADER ØST OG NORD - GARASJE

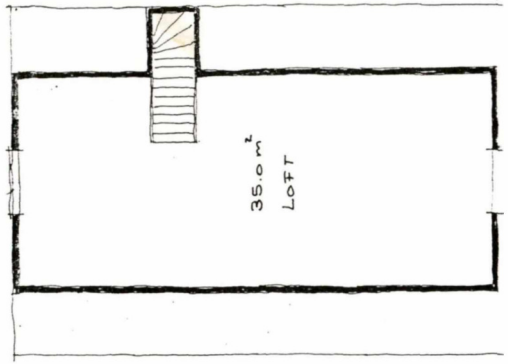
Erstatning for:	Erstattet av:

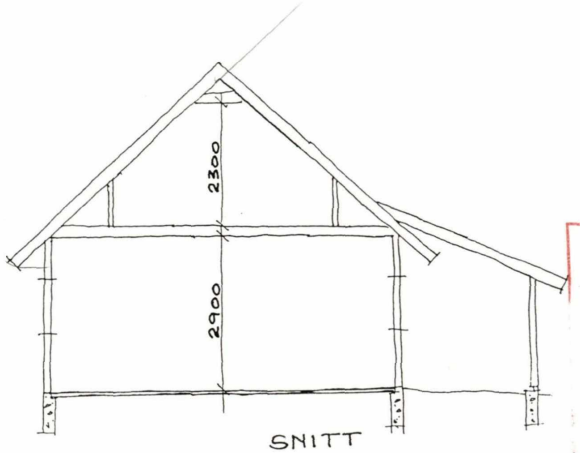
Henvisning: Beregning:



1. ETG.







SNITT

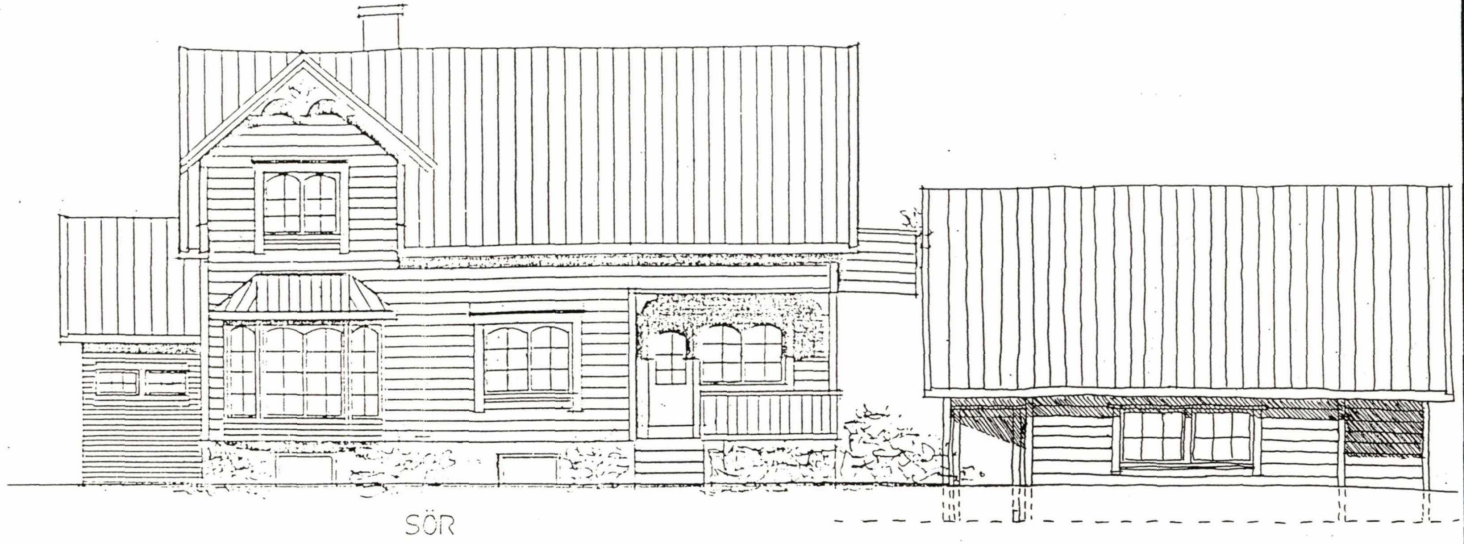
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
2 8 MAR 1995

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
090694	G.T.		1:100

ØIVIND HANSEN
GNR. 68 BNR. 264
PLAN OG SNITT GARASJE

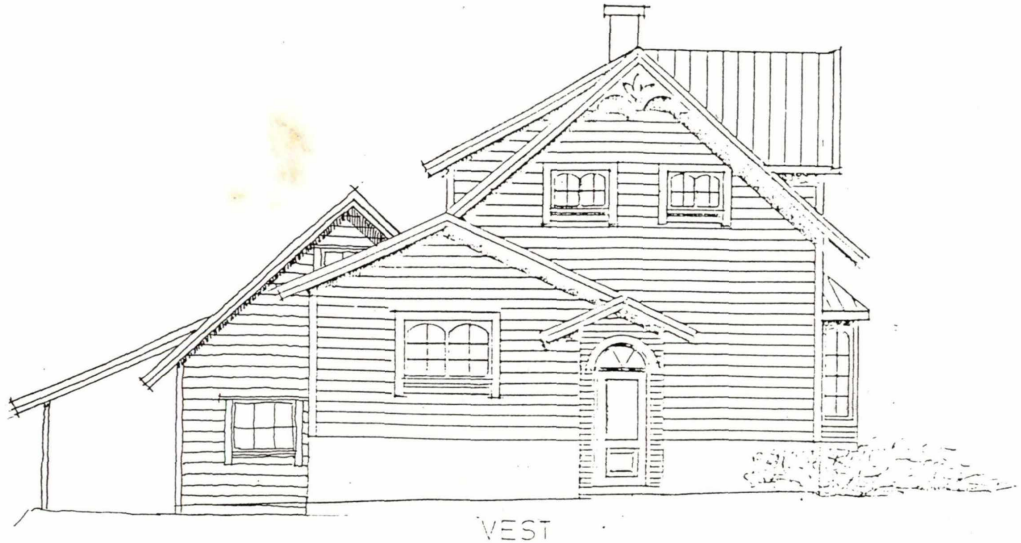
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:



SØR

NYBYGG



VEST

NYBYGG

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
2 8 MAR 1995
Saksid: J.nr.
Arkivnr:
Saksbeh:

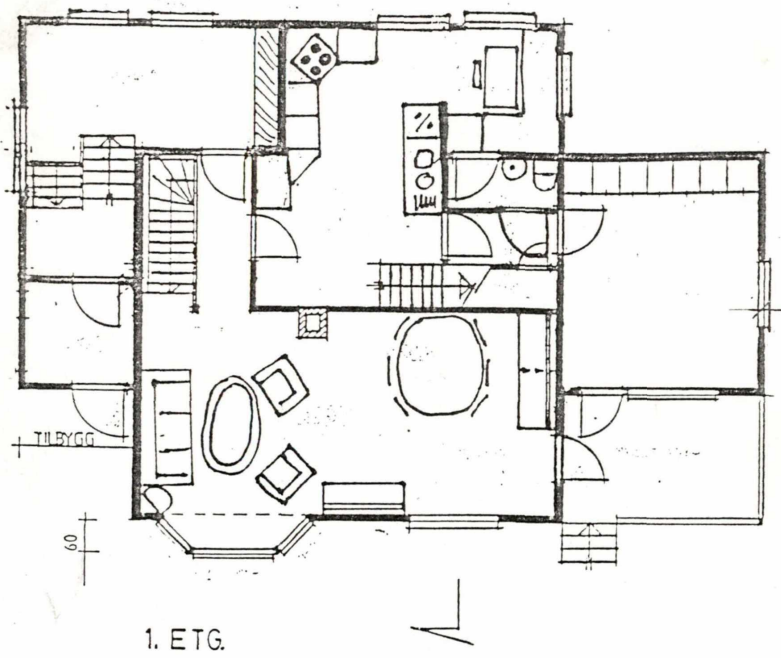
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
090694	G.T.		1:100

ØIVIND HANSEN
GNR. 68 BNR 254
FASADER VEST OG SØR - GARASJE

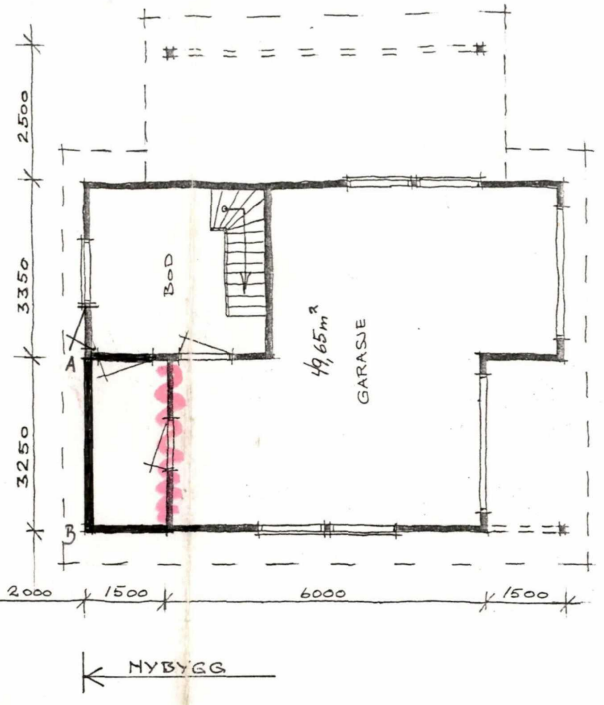
Erstatning for:	Erstattet av:

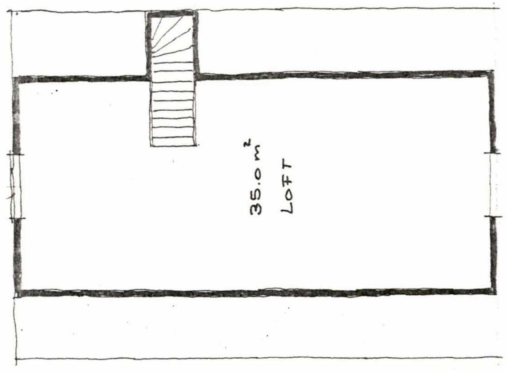
Henvisning:	Beregning:

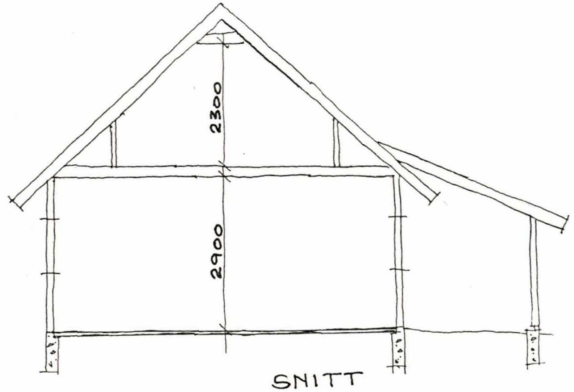
Rossvoll



1. ETG.







SNITT

mur mrk A - B
godkjennes oppført
20.06.96
Ulla Salaniu

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
090694	G.T.		1:100	

ØIVIND HANSEN
GNR. 68 BNR. 264
PLAN OG SNITT GARASJE

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

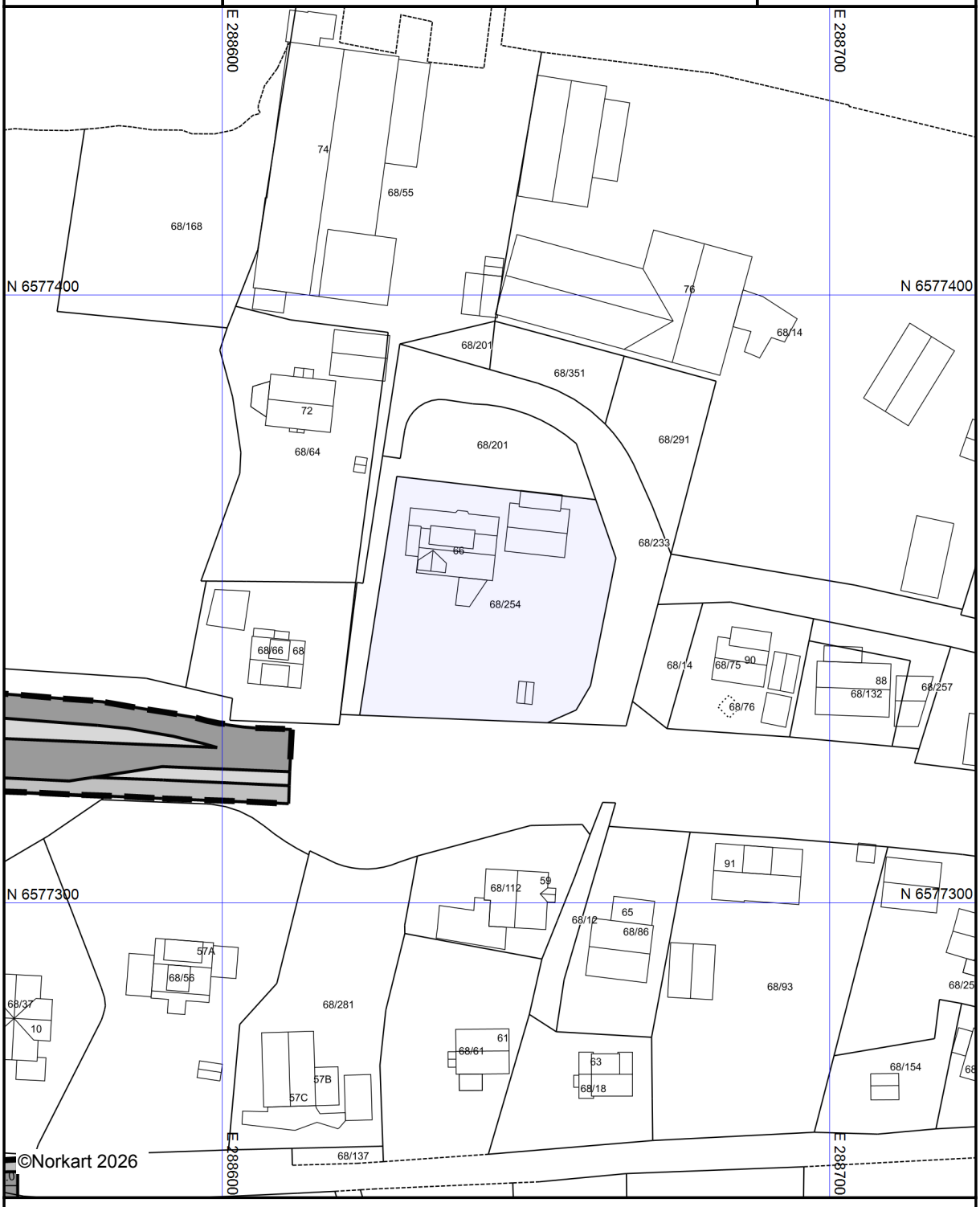
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 68/254
Adresse: Austre Karmøyveg 66
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

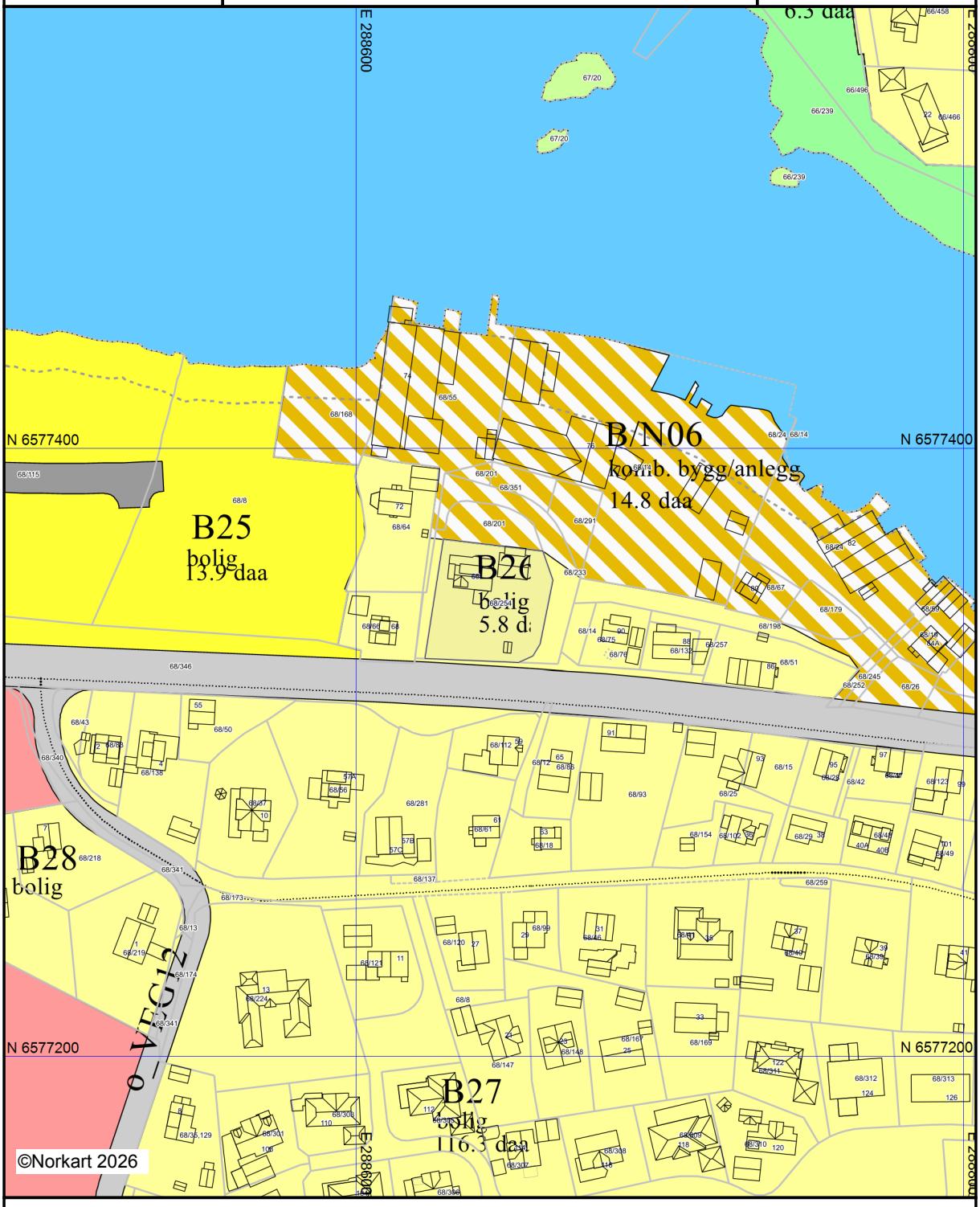
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 68/254
Adresse: Austre Karmøyveg 66
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Tjenesteyting - nåværende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Veg - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Ferdsel - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - nåværende

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Abc Påskrift areal

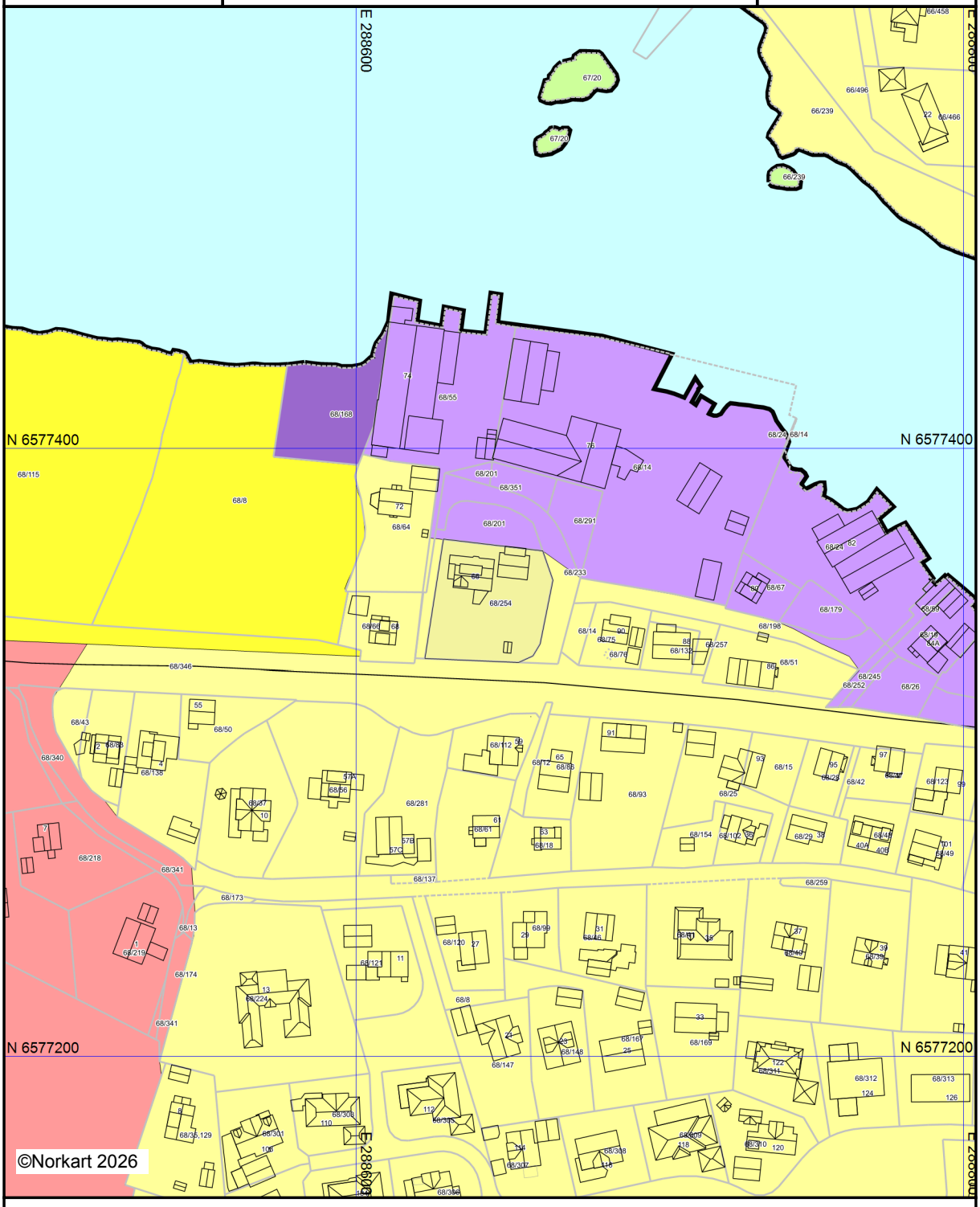
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 68/254
Adresse: Austre Karmøyveg 66
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

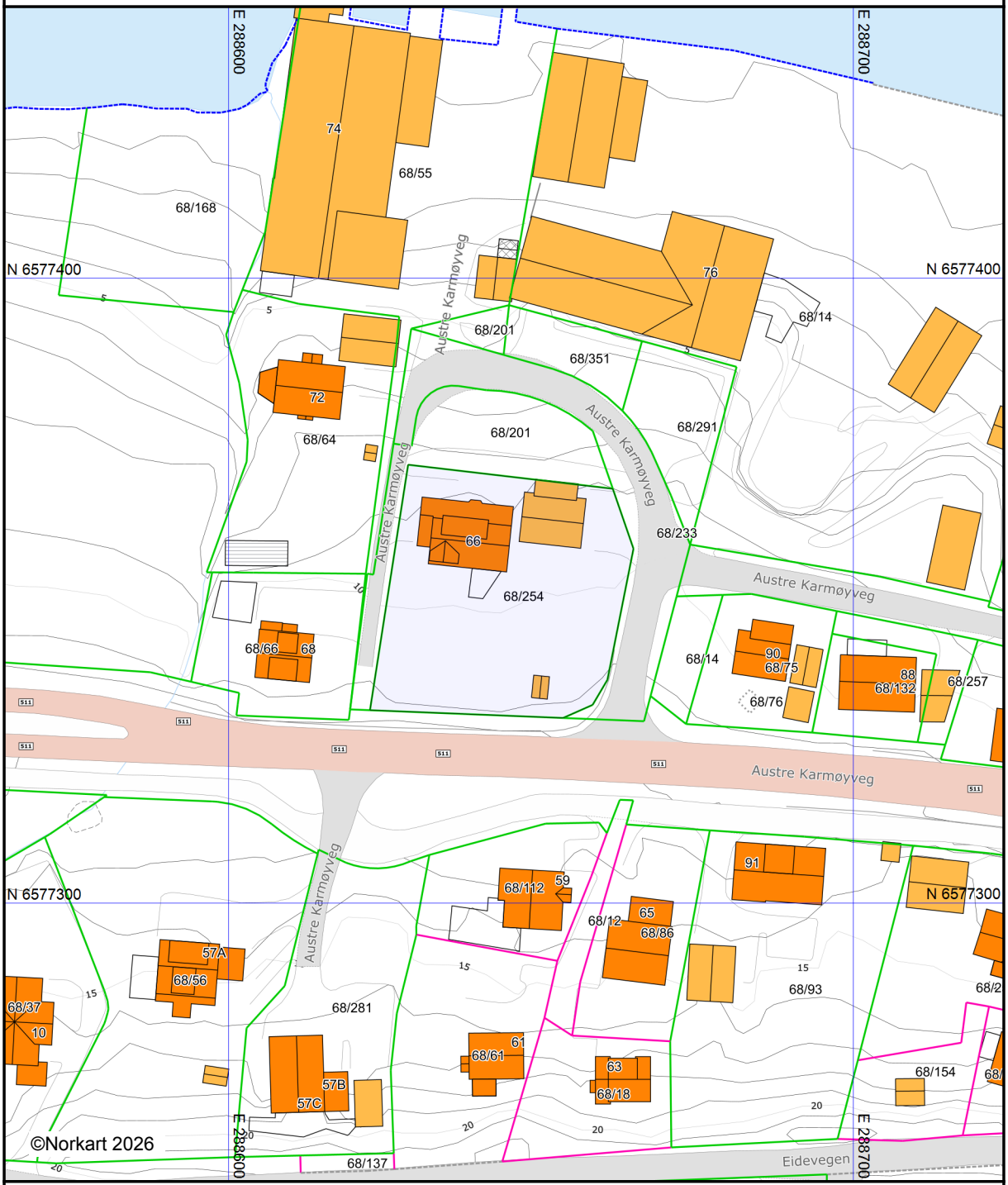
Grunnkart

Eiendom: 68/254
Adresse: Austre Karmøyveg 66
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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