Nabolagsprofil

Møllevegen 66 - Nabolaget Velde/Fiskå - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Karmlund Linje 209, 210, X210, N288	1 min 0.1 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	3 min 2.3 km
Haugesund Karmøy	5 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	12 min 7.6 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	19 min 10.9 km

Skoler

Håvik skole (1-7 kl.) 93 elever, 7 klasser	4 min 2.4 km
Avaldsnes skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 2.3 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	6 min 3.1 km
Hauge videregående skole	11 min
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	12 min 8 km

Ladepunkt for el-bil

Park Inn Haugesund Airport	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

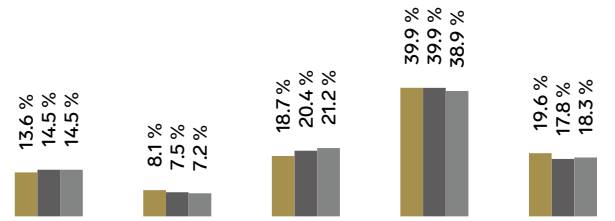
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Velde/Fiskå	1 144	462
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Sandnesheia	8 min
Espira Veldetun barnehage (0-5 år) 84 barn	15 min 1.3 km
Eventyrhagen barnehage (0-5 år) 92 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Coop Extra Øygarden PostNord	14 min 1.3 km
Rema 1000 Avaldsnes	22 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 88/100

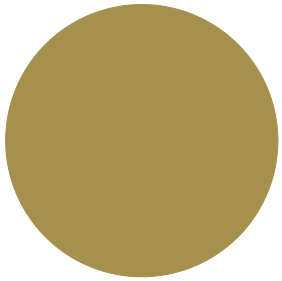
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

Håvik skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 2.4 km
Avaldsnes skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 2.3 km
F&B Energy Treningssenter	9 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	12 min

Boligmasse

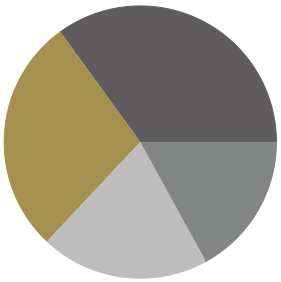


100% enebolig

Varer/Tjenester

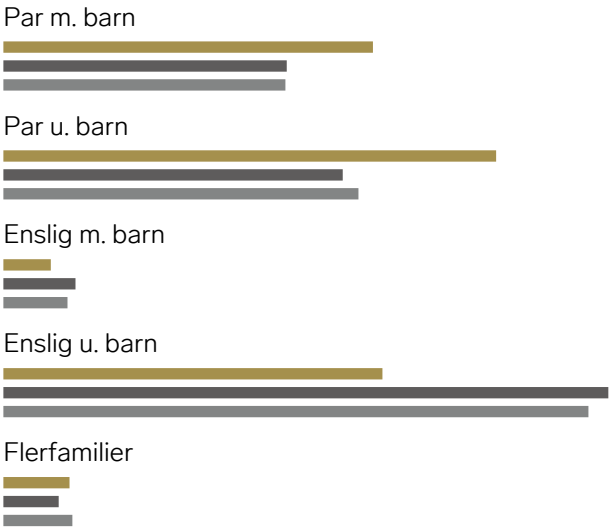
Oasen Storsenter	12 min
Ditt Apotek Avaldsnes	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
35% 6-12 år
17% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

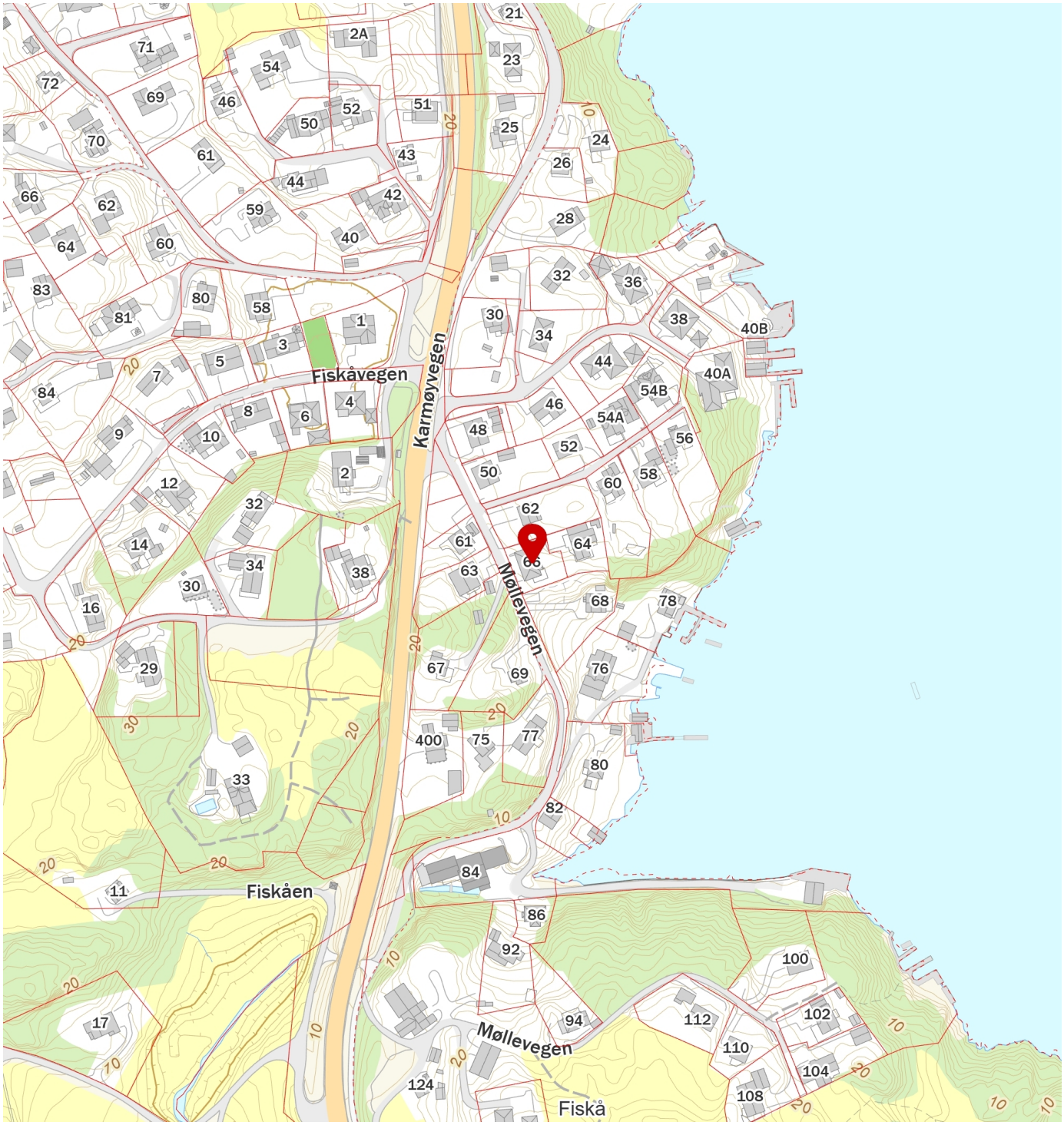


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Møllevegen 66, 4262 AVALDSNES
KARMØY kommune
gnr. 90, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18858-1872 **Eiendomsverdi ref nr:** SV3572

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjell Erik Bjorheim

TAKST PARTNER VEST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Norsk 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

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.



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.



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.



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.



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.



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

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1959, i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal standard.
MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1959, enn bygninger oppført etter dagens krav.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler og kommentarer.

Eier har bodd i boligen siden 2021. Det er ikke blitt gjort noen oppgraderinger i boligen siste årene.

Bygget bærer preg av noe dårlig vedlikehold og trenger påkostninger og oppgraderinger for å tilfredstille dagens forventninger til bokvaliteter og standard.
Bygget er er oppussing/rehabiliteringsprosjekt.

Det var mye ting og saker i boligen som vanskeliggjorde befaringen.

Bad/vaskerom:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

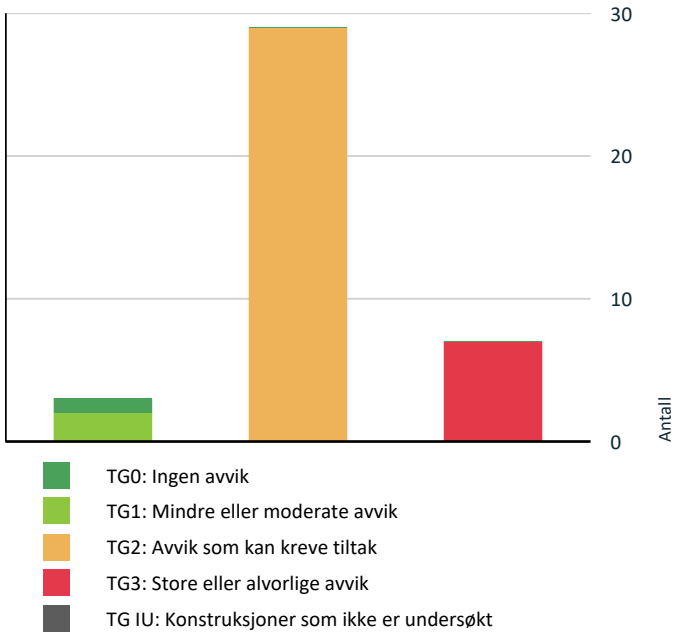
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av bygget.
Boligens faktiske bruk og planløsning kan avviker fra innsendte byggetegninger. Enkelte rom i kjeller er kan være bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

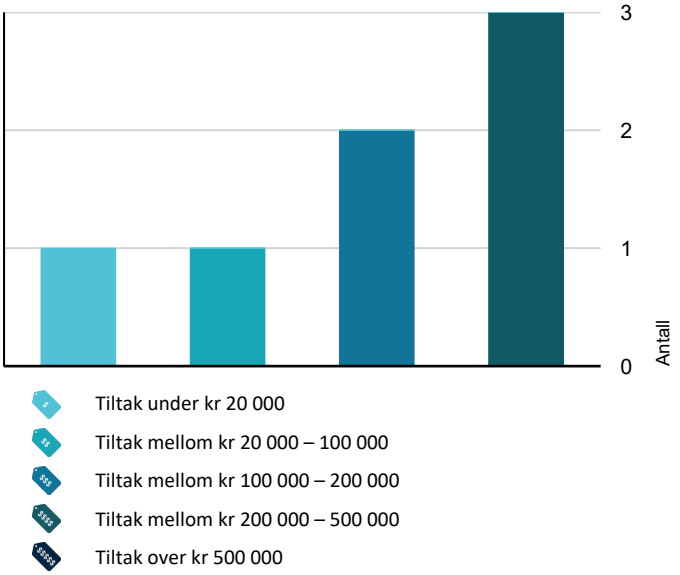
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Takstmann med 22 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter og skadetaksering.
Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 12.05.2026. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
I flg. eier.

Anvendelse
Bolig til privat bruk.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Eier opplyser at yttertak er skiftet for noen år siden.



Betongtakstein på yttertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall til bakke.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Eier opplyser at feier har påpekt manglende stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales å montere snøfangere på taket for å ivareta personsikkerheten, da manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker, dyr eller utstyr ved snøras.
Manglende stigetrinn til pipe bør utbedres for å sikre trygg og lovpålagt adkomst for feier, og for å unngå fyringsforbud eller manglende vedlikehold av skorstein.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har murkonstruksjon. Fasade har pussede murfasader.
Hulmur med teglstein.
Tilbygd del har liggende malt trekledning. 6» enkelfalset trepanel.
Det står noe eføy mot yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe råteskader på trekledningen. Malingslitt trekledning.
De pusset og malte overflater er noe malingslitt.
Stedvis er det noe riss og små sprekker på yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet trekledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.
Malingslitt trekledning og pussede/malte overflater bør overflatebehandles for å beskytte mot fuktinntrengning og forlenge levetiden.
Riss og sprekker på yttervegger bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning og frostspreng.



Slitte overflater på yttervegger.

Tilstandsrapport



Dårlig trekledning.



Eføy på yttervegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak.
Takkonstruksjoner er taksperr med sutaksbord.
Tresperr er ca 6» X 3» sperr.
Isolert mot hoveddel.
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.
Besiktet fra loft.
Det ble ikke registrert råte eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.
Det er noen fuktmerker i sperr og sutaksbord rundt pipe. Det ble ikke målt noen unormale fuktverider i området under befaringen.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.
Loftet har i hovedsak normal ventilering, men det er dyttet isolasjon overgang kiste/takkonstruksjon. Dette kan medfører lufte/kondens problemer.

Deler av loftet var ikke tilgjengelig under befaringen, området bak knevegger. Det er ikke lagt gulv bort til dette.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis synlig spiker gjennom sutaksbord.
Det ble under befaringen registrert noen små samling av støv som kan stamme fra mit.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er aktivitet av mit i konstruksjonen, samt vurdere om synlige spiker gjennom sutaksbord kan medføre fukt- eller luftlekkasjer.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skade på trekonstruksjonen, redusert levetid og eventuelle følgeskader som følge av fukt eller skadedyr.



Eldre fuktmerker på sutaksbord.



Spiker i sutaksbord.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer og vinduer med enkelt glass i trekarmer..
Registrert årstall i vinduer er 1984, 1988 og 1996.
Ettnyere vindu i kjellerstue.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er sprekker i foringer til vinduer i noen vinduer.
Det er målt for høye fuktverdier i noen vinduer og foringer.
Det er slitasje på vinduer både innsiden og utside.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

Det bør utbedres sprekker i foringer og utbedres slitasje på vinduer både innvendig og utvendig for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.
For høye fuktverdier i vinduer og foringer bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå råte og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kondensmerker på vinduskarmer.



Oppsprekk i maling på foringer.



Sprukket glass I vindu.



Eldre vinduer i boligen,

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt til boligen. Eldre ytterdør.
Altandør av tre med glassfelt fra kjøkken til altan. Registrert årstall i døren er 1984.
Ytterdør av tre fra soverom til altan.
Dørene er funksjonelle men bærer preg av alderen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Altandør på kjøkken er eldre. Denne har slittasje på overflater. Utett altandør.
Ytterdør fra soverom til altan har fuktmerker i foringer. Det ble målt noe for høye fuktverdier i denne.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Altandør på kjøkkenet anbefales skiftet til ny dør for å sikre god tetthet og funksjon, og for å unngå varmetap og fuktskader.
Ytterdør fra soverom til altan bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes, da fuktmerker og forhøyede fuktverdier kan føre til råte og ytterligere skader på konstruksjonen.



Skader på ytterdør.

Tilstandsrapport



Eldre altandør



Noe slitt tredekke.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til altan fra kjøkken og soverom på ca. 26,8 m². Dekke av tre og takpapp. Tregjerde med høyde på cirka 90 cm.
Dekke av tre og takpapp. Delvis på betongdekke og delvis på trekonstruksjoner.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:
§ 12-17. Rekkverk
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tregjerde er noe malingslitt.
Overbygd inngangsparti under altan. Det er løs maling og tegn på fuktgjennomtregmning på betongdekke til altan synlig fra inngangsparti.
Det er synlig fukt også på trevirke til altan.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Altanen bør gjennomgås grundig med hensyn til fukt i konstruksjonene, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid, råteskader og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt i bærende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper til altan er av tre.
Utvendig støpt trapp til betongplatting..

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montering av håndlister eller annet rekkverk bør utføres for å forhindre fallskader.
Manglende rekkverk medfører økt risiko for personskader ved fall.



Malingslitt gelender.



Tretrapp til altan.

Tilstandsrapport



Støpt trapp til betongplatting. Det er ikke rekkverk i trappen for å hindre fallskader.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er lagerplass under betongplatting på tomten. Lav takhøyde. Ikke målbare arealer.
Denne er bygget mot boligen.

Eier opplyser at det har vært gnagere i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er fukt i lagerrom.
Hull i betongdekke til lagerrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å utbedre fuktproblematikken i lagerrommet, for å unngå risiko for råteskader, muggdannelse og forverring av inneklimaet.
Fukt kan også tiltrekke skadedyr som gnagere, noe som kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen. Hull i betongdekket bør tettes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skadedyr.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.
Innvendige vegger med strie, tapet, trepanel, panelplater og malt strie/tapet.
Gulv har teppe, betongdekke og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje på overflater.
Det er åpent i himling på badet i underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av slitte overflater for å opprettholde ønsket standard.
Åpen himling på badet i underetasjen bør lukkes for å hindre fukt- og støvinntrengning, samt redusere risiko for skader på konstruksjonen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av betongdekke.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.
Noe knirk og skjevheter i gulvene enkelte steder. à

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er opptil 40 mm skjevheter på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk. Skjevheter kan også påvirke brukervennligheten og komforten i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Olje/vedkamin i stue. Metalplate foran ovn. Brannmur og pipe av byggestein.
Ildsteder ble ikke prøvd på befaringsdagen.
Det var ingen tegn til sprekker eller skader på pipe eller brannmurer.
Peis i kjellerstue. Denne er ikke tilkoblet pipe.
Vedkamin i kjellerstue.
Pusset og malt brannmur og pipe i kjellerstue.
Teglpipe i boligen. Pusset pipe over tak.
Feieluke på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er sotrenn på pipe på loft.
Noe slitt puss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales kontroll fra feier før bruk av kamin, vedovn og peis for å sikre trygg bruk og redusere risiko for brann eller røyklekkasje.
Pipe over tak bør ompusses for å hindre videre forringelse av pussen, som kan føre til fuktskader eller redusert levetid på pipen.

Tilstandsrapport



Vadkamin i stue.



Sotmerker på pipe på loft.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i treveggene, samt undersøke årsaken til det høye fuktnivået.
Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til råteskader, soppvekst og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det ble med fuktindikator registrert forhøyet fuktverdier i konstruksjonene.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper av betong med teppe i trinn. Det mangler håndløper på en side i trappen.

Bratt tretrapp til loft fra gang. Trappen mangler rekkverk. Det er monter håndlist på vegg.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:
§ 12-17. Rekkverk:
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være minimum 0,9 m.
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på vegg.
Det mangler rekkverk i trapp til loft.

Konsekvens/tiltak

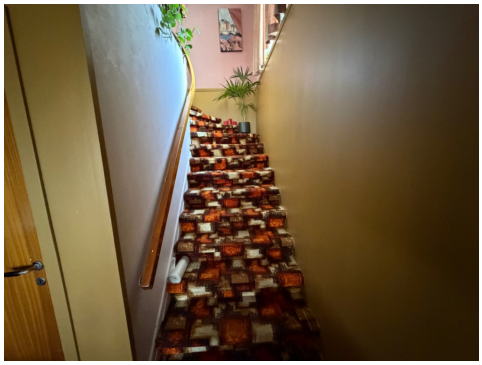
• Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på begge sider av trappen, samt rekkverk i loftstrappen, for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper og rekkverk gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Tretrapp til loft.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper mellom 1. og 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer, samt dører med slette dørblader i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på overflater til dørene i 1. etasje.
Nedre del av dør til bad er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse.
Slitasje på dører har normalt lav konsekvensgrad, men kan over tid føre til redusert funksjon og økt behov for vedlikehold.



Merker på dørblad.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Dagtank på loft.
Normalt med garderobeplass i boligen. Innbygd skap.
Kott under trapp.

Garasjen har vegger, himlinger og gulv av betong. Treport med elektrisk portåpner.

Eier opplyser om tidligere mus i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler ett glass i garasjeport.
Muligheter for mus og andre skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres nytt glass i garasjeporten for å hindre varmetap, redusere risiko for inntrenging av fukt og øke sikkerheten mot uvedkommende. Manglende glass kan også føre til økt slitasje på porten og redusert isolasjonsevne.
Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i boligen, da dette kan medføre bygningsmessige skader og helseplager.



Mangler glass I garasjeporter.



Garasjeport..

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er Ikke i bruk
Innvendige tak med umalt panel. og betongdekke.
Innvendige vegger med malte plater.
Gulv med betongdekke.
Badet har dusj og toalett
Eldre støpejernsluk på badet.
Ødelagte plater på vegg.
Fukt på gulv. Saltutslag. Mugg og råte i roomet.
Det er målt for høye fuktverdier på badet.

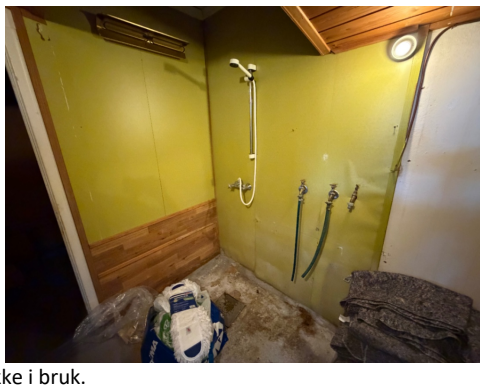
Tilstandsgrad er satt pga badet ikke er oppført som et våtrom etter dagens standard og forskrifter.
TG3 er satt pga alder på badet (før 1997) Badet er i dårlig stand og har ikke dagens forventinger til et baderom. Oppgraderinger må påregnes. Badet må bygges opp fra grunn igjen.

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.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og utførelse av våtromsløsninger. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og utførelse av våtromsløsninger.
Badet bør oppgraderes i henhold til dagens forskrifter for våtrom, inkludert etablering av tilstrekkelig fall til sluk og kontroll av oppkant ved dør.
Manglende dokumentasjon og avvik fra dagens standard medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
Alder på konstruksjonen tilsier at utbedringer og oppdateringer bør påregnes innen kort tid for å redusere risikoen for skader.
Badet bør oppgraderes i henhold til dagens forskrifter for våtrom, inkludert etablering av tilstrekkelig fall til sluk og kontroll av oppkant ved dør.
Manglende dokumentasjon og avvik fra dagens standard medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
Alder på konstruksjonen tilsier at utbedringer og oppdateringer bør påregnes innen kort tid for å redusere risikoen for skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet er ikke i bruk.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent, men ikke fra byggeår. Utifra egen erfaring og vurdering er badet oppgradert etter 1997.

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderoomsmøbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant.
Malt strie på vegger, belegg med oppbrett på gulv.
Stråleovn på vegg.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med malt strie.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater er noe slitt.
Vindu i dusjsone i trekarmer med enkelt glass.
Det er ukjent om det er påført våtromsmaling på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtromsmaling bør påføres vegger og himling for å tilfredsstille krav til våtrom og redusere risiko for fuktskader.
Vindu i dusjsone med trekarmer og enkelt glass bør vurderes skiftet eller beskyttes, da dette gir økt fare for råte og fuktskader.
Manglende dokumentasjon på våtromsmaling medfører usikkerhet om overflatene har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.



Hull i vegg.



Vindu i dusjsone av tre.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg med oppbrett på gulv.
Stråleovn på vegg.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flat.
Ved evt lekkasje er det ikke sikkert all vann vil renne direkte til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er lav terskel inn til badet. ved evt vannlekkasje er det muligheter for vann i tilstøttende rom.
Det er løst belegg uten oppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres en bedre løsning ved terskel og belegg ved inngang til badet for å hindre at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.



Lav terskel til badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk, bilde under kabinett..
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er synlig belegg som membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og helstøpt servant.
Baderomsmøbler med profilerte fronter. Speil og lys over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe skader på baderomsmøbler.
Skade på servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderomsmøbler og servant bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller funksjonssvikt.



Slitte fronter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftespalte i himling og yttervegg. Noe dårlig trekk ved bruk av røykampul.
Det er ikke laget løsning for tilluft til badet.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.
Avtrekkssystemet bør utbedres slik at det gir tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, risiko for mugg- og råteskader, samt dårligere inneklima.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i åpning i himling på bad i underetasje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredninger med slette fronter. Skrog av tre. Fliser mellom overskap og benkeplater. Heldekkende stål vaskebeslag. Laminat benkeplater. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er åpent i gulv under oppvaskmaskin.
Eldre innredninger. Små sår og skader i fronter og skrog.
Eldre soilrør under vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres tetting eller foring i åpningen i gulvet under oppvaskmaskinen for å hindre fuktinntrengning og skadedyr.

Eldre innredninger med små sår og skader bør vurderes utbedret eller utskiftet forå forhindre videre forringelse og redusert funksjon.
Eldre soilrør under vask bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å redusere risiko for lekkasjer og vannskader.



Slitte overflater.

Tilstandsrapport



Skade i skrog.



Mangler gulv under oppvaskmaskin.



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Bosch ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Eldre ventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler deksel til lyset i ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres deksel til lampen i ventilatoren for å unngå risiko for støv, fett og fukt som kan skade elektriske komponenter eller redusere sikkerheten ved bruk.



Eldre ventilator. Mangler deksel til lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av kobber.
Stoppekran i kjeller.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soilrør. Det er synlig noe nyere avløpsrør i himlingen i bad underetasje.
Stakeluke i kott under trapp.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene, øker risikoen for plutselige skader eller lekkasjer. Videre undersøkelser og vurdering av tilstanden anbefales for å redusere faren for fremtidige driftsproblemer.

Tilstandsrapport



Noe eldre soilrør i boligen.



Stakeluke i kott under trapp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilator på kjøkken.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg, spalteventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å montere mekanisk vifte på våtrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i stue. Registrert årstall er 2008.
Varmepumpe i trapperom. Registrert årstall er 2013.
Det er ikke opplyst om siste service på anlegget.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Den ene varmepumpe fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Varmepumpen som ikke fungerer bør undersøkes og eventuelt repareres eller byttes ut av kvalifisert fagperson.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det kunne medføre redusert oppvarmingseffekt og økte driftskostnader.



Varmepumpe i trapperom



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i kott under trapp. 116 liters tank.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er noe rust på tanken.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder og synlig rust, da dette øker risikoen for lekkasje og følgeskader på bygningsdeler.
Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder i kott under trapp.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i trapperom. Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikringer på 63 amp.
8 kurser:
1 X 20 amp.
2 X 16 amp
5 X 10 amp.

Eier opplyser om nytt inntak til boligen samt nye sikringer i skap 1. etasje. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.

Sikringsskap i gang. Automatsikringer. Inntak for strøm.
2 kurser:
2 X 16 amp.

Tilstandsgrad satt pga manglende samsvarerklæring og noe eldre utstyr/ledningsnett i boligen samt at noen sikringer løses ut noe ganger.

Det er fremlagt "kontroll av elektriske anlegg" datert 21.09.2022. "Det er mottatt godkjent tilbakemelding på alle feil/mangler som ble avdekket ved tilsyn, og vil med dette brev informere om at vi betrakter saken som avsluttetfr vår sideW, Fagne AS ved Einar B Østebø. .

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Utv stikk montert sommer 2023.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Det er fortsatt noe eldre ledninger og utstyr for elektro i boligen.


Sikringsskap i trapperom.


Eldre lysbryter og anlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene vurderes å være på faste masser. Basert på det omkringliggende terrenget fremstår grunnen som stabil, og det ble ikke observert unormale deformasjoner i terrenget.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid.
Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren.
Rommene med mest fukt i veggene står mot asfaltert vei til nabo.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert saltutsalg i kott under trapp. Det ble ikke regisrert unormale fuktverdier i området.
Det er synlig fukt mot terreng i bod ved garasje.
Det er synlig fuktskader på bod mot terreng. Synlig fukt og mugg på platene på vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedringer av dreneringen og fuktsikringen mot terreng, spesielt i områder hvor det er registrert fukt og mugg.
Manglende eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Forhøyet fuktverdier mot terreng.



Saltutslag mot terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er av betong og betongstein. Tilbygd del av tre står på etongsøyler.
Grunnmur av betongkonstruksjoner.
Det ble registrert noen riss/sprekk i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.
Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.
Det er noe eføy mot grunnmur/yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å hindre videre skade på grunnmur og fundament.
Det anbefales å fjerne eføy fra grunnmur og yttervegger, da vegetasjon kan holde på fuktighet og øke risikoen for fuktskader.
Manglende geotekniske undersøkelser medfører usikkerhet rundt grunnforholdene, noe som kan innebære økt risiko for setningsskader.



Sprekk i grunnmur.

Tilstandsrapport



Malingslitt grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpte forstøtningsmurer på tomten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmuren har delvis ras ut.
Det er sprekker flere steder i forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må utføres reparasjon av muren.
Det kan være mest hensiktsmessig å rive forstøtningsmuren og bygge den opp igjen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere utglidning eller sammenbrudd, noe som kan føre til skader på eiendom og fare for personer.



Forstøtningsmur der delvis rast ut.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det heller bort fra grunnmuren for å hindre fuktpåkjenning og redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Septiktank via private stikkledninger. Ukjent type på avløpsrør.
Offentlig vannforsyninger via private stikkledninger. Ukjent type på vannledning.

Naboen sine avløpsledninger går gjennom boden, i gulvet til felles septiktank.
Det var tett avløpsledninger utvendig for ett år siden. Utbedret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på både vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Det står septiktank på tomten. Felles med naboer.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det står en eldre oljetank i lagerplass under betongplatting.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Det foreligger bestemmelser om at installasjoner for oljefyr skal demonteres.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende regelverk.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tanken faktisk er forsvarlig fjernet eller sikret, noe som kan innebære risiko for forurensning og økonomisk ansvar for eier.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det ligger steinfliser ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Steinfliser på biloppstillingsplass er noe ujevnt lagt.
Det er knust fliser ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Steinflisene bør tas opp og nytt grunnarbeid utføres for å oppnå bedre stabilitet på dekket.
Knuste fliser ved inngangspartiet bør skiftes ut.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for snublefare, videre forringelse av dekke og redusert levetid på belegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

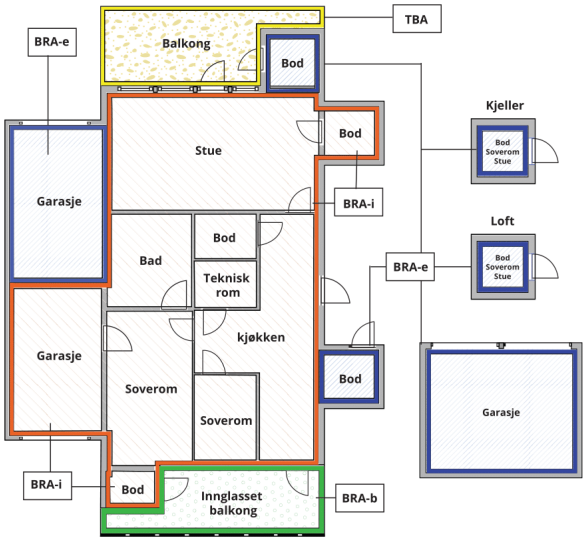
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	97			97	
1. etasje	104			104	
Loft	13			13	
SUM	**214**				
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, entré, trapperom, bad, 3 boder, uinnredet kjellerrom, garasje, gang		
1. etasje	Bad, stue, 3 soverom, trapperom/gang, kjøkken		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.
På loftet er det delvis lagt gulv. Lagerplass. Deler av loftet er målbart.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger av bygget.
Boligens faktiske bruk og planløsning kan avviker fra innsendte byggetegninger. Enkelte rom i kjeller er kan være bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektro arbeider sommer 2023.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Gudvin Harry Nyland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	90	69		0	543.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Møllevegen 66

Hjemmelshaver
Gudvin Harry Nyland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og solvendt til i etablert boligområde ca. 500 meter sør for Flyplasskrysset og med adresse Møllevegen 66, Avaldsnes. Forholdsvis kort avstand til barnehage og butikk. Ca. 2 km til sentrum av Avaldsnes hvor det finnes barneskole, lege,- og tannlegekontor og flere butikker. Fin utsikt utover Karmsundet.

Adkomstvei

Felles privatvei fra offentlig. Veirett på veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank på tomten. Felles tank med en nabo.
Spillvannsledninger delt med 13 andre boenheter i området. Spillvann til sjø.
Avløsrør fra naboen er koblet sammen i underetasjen av boligen.
Avløpsledninger for spillvann er delvis skiftet pga. tidligere kollaps av disse.

Regulering

Det er ikke registrert noe reguleringsplan for eiendommen.

Om tomten

Parkering i garasjen og på asfaltert biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Overbygd inngangsdparti.

Tinglyste/andre forhold

Bygning:
Bygningsnummer:_ 11897657
Bygningstype: Enebolig
Største høyde: 19.57
Minste høyde: 19.57

Eiendom:
Areal. 543.10
Kommune: Karmøy
Gnr: 90
Bnr: 69
Fnr: 0
Snr: 0
Areal: 543.05

Kommuneplan

Kommuneplan:
Planidentifikasjon: 670
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 16.06.2015
Plannavn: Kommuneplan 2014-2023

Arealformål:
Planidentifikasjon: 670
Oversiktsplanareal: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Nåværende
Areal: 217546.32

Regulert samferdsel:
Planidentifikasjon: 670
Type: Gang/sykkelvei
Arealbrukstatus: Nåværende

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger og tomannsboliger i området.
Enebolig over to plan samt loft
Innbygd garasje til boligen.

Standard

Eneboligen trenger oppussing/modernisering for å tilfredsstille dagens forventninger til bokvaliteter.
Vedlikeholdskostnader og oppgraderinger må påregnes.
Husets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1966 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026	Det er oppført undertegnende med full gjennomgang av el-anlegget. Dette stemmer ikke. Takstmann har ikke utført el -kontroll på el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport			Gjennomgått		Nei
El-tilsyn kontroll	21.09.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SV3572

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0132/26

Selger 1 navn
Gudvin Harry Nyland

Gateadresse
Møllevegen 66

Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 86124468

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: 2-0132/26

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørene mellom kjeller og 1.etg er fra da huset ble bygget (ca 1959) og er av støpejern. Disse trenger noen ganger kjemisk "hjelp" for å åpnes. Rørene trenger å byttes ut om ikke lenge.

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

Beskrivelse: Det ble høsten 2025 byttet et stykke av avløp utenfor huset til septiktank, da dette hadde blitt tett. Det ble gravd opp, erstattet og det ble asfaltert over.

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

Beskrivelse: Det er noe skjeve gulver/ etasjeskille, 1.-2. etg. som er i betong. Dette er fra huset ble bygget. Det er også en utvendig sprekk/setningsskade mot øst. 1. etg. Noen millimeter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var mus i kjeller vinteren 2023. Har ikke hatt mus i huset etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert utvendig stikkontakt kjeller.

Arbeid utført av: By-Elektrikeren AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde full gjennomgang av det elektriske anlegget i 2024. Anlegget ble godkjent da.

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0132/26

15.2 Er tanken plombert?

☑ 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

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 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: 2-0132/26

Tilleggskommentar

Boligen trenger nye vinduer, da de fleste vinduene er fra tiden da boligen ble bygget. De fleste overflater innvendig trenger oppgradering, da lite er fornyet siden en gang på 90-tallet. Det er setningsskade i kjøkkenveggen mot Øst. Taket ble byttet for noen år siden. Se øvrig informasjon i teknisk takst.

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: 2-0132/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gudvin Nyland	73fb7294f4ba0ae041f7a4c8cd42577877c4f232	19.04.2026 10:38:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0132/26

- 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

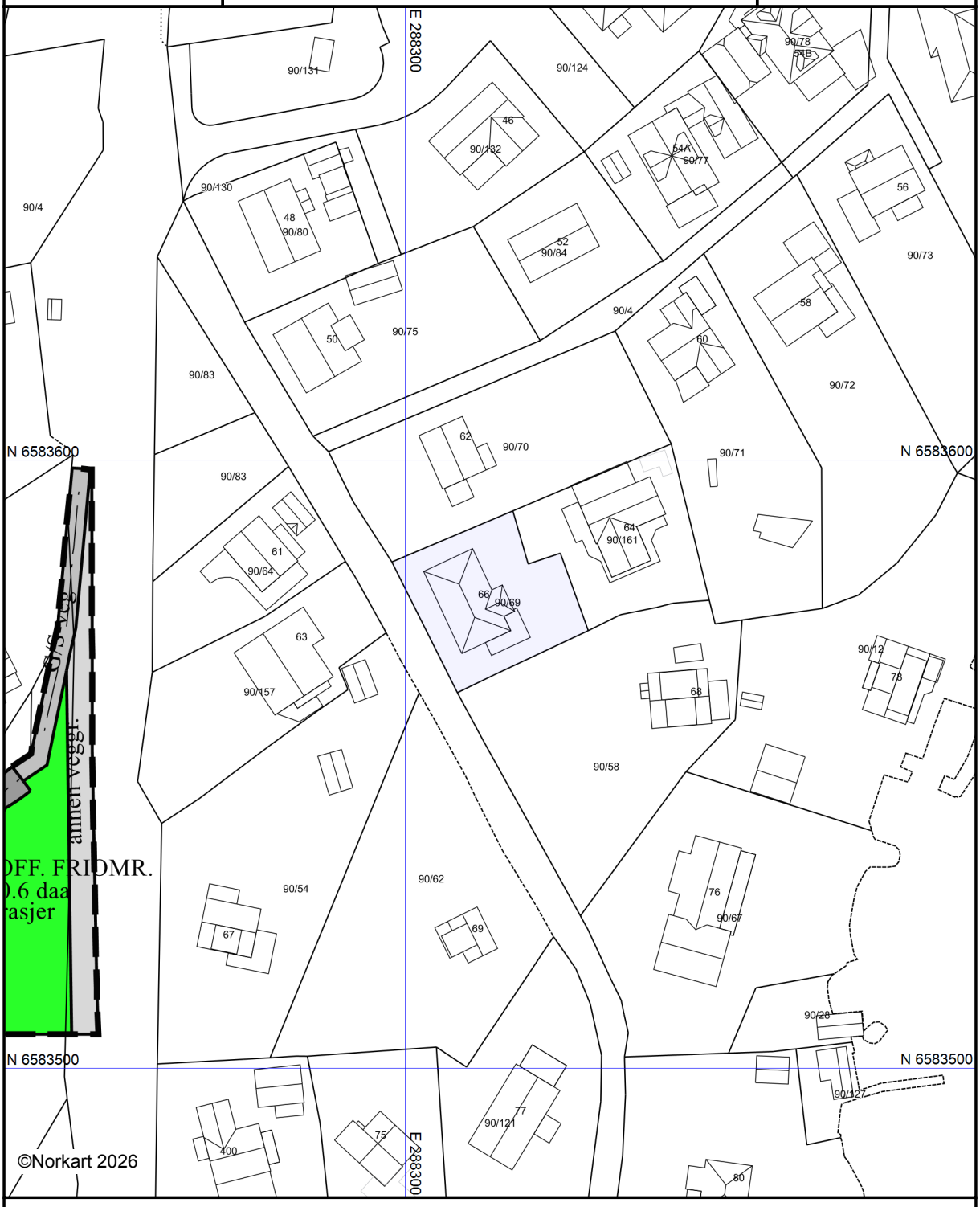
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 90/69
Adresse: Møllevegen 66
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

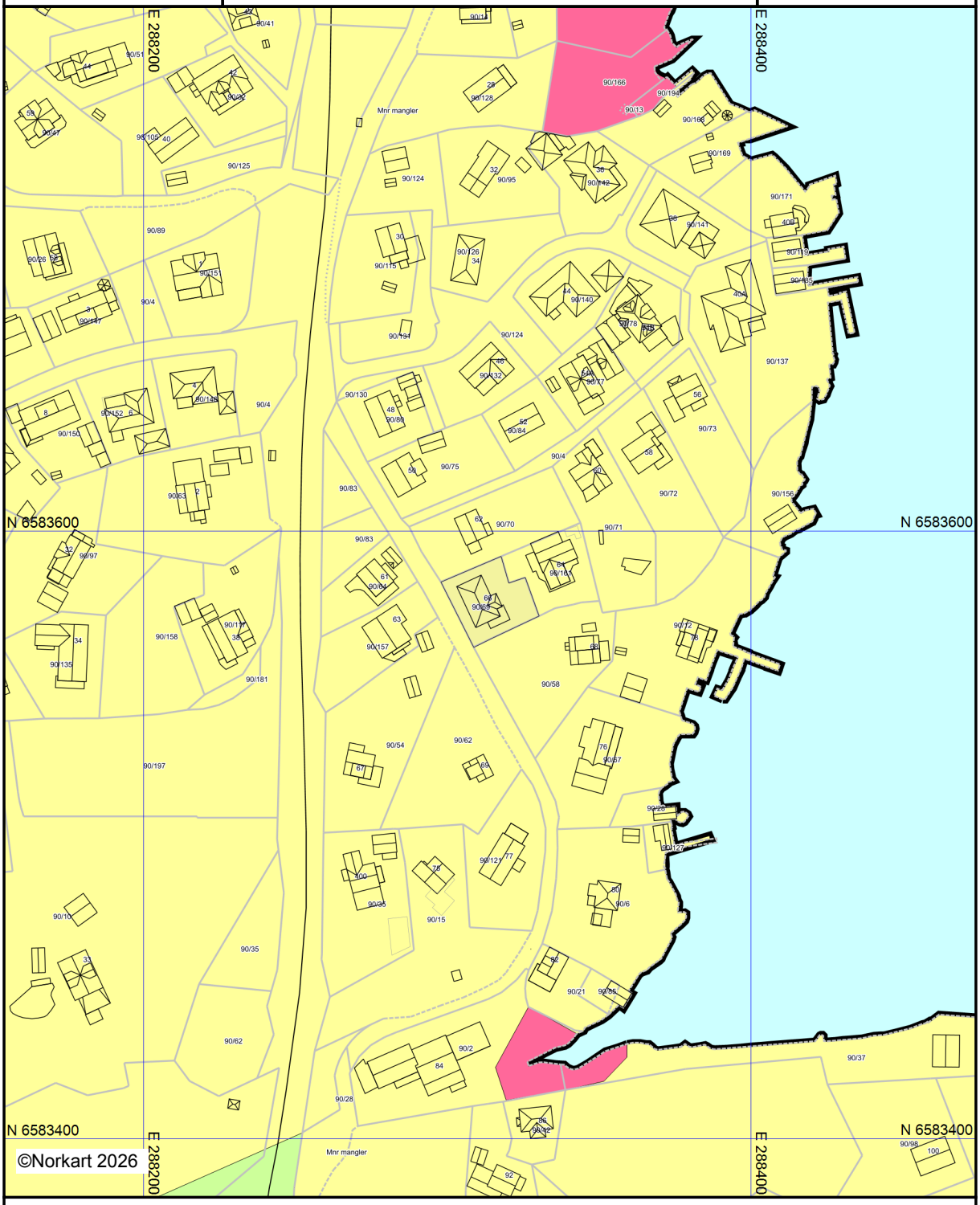
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/69
Adresse: Møllevegen 66
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 90/69
Adresse: Møllevegen 66
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 17.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Møllevegen 66, 4262 AVALDSNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 543 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Karmøy kommune

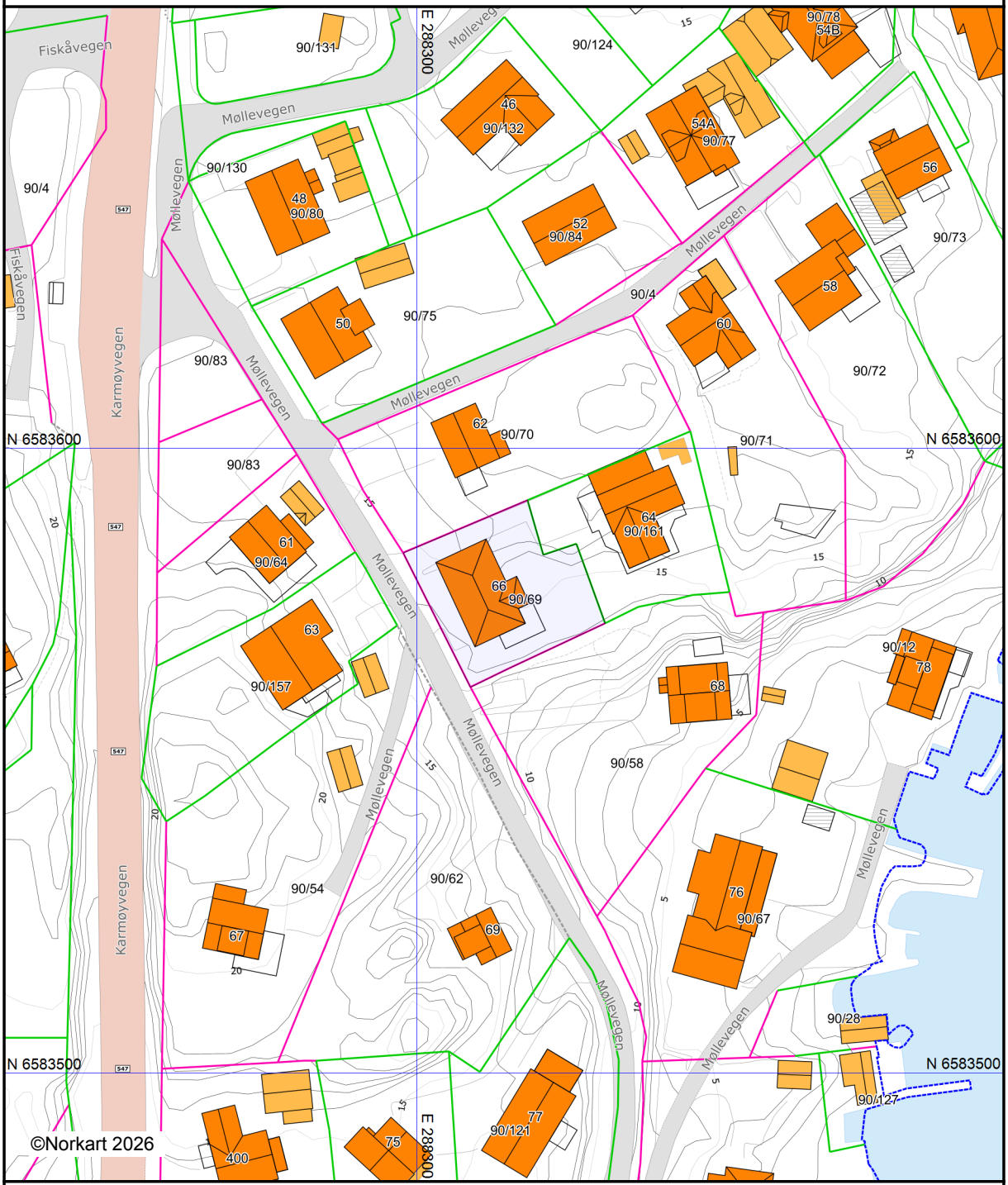
Grunnkart

Eiendom: 90/69
Adresse: Møllevegen 66
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Karmøy kommune

Ledningskart

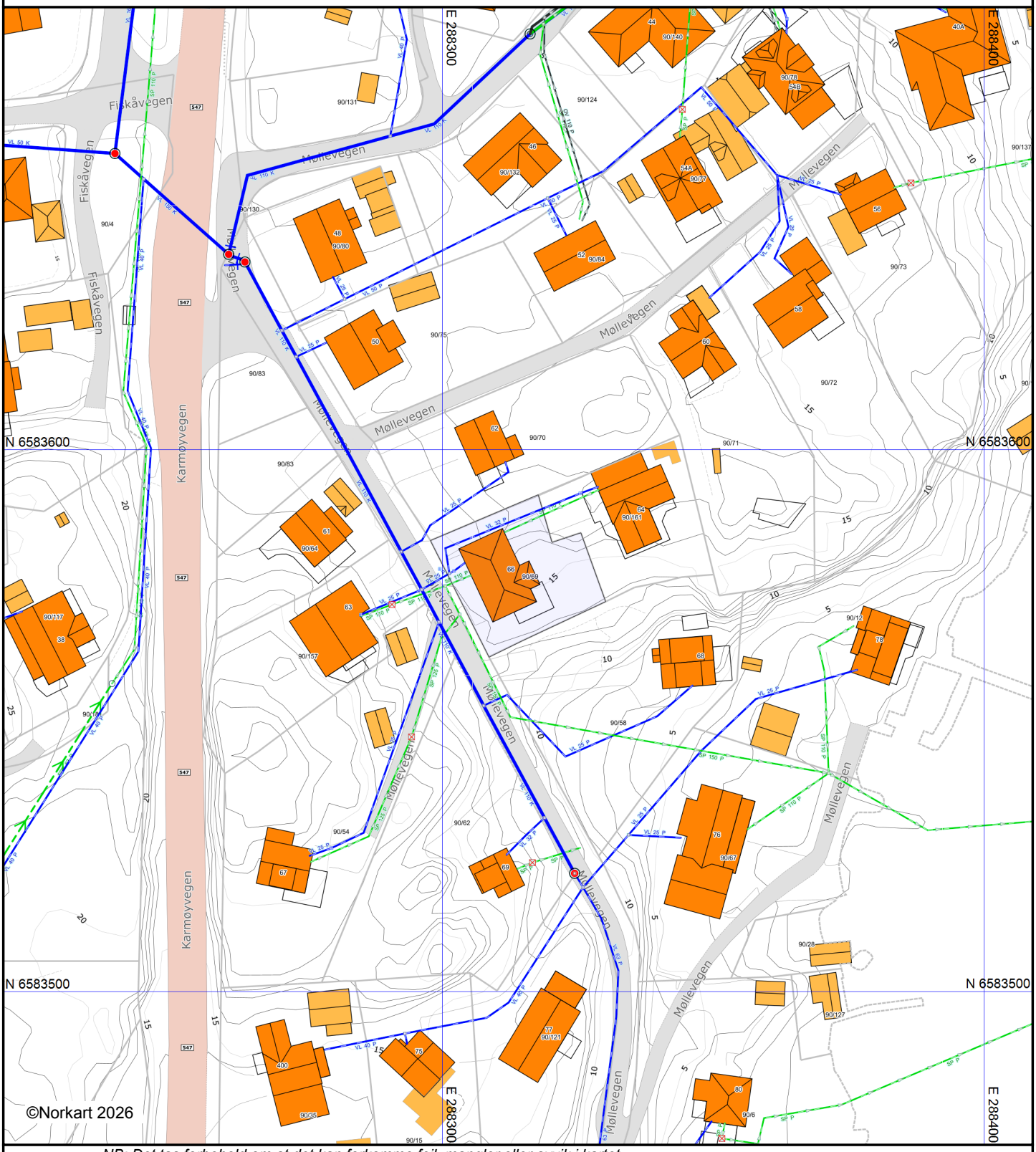
Eiendom: 90/69
Adresse: Møllevegen 66
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

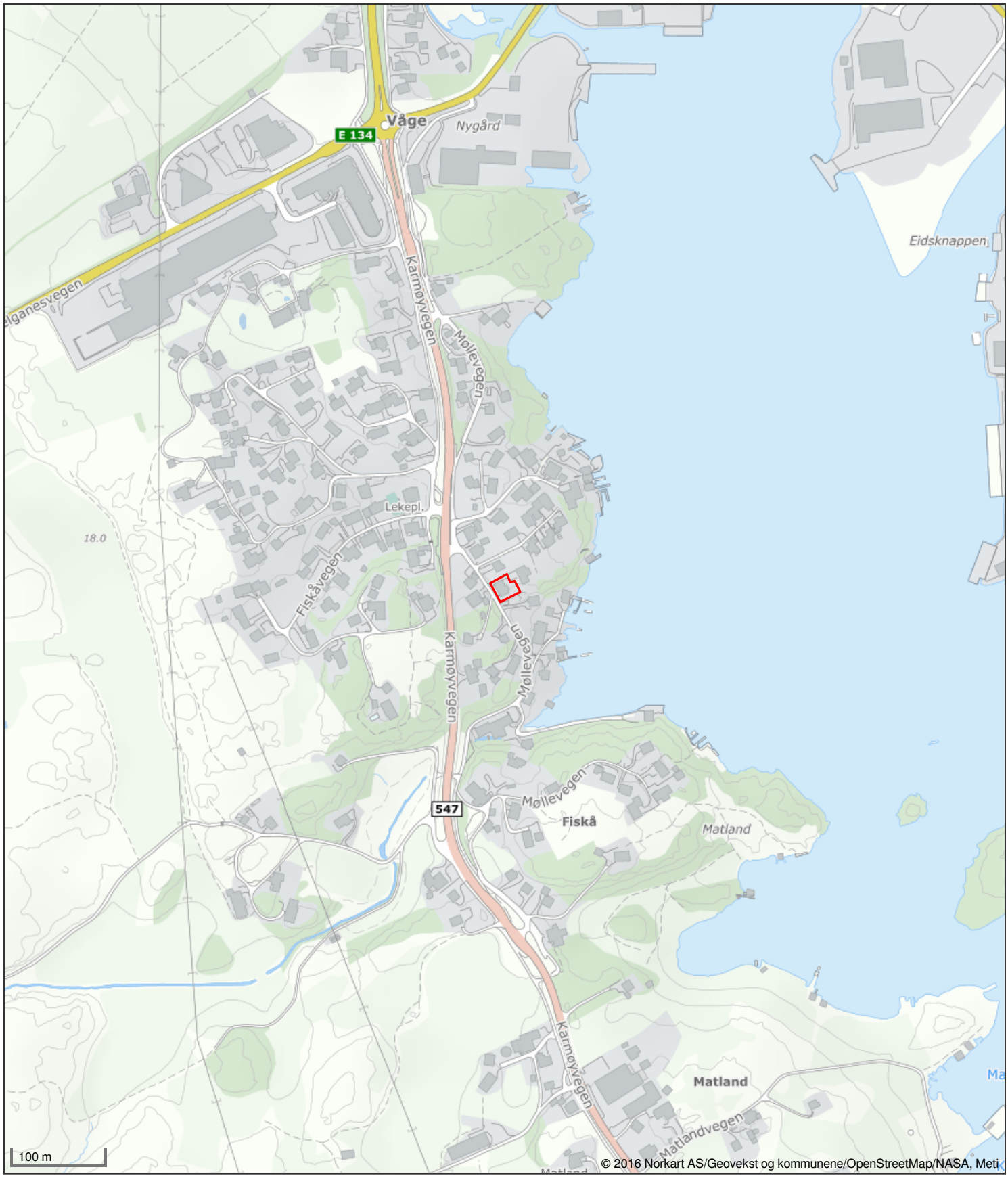
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 17.04.2026

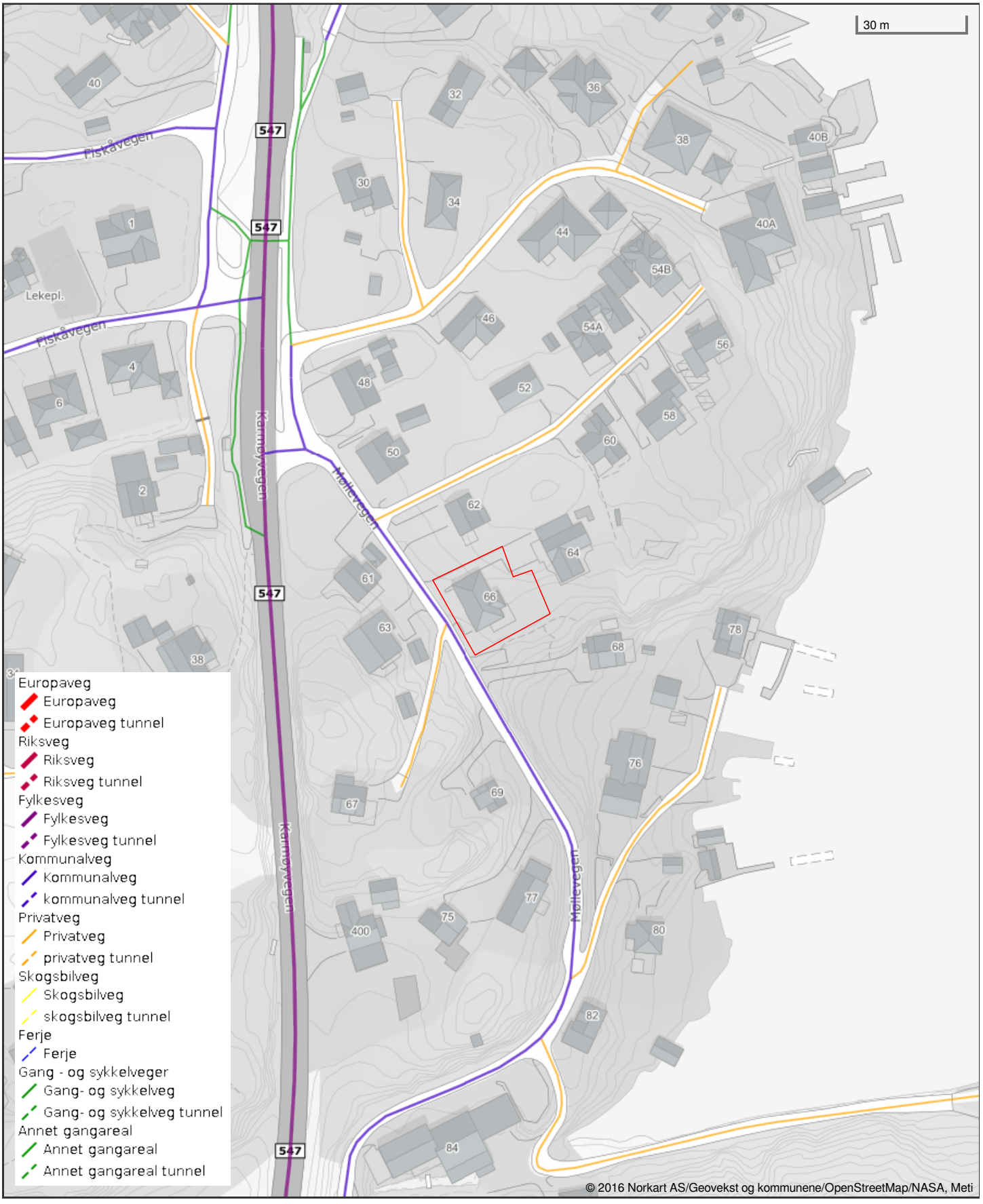
Oversiktskart for eiendom 1149 - 90/69//



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

Utskriftsdato: 17.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 90/69//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 90, Bruksnr 69	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Møllevegen 66, gatenr 1097 4262 Avaldsnes	**Grunnkrets:**	805	Fiskå
		Valgkrets:	5	Avaldsnes
		Kirkesogn:	6100101	Avaldsnes
		Tettsted:	4708	Avaldsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fjelli	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.07.1955	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	543,1 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	27.06.2014	Berørt	1149/90/58	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2014	Berørt	1149/90/69	0,0
			Berørt	1149/90/161	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.06.2014	Avgiver	1149/90/69	-78,2
	Matrikkelført:	30.06.2014	Berørt	1149/90/58	0,0
			Berørt	1149/90/161	0,0
			Mottaker	1149/90/188	78,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.10.1988	Avgiver	1149/90/69	-495,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/90/161	495,0
Skylddeling	Forretning:	19.07.1955	Avgiver	1149/90/50	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/90/69	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Møllevegen 66	Bolig	199,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	199,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	199,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11897657			Antall etasjer:	2

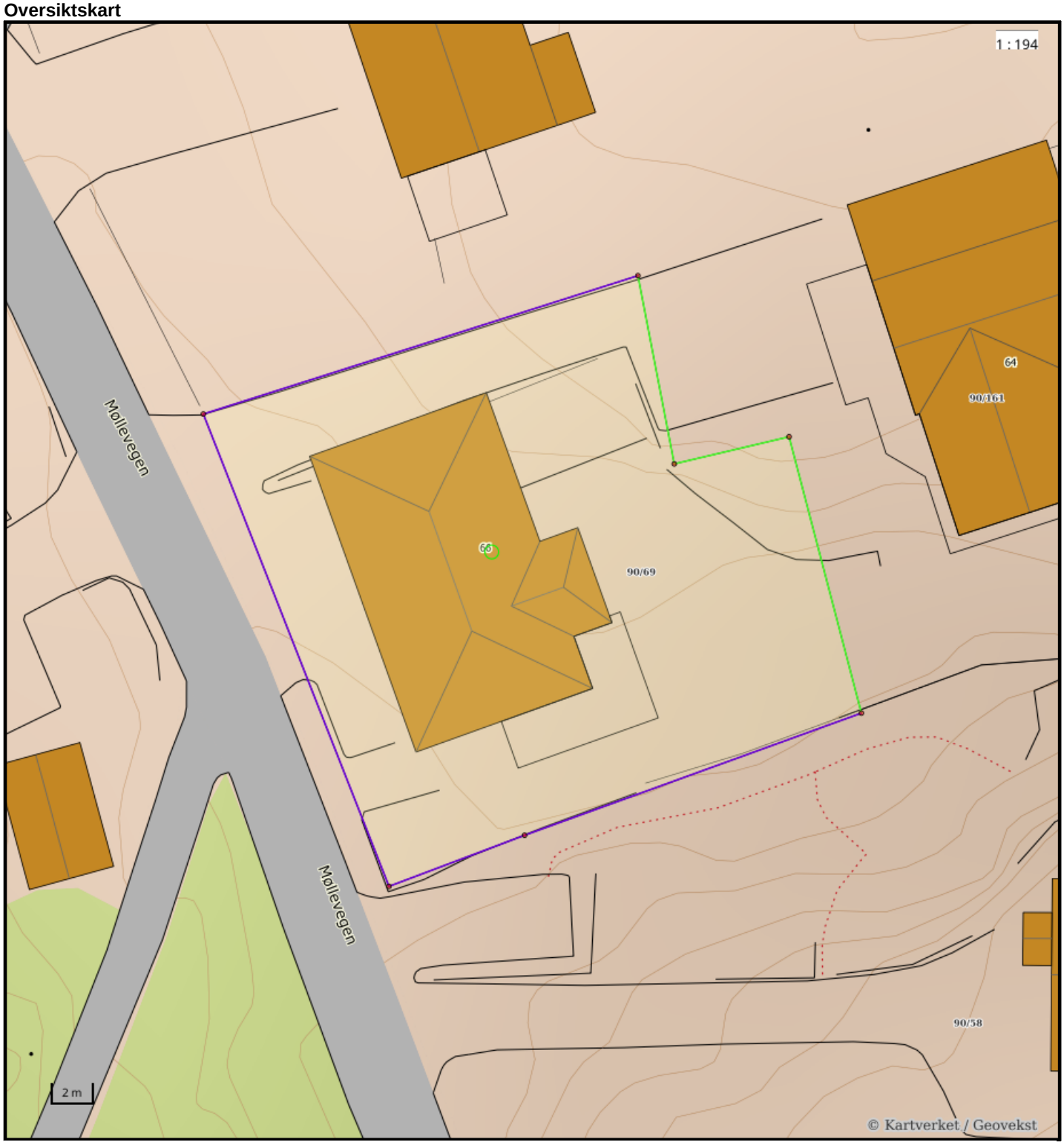
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		96,0		96,0			
H01	1	103,0		103,0			

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

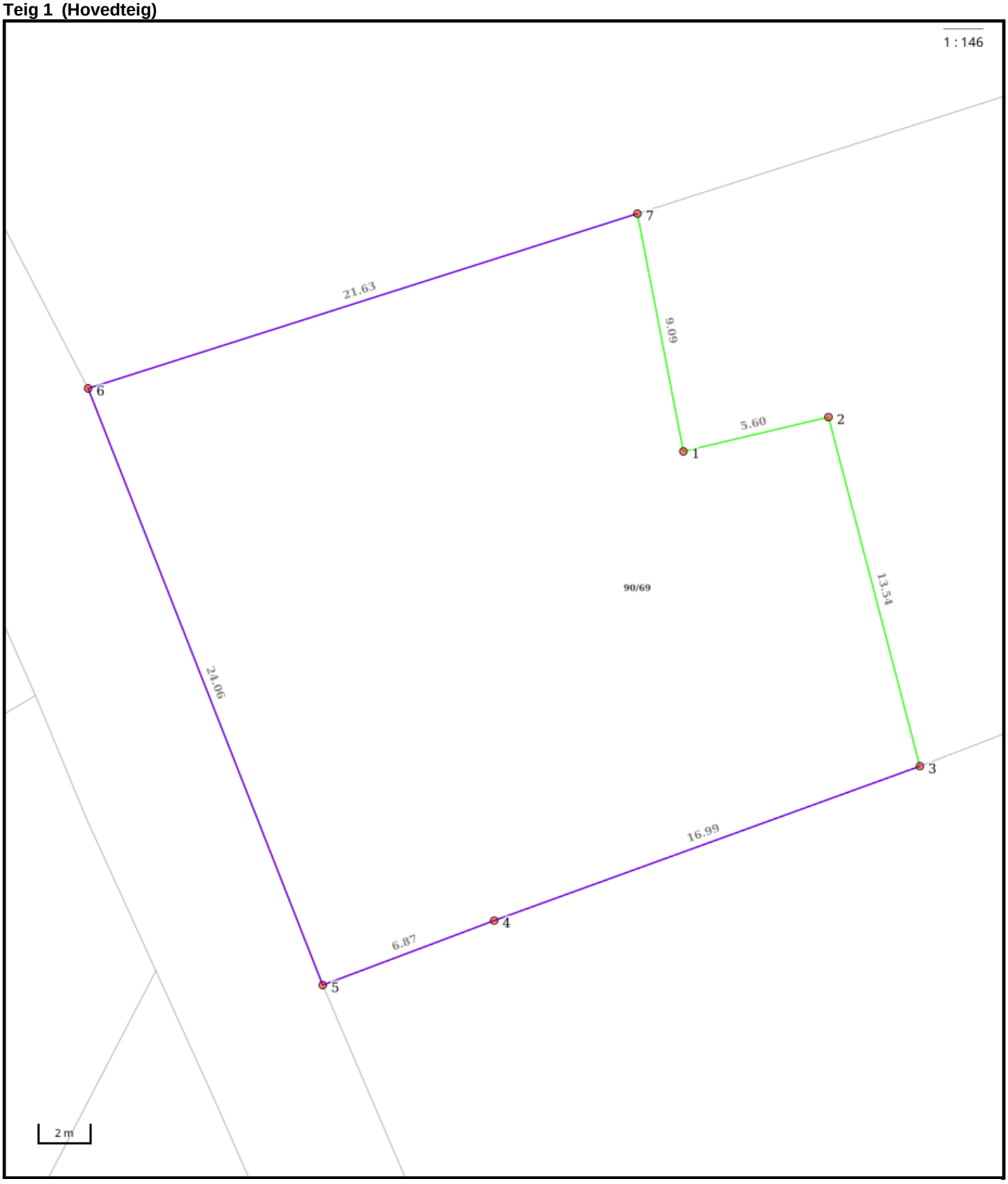
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 543,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 583 582,95	288 320,24	5,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 583 584,72	288 325,55	13,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 583 571,98	288 330,14	16,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 583 564,77	288 314,76	6,87m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 583 561,78	288 308,58	24,06m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 583 583,28	288 297,79	21,63m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 583 591,68	288 317,72	9,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 17.04.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Møllevegen 66, 4262 AVALDSNES								

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: 17.04.2026

Karmøy kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	69	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Møllevegen 66, 4262 AVALDSNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Annet	290,00 kr
Eiendomsskatt	1 715,00 kr
Feiing	767,00 kr
Renovasjon	4 182,50 kr
Slam	2 203,20 kr
Vann	3 818,88 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.

Avskrift av dagbok nr. 2292 for 53
Vedlegg til
Karmsund sorenskriverembete

Stempel kr. 10.-

S k j ö t e.

Underskrevne Alfred Alme - født 14/11 1901 - v/ Svend S. Fiskaaen ifl. fullmakt, skjöter og overdrar herved - heftefritt - til

herr HENRY BRINTSEN - født 30/1 1926 - parsellen "Fjelli" av Fiskåen gnr. 31 bnr. 69 av skyld mark 0.04 i Avaldsnes herred, som ved skylddelingsforretning tingl. 19/7 1955 er utgått fra bnr. 50.

Kjöpesummen kr. 1.000.-kronerettusen- er avgjort på omforenet måte.

Gjerdeplikten på parsellens öst- og nordside påhviler dens eier.

F i s k å e n, den 22. juli 1955.

Svend S. Fiskåen
ifl. fullm.

Vi bekrefter herved at Svend S. Fiskaaen egenhendig og i vårt nærvær har underskrevet dette skjöte og at han er over 21 år.

Ottar Øvstegaard

Edvin Kolstø

SN.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Doknr: 3423 Tinglyst: 08.05.1996 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
08 MAI 1996
KARMSUND
SORENSKRIVEREMBETTE
DAGBOKNR.: 3423

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Gnr. 90, bnr. 161	Karmøy

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag — mnd. — år — personnr.
Henry Berntsen f. 30.01.26-[redacted], Karlund 4262 Avaldsnes.	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag — mnd. — år — personnr.
Kenneth Berntsen f. 04.08.63-[redacted], 4262 Avaldsnes,	

KJØPESUMMEN KR. 75.000,- + TOMT 25000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Skulle kjøperen ville slege eiendommen, før det er foretatt vesentlige ombygninger av bolighuset, skal selgeren om hans hustru ha forkjøpsrett til samme pris som det nå selges for.
Marlyn Berntsen f. 28.05.28

EIENDOMEN HAR VEIRETT LANGS NORDRE GRENSE TIL MØLLEVEGEN, BNR. 69

SELGER
H. Berntsen
M. Berntsen

KJØPER
K. Berntsen

Nr. 549 B. Baardsen & Co. A.s, Halden. 3—76.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen — ved å krysse ut en av nedenstående ruter — erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Karmlund — Sted
18.12.1989 — Dato

Utstederens underskrift
Ektefellens underskrift[5]

280528
Fødselsnr.[6]

Jeg/vi× bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt× nærvær. Jeg/vi× er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift
M. Ulland.

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

×) Stryk det som ikke passer.

Nr. 331 B.
Bondens & Co., Halden.
5—54.

1. Finansdepartementets formular.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 2129 1955

Karmsund sorenskriverembete

SKYLDDELINGSFORRETNING

Fos- dag den 15. juli 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Solbakken av Fiskå g.-nr. 31 b.-nr. 50 av skyld 0,25 mark i Avaldsnes herred. Forretningen er forlangt av hus Alfred Alme, Avaldsnes,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn Georg Lande, Erik T. Kolstø og Mathias B. Østedal.

Ved forretningen møtte[3]: hus selger møtte hus Svend Fiskå ifølg fullmakt, og skjøpar Henry Bruteun, Karmsund. M. B. Østedal.

Mennene valgte til formann

Over de[4] del — av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]

Utgangspunkt ved den gamle riksveg i skifta mot hus. 58 Peder Kallaud, går herfra i nordleg retning langs vegen 25 m. til stein m. v. ca. 1 m. på vegen.

Herfra i austleg retning 45 m. til nedsatt stein m. v.

Herfra i sørleg retning

---

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

26,40 m. til nedsatt stein m.v. i skifta mot bnr. 58 Peder Hatland.
Går så langs denne skifte-
linje ~~i vestlig retning~~ ~~skifte har en~~
~~strak vinkel nordover~~, 43,40 m.
til utgangspunktet.
Siste linje er ikke rett, den
har sin lidte vinkel nordover.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? —

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? —

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? —

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? —

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? —

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? —

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan —

nyttes i fellesskap av —
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de — fraskilte del — ble satt til 0,04 skyldmark.
Hovedbølets gjenværende skyld utgjor 0,21 skyldmark.
De — fraskilte del — er gitt bruksnavn[2] „Fjellet"
Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

vi har bestemt at M. B. Øftedal skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

M. B. Øftedal Erik S. Kolstø Georg Rønde

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 31 b.-nr. 69 19/7 55

SN.

No. 583 B.
Beenfeldt & Co., Halden.
8—54.

2 Finansdepartementets formular.

Avskrift av dagbok nr. 2250 55
Vedlegg til
Kommunal sorenskriverembede

SKYLDDELINGSFORRETNING

Fre- dag den 15 juli 19 55 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Solbakken av Fiskå g.-nr. 31 b.-nr. 50 av skyld 0,21 mark i Kvalsund herred. Forretningen er forlangt av hrr Alfred Alme, Kvalsund,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn Georg Lande, Erik S. Kolstø og Mathias S. Øftedal.

Ved forretningen møtte[3]: for adjør møtte hrr Svend Fiskå jr. ifg. fullmakt og kjøpar Henry Bentsen Edvin Kolstø Kamlund.

Mennene valgte til formann M. B. Øftedal

Over de- del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]

Utgangspunkt ved den gamle riksvegen i stein m. v. i stiftta mot bruk nr. 69 tilh. Henry Bentsen, Kamlund, går i nordlig retning langs vegen 21 m. til nedsatt stein med vibber ca 1 m. på vegen. Herfra i østlig retning langs vegen Herfra til n det 12 m. til stein m. v. som er grunsa for bnr. 50.

---

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i mærken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

E R K L Æ R I N G

Undertegnede H. Berntsen, eier av gnr. 90, bnr. 69, gir herved min svigermor Signe Midtbø tillatelse til å knytte kloakkavløpet fra hennes midlertidige bolig til avløp som går fra min bolig gjennom kjelleren til septiktank (1-rø̊ms) før utløp til privat kloakk som går til sjøen.

Tillatelsen gjelder så lenge Signe Midtbø bor i huset.

Det er en forutsetning at at avløpet og huset som kun er av midlertidig varighet, skal fjernes fra min eiendom når leie-forholdet med Signe Midtbø opphører.

Karmøy tekniske etat den 2. januar 1975

H. Berntsen.