Nabolagsprofil

Bjøllehaugvegen 21 - Nabolaget Vormedal - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Vormedal ungdomsskole Linje 226	2 min 0.2 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	7 min 3.8 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	14 min 8.4 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	16 min 8.6 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	18 min 9.3 km

Skoler

Mykje skole (1-7 kl.) 399 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	11 min 6.6 km
Hauge videregående skole	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

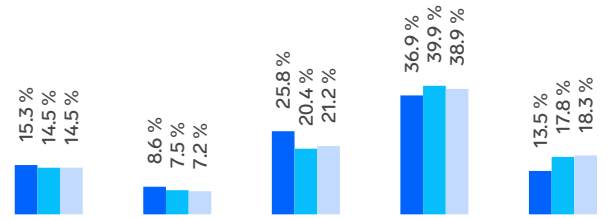
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vormedal	1 691	719
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vormedal barnehage (0-5 år) 107 barn	3 min 0.3 km
Mykje barnehage	13 min
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal ... 88 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Vormedal PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	15 min 1.4 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

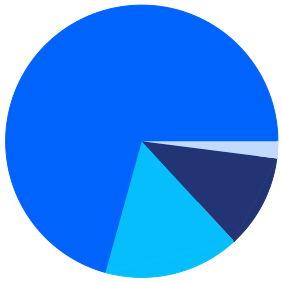
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Vormedal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 0.3 km
Mykjefeltet Balløkke Ballspill	12 min 0.9 km
Vormedal Trimclub	13 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	6 min

Boligmasse



- 70% enebolig
- 16% rekkehus
- 2% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

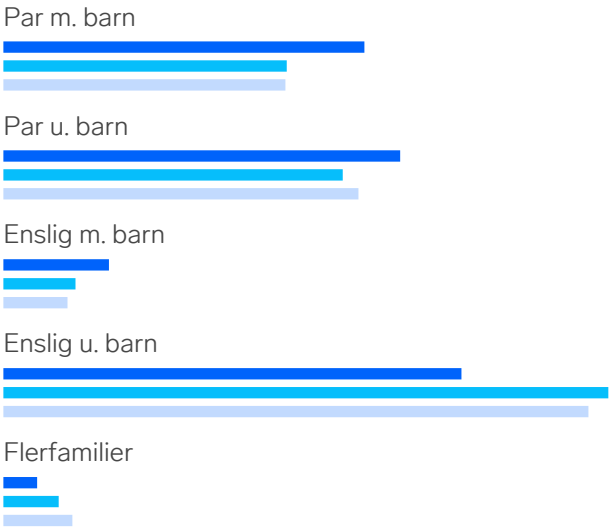
Oasen Storsenter	6 min
Boots apotek Havfruen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 17% 16-18 år

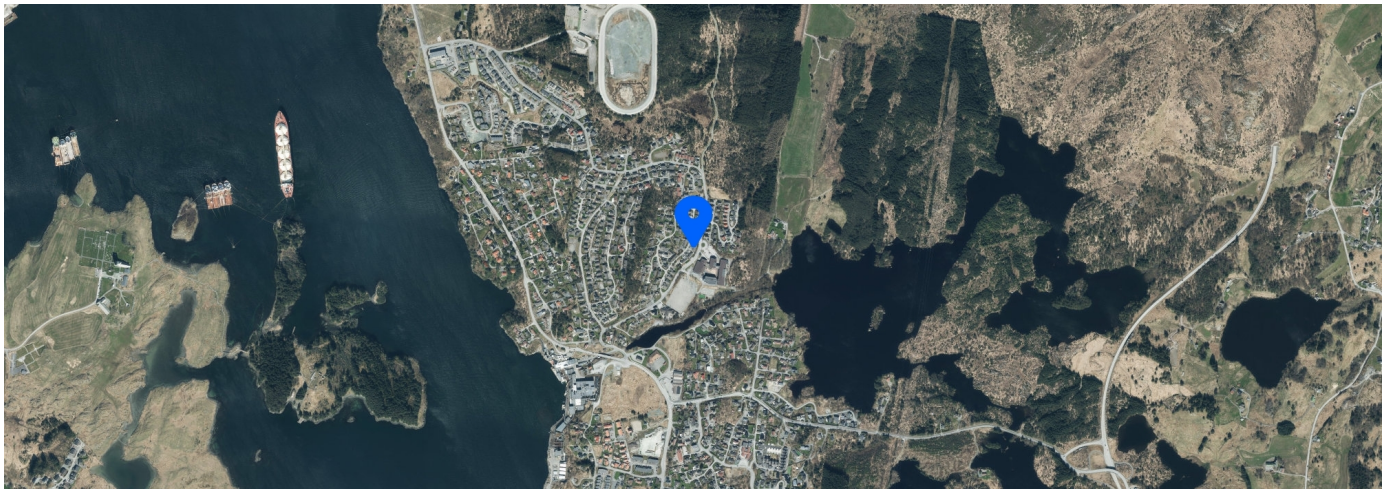
Familiesammensetning

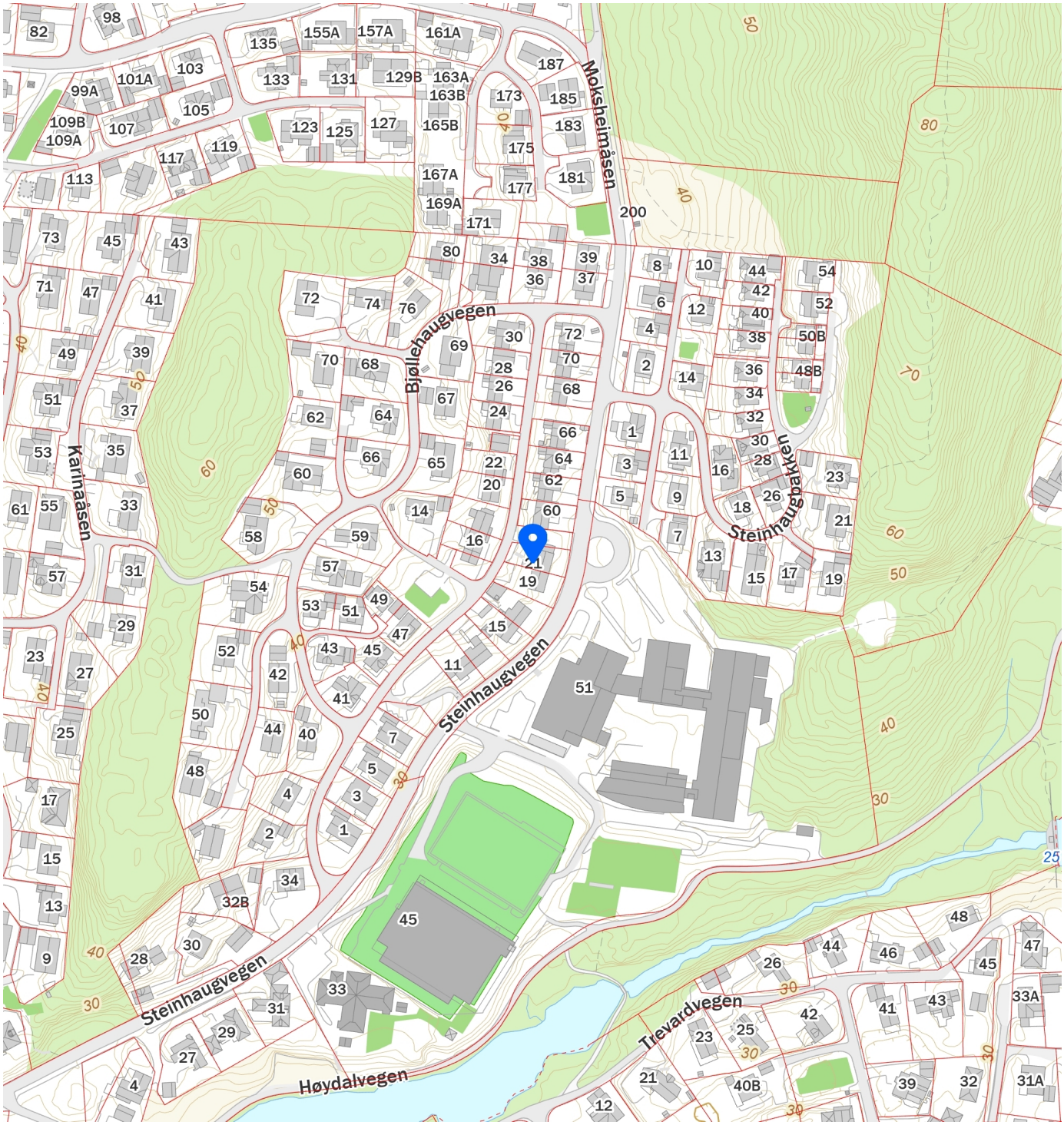


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





FINN

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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Del av tomannsbolig

Bjøllehaugvegen 21, 5545 VORMEDAL KARMØY kommune

gnr. 147, bnr. 290

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1144 **Referansenummer:** HO2078

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260023

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført med underetasje og 1. etasje.
Terrasse i tilknytning til inngangspartiet.
Utvendig bod i tilknytning til hagen.

Grunnmur og ringmur av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon. Tekket med takstein av betong.
Renner og rennenedløp av plast.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre. Dørblader i malt utførelse.

Gulv i underetasjen av betong.
Etasjeskiller av tre.

Flis, parkett og laminat på gulvoverflatene. Teppe og malt betong i boder.
Malt tapet på veggoverflatene. Malte plater og synlig betong i boder.
Prefabrikkerte malte plater i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket IKEA med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Varmepumpe montert i trappeløp.
Varmekabler på bad.
Ovn i stue.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen var møblert og bebodd kan det være skader som ikke er blitt registrert.
Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.
Se ellers tilstandsrapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

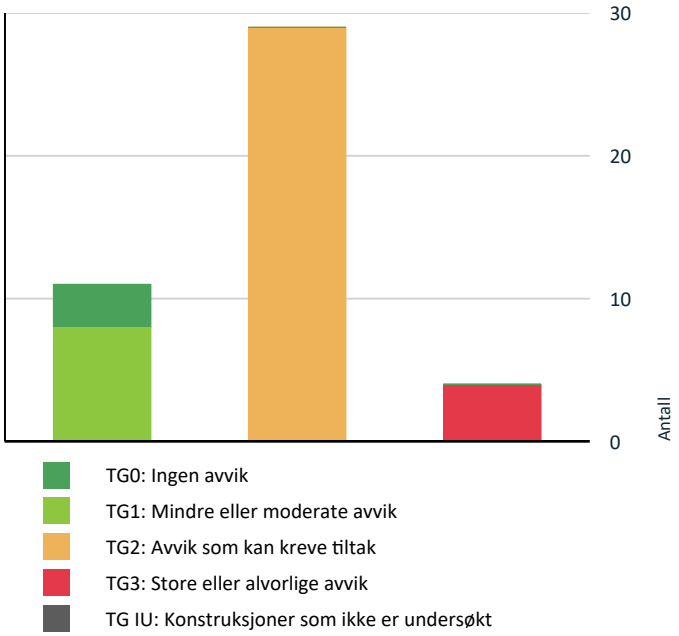
Del av tomannsbolig

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

Rom merket "WC" på byggemeldte tegninger er i dag Bad.

Sammendrag av boligens tilstand

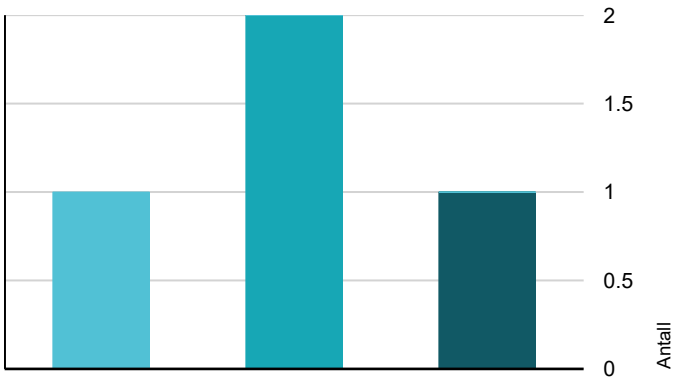
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 1. etasje	Gå til side
Utvendig > Ytterdør utvendig bod	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - underetasje	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** 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
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1982

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindski og gesims av tre.
Gavlpanner.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
Beslag av bly mellom pipe og taktekking.
Stigetrinn til pipe.
Plattform for feiing.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bemerkes at dersom taktekkingen skiftes ut vil kravet om snøfangere bli gjeldende.

Konsekvens:
Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. En må på sikt forvente fornying av renner og rennenedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lav avstand mellom trepanelet og terrenget. Ifølge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av trepanelet til terrenget generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

Det ble også registrert stedvis malingsflass på trepanelet. Det ble ikke registret råteskade ved tilfeldig stikkkontroll.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater for å bedre avrenning og lufting.
På sikt bør det vurderes å skifte ut eller justere panel som ligger for nær bakkenivå.
Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av trepanelet.

Konsekvens:
- Manglende overflatebehandling kan føre til økt fuktbelastning på trepanelet, og redusert levetid, samt økt vedlikeholdsintervall.
- Lav avstand kan over tid føre til økt fuktbelastning bak trepanelet som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.

Tilstandsrapport



Lav avstand.



Is- og frostdannelse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon.
Besiktiget fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

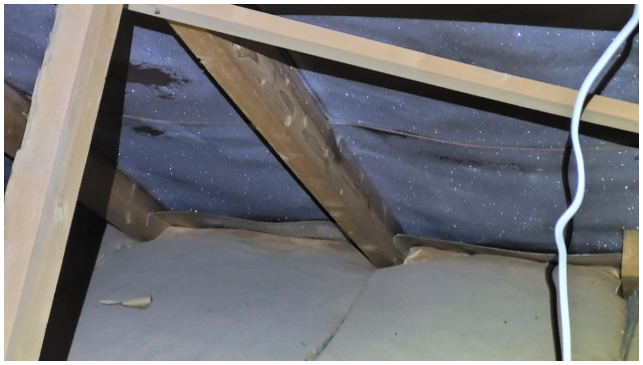
Det ble registrert manglende/begrenset lufting av takkonstruksjonen.

Det var også ved befaring stor dannelse av frost og stedvis isdannelse på undertak. Det ble også registrert at loftsluken ikke var tett.
Frost- og isdannelse på kaldtloft kan indikere mangelfull ventilasjon. I kombinasjon med en utett eller sviktende loftsluke kan varm og fuktig inneluft trenge opp på kaldtloftet, hvor den kondenserer og danner frost og is.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av lufting og konstruksjonsoppbygning.
Eventuelle utbedringer bør vurderes for å sikre tilfredsstillende ventilasjon på kaldtloftet.
Det anbefales også å etablere ny loftsluke.

Konsekvens:
Vedvarende kondens, frost og isdannelse kan føre til fuktskader på undertak og takkonstruksjon, og redusere levetiden på materialene.



Manglende lufting ved raft.



Frostdannelse.

TG 3 Vinduer - 1. etasje

Vinduer fra byggeår med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Råtedannelse på vinduene i stuen.
- Råte i klemlister.
- Ødelagt låsebeslag på vindu i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av vinduer samt overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.
Kostnadsestimatet omfatter utskifting av vinduene i stue og kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte.



Håndtak og innvendig kondensering.



Ødelagt beslag i vindu på kjøkken.



Noe grønskedannelse og malingsslitasje på karmer og belistning.

TG 2 Vinduer - underetasje

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.
Datert 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe malingsslitasje og grønskedannelse på vinduskarmer.
Det ble også registrert skade på beslag/håndtak på flere av vinduene, samt symptomer på innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.
Håndtakene må repareres eller byttes for å lukke avviket.
Det er viktig å sikre god ventilasjon for å hindre kondensering.

Konsekvens:
Over tid vil naturlig slitasje kunne føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkorte levetiden dersom tiltak med generelt vedlikehold ikke opprettholdes.

TG 2 Dører

Tofløyet balkongdør med karm og dørblad i tre.
Malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

Ytterdør i underetasjen med karm og dørblad i tre.
Malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Noe defekt låsemekanisme på tofløyet balkongdør.
- Råte i belistning på tofløyet balkongdør.
- Ytterdør i underetasjen er noe preget av elde.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av dørene.
Det anbefales å skifte belistning på terrasseføren for å stanse utviklingen.
Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.

Konsekvens:
- Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.
- Rustdannelse forkorter levetiden til hengslene.

Tilstandsrapport



Balkongdør.

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med karm og dørblad i tre.
Malt utførelse.

TG 3 Ytterdør utvendig bod

Ytterdør med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren er ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting av den omtalte døren.

Konsekvens:
Råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ytterdør til utvendig bod.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tilknytning til inngangspartiet og stuen.

Fundamentert på terreng og lettklinkerblokker.
Bjelker og terrassebord av tre.

Levegg i trekonstruksjon.
Deler av terrassen er overbygd med en enkel takkonstruksjon av tre, tekket med lysplater av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassebordene er noe preget av elde. Stedvis råtedannelse må forventes.
Grønskedannelse og misfarging på lysplater og levegg.
Sprekkdannelse og løs murpuss på lettklinkerblokk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe vedlikehold og overflatebehandling av terrassebord, levegg og lysplater.
Lokale utbedringer på pussede lettklinkerblokker må forventes.

Konsekvens:
De omtalte avvik vil på sikt øke i omfang.



Sprekkdannelse og løs murpuss.



Overbygg. Grønskedannelse og misfarging.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp av betong på nordsiden av boligen.

Det ble registrert manglende håndløper i trappen. Håndløper blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".
Det ble også registrert en del grønskedannelse i trappen. Kjøper må forvente generelt vedlikehold.

Trapp av tre mellom parkeringsplassen og inngangspartiet.
Vanger i lettklinkerblokk. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapp av tre bærer preg av elde og slitasje, i form av stedvis råtedannelse og sviktende innfestning for trinn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utbedringer og vedlikehold av trapp mellom parkeringsplass og inngangsparti.



Trapp av tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utepeis på terrassen.

Oppført i lettklinkerblokk.
Pusset/slemmet utførelse.
Sittebenker belagt med flis og terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større sprekkdannelser i både murverk og murpuss. Peisen bærer preg av manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utbedringer på utepeisen.

Konsekvens:
Sprekkdannelsene i murverket vil over tid øke i omfang og kan føre til svikt i konstruksjonen. Deler av utepeisen fungerer også som forstøtningsmur.



Utepeis.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Flis, parkett og laminat på gulvoverflatene. Teppe og malt betong i boder.
Malt tapet på veggoverflatene. Malte plater og synlig betong i boder.
Prefabrikkerte malte plater i himlinger.

Boligen var møblert på befaring.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at flere av overflatene står foran en fornying, spesielt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper kan forvente fornying av enkelte overflater.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens. Avviket er estetisk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i underetasjen av betong.
Etasjeskiller av tre.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

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.

Det ble registrert:
- 20mm høydeforskjell i stue 1.etasje.
- 21mm høydeforskjell i soverom mot sør.
- 17mm høydeforskjell i soverom mot nord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Pusset utførelse.
Stigetrinn og plattform for feiing på tak.

Ovn i stue 1. etasje.

Det ble opplyst at det foreligger feierrapport datert 2024 uten anmerkninger.
Det er eiers ansvar at skorstein og ildsted til enhver tid er i orden.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Teppe på gulvoverflaten.
Tapetserte plater på veggoverflatene.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i bod mot sør.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 18%.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

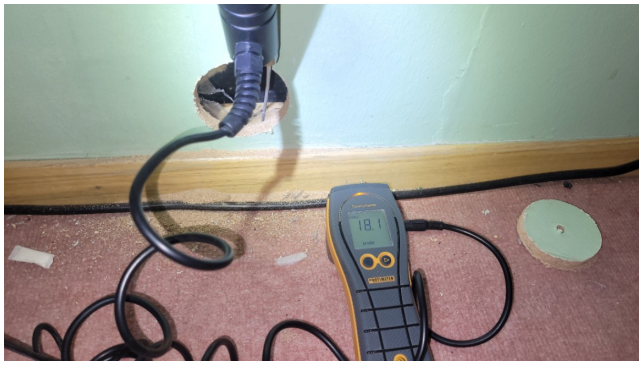
Det ble registret noe forhøyede fuktverdier i utforet kjellervegg, men ikke synlige fukt/råteskader.

Det ble registrert bruk av plastfolie på varm side av isolasjonen (bak veggplatene).
Plastfolie fungerer som en dampsperre, noe som betyr at fukt som trenger inn i konstruksjonen ikke kan tørke ut innover.
Men det bemerkes at det ikke kan konkluderes med at dette er årsaken til de forhøyede fuktmålingene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsyn for utvikling av potensielle skader.
Det bør utføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:
Høyt fuktinnhold over tid kan medføre råte og soppskader.



Fuktmåling og hulltaking.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp av tre.
Vanger i malt utførelse.
Inntrinn og håndløper i lakkert utførelse.
Rekkverk i malt og lakkert utførelse.

Åpninger mellom trinn ble målt til 13cm. Åpninger blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".
Trappen fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.

De innvendige dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende kantlist nederst på deler av baderomsplatene.
Det ble også registrert manglende fugemasse mellom kantlist og baderomsplater, samt manglende innliming av hjørner.

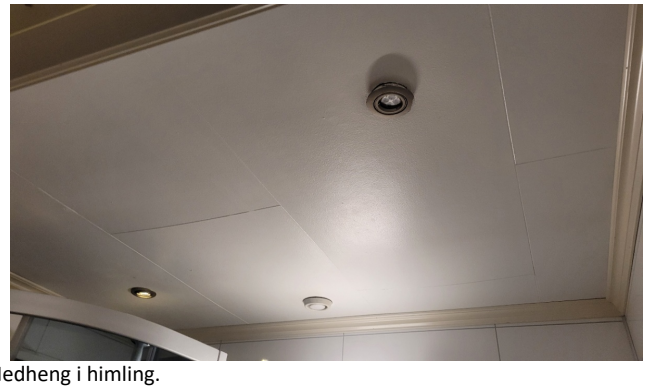
Det ble også registrert at de prefabrikkerte platene i himlingen har synlig nedheng. Dette kan ha sammenheng med manglende ventilasjon på kaldtloftet, som fører til kondens. Årsaken kan også være sviktende ventilasjon på badet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

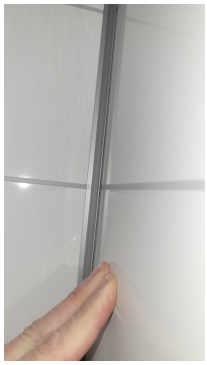
Våtromsplatene bør monteres i henhold til produsentens montasjeanvisning.
Det anbefales jevnlig kontroll etter tegn til oppsvulming.
Hjørnelister bør demonteres, og limes/fuges tilstrekkelig.
Årsaken til nedhenget i himlingsplatene bør undersøkes. Årsak bør utbedres, og platene festes tilstrekkelig.

Konsekvens:
- Manglende bunnlist og fugemasse kan føre til oppsvulming ved en eventuell lekkasje eller gjentagende søl med bruksvann.
- Ved utette løsninger i hjørnet, kombinert med vannsøl, kan dette føre til skader på baderomsplatene og konstruksjonen bak.

Det bemerkes at det er montert dusjkabinett på badet, slik at veggene ikke er utsatt for vann i en normal brukssituasjon.


Nedheng i himling.


Manglende fugemasse mellom kantlist og baderomsplate.


Manglende innliming av hjørner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Oppbrett av tettesjikt ble målt til 20mm.

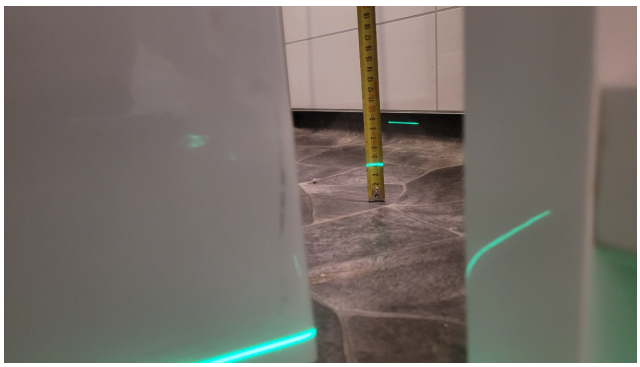
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.
Høydeforskjell mellom topp sluk til synlig belegg ved dørterskel er 20mm.

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

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

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall dersom våtrommet en gang skal renoveres.


Flatt gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det ble registrert liten effekt i mekanisk avtrekk ved bruk av papirark.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Konsekvens:
Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til skader på innredning, bygningsdeler og overflater.



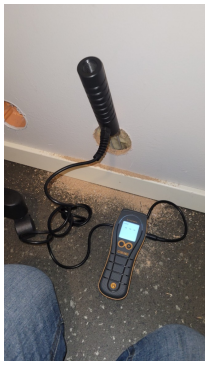
Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Tilstandsgrad blir satt etter standardens (NS 3600) retningslinjer ved påviste fuktmålinger som viser ingen avvik.
Målingen gjelder kun det kontrollerte området.



Hulltaking og fuktmåling.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggoverflatene.
Innslag av glassbyggerstein på veggoverflaten mot soverommet.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe rissdannelse i glasur på enkelte veggfliser.
Det ble også registrert manglende tettemansjett rundt avløpsrør til servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere mansjett rundt avløpsrøret for å sikre tilfredsstillende tetting.
Rissdannelser i glasuren bør følges med jevnlig tilsyn og utbedres dersom de utvikler seg.

Konsekvens:
Manglende tetting rundt rørgjennomføring kan medføre fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.
Rissdannelse i glasur kan over tid bidra til økt fuktbelastning, men vurderes i seg selv som av kosmetisk karakter.



Manglende tetting rundt avløpsrør.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Gulvet er tilnærmet flatt, med motfall under innredning. Det var vann på gulvet ved befaring. Motfall ble målt til 10mm.
- Det er ingen oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.
- Mye saltutslag i flisfuger.
- Ukjent funksjon på varmekabel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene må utbedres for å lukke avviket.
Tilstandsgrad blir satt som følge av påvist motfall og manglende lekkasjesikring.

Konsekvens:
Vannsøl eller eventuelt lekkasjevann kan ta seg ut av rommet, og skade tilliggende konstruksjoner.

Det bemerkes at dersom avvikene skal utbedres må badet renoveres.

Kostnadsestimatet innebærer renovering av badet i sin helhet.
Innebærer ikke kostnad av rør- og elektroarbeid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig vann under innredning. Motfall.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Sluk vurderes å være fra byggeår.
Tilstandsgrad 2 blir satt dersom smøremembran er over 15 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, boblebadekar og gulvstående toalett.
Ukjent funksjon på boblebadekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert at toalettet var løst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalettet må festes tilstrekkelig for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det ble registrert liten effekt i mekanisk avtrekk ved bruk av papirark.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Konsekvens:
Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 11%.

Tilstandsgrad blir satt etter standardens (NS 3600) retningslinjer ved påviste fuktmålinger som viser ingen avvik.
Målingen gjelder kun det kontrollerte området.



Hulltaking og fuktmåling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

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

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

Det ble registrert:
- Tilnærmet flatt gulv.
- Ingen oppbrett av tettesjikt.
- Fuktmerker og symptomer på fuktgjennomslag på vegg. Dette vurderes å stamme fra sviktende drenering/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommet for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og de registrerte avvik.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.
Kostnadsestimatet innebærer fjerning av gulvbelegg, samt etablere fall og nytt gulvbelegg med oppbrett langs dørterskler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen oppbrett av tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke for stoppekran inn på vaskerommet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 16%.

Tilstandsgrad blir satt etter standardens (NS 3600) retningslinjer ved påviste fuktmålinger som viser ingen avvik.
Målingen gjelder kun det kontrollerte området.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket IKEA med glatte fronter.
Laminat benkeplate.
Integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

Det ble opplyst at over- og undervarme på integrert stekeovn fungerer ikke. Stekeovnen fungerer fint ved varmluftsfunksjon.
Kjøper må forvente utbedring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avviket må sees i sammenheng med ventilasjonen på bad i 1. etasje og på bad i underetasje.
Det ble også registrert at filterkassetten i avtrekksvifte var skjev.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det mekaniske avtrekket har behov for en service eller fornying.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Tilstandsgrad 2 blir satt på innvendige vannledninger av kobber som er mer enn 25 år.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Tilstandsgrad 2 blir satt på innvendige avløpsrør av plast som er mer enn 25 år.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Avvik vedrørende mekanisk avtrekk er beskrevet under "Kjøkken --> Avtrekk" og under "Ventilasjon" på bad i 1. etasje og bad underetasje.

Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.
Men det bemerkes at det anbefales å montere balansert ventilasjonsanlegg i henhold til dagens standard.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Montert i trappeløp. Datert 2014.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsgrad 2 blir satt på varmepumper som er eldre enn 7 år.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Datert 2014.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er ikke pålagt å bygges om, men desto viktigere er det at en jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.

Det rådes uansett til å få montert fast tilkobling.

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.

Automatsikringer.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble funnet samsvarserklæringer datert 2015 vedrørende varmekabler på bad samt vedlikehold av anlegg.
   Dagen seier har byttet enkelte brytere og kontakter.
   Samsvarserklæring foreligger.

   Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på eventuelle andre arbeider som er utført iregi av tidligere eiere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det ble opplyst og registrert ved befaring at enkelte downlights i 1. etasje ikke fungerer. Downlights på bad i underetasjen fungerer heller ikke.

    Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, da det vurderes som lite sannsynlig at årsaken kun er defekte lyskilder.

Generell kommentar

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og eventuell fuktsikring er fra 1982.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak på fuktsikring.

Konsekvens:
Sviktende drenering og/eller fuktsikring kan føre til vanninntrengning gjennom grunnmur. Enkelte symptomer på dette kan sees på vaskerommet.



Fuktmerker på vaskerom.



Noe saltutslag på synlig betong i bod.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og ringmur oppført i stedstøpt betong.
Pusset utførelse ved trapp mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe riss- og sprekkdannelser i murpuss og i grunnmur (synlig betong i bod).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i lettklinkerblokk.
I pusset, slemmet og ubehandlet utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sprekkdannelser i forstøtningsmurer. Avviket er også beskrevet under "Andre utvendige forhold".

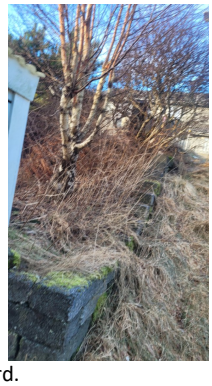
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må på sikt forvente utbedringer av forstøtningsmurene.

Konsekvens:
Dersom sprekkdannelsene utvikler seg kan det føre til redusert stabilitet og funksjon i forstøtningsmurene, samt økt behov for vedlikehold og utbedring over tid.



Forstøtningsmur ved utepeis.



Forstøtningsmur mot nord.

TG 2 Terrengforhold

Skrånet tomt.
Skråner fra vest mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det ble registrert at heller av betong ved inngangspartiet skråner noe mot bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales ytterlige undersøkelser, samt etablere løsning for bortleding av vann.
Tiltak bør vurderes dersom det blir vannansamlinger inntil bygningen.

Konsekvens:
Avviket medfører at grunnmur og bygning får en unødvendig høy påkjenning av vann.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Tilstandsgrad 2 blir satt på utvendige vann- og avløpsledninger av plast som er over 25 år.

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

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

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.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det ble observert avvik i branncelleinndelingen på kaldt loft. Brannskillet er ikke ført til underside av taktekking, og det er heller ikke etablert ubrennbar kledning minimum 600 mm ut i takkonstruksjonen fra brannveggen, slik preaksepterte løsninger tilsier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

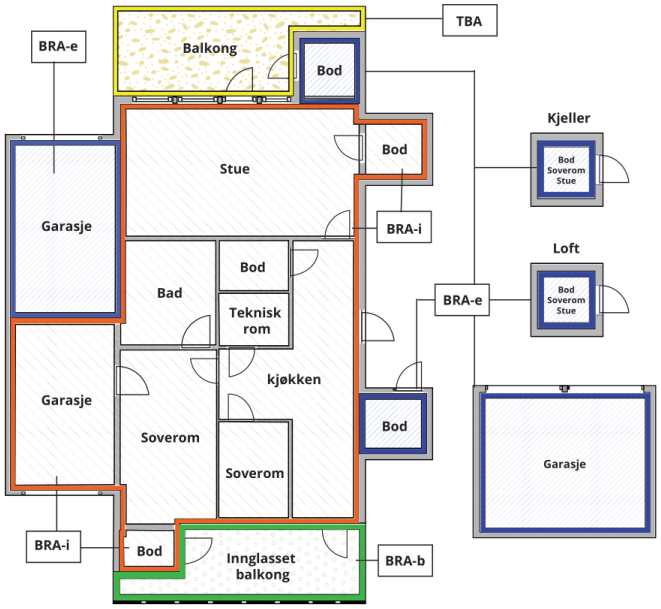
Hva er måleverdig areal?

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

Del av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	66			66	28
Underetasje	62	12		74	
SUM	**128**	**12**			**28**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, bod, bad, stue, kjøkken		
Underetasje	Gang, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bod 2	Utvendig bod	

Kommentar

Det er etablert hems/loft over utvendig bod. Arealet har ikke måleverdige rom på grunn av lav takhøyde og er derfor ikke medtatt i arealberegningen. Gulvarealet på hems/loft er målt til ca. 11 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rom merket "WC" på byggemeldte tegninger er i dag Bad.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Rebekka Morland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	290		0	356.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjøllehaugvegen 21

Hjemmelshaver
Morland Rebekka

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Bjøllehaugvegen på Vormedal.
Et etablert boligområde.
Gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og butikk. Turområder i nærheten.
Ca 3km til Oasen Storsenter.
Utsikt utover nabobebyggelsen mot øst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, hekker og noe beplantning.
Inngangsparti belagt med heller av betong.
Asfaltert parkeringsplass.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en vertikaldelt tomannsbolig oppført med underetasje og 1. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.10.1980		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0023/26

Selger 1 navn
Rebekka Morland

Gateadresse
Bjøllehaugvegen 21

Poststed	Postnr
VORMEDAL	5545

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 0323786

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

Beskrivelse: Fukt på vaskerom

Document reference: 2-0023/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjøkkenvinduet er ikke helt tett ,trenger å byttes ut

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0023/26

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: 2-0023/26

Tilleggskommentar

Dør i tilbygg må skiftes ut da det er råte og hull nederst .

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: 2-0023/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebekka Morland	4bbff1fcb52fdd2a63509f dd73e1c54bd1ae378f	22.01.2026 11:50:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0023/26

- 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

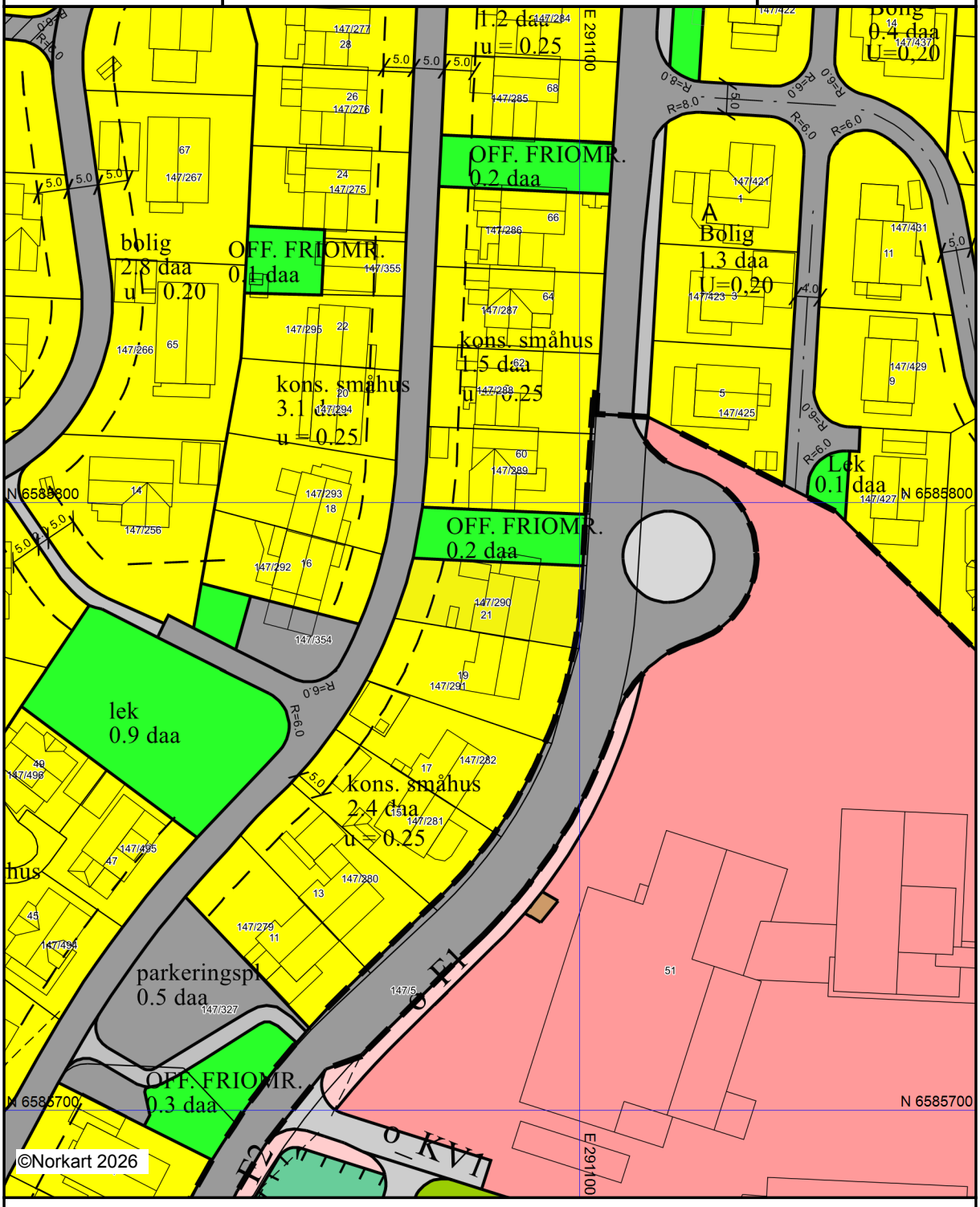
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/290
Adresse: Bjøllehaugvegen 21
Dato: 22.01.2026
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.

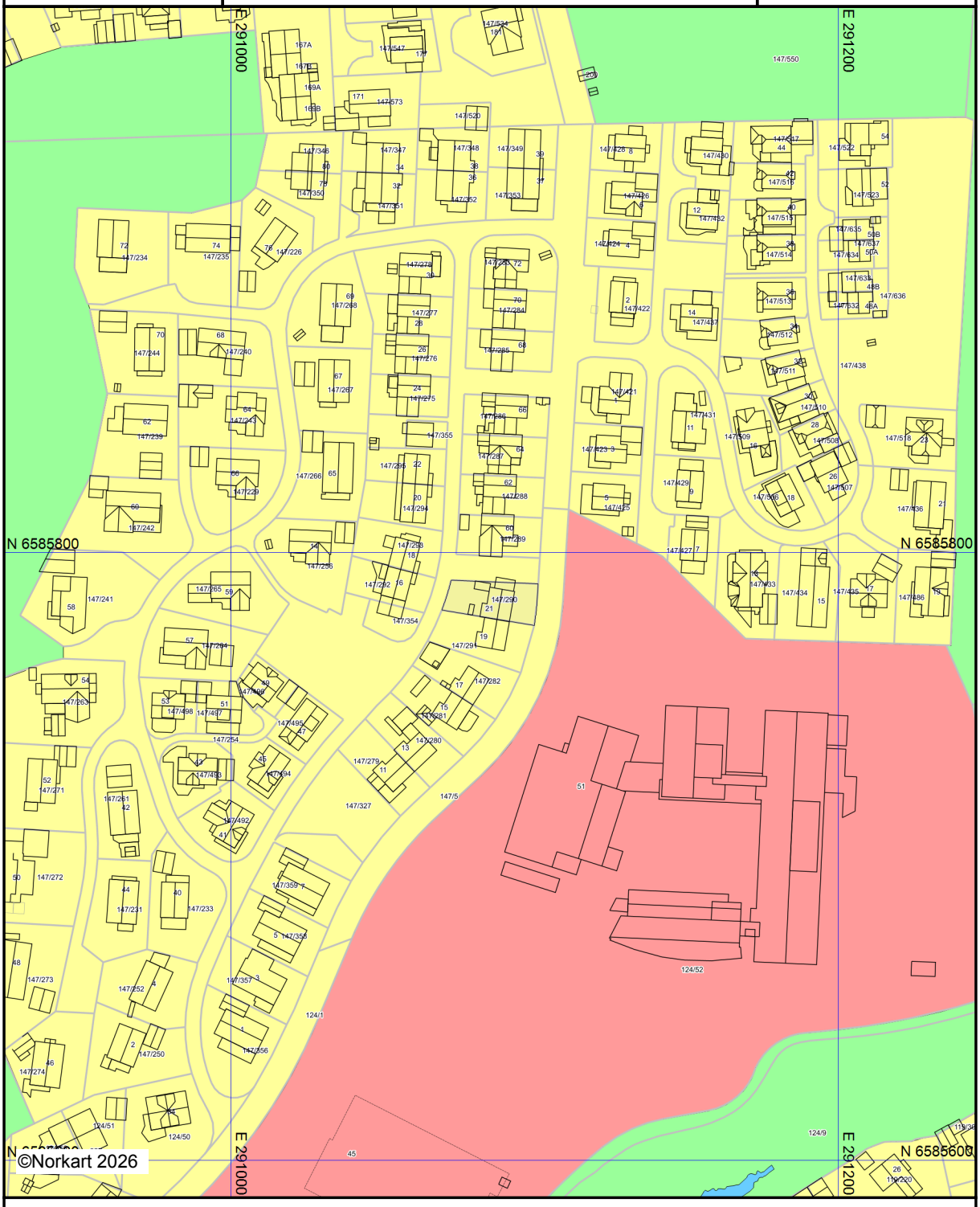
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 147/290
Adresse: Bjøllehaugvegen 21
Dato: 22.01.2026
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: 147/290
Adresse: Bjøllehaugvegen 21
Dato: 22.01.2026
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: 22.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	147	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjøllehaugvegen 21, 5545 VORMEDAL								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 356 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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	568
Navn	Vormedal sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.02.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2872/REGULERINGSPLAN%20FOR%20VORMEDAL%20SENTRUM.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	522
Navn	Bjøllehaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1467/R522-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 346 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 147/290
Adresse: Bjøllehaugvegen 21
Dato: 22.01.2026
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

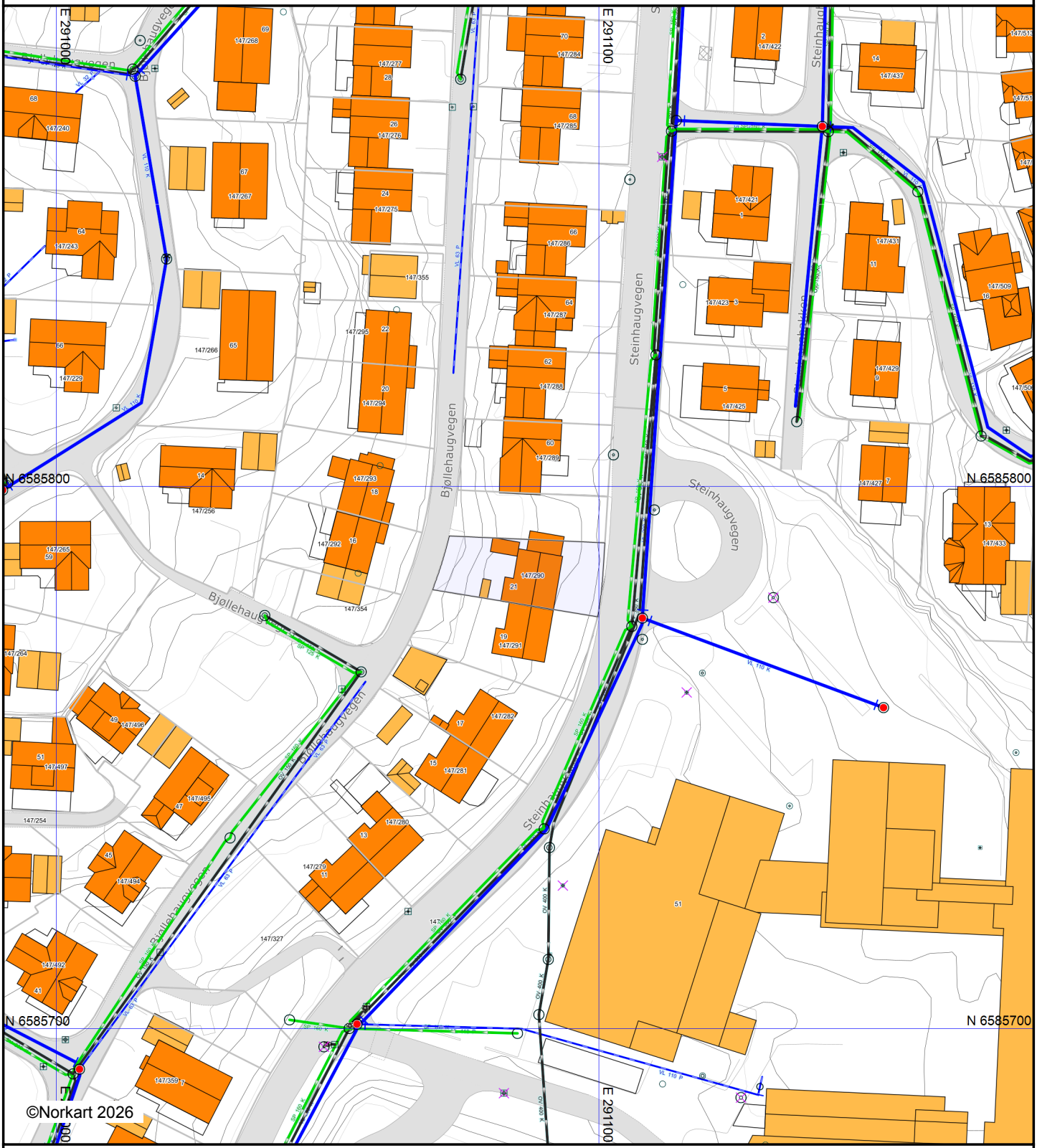
Eiendom: 147/290
Adresse: Bjøllehaugvegen 21
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

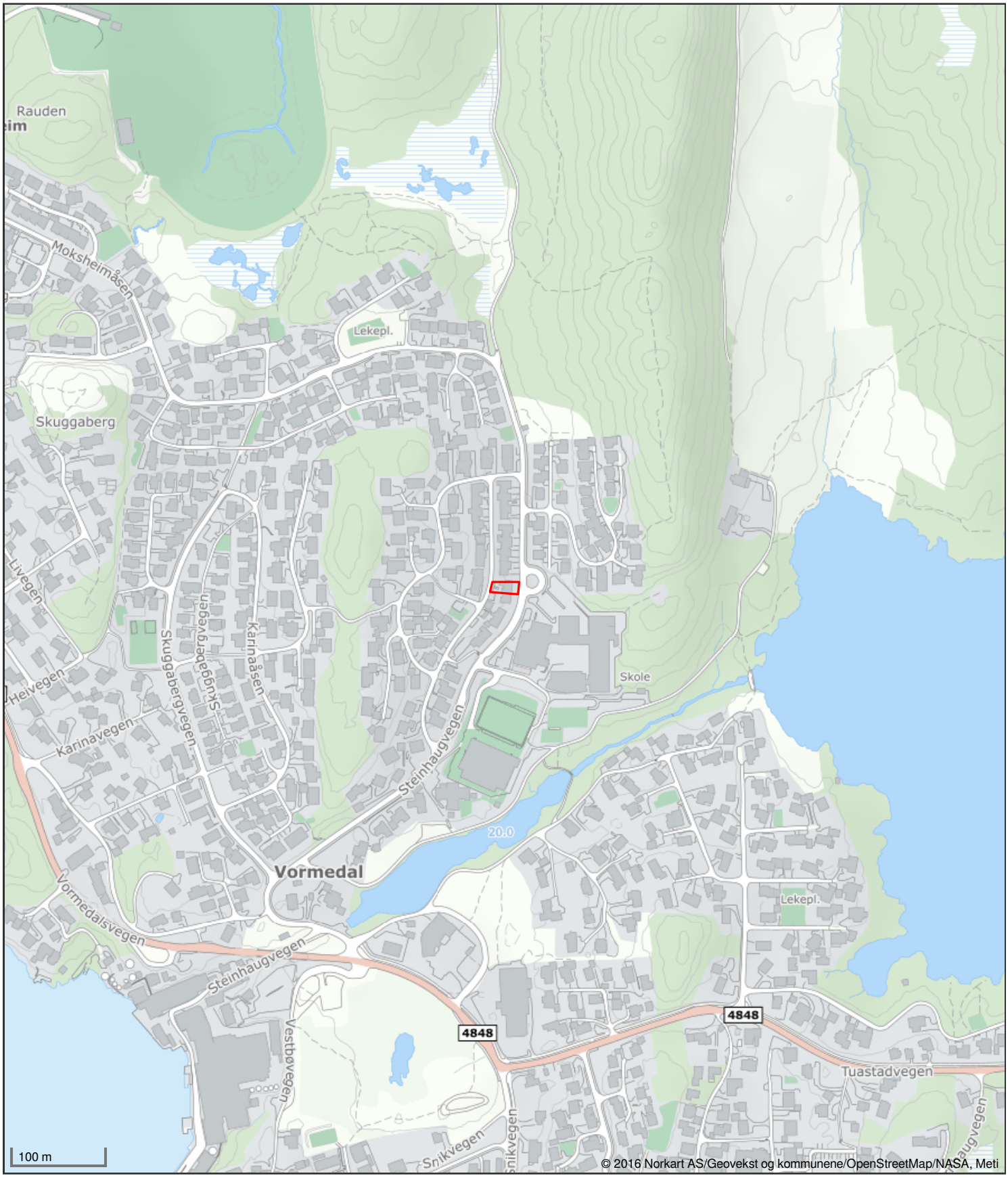
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 22.01.2026

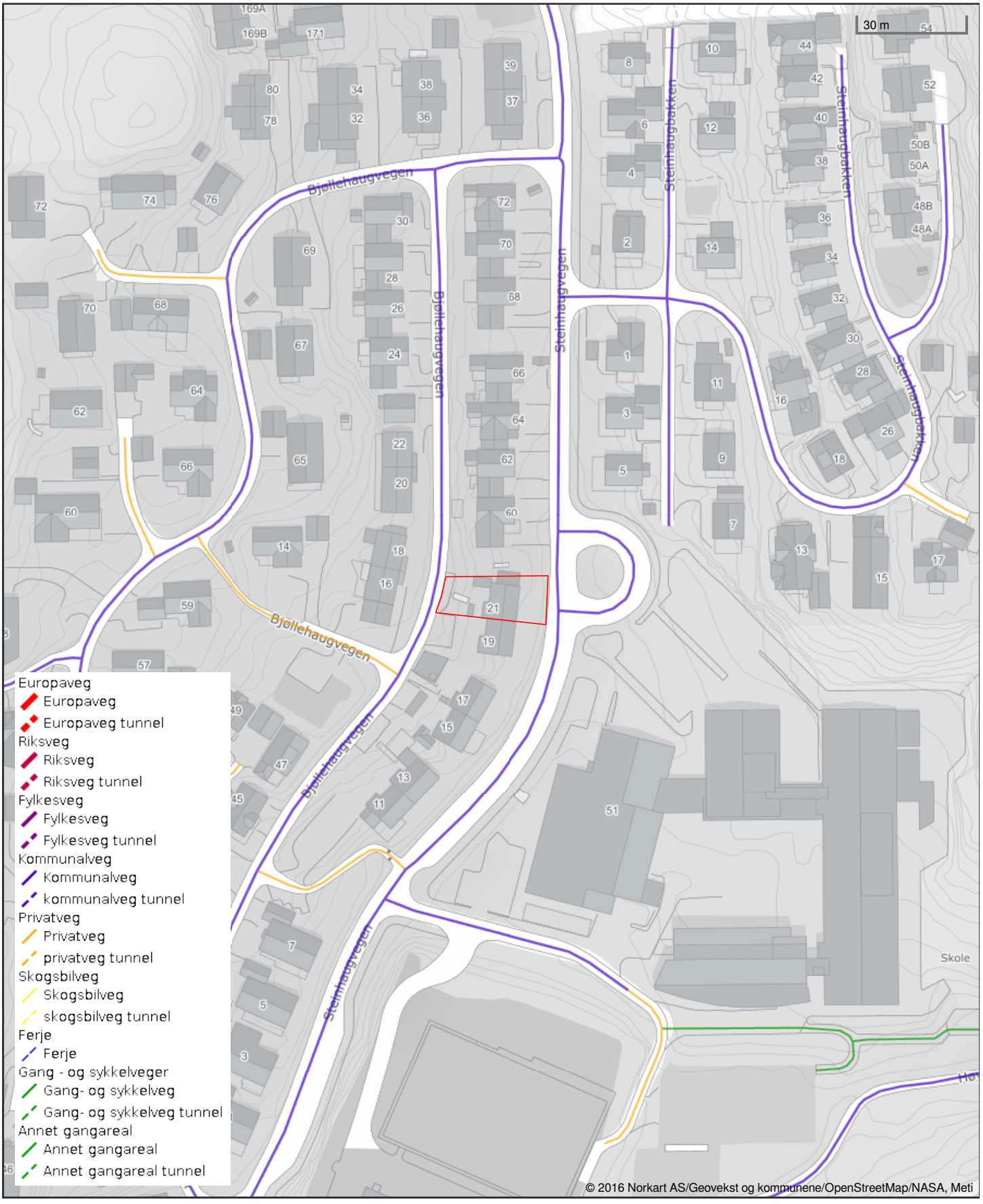
Oversiktskart for eiendom 1149 - 147/290//



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: 22.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 147/290//



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 147, Bruksnr 290	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Bjøllehaugvegen 21, gatenr 1443 5545 Vormedal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1013 7	Bjøllehaugen Norheim
Oppdatert:	07.07.2022	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100201 4532	Norheim Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.11.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	356,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.11.1980	Avgiver	1149/147/222	-356,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/147/290	356,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjøllehaugvegen 21	H0101	Bolig	131,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	131,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	131,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.02.1982
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13220735			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			63,0		63,0				
H01	1		68,0		68,0				

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

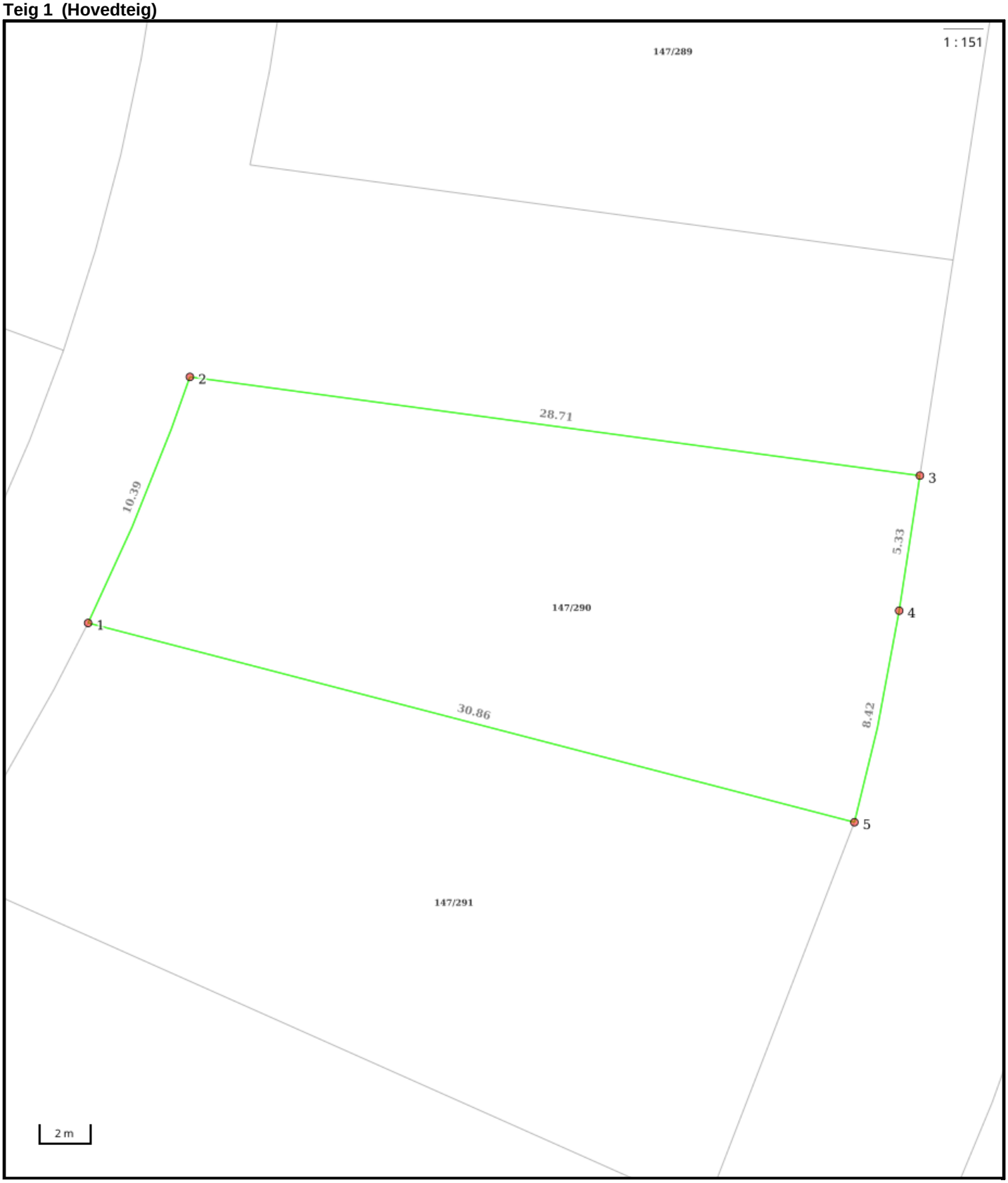
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 356,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 585 780,94	291 069,38	10,39m	Terrengmålt	10	-82,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 585 790,85	291 072,47	28,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 585 789,59	291 101,15	5,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 585 784,27	291 100,82	8,42m	Terrengmålt	10	76,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 585 775,91	291 099,83	30,86m	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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)				Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Bjøllehaugen				gnr. 147, bnr. 290, t.C13B
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	21.10.80	17.11.80	881/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Oddvar Dankel		Bjøllehaugen, Moksheim, 5500 Hgsd.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ing. Olav M. Olsen		4270 Åkrehamn		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Gr.arb.: Einar Gismervik Trearb.: Reidar Garvik		Søllerødv. 32, 5500 Haugesund 4270 Åkrehamn		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Adkomst til huset gruses.
2. Støp utvendig kjellertrapp
3. Luftspalte med ved golv skjæres ut i bod dør ved siden av bad.
4. Luftning kloakk føres over tak.

Helge Bådsvik
H. Bådsvik
bygn.kontrollør

Arbeidet må være utført innen: 1.10.82.

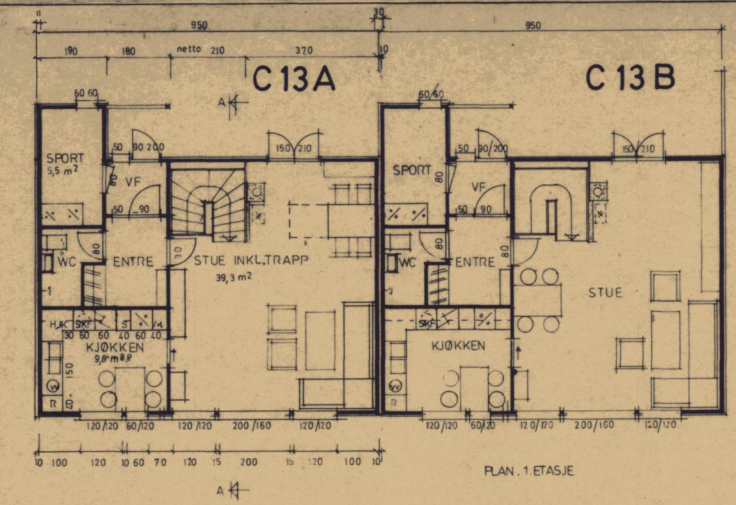
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

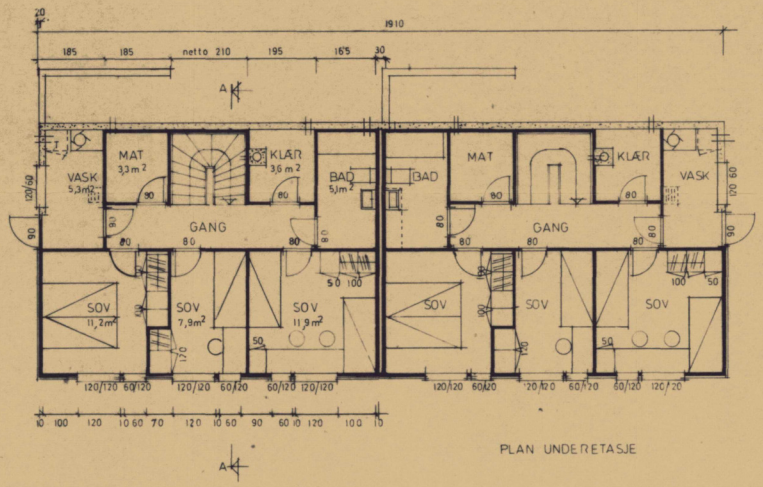
Sted og dato		Stempel	
Karmøy bygningskontore	23.3.82	J.I. Lieng bygn.sjef	
.....	.....	.....	Underskrift

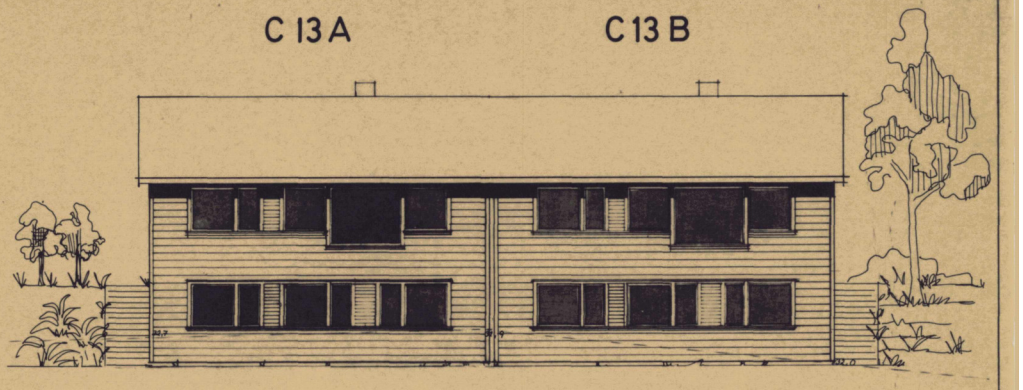
Sendes til

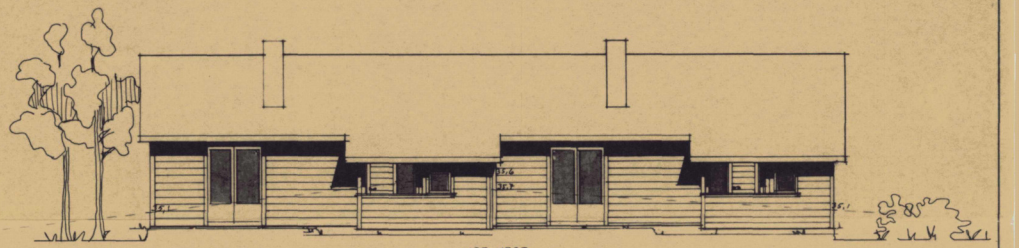
[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

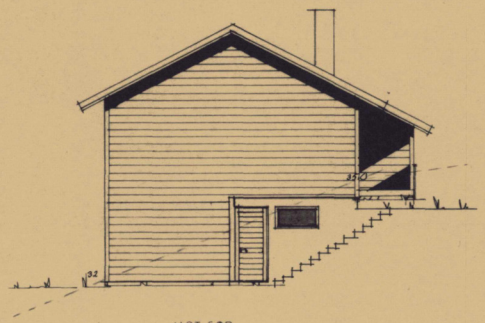
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

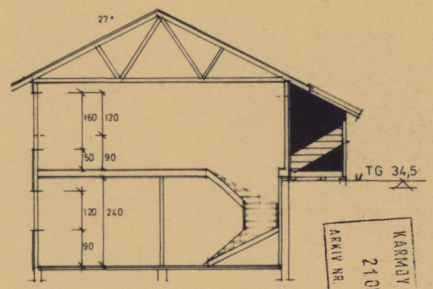












KARMØY TEKN. ETAT
21 OKT 1980
ARKIV NR.

BYGGHERRE
ADRESSE

TEKNISKE OPPLYSNINGER

- 2 LAGS ISOLERGLASS I ALLE VINDUER
- 150 mm MINULL I BJELKELAG MOT KALDT LOFT OG VED MØNT HIMLING
- ETASJESKILLE KANTSTØTTES MED 200 mm MINULL I 80 cm BREDDE LANGS YTTERVEGG, 200 mm MINULL I ETASJESKILLE MOT GARASJE, 150 mm MOT KJELLERROM (bad, vaskerom) OG 2 LAG 9 x 100 mm MELLOM BOLIGROM.
- 100 mm MIN. ULL I YTTERVEGGER I BEBOELSESROM (medregnet vindtang)
- DELEVEGGER MELLOM BOLIGROM I HOVEDETG. OG UNDERETG. ER [illegible]
- DELEVEGGER MELLOM BOLIGROM OG KJELLERROM (bad, vaskerom) ER [illegible] mm MIN. ULL
- PUSSET TREVEGG MOT BETONG MÅR [illegible] mm MIN. ULL
- TRE VEGGER I MATBOD, KLESBOD, VASKEROM FOR KLEDNING, FORMÅL OG INGEN KLEDNING AV VEGGER I KJELLERROM — stripede vegger medregnes ikke

AREAL HOVEDETASJE	(9,5 + 2×0,12) × (7,1 + 2×0,12) + (1,8 × 1,55) + (1,8 × 1,85) =	57,40 m²
AREAL UNDERETASJE	(9,5 + 2×0,12) × 3,4 + (1,3×5,8) =	39,02 m²
LEIEAREAL		96,42 m²

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 6 juni 1930

TOMANNSBOLIGER BJØLLEHAUGEN KARMØY

Målestokk	1:100
Dato	16.04.80

ING. OLAV M OLSEN
RADGIVENDE INGENIØR I KOMMUNALTEKNIKK OG BYGG OG ANLEGGSTEKNIKK
4270 AKREHAMN

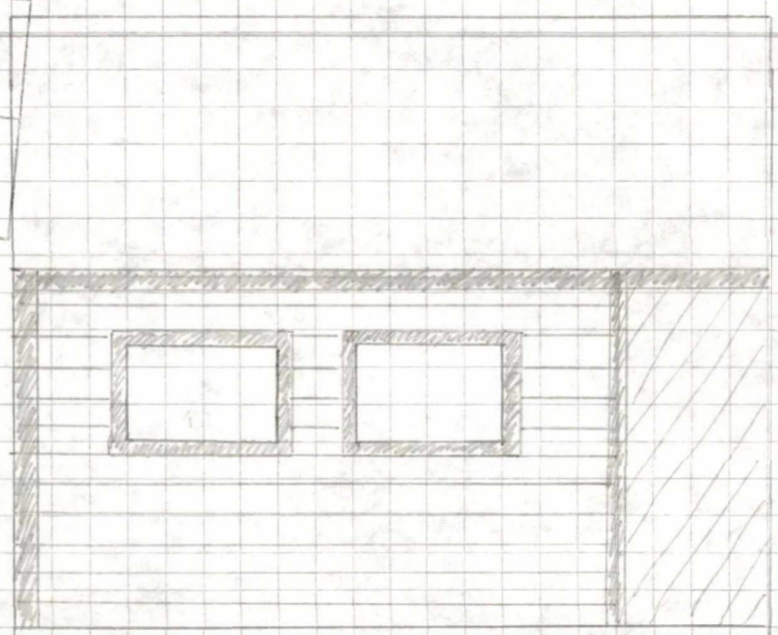
Prosj.nr.147 C 13 A-B

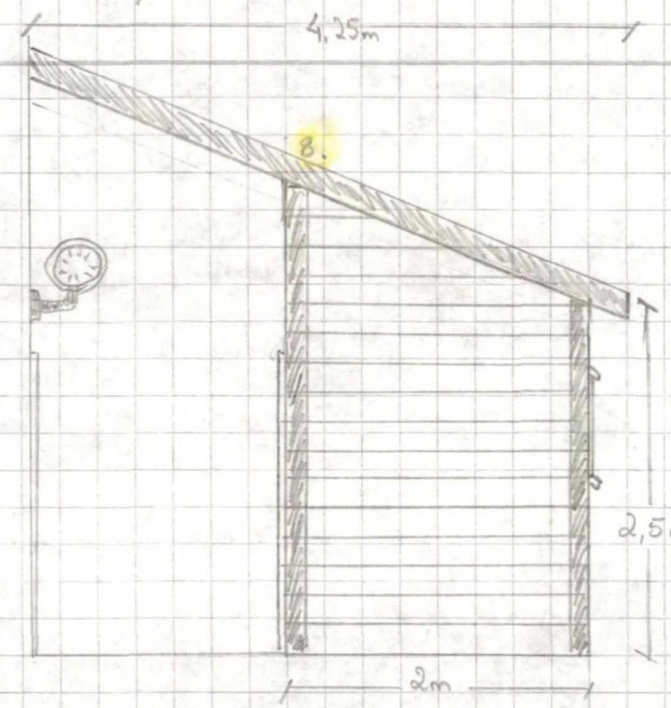
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

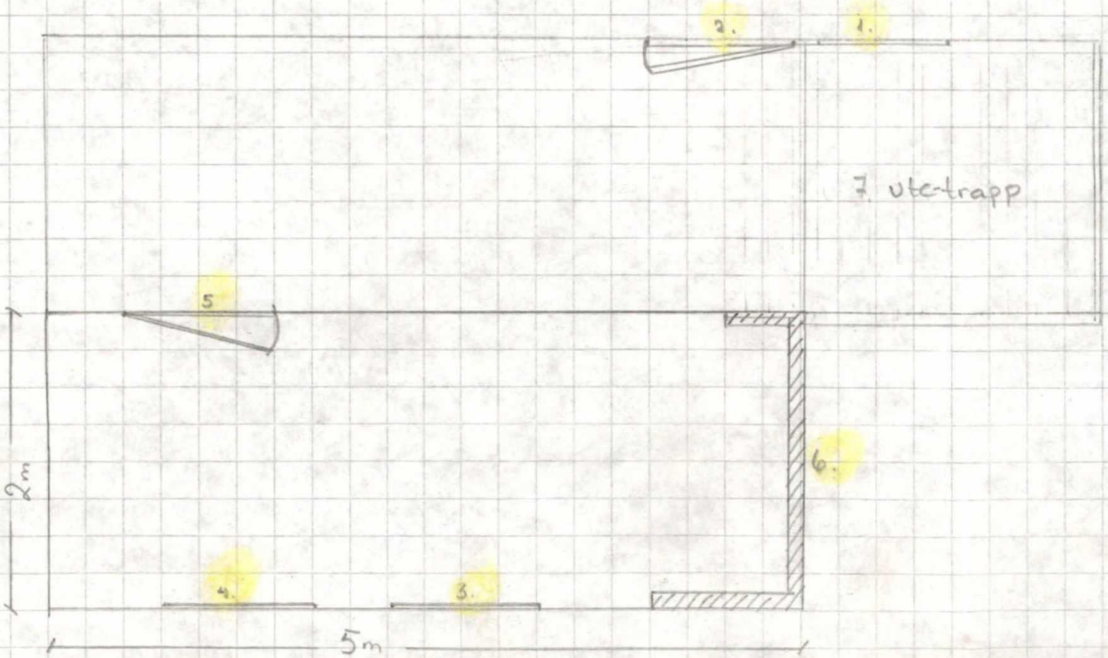
Dansk Scanning A/S

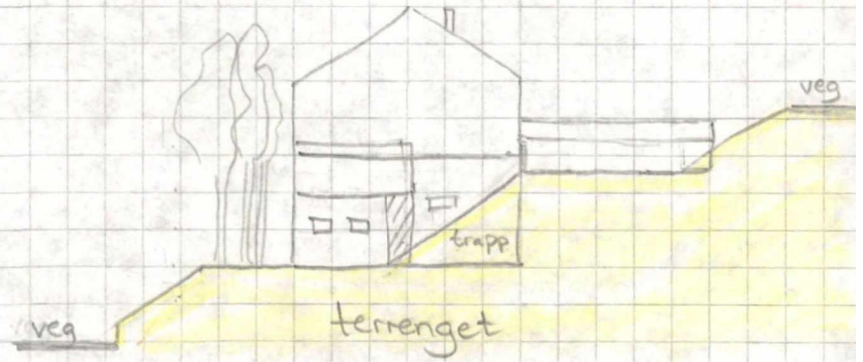
KARMØY KOMMUNE
11. SEP 1992
ARKIV
PRIVAT
SAKSB

REDSKAPSBOD v/HUS 147/290 EGIL SØRENG









1	kjellervindu	
2	kjellerdør	
3	vindu	1,00 x 0,60m
4	vindu	1,00 x 0,60m
5	dør	2,00 x 0,80m
6.	murvegg	
7	utetrapp	
8.	taket's lengde	4,25m

Utskriftsdato: 22.01.2026

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.**	147	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjøllehaugvegen 21, 5545 VORMEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 22.01.2026

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.**	147	**Bruksnr.**	290	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjøllehaugvegen 21, 5545 VORMEDAL								

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**
Avløp	7 218,00 kr
Eiendomsskatt	2 807,04 kr
Feiing	615,96 kr
Renovasjon	4 322,58 kr
Vann	3 353,82 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.

Skatteetaten

Dato
22.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 147 Bnr 290 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bjøllehaugvegen 21, 5545 VORMEDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 743 916
Som sekundærbolig:	kr 2 975 662

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 2 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
24.FEB82 1375
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Gnr. 147 bnr. 290	Karmøy

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Ingeniør Olav M. Olsen	02 02 39 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Oddvar Dankel	08 03 58 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 65.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

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.

Åkrehamn — Sted
17.2.1982 — Dato

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[4]

Fødselsnr[5]

Jeg/vi[x] bekrefter[6] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

NORVALL THORMODSÆTER 010251 [redacted]
Gjentas med blokkbokstaver
4270 Åkrehamn

OLAUG OLSEN 110351 [redacted]
Gjentas med blokkbokstaver
4270 Åkrehamn

x) Stryk det som ikke passer.

Nr 42 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-80

1. Overdragelsen er betinget av kontrakt av 16.02.1982 med Ingeniør Olav M. Olsen om levering av tomt/bolig.

2. Til grunn for skjøtet er lagt målebrev, jnr. 938/80, tinglyst 26.1.1981, samt standarderklæring om plikt til felles vedlikehold av ledninger for vann, avløp og kabler m.v.

3. Til gnr. 147 bnr. 290 hører 1/6 del av felles parkeringsareal og garasjetomt, gnr. 147 bnr. 327.

Åkrehamn, 17.02.1982

Ingeniør Olav M. Olsen

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 100.-
Dok.avgift betalt med kr. 1.130.-
Merknad etter tgll. § 11:

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig på boligområdet Bjøllehaugen i Karmøy.

DAGBOKFØRT
10. MAR 82 01752
SORENSKRIVEREN I KARMSUND

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., og event. tomte-nr. eller gate og nr.)	Kommune	Navn
Gnr. 147 bnr. 279-C 9A	Karmøy	Gunnar Eriksen
" 147 " 280-C 9B	"	Ruth Straume
" 147 " 281-C11A	"	Bertha Marie Rydningen
" 147 " 282-C11B	"	Tor Åge Spissøy og Margareth Thuen
" 147 " 291-C13A	"	Grete Randi Totland og Einar Normann Jenssen
" 147 " 290-C13B	"	Oddvar Dankel

I. Undertegnede eier hver vår fysiske del av boligene på ovennevnte eiendommer, og har skjøte på den tilhørende tomt.

II. Hver av eierne eier 1/6 del av felles parkeringsareal, lekeplass og garasjetomt, og har plikt til felles vedlikehold og tilsyn med dette.

Ønskes det oppført garasjer, har de respektive rett til å disponere sin andel i forhold til hvilken rekkefølge tomtene ligger i. Garasjene skal oppføres etter planer som er utarbeidet i fellesskap, og et event. mindretall må bøye seg for flertallsvedtak med hensyn til løsningen, og gjennomføring av planene.

Gangforbindelse gjennom fellesarealet er for almen bruk.

III. Hver av eierne har forøvrig rett til bruk av felles gangveg langs gate C, til parkeringsplass og lekeplass, og har plikt til å delta i felles vedlikehold av vegen.

IV. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Åkrehamn den 3.11.1981

Tomt nr.	Navn:	Underskrift:
C 9A	Gunnar Eriksen	Gunnar Eriksen
C 9B	Ruth Straume	Ruth Straume
C 11A	Bertha Marie Rydningen	Bertha M. Rydningen
C 11B	Tor Åge Spissøy Margareth Thuen	Tor Åge Spissøy Margareth Thuen
C 13A	Grete Randi Totland Einar Normann Jenssen	Einar Jenssen Grete Totland
C 13B	Oddvar Dankel	Oddvar Dankel

Til vitterlighet:

Karl M. Thon
4270 Åkrehamn

Dorull Thorrodsen
4270 Åkrehamn

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Karmøy

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: 938/80.

Midlertidig forretning for —

G nr	B nr	Festenr
147	290	

Adresse/Bruksnavn: Parsell C 13 B

Representasjonspunkt: X Y Z

Koordinatsystem | Kartblad

DAGBOKFØRT 8900
10.NOV'80 08900
SORENSKRIVEREN I KARMSUND
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den —

Rekvisisjonsdato: 21.10. 80.

er rekvirert delingsforretning for en parsell/kartforretning over festegrunn av —

G nr - B nr: 147/222.

Forretningen er rekvirert av —

Rekvirentens navn: Olav M. Olsen.

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/etter delegasjonsinstruks den —

Dato	Sak nr
30.6.80.	Reg.sak 223/80.

Beliggenhet og grenser er/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca. 350 m^2.

I gebyr er innbetalt —

Beløp: kr. 1.070,-.

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Torvastad, , den 23.10.80.

Torvald Haaen

Tinglysing

Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den —

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund
K-blankett 58.34 (formularbeskyttet) Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo