# Nabolagsprofil

Svevegen 1 - Nabolaget Osnes - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Vikjå<br>Linje 207 | 7 min<br>0.7 km |
| Kveitevik hurtigbåtkai<br>Linje 700 | 6 min<br>4.7 km |
| Norheim terminal<br>Totalt 11 ulike linjer | 10 min<br>7.1 km |
| Haugesund Karmøy | 15 min |
| Haugesund bussterminal<br>Totalt 19 ulike linjer | 16 min<br>11 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Haugesund International School (1-10 kl.)<br>135 elever, 9 klasser | 3 min<br>2.4 km |
| Torvastad skole og kultursenter (1-7 kl.)<br>284 elever, 15 klasser | 4 min<br>3 km |
| Bø ungdomsskole (8-10 kl.)<br>274 elever, 19 klasser | 8 min<br>6.3 km |
| Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8-...<br>108 elever, 5 klasser | 10 min<br>7.1 km |
| Hauge videregående skole | 6 min |
| Karmsund videregående skole<br>750 elever, 42 klasser | 14 min<br>9.5 km |

«Rolig, landlig, kort vei til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

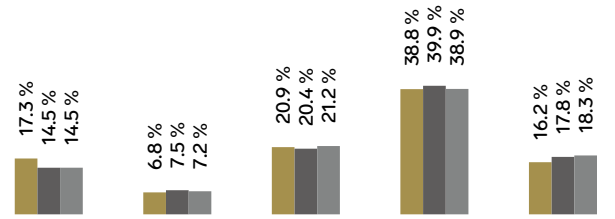
## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Osnes | 1 218 | 554 |
| Haugesund | 49 898 | 24 645 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Espira Litlasund barnehage (0-5 år)<br>114 barn | 15 min<br>1.4 km |
| Små barnehager AS Avd Torvastad (2-5...<br>13 barn | 4 min<br>3.9 km |
| Storesund barnehage (0-5 år)<br>37 barn | 5 min<br>3.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Torvastad<br>PostNord | 4 min<br>3.2 km |
| Rema 1000 Norheim | 9 min |

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. Båt/ferge

### Støynivået
Lite støynivå 88/100

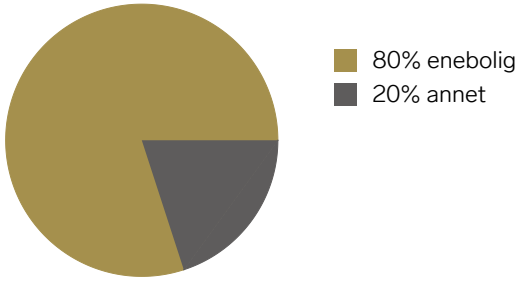
### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Torvastad idrettssenter<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 3 min<br>2.7 km |
| Bjørgene Grendahus - sandvolleyball...<br>Sandvolleyball | 5 min<br>3.5 km |
| Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O... | 11 min |
| Liv & Lyst treningssenter | 13 min |

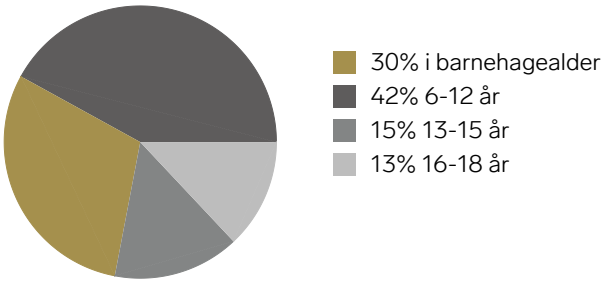
## Boligmasse



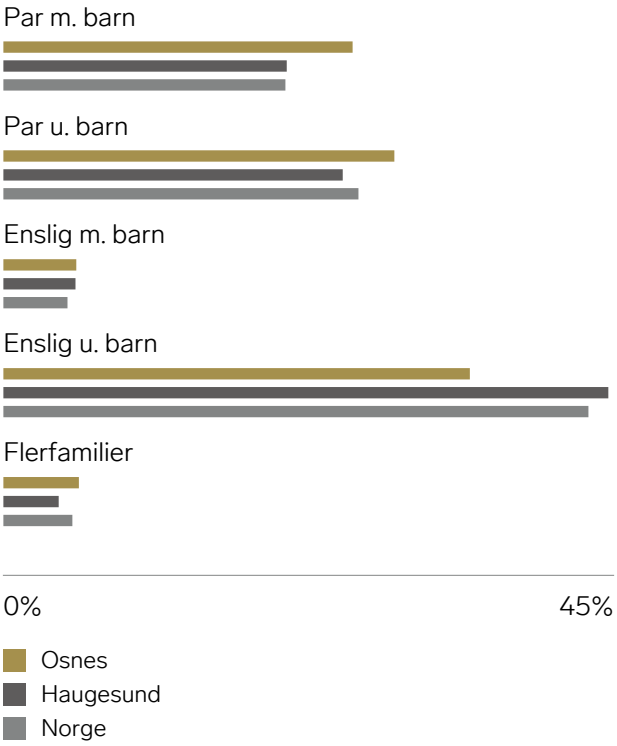

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Oasen Storsenter | 11 min |
| Ditt Apotek Avaldsnes | 10 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

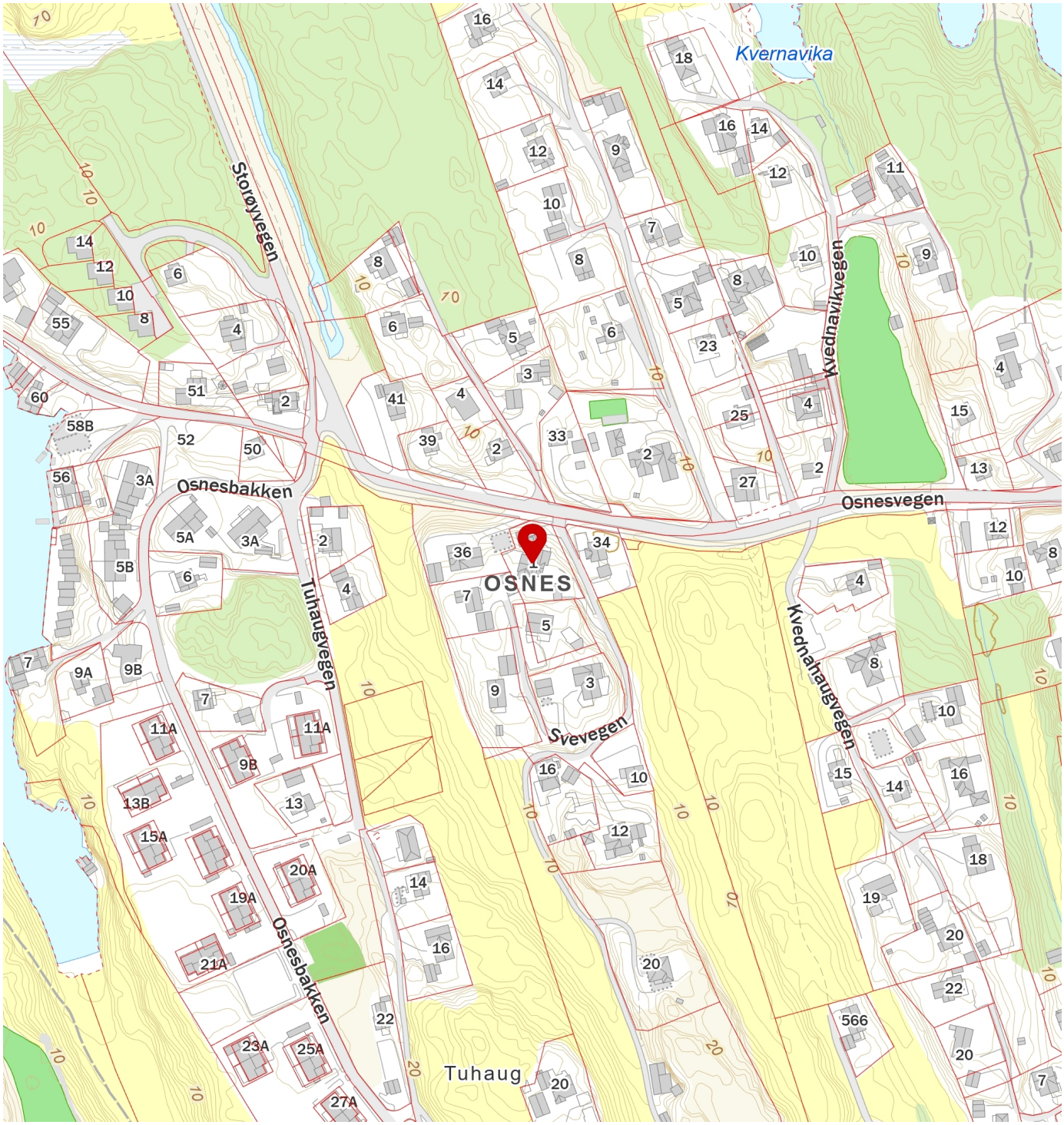



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 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

Enebolig

Svevegen 1, 4260 TORVASTAD

KARMØY kommune

gnr. 140, bnr. 139

**Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 211 m²**




**Befaringsdato:** 15.12.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22562-1052 **Referansenummer:** HH3470

**Foretak:** Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20250476

Kvala Takst

NITO

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

# Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

**Rapportansvarlig**



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

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# 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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje og hagestue.

Grunnmur i blokker av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel.
Taket er oppført som saltak.
Tekket med takstein av betong.

Vinduer med karmer av tre og pvc, isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre.
Dørblad i malt utførelse.
Terrassedører med lav brystning, isolerglass.

Terrasser oppført i trekonstruksjon.
Rekkverk og terrassebord av tre.
Støpte plattinger mot øst.

Gulv av betong.
Etasjeskille av tre.

Laminat, fliser, malt furugulv og parkett på gulvoverflatene.
Malte slette plater, tapet og mdf-plater på veggoverflatene.
Himlingsplater, malte slette plater og panel i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte og slette dørblad i malt utførelse.

Trapper av tre i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte
og profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og
mikrobølgeovn.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Boligen har to varmepumper og ovn.

Boligen har naturlig avtrekk.

Bad i 1. etasje har fliser på gulv- og veggoverflatene,
innredning med heldekkende servant,
boblebadekar, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Vaskerom har fliser på gulvoverflaten, baderomsplater
på veggoverflatene, utslagsvask av metall og opplegg
for vaskemaskin.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i
rapporten.

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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

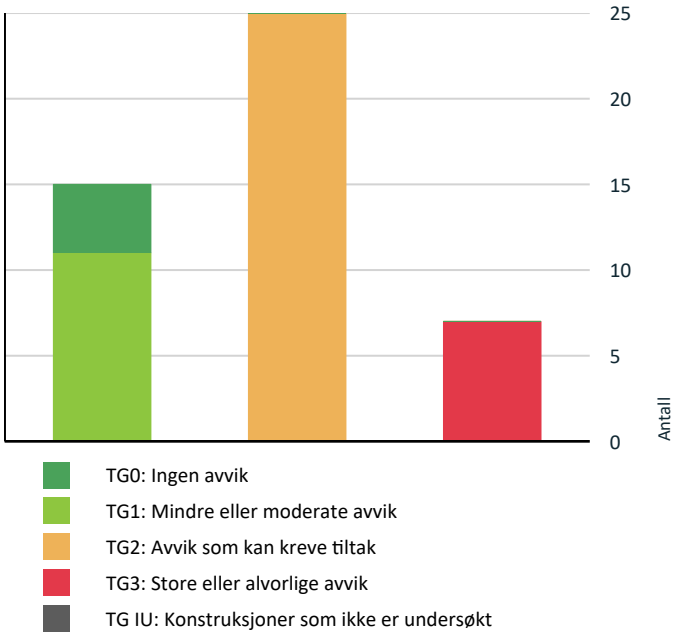
**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

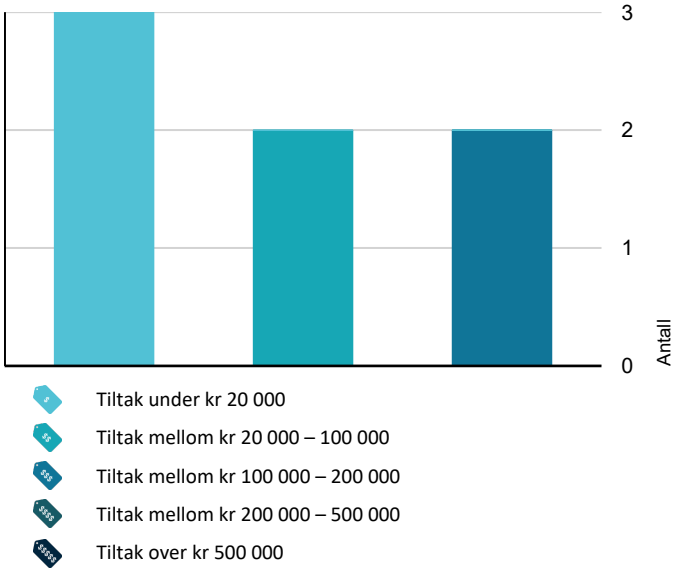
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Krypkjeller | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Bad > Generell | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | 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 |
| ! | **Tomteforhold > Septiktank** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1962

**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.
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.

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Eier

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

Det ble registrert mosedannelse på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• 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.

Konsekvens:
Mose- og grønskedannelse holder på fuktighet, noe som kan føre til at den forventede brukstiden reduseres.
Mose- og grønskedannelse kan også løsne fra taket og tette takrenner og rennenedløp.



Mosedannelse.

### TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.
Pipen er beslått med beslag av metall.

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kjøper må forvente noe vedlikehold og rens av takrenner.
Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:
- Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.
- Økt påkjenning av vann ved grunnmur kan føre til vanninntrenging i bygningen.
- Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.

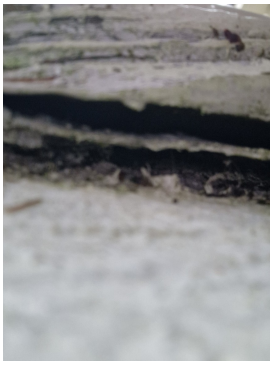
Kostnadsestimatet innebærer montering av snøfangere på taket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Manglende snøfangere.



Liten lufting og manglende museband bak trepanelet.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.

Det ble ikke registrert råtedannelse ved tilfeldig stikk taking.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- lav avstand mellom trepanelet og terrenget.
- manglende museband bak trepanelet.
- malingsslitasje på gavlvegg mot sør.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette mangler.
Samt sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater (terrasse/grunn) for å bedre avrenning og lufting.
På sikt bør det vurderes å skifte ut eller justere panel som ligger for nær bakkenivå.
Det bør etableres museband eller musebørster bak trepanelet.

Konsekvens:
- Manglende lufting og lav avstand kan over tid føre til økt fuktbelastning bak trepanelen som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.
- Manglende museband øker faren for skadedyr i boligen.



Lav avstand og malingsslitasje.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er oppført som saltak.
Takkonstruksjon med sperrer av tre.
Undertak av sutaksbord av tre.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra kott på soverom mot vest.
Det bemerkes at det var redusert tilkomst på kott på befaringen.
Resterende takkonstruksjon er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
Utvendig takutstikk er gjenlukket uten luftespalte.
- stedvis fuktskjolder i takkonstruksjonen og stedbygd kasse.
Det ble ikke målt fukt ved fuktmåling av skjolder eller misfargingen på befaringen.
Skjolder kan forårsakes av for eksempel tidligere lekkasje eller fuktighet fra byggeperioden.
- Symptom på aktivitet etter mus.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Luftingen bør utbedres.
Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.
Det anbefales å sette ut feller for å se om det er pågående aktivitet fra mus.

Konsekvens:
Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftutskifting og kan resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
Vanninntrengning kan føre til omfattende og kostbare skader på takkonstruksjonen.
Aktivitet fra mus kan føre til skader.

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder/misfarging i kasse.




Symptom på aktivitet fra mus.



Manglende luftespalte i gesims.

## TG 2 Vinduer

Vinduer og takvindu med karmer av tre og pvc.
Isolerglass.
Det er ikke registrert funksjonssvikt på tilfeldig kontrollerte vinduer.
Vinduene har oppnådd forventet levetid, men de fungerer i dag.
Fornying/utskifting av vinduer kan forventes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer med tilhørende pakninger og hengsler har passert halvparten av sin estimerte levetid.
Det ble registrert malingsflass på vinduer. Det ble ikke registret råteskade ved stikking i tilfeldig kontrollerte vinduer.
Det ble også registrert sprekkdannelse i takvindu av pvc.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.
En må på lengre sikt forvente fornying. Når dette blir er vanskelig å si noe om.



Malingsflass.



Sprekkdannelse i takvindu.

## TG 1 Vinduer - 2

Stort vindu med karm av pvc i tilknytning til soverom på loft.
Isolerglass.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 3 Dører

Ytterdører med karmer av tre.

Inngangsdør 1. etasje:
Dørblad i malt utførelse.

Tofløyet terrassedører i tilknytning til kjøkken og soverom:
Lav brystning. Isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det ble registrert:
- Oppsvulmet dørblad.
- Råte i brystningspanel.
- Slitasje og malingsflass.
- Rustdannelse på hengsler.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting og/eller reparasjoner av de omtalte dørene.

Konsekvens:
Oppsvulming og råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.
Det reduserer også dørens tetthet og funksjon.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av de omtalte dørene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råteskadet brystningspanel.



Oppsvulmet dørblad.

## TG 2 Dører - 2

Ytterdør med karm av tre i tilknytning til kjelleren.
Dørblad i teak.
Døren har oppnådd forventet levetid, men den fungerer i dag.
Fornying/utskifting av døren kan forventes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Rustdannelse på hengsler.
- Slitasje på dørblad.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av dørene.
Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.

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



Slitasje og rustdannelse.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser oppført i trekonstruksjon.
Rekkverk og terrassebord av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Grønskedannelse og slitasje på terrassebordene.
- Malingsflass på rekkverk.
- Stedvis sprekkdannelser i terrassebord.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

Konsekvens:
Malingsflass og manglende overflatebehandling kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og gradvis slitasje på treverket over tid.



Slitasje og grønskedannelse.

# Tilstandsrapport



Malingsflass.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre i tilknytning til soverom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert rekkverk.

Det ble registrert manglende rekkverk på en side.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Manglende rekkverk innebærer redusert fallsikring og utgjør en risiko.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av rekkverk på en side.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Manglende rekkverk på en side.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Laminat, fliser, malt furugulv og parkett på gulvoverflatene.
Malte slette plater, tapet og mdf-plater på veggoverflatene.
Himlingsplater, malte slette plater og panel i himlinger.

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.

Det bemerkes at enkelte overflater er fornyet og fremstår med normal slitasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Stedvis riss i overflatene.
- Knirk i gulv, betydelig på loft.
- Slitasje og sprekkdannelser i parkett på kjøkken.
- Stedvis utskiftet parkett.
- Løs panel i himling på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det må forventes overflatebehandling av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.



Noe ufagmessig utskjæring/lapping.



Sprekkdannelser i parkett.



Riss og mye skruehull i veggoverflaten.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Gulv av betong.
Etasjeskille av tre.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter.

## TG 2 Radon

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Ovn i stue/kjøkken.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv av betong med laminat på overflaten.
Utforet trevegg med slette plater med malt tapet på veggoverflaten.

Det er utforede vegger av tre i rom under terreng. Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner, og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverom i kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 16%.



Hulltaking og fuktmåling.

## TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det ble registrert fukt og saltutslag på grunnmuren.
Ses i sammenheng med "fuktsikring og drenering".

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

Kostnadsestimatet innebærer kun nærmere inspeksjon og kartlegging av arbeid for å stoppe fukt/vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Fukt/vanngjennomtrengning.

## TG 2 Innvendige trapper

Fire innvendige trapper av tre i malt utførelse.

Det bemerkes at det er montert innvendig rutsjebane,
hvor det er større åpning i rekkverket.
Ved en eventuell fjerning av rutsjebanen må rekkverket lukkes.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).
Dagens krav til rekkverkshøyde i trapper er 90cm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Manglende håndløper i 3 av 4 trapper.
- For lavt rekkverk.
- Hakk/sår i trappene.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper i trappene.
Det er ikke uvanlig at trapper i eldre boliger ikke tilfredsstiller dagens krav til trapper.
Trappen fungerer likevel til dagens bruk.

Konsekvens:
Manglende håndløper kan føre til redusert fallsikring og utgjør en risiko.

# Tilstandsrapport



Rekkverk målt til 80cm.



Hakk/sår i trappene.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte og slette dørblad i malt utførelse.

Dørene fremstår med normal slitasje, men
noen bruksmerker og justering må forventes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Foreligger bildedokumentasjon for utførelse av membran.

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

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

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og malte slette plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe riss i malte veggplater og himling.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

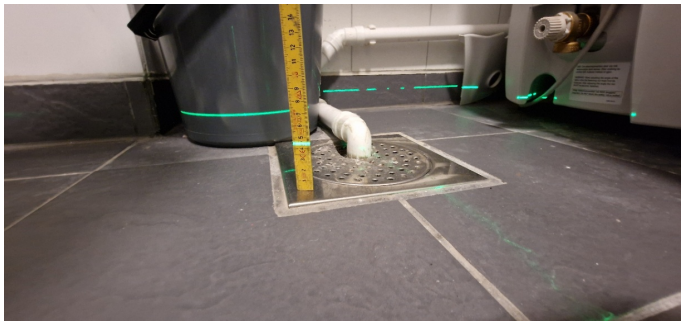
Det ble registrert 10mm motfall på gulvet.
Målt fra gulv ved terskel til topp sluk.
Det ble også registrert enkelte riss i elastiske fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det må etableres korrekt fall for å lukke avviket.

Det bemerkes at vaskerommet må renoveres for å lukke avviket.
Kostnadsestimatet innebærer ikke rør- og elektroarbeid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



10mm motfall.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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



Plastsluk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har utslagsvask av metall og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i garderobe.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 9%.



Hulltaking og fuktmåling.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflatene.
Prefabrikkerte himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det ble registrert malingsflass på uegnede materialer til vindu i våtsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtsone.

# Tilstandsrapport



Malingsflass.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert lite fall på gulvet ved sluk under dusjkabinettet.
Det ble også registrert riss i elastiske fuger i overgang mellom gulv og vegg.

Det bemerkes at det er montert dusjkabinett på badet, slik at alt bruksvann blir direkte ledet til sluk. Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

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



Plastsluk ved badekar.



Plastsluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant, boblebadekar, vegghengt toalett og dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

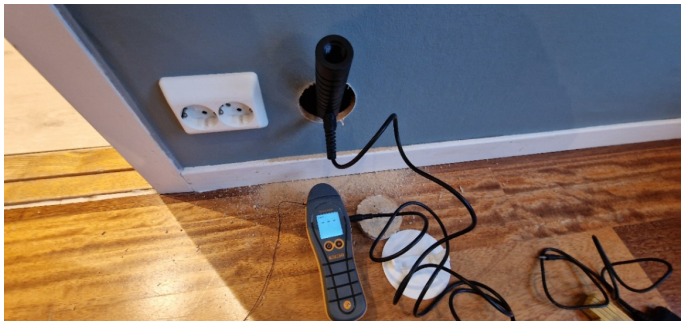
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Mosaikkfliser på gulvoverflaten.
Fliser på veggoverflatene.
Himlingsplater i malt utførelse.

Badet har vegghengt servant, stedbygd dusj
og gulvstående toalett.
Gulvet har plastsluk.
Ukjent tettesjikt.

Dørterskel målt til 60mm.
Oppkant ved dusjløsning målt til 50mm.

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 er etablert en oppkant ved dusjløsningen som er fuget mot gulvet.
Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen vil vann kunne bli stående på gulvet opp til oppkanten, ettersom det ikke er sluk utenfor dusjløsningen.
Dørterskelen har ikke tettesjikt og det vil kunne renne ut av rommet før det renner i sluket.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Oppkant ved dusj.

KJELLER > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 12%.



Hulltaking og fuktmåling.

# KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.

Kjøkkenet fremstår med normalt slitasje. Noe bruksmerker må forventes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjonstestet med fungerende avtrekk.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte vinduer med ventiler.
Det anbefales balansert ventilasjon for å bedre inneklimaet.

## TG 2 Varmesentral

Det er installert to varmepumper.
Montert i trappeløpet til kjelleren og i stue/kjøkken.

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

**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.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**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.



Tilkoblet med støpsel.

## TG 3 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.*

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

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.
   **1993**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **2009:**
   **- Ny kurs til stikk utendørs.**
   **- Omlegging av istallasjon gang+vaskerom.**
   **- Diverse arbeid på kjøkken, downlights.**

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?

# Tilstandsrapport

**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?
    **Nei**

**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.

Kostnadsestimatet innebærer kun el-kontroll og ikke utbedringer av eventuelle avvik.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Strømskap.

### TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og tilførte masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1962.
Redrenering og fuktsikring i forbindelse med påbygg i 1993.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i blokker av betong.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe riss- og sprekkdannelser på grunnmuren.

På deler av grunnmuren er det noe saltutslag.
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det kan ses som hvite sporer eller roser, og er det mye kan det ligne på pulveraktig bomull på veggen.
Saltutslag på murvegg eller på gulv av betong betyr at det er fuktighet i muren eller gulvet.

**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.
Årsaken til saltutslag på muren kan være av flere årsaker. Anbefaler å få utført ytterligere undersøkelser.



Riss- og sprekkdannelser.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.
Rekkverket ble målt til ca. 88cm.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger høyt i skrånet terreng.
Terrenget skårner fra sør mot nord.
Stedvis planert terreng rundt boligen.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
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.

**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 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.
Intervall for tømming hvert 2. år.
Eier opplyser om siste tømming - september 2025.

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

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1992

**Kommentar**

**Standard**
Normal standard.

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittliggende garasje oppført med 1. etasje.
Gulv og fundament av betong.
Yttervegger i blokker av betong.
Utforet og kledd med stående trepanel.
Gavlvegg i bindingsverk av tre,
kledd med liggende trepanel.
Tak oppført som saltak.
Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av plast.
Leddport av metall.
Innvendige veggoverflater med panel.
Etasjeskille av tre.

Eier opplyser om midlertidig takkonstruksjon over
eksisterende flatt tak på deler av garasjen,
som ble satt opp i forbindelse med lekkasje fra flatt tak.

Den midlertidige takkonstruksjonen fremstår som noe uferdig
med synlig konstruksjon som påvirkes av vær og vind.
Det ble også registrert noe innsig av vann i garasjen ved ytterveggen mot terrenget mot sør.

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

## Hagestue



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår.

**Standard**
Normal standard.

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittliggende hagestue oppført med 1. etasje.
Gulv av terrassebord.
Fundament av blokker av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Kledd med stående trepanel.
Tak oppført i pulttak konstruksjon.
Taktekking i bord av tre.
Eldre vinduer med karmer av tre. Enkelt glass.
Skyvedør med karm av metall.
Isolerglass.

Det ble registrert:
- Vanninntrengninger via tak og vegger.
- Råte i taket.
- Malingsflass og slitasje på vinduer.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

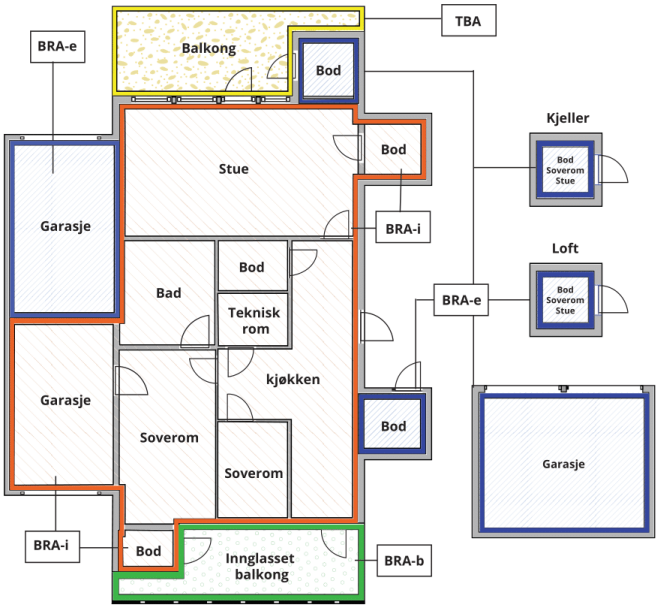
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | 46 | | | 46 | |
| 1. Etasje | 143 | | | 143 | 82 |
| Kjeller | 22 | | | 22 | |
| **SUM** | **211** | | | | **82** |
| **SUM BRA** | **211** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | Gang, soverom, soverom 2, kontor | | |
| 1. Etasje | Gang, garderobe, vaskerom, mellomgang, bad, soverom, garderobe 2, stue/kjøkken, stue | | |
| Kjeller | Gang, bad, soverom, bod | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 41 | | 41 | |
| **SUM** | | **41** | | | |
| **SUM BRA** | **41** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Garasje | |

## Hagestue

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 20 | | 20 | |
| **SUM** | | **20** | | | |
| **SUM BRA** | **20** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Hagestue | |

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 196 | 15 |
| **Garasje** | 0 | 0 |
| **Hagestue** | 0 | 0 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Enebolig | S-rom 1. etasje: Garderobe ved gang/entré og garderobe ved soverom.<br>S-rom kjeller: Bod under trapp. |
| Garasje | |

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.12.2025 | Håvard Vikse | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1149 KARMØY | 140 | 139 | | 0 | 1048.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Svevegen 1

**Hjemmelshaver**

Utvik Ida Cathrin, Bendiksen Roy Severeide

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger fritt og fint til i Svevegen i Vikjå på Torvastad.
Kort avstand til barnehage og flotte turområder.
Ca. 3km til skole og nærbutikk.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen er opparbeidet med gruslagt innkjørsel, platting med belegningsstein, plen og noe beplantning.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje og hagestue.

**Konsesjonsplikt**

Ikke konsesjonsplikt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 11.11.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 15.12.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 12.12.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 12.12.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 14.02.1992 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.12.2025 | |

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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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.

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Meglerhuset Rele Karmøy AS |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 2-0331/25 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Ida Cathrin Utvik | Roy Severeide Bendiksen |

| Gateadresse |
| --- |
| Svevegen 1 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| TORVASTAD | 4260 |

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 17052959

## 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: Lekkasje fra en takventil og ned på bad. Takventil er nå fjernet.

Document reference: 2-0331/25

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Senket avløpsrør pga ny trapp opp fra garasje |
| Arbeid utført av | Bjelland VVS AS |

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 | ja. i) Det har vært tre tilfeller av lekkasje i takventil, der noe vann har funnet veien ned til badet. Takventil er nå fjernet og byttet ut med en takpanne. ii) Det har ved ett tilfelle kommet vann inn fra taket, langs veggen på kvisten over kjøkken, og inn på kjøkken. Dette skjedde ved ekstremvær. Det ble fjernet en del mose fra takpanner/renner. Det har ikke vært lekkasje siden. iii) Det har tidligere vært vannansamling på innhuk i garasjetak. Det har ikke dryppet gjennom, men det er en mindre flekk som kan observeres i taket fra innsiden av garasjen. Det er nå satt opp et midlertidig tak over innhuket, som har løst problemet med vannansamling. |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det var noe påpekninger på tykkelse på pipevegg. Dette er utbedret ved at det er lagt rør i pipe og montert ny peis. |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det har vært to tilfeller av maur som kommer inn på kjøkken via terrassedøren der. Disse har forsvunnet etter noen dager etter at maurmiddel er satt opp. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Det er lagt opp nye stikkontakter og spotlight i taket på loftet. Det er også lagt opp stikkontakter og spotlight i innergang og på kjøkken. |
| Arbeid utført av | vennetjeneste utført av utdannet elektriker |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 2-0331/25

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | i) Dørene er byttet ut med skyvedører i innergang. ii) Det er montert takvindu på barnerom loft vest. iii) Det er montert stort vindu i kvist på barnerom loft øst. iv) Det er montert et midlertidig tak over innhuk på garasjetak. Det er også satt inn større garasjeport og byttet kledning på garasje. v) Det er satt opp en pergola og platting i hagen. vi) Det er lagt gulv i kaldloft over inngangsparti. |
| Arbeid utført av | vennetjeneste utført av utdannet tømrer |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er gjort et grunnarbeid og støpt gulv i øvre oppkjørsel med mål om å sette opp en bod med carport over til vinterstuen. Dette er ikke omsøkt, og videre byggearbeid er ikke påbegynt. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | 26. november gjennomføres stiftelsesmøte i Svevegen Veglag. Det godkjennes midlertidige vedtekter i påvente av behandling i Jordskifteretten. Veglaget vil ha en bruksordning som blant annet håndterer felles brytning og det vil komme noe utgifter i tilknytning til dette. I tillegg planlegges det flere tiltak for å heve veistandarden. Kostnadene vil fordeles på husstandene basert på en utregning av hvor mye av veien de bruker. |

Document reference: 2-0331/25

## Tilleggskommentar

Tak over hagestue er av eldre kvalitet, og bør skiftes. På grunn av gjennomføring for pipe er taket utett.

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: 2-0331/25

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ida Cathrin Utvik | fecaa6399e6bd7501f4b5 e90b0eec2a2b1f4cd8e | 11.11.2025 22:10:48 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Roy S Bendiksen | 0e2ca0a5027891a211753d 98e59958e5a631401c | 11.11.2025 22:07:06 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 2-0331/25

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

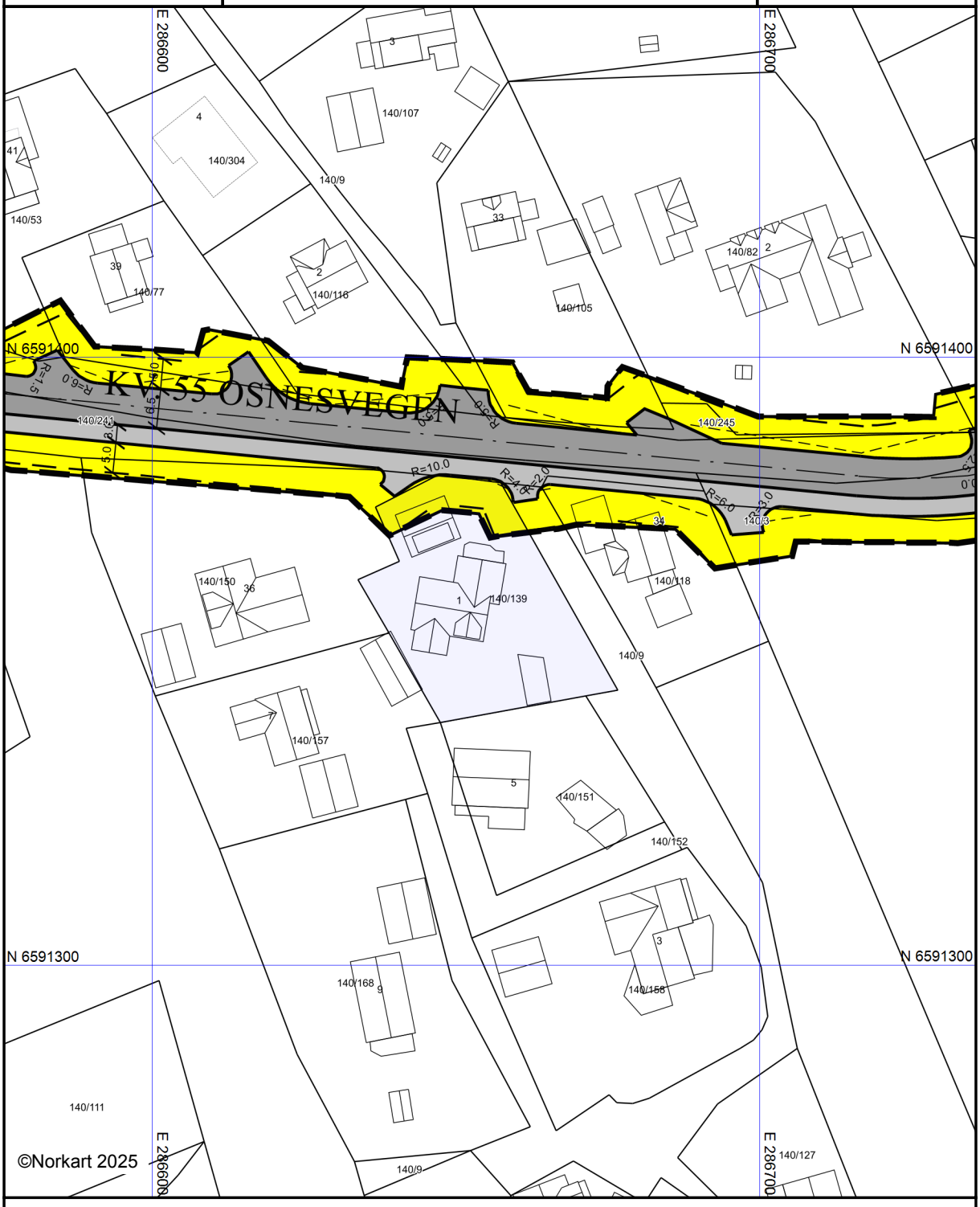
Karmøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 140/139
Adresse: Svevegen 1
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

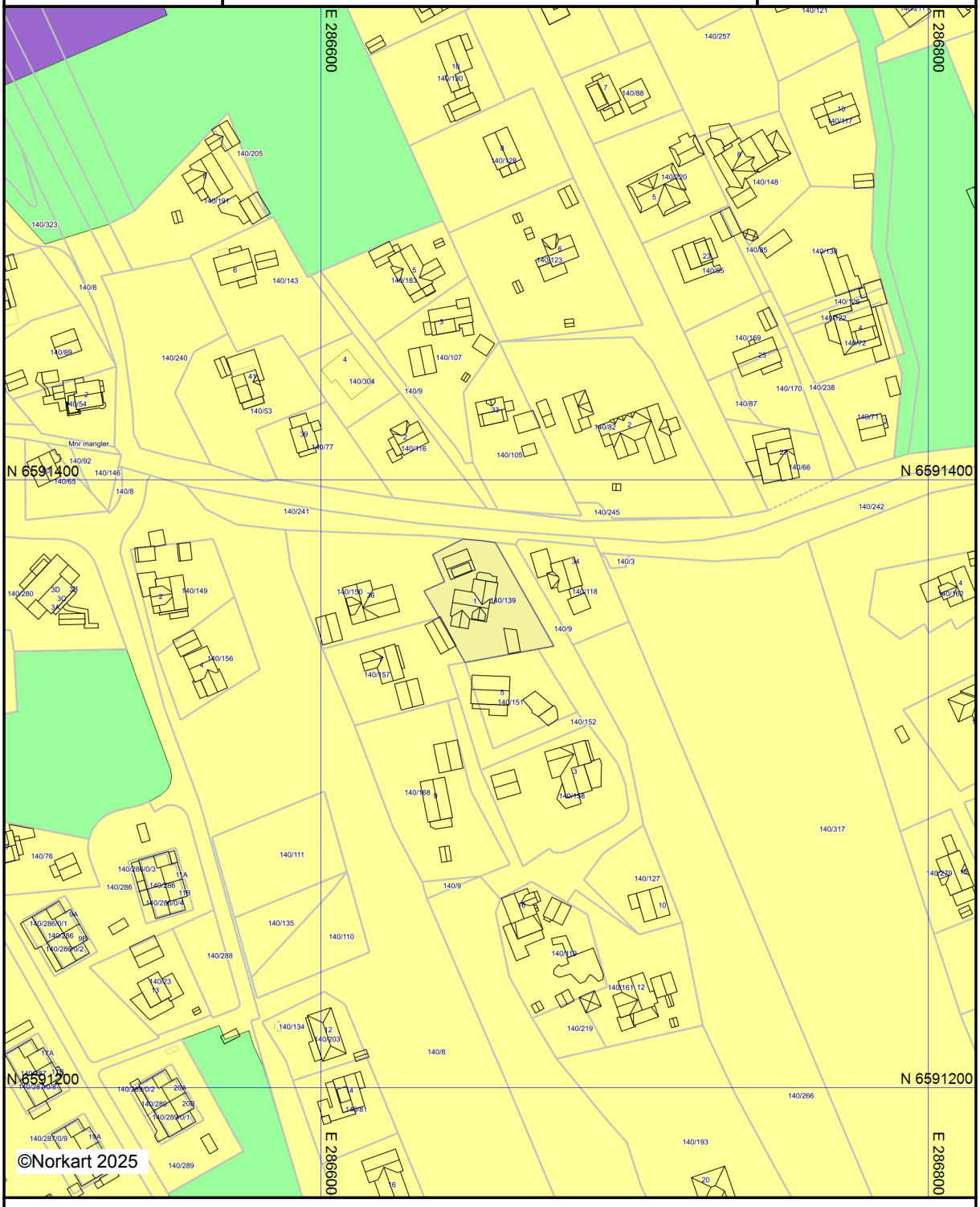
Karmøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 140/139
Adresse: Svevegen 1
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

Karmøy kommune

# Kommunedelplankart

Eiendom: 140/139
Adresse: Svevegen 1
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

# Karmøy kommune

**Adresse:** Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

**Telefon:** 52 85 75 00


# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 140 | **Bruksnr.** | 139 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Svevegen 1, 4260 TORVASTAD | | | | | | | | |

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** 1 048 $m^2$<br>**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** | 442 |
| **Navn** | Osnesvegen KV 55 |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.12.1991 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2863/R442%20-%20PLANBESTEMMELSER.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 142 $m^2$<br>**Formål** Boliger |

Karmøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 140/139
Adresse: Svevegen 1
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

Karmøy kommune

# Ledningskart

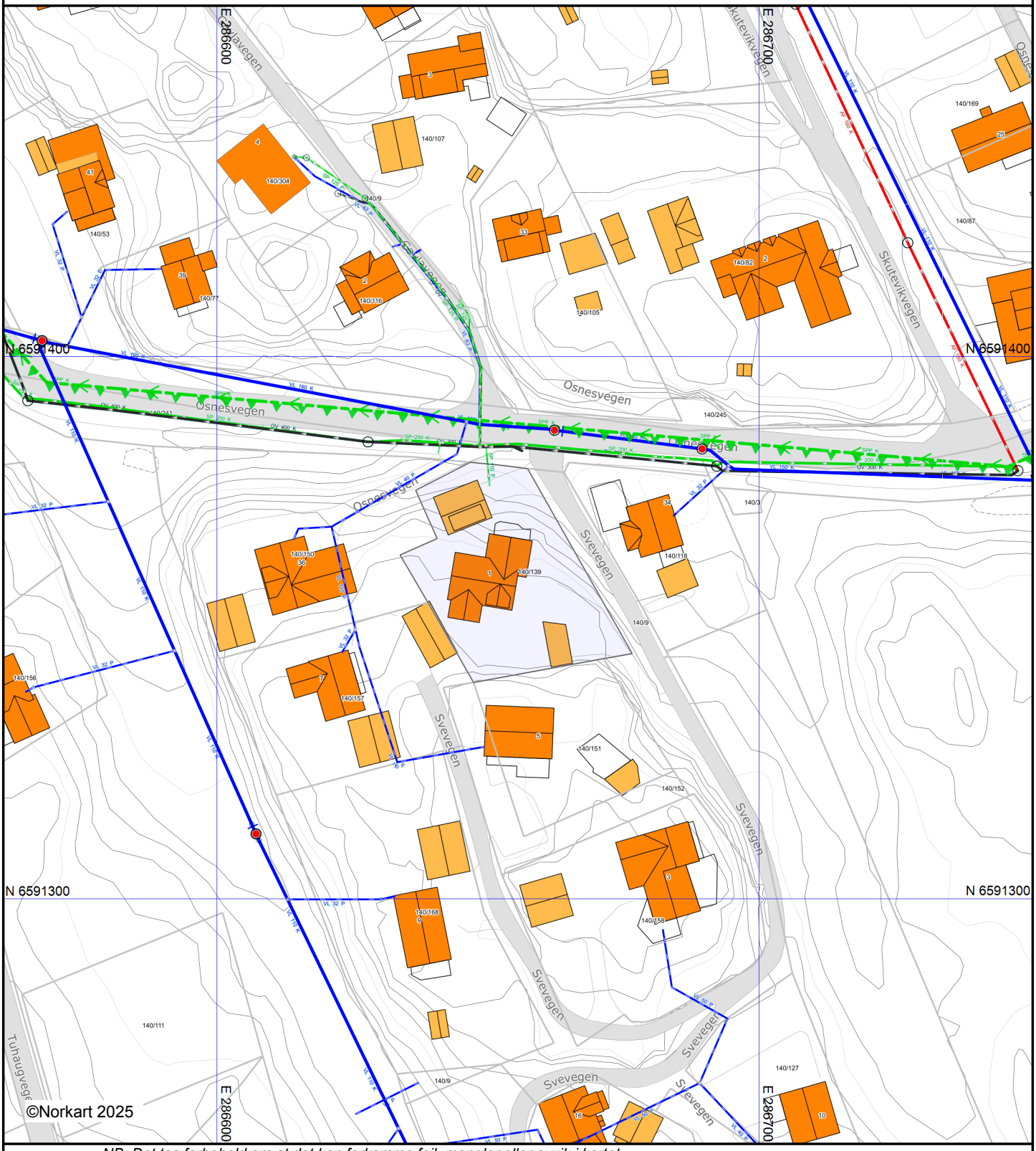
Eiendom: 140/139
Adresse: Svevegen 1
Utskriftsdato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

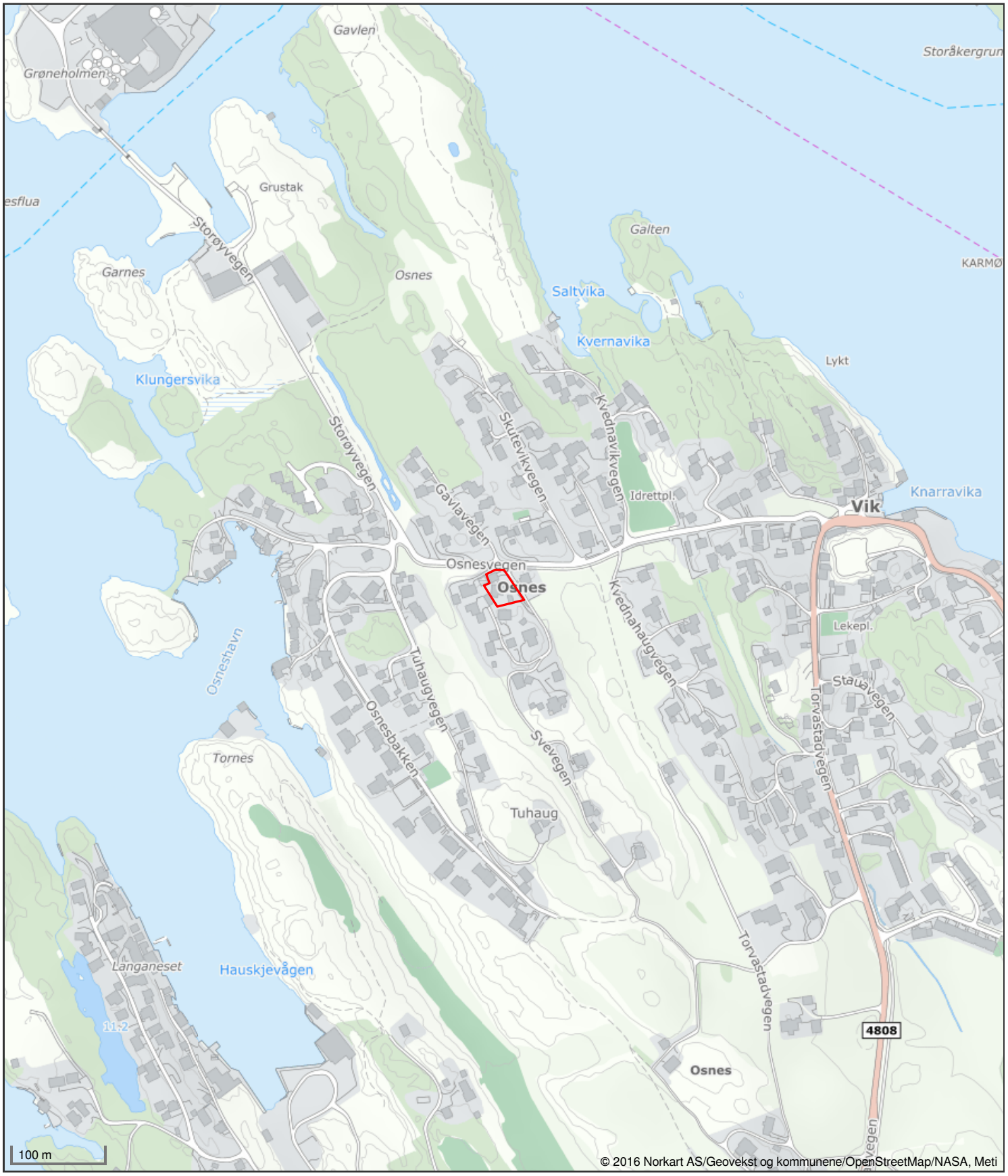
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*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: 10.11.2025

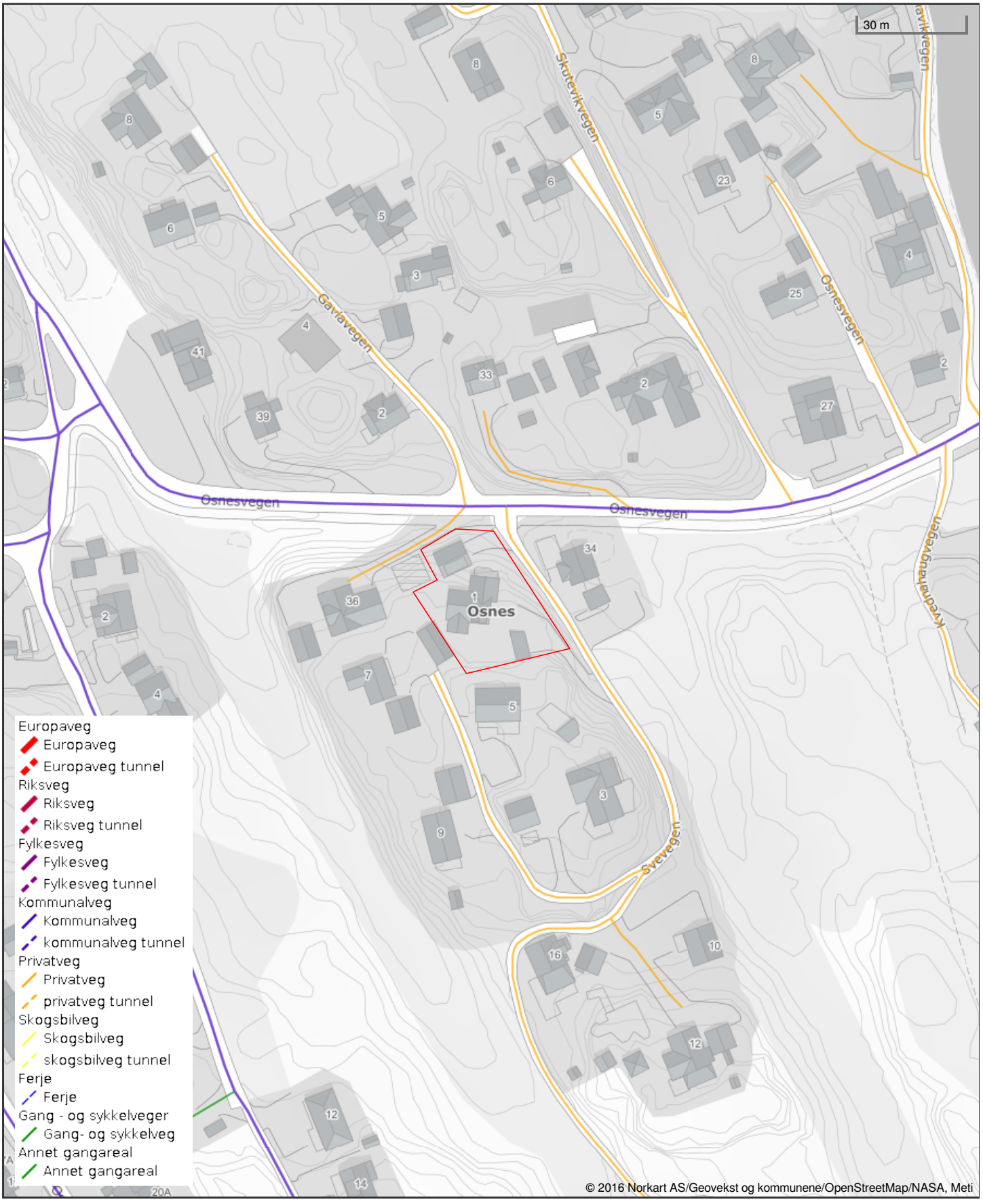
# Oversiktskart for eiendom 1149 - 140/139//




*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: 10.11.2025

# Vegstatuskart for eiendom 1149 - 140/139//




*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 140, Bruksnr 139 | **Kommune:** | 1149 | Karmøy |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Svevegen 1, gatenr 1603<br>4260 Torvastad | **Grunnkrets:** | 904 | Osnes |
| | | **Valgkrets:** | 6 | Torvastad |
| | | **Kirkesogn:** | 6100301 | Torvastad |
| | | **Tettsted:** | 4532 | Haugesund |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Klaraberget | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 09.01.1962 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 048,5 kvm | **Skyld:** | 0,06 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning/grensejustering | Forretning: | 27.04.2021 | Avgiver | 1149/140/150 | -1,3 |
| | Matrikkelført: | 30.04.2021 | Berørt | 1149/140/241 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1149/140/139 | 1,3 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 16.08.2012 | Berørt | 1149/140/8 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 30.08.2012 | Berørt | 1149/140/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/139 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/150 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/151 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/152 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/157 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/168 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 23.03.1994 | Avgiver | 1149/140/139 | -3,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1149/140/241 | 3,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 09.01.1962 | Avgiver | 1149/140/9 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1149/140/139 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Svevegen 1 | H0101 | Bolig | 200,0 | Kjøkken | 5 | 2 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 200,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 200,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.1962 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 13230749 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 29,0 | | 29,0 | | | |
| H01 | 1 | 126,0 | | 126,0 | | | |
| H02 | | 45,0 | | 45,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 47,0 | Rammetillatelse: | 25.11.1991 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 25.11.1991 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 45,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 45,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 14.07.1992 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 300195675 | | | Antall etasjer: | 1 |

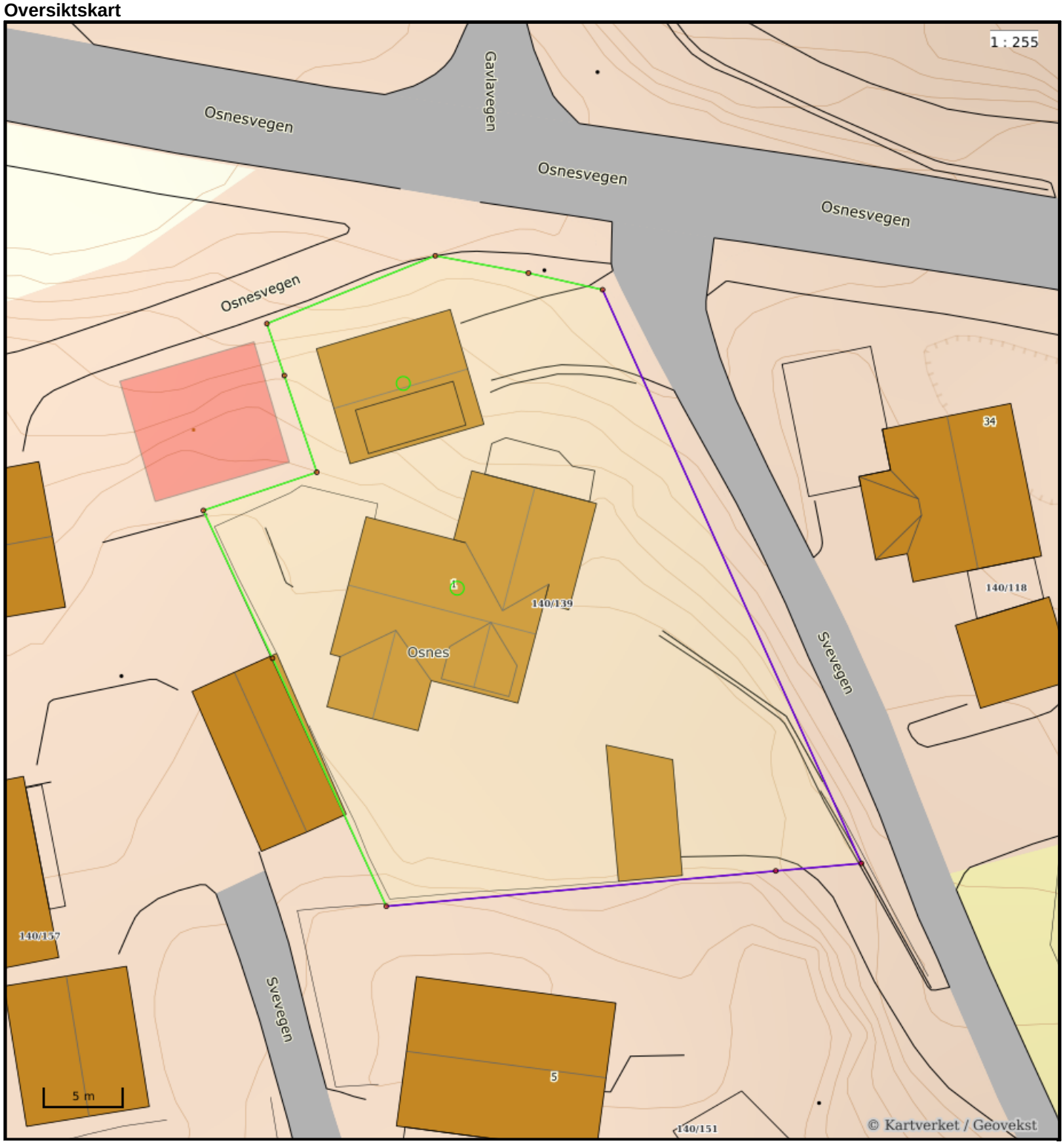
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 45,0 | 45,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart




**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

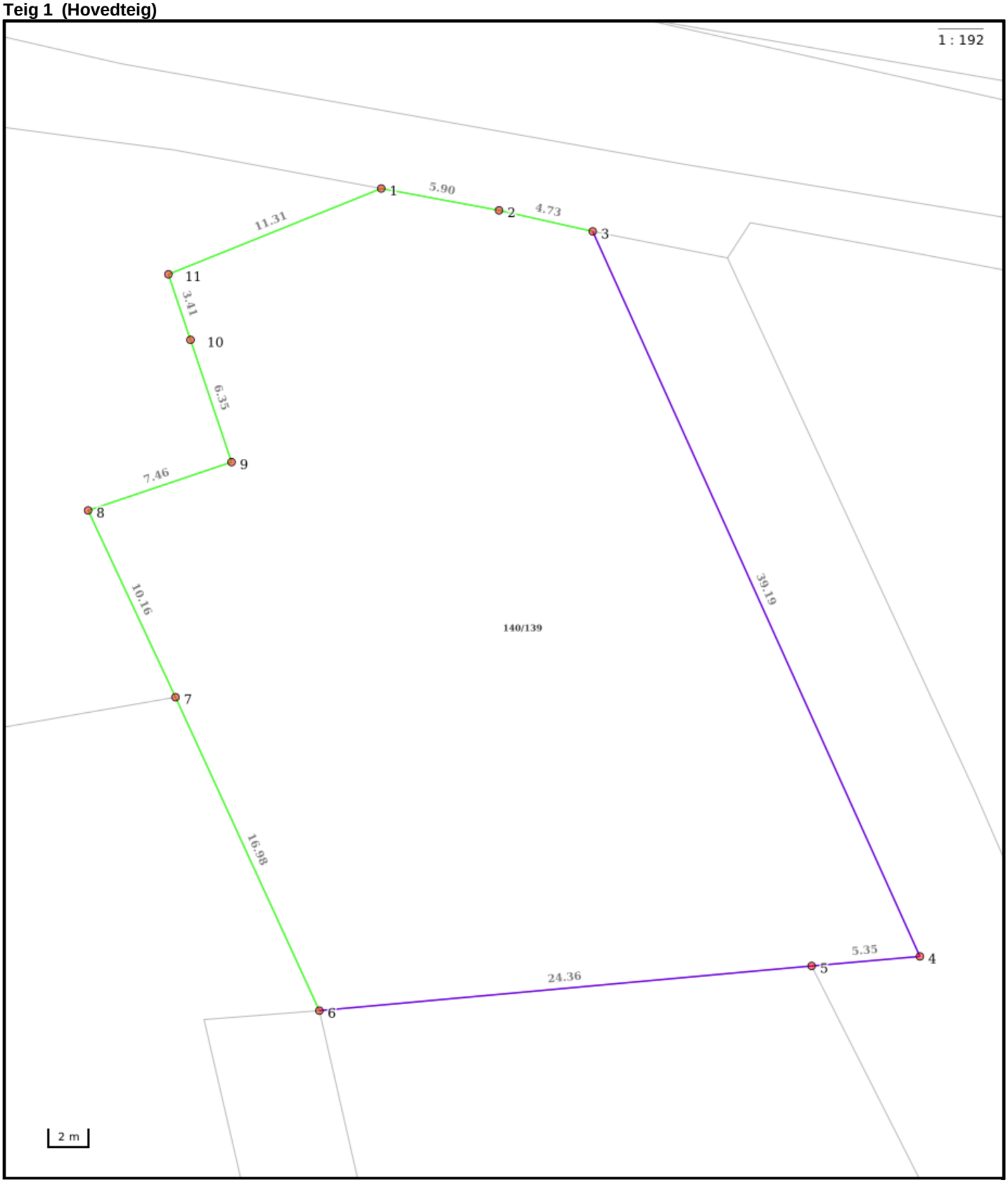
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 048,50m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

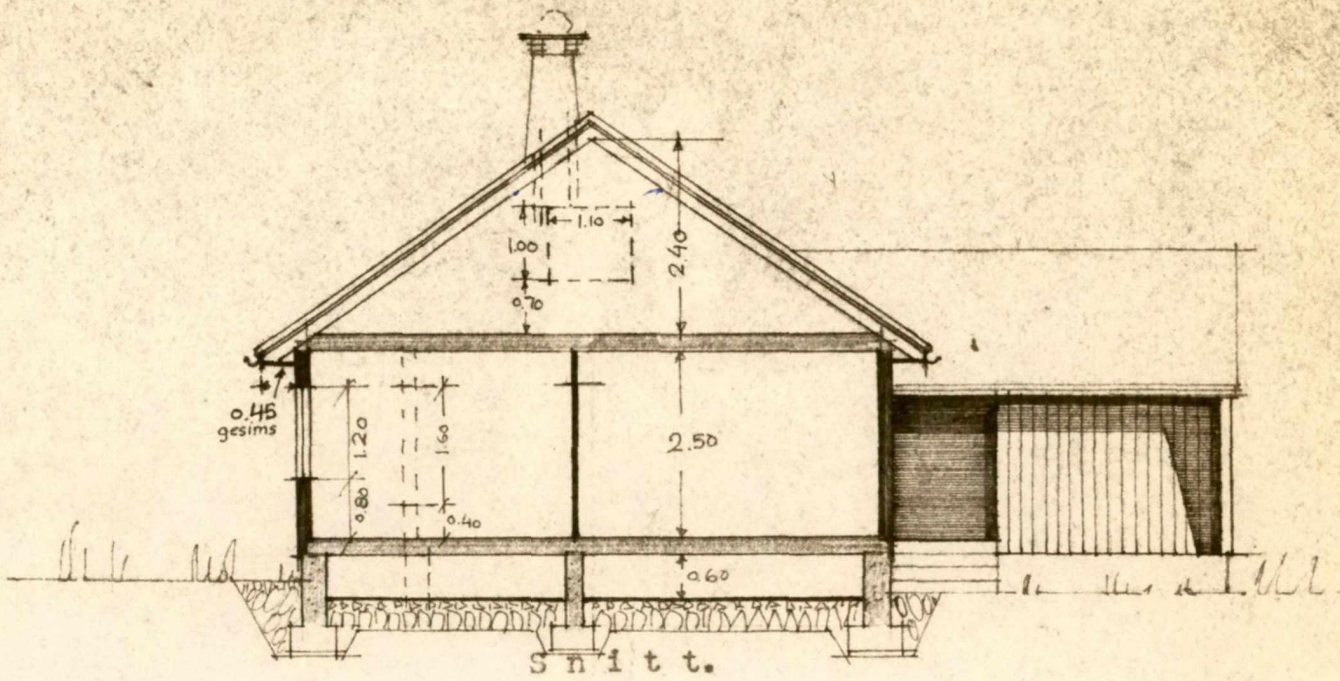
### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 591 380,49 | 286 646,78 | 5,90m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 591 379,94 | 286 652,65 | 4,73m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 591 379,33 | 286 657,34 | 39,19m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 591 345,21 | 286 676,62 | 5,35m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 591 344,26 | 286 671,35 | 24,36m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 591 339,88 | 286 647,39 | 16,98m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Murhjørne |
| 7 | 6 591 354,61 | 286 638,94 | 10,16m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Mur | Nei | Umerket |
| 8 | 6 591 363,39 | 286 633,82 | 7,46m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 9 | 6 591 366,40 | 286 640,64 | 6,35m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 10 | 6 591 372,21 | 286 638,08 | 3,41m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 591 375,33 | 286 636,71 | 11,31m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

(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.

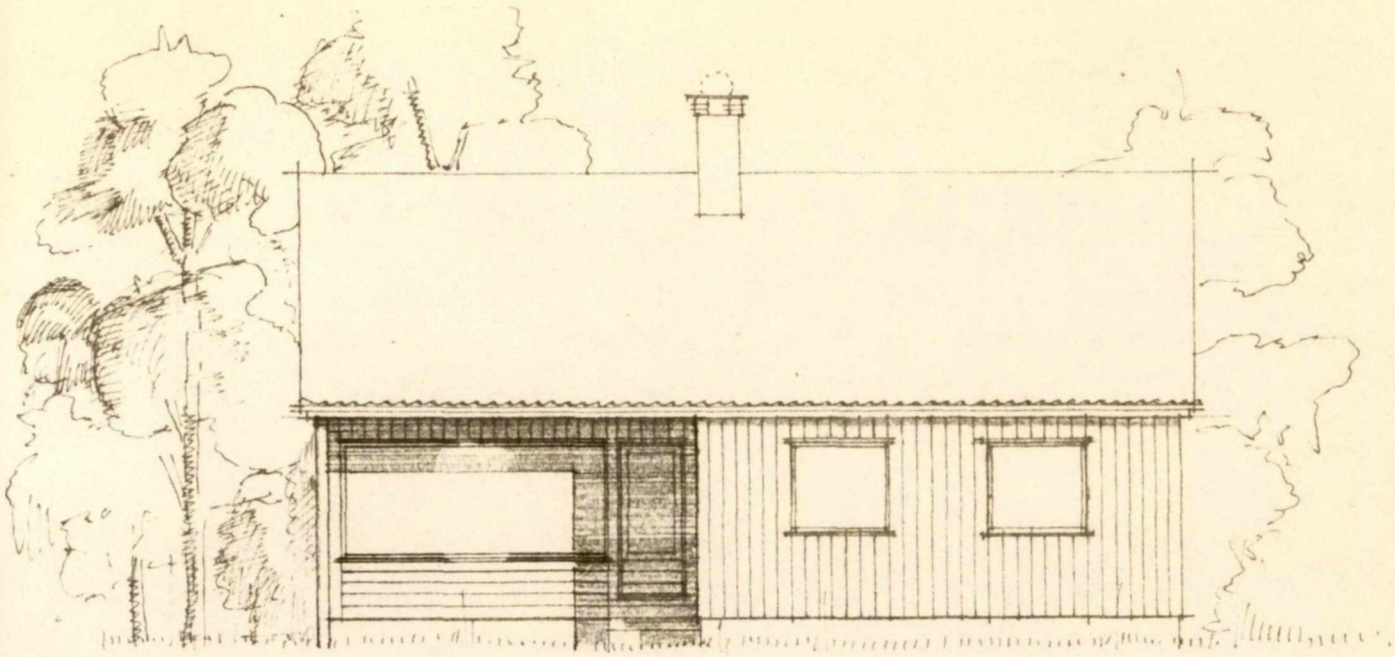



Snitt.

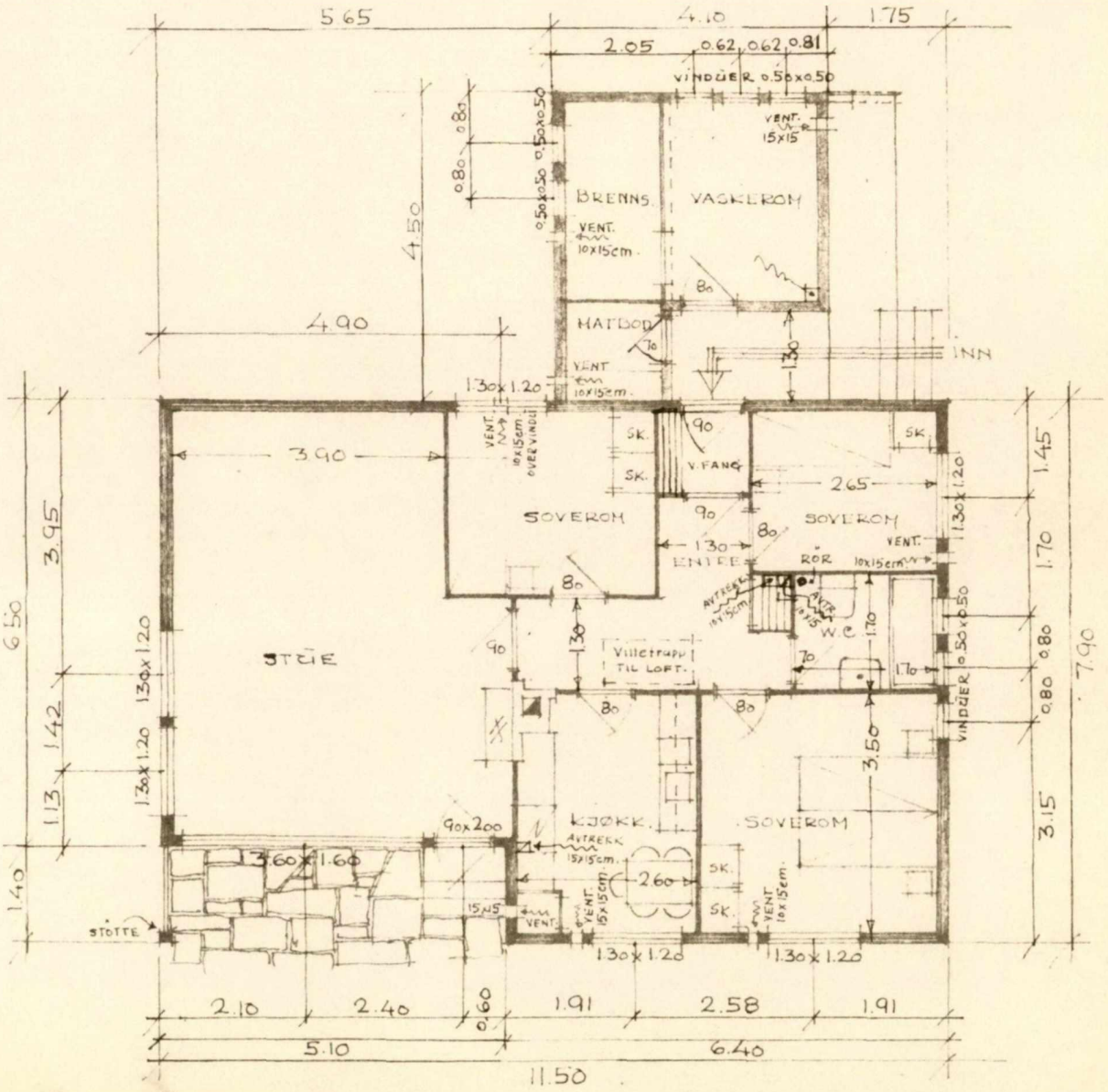
HØSTYPE NR. 10 = MÅLEST. 1:100

BYGGHERRE: LAURITZ NERNES.

Sign. Halsett
ARKITEKT

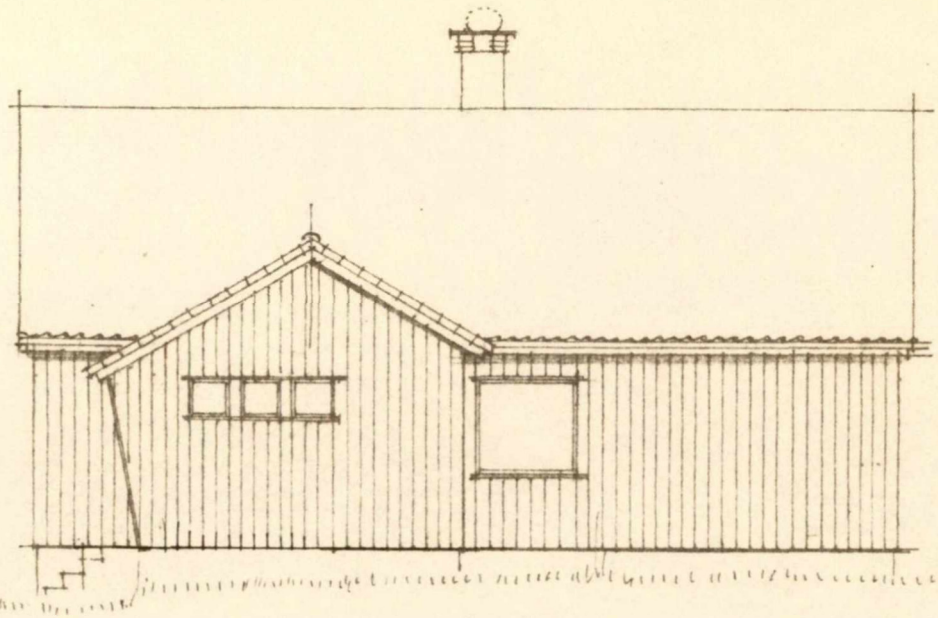


FASADE MOT NORD-ØST.

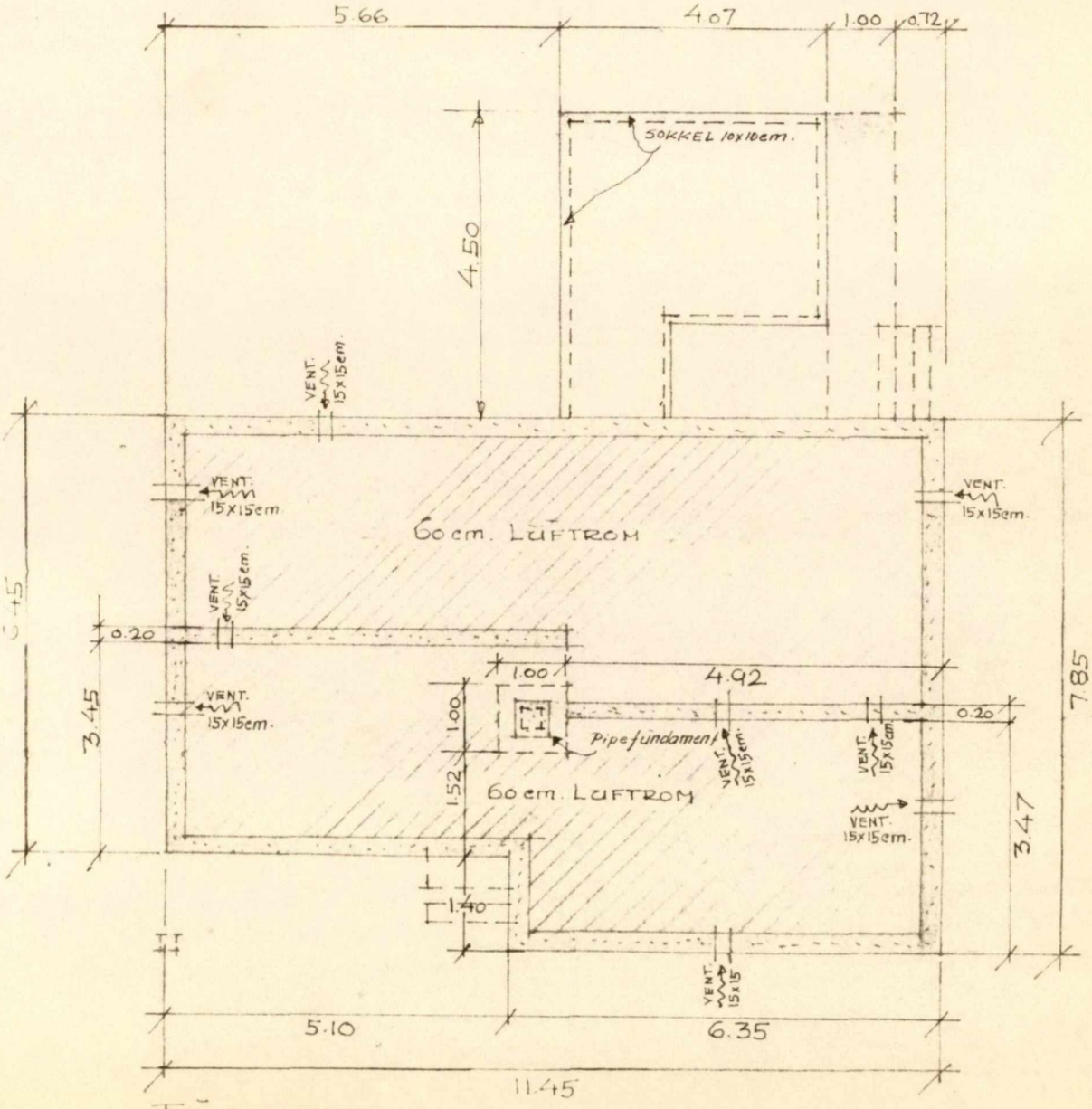



PLAN AV BEBDELSE

Sigm. Halberg
ARKITEKT

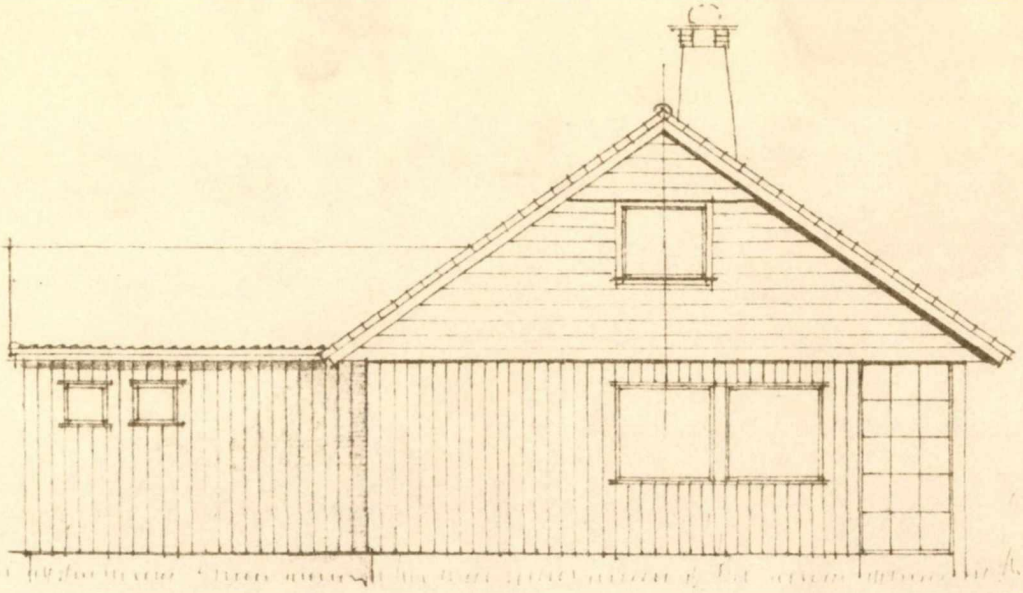


FASADE MOT Syd-VEST.

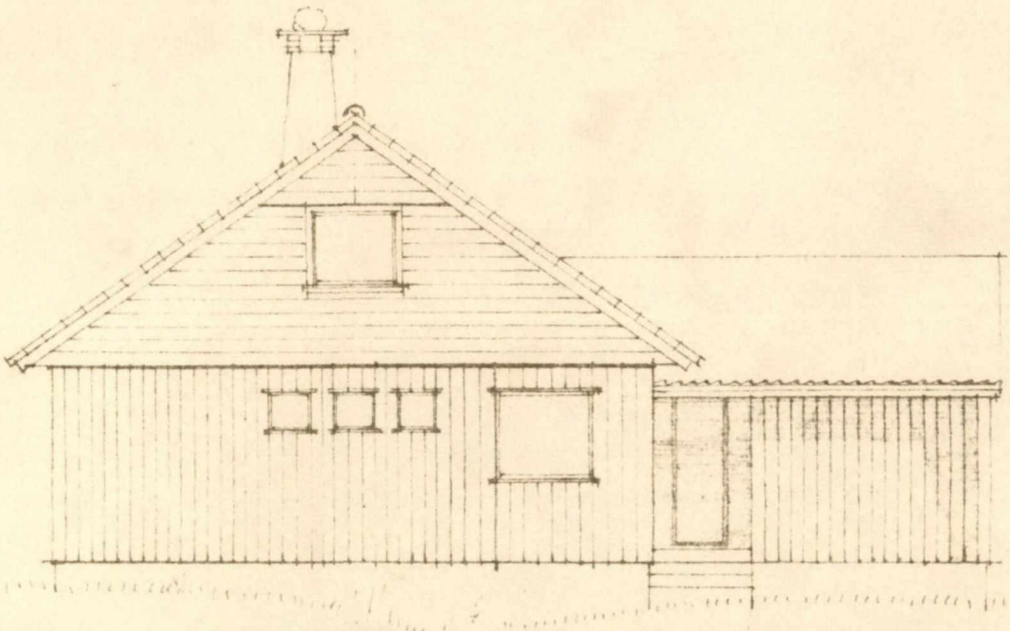



FUNDAMENTSPLAN

Sign. Halseth
ARKITEKT

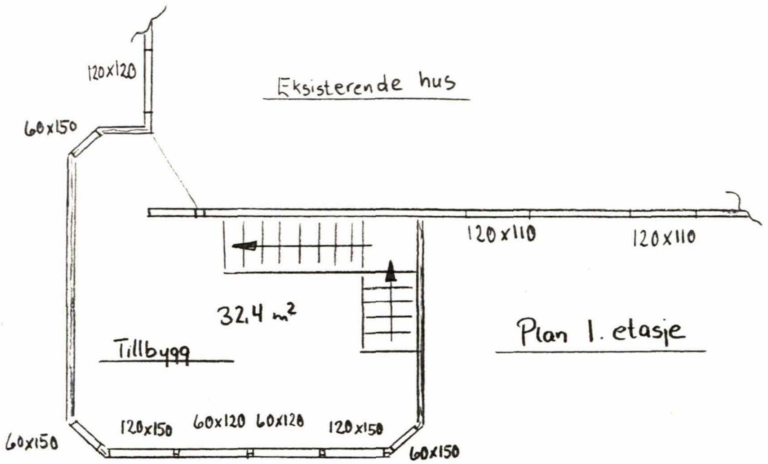


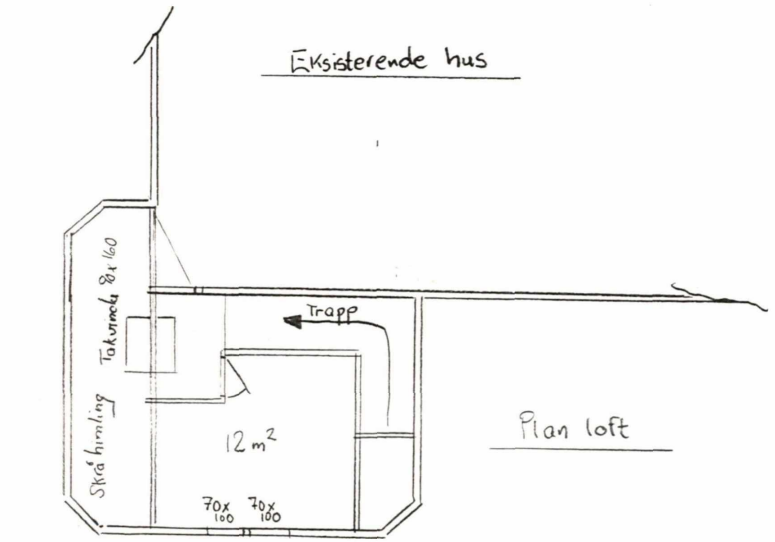
FASADE MOT SYD-ØST.

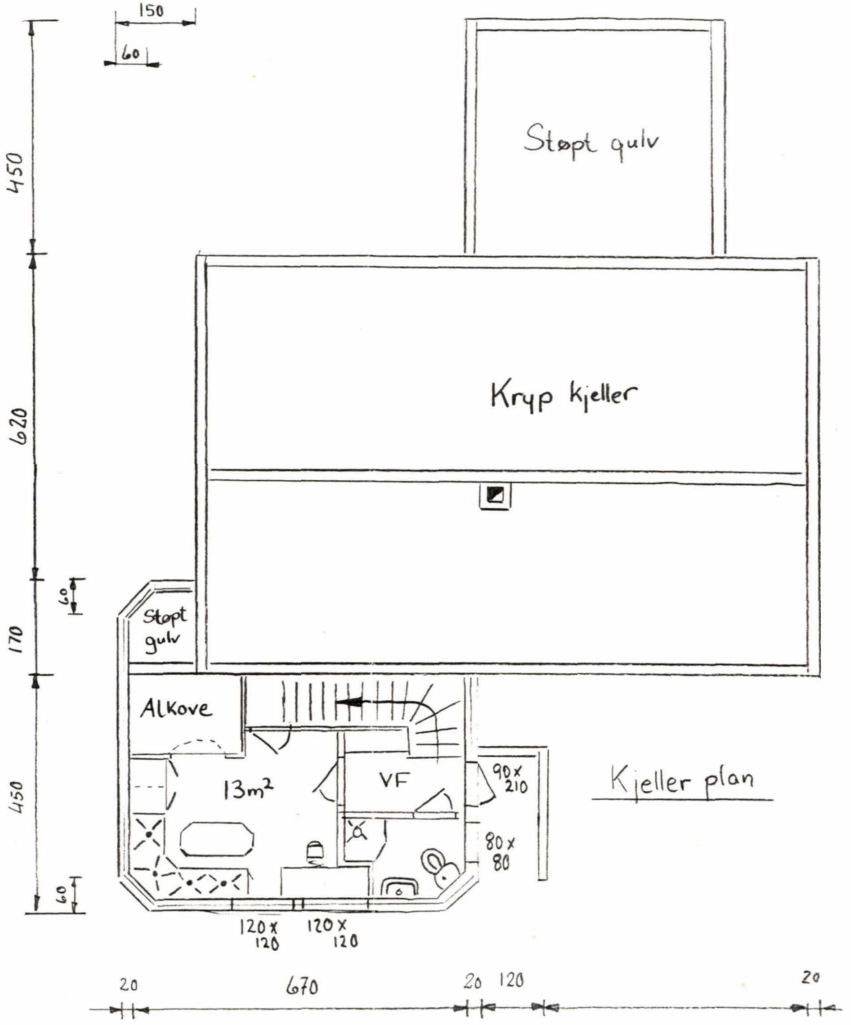


FASADE MOT NORD-VEST

Sigurd Hakerk
ARKITEKT.

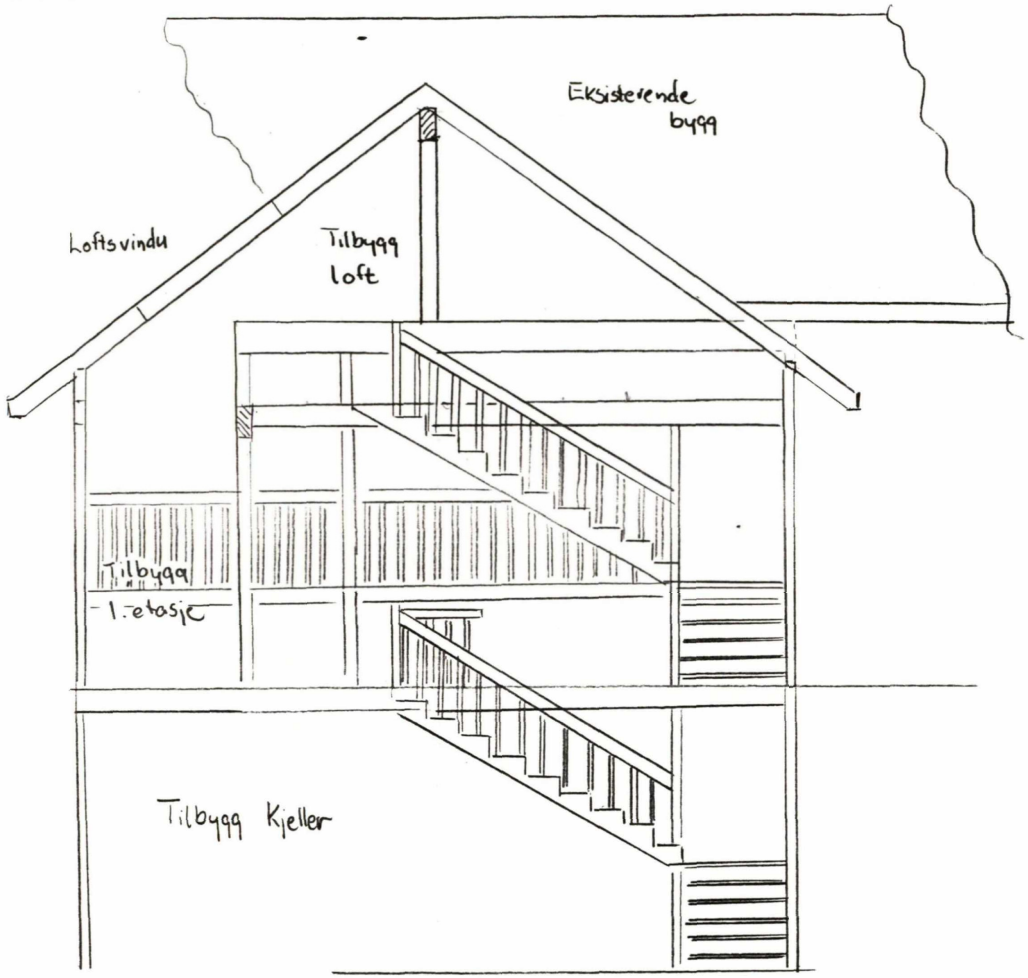


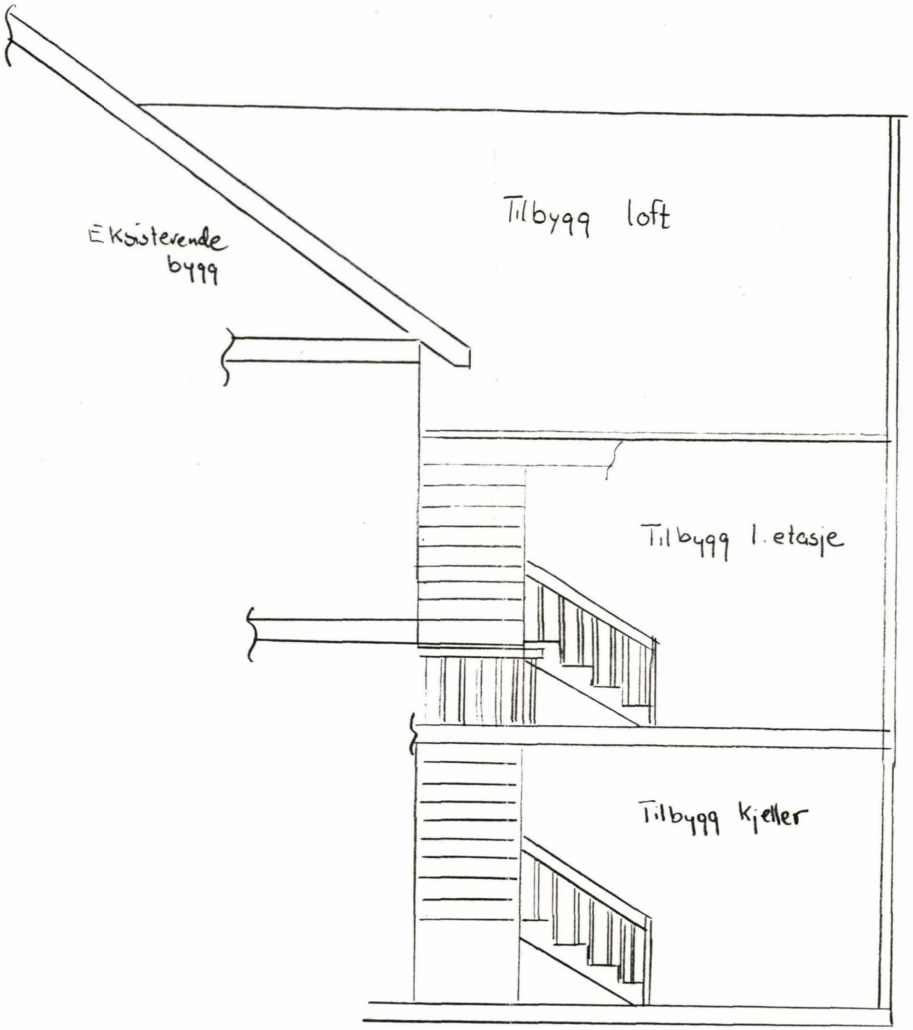




KARMØY KOMMUNE
26. MAR 1992
SAKSB | PROSJ | ARKIV

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato 14.2-1992 | Konstr S. Knutsen | | Målestokk ~1:100 | Byggherre Bjørg/Vigleik Tvedt |
| Etasje plan tilbygg | | | | Tilbygg GNR 140-BNR 139 |




KARMØY KOMMUNE
26. MAR 1992

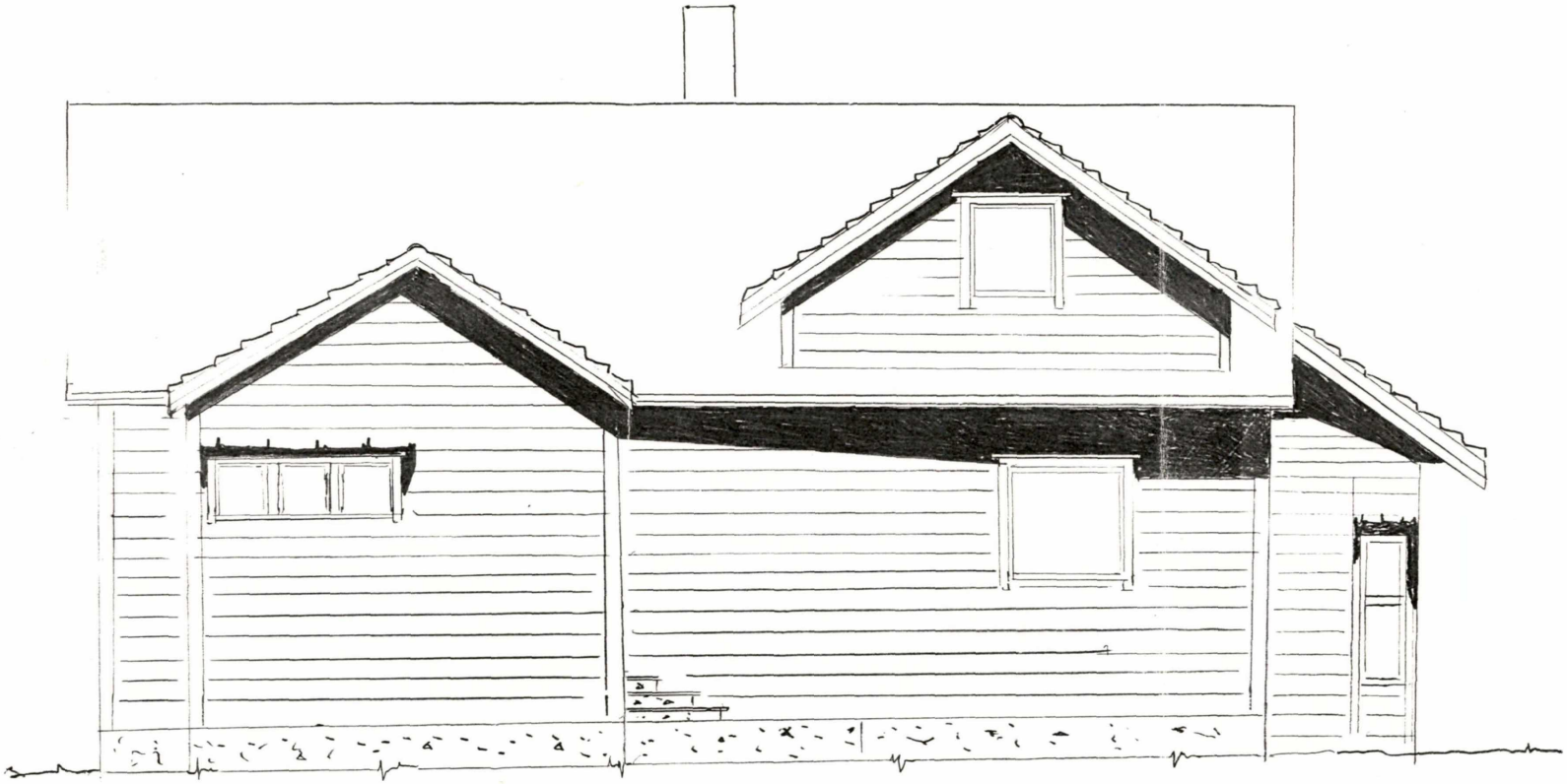
| SAKSB | PROSJ | ARKIV |
|---|---|---|
| | | |

SITUASJONS-SNITT TILBYGG TRAPP/OPPGANG

GNR 140 - BNR 139

23.3.92

V. TVEDT



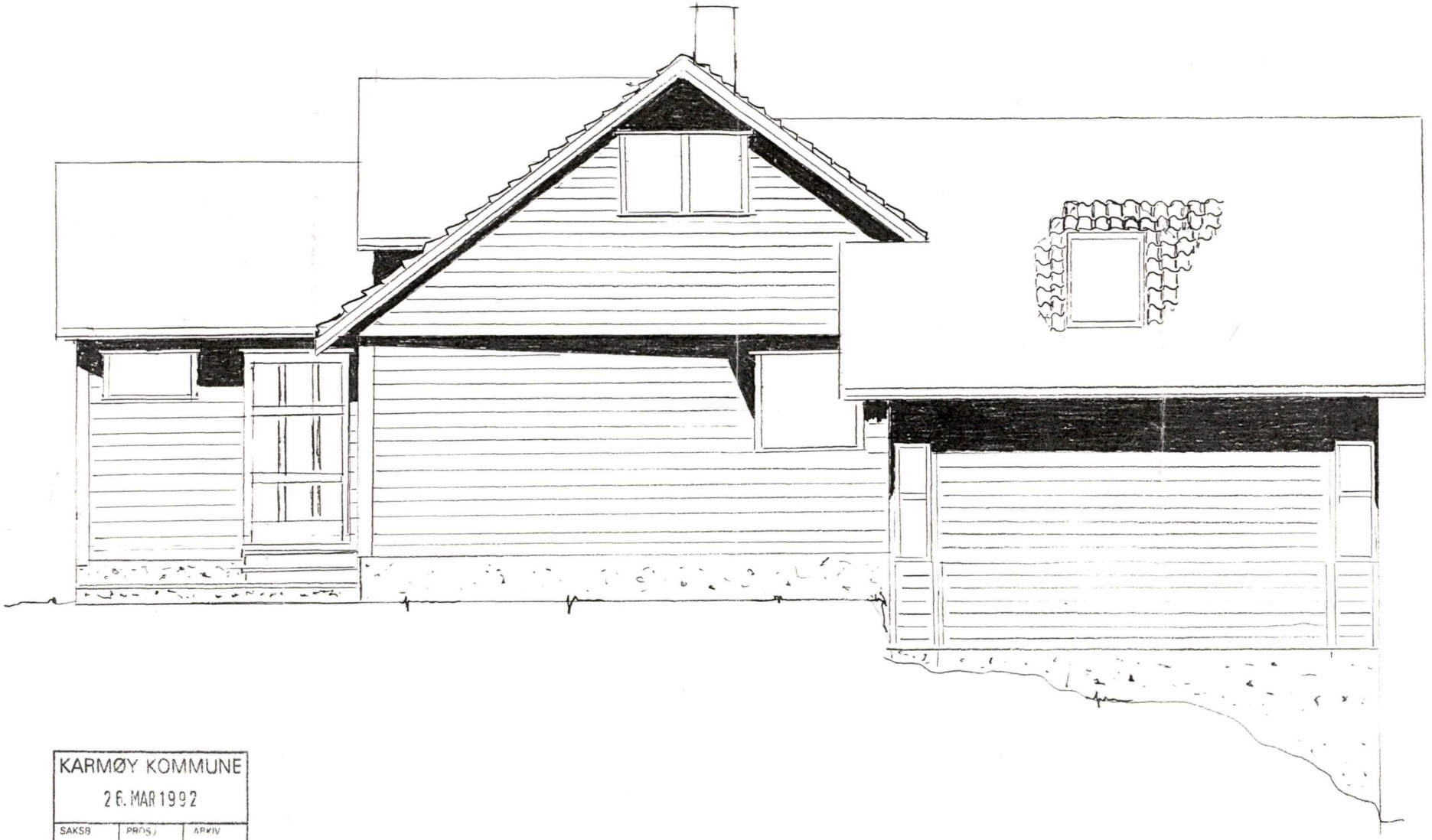
KARMØY KOMMUNE
26. MAR 1992
SAKSB | PROSJ | ARKIV

| Dato | Konstr | | Målestokk | Byggherre: |
|---|---|---|---|---|
| 14.2-1992 | S. KNUTSEN | | ~1:50 | Bjørg Vigleik Tvedt |
| Fasade Sør | | | | TILBYGG GNR140 - BNR 139 |

| Dato | Konstr | | Målestokk: | Bygghere: |
|---|---|---|---|---|
| 14.2-1992 | S KNUTSEN | | ~1:50 | BJØRG/VIGLEIK TVEDT |
| | | | | |
| Fasade Nord | | | | |
| | | | | TILBYGG: GNR 140 - BNR 139 |

KARMØY KOMMUNE
26. MAR 1992
SAKSB | PROSJ | ARKIV





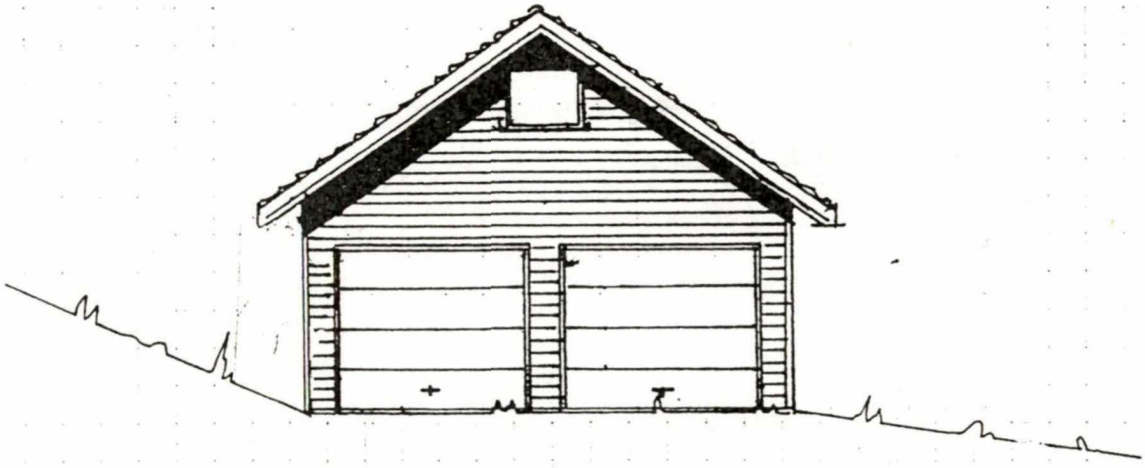
KARMØY KOMMUNE
26. MAR 1992
SAKSB | PROSJ | ARKIV

| Dato | Konstr. | | Målestokk: | Bygghere: |
|---|---|---|---|---|
| 14.2-1992 | S. KNUTSEN | | ~1:50 | BJØRG/VIGLEIK TVEDT |
| Fasade Øst | | | | TILBYGG: GNR 140 - BNR 139 |

GARASJE VIGLEIK TVEDT
OSNES - 4260 TORVASTAD
GNR 140 - BNR 139
M= 1:100
14.04.88

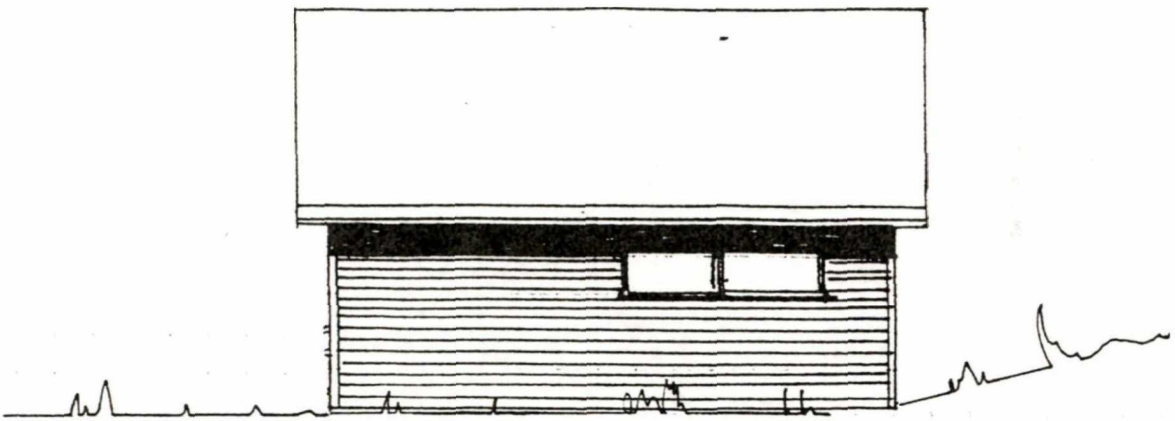


FASADE VEST

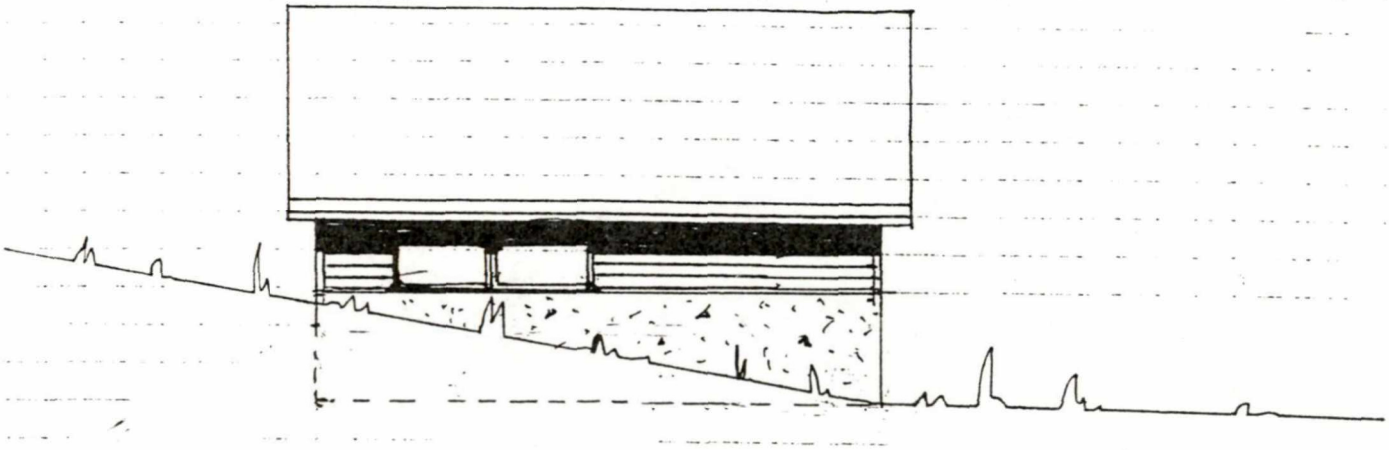


FASADE ØST

GARASJE VIGLEIK IVEDT
OSNES - 4260 TORVASTAD
GNR 140 - BNR 139
M = A: 100
14.04.88



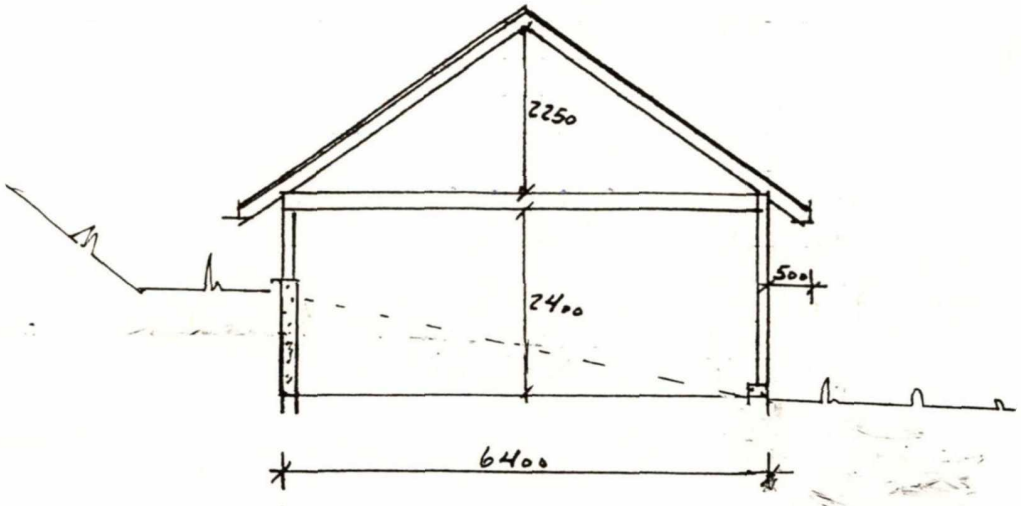
FASADE NORD



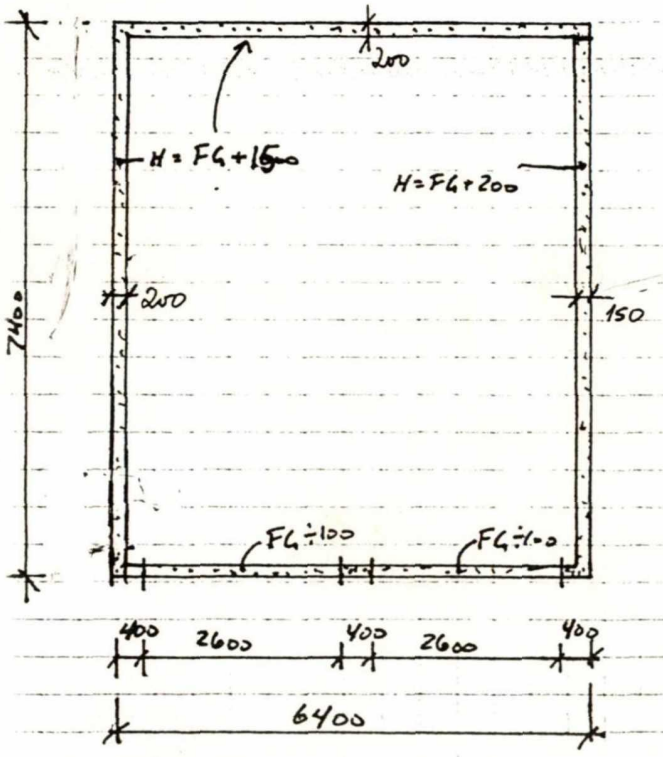
FASADE SØR

GARASJE

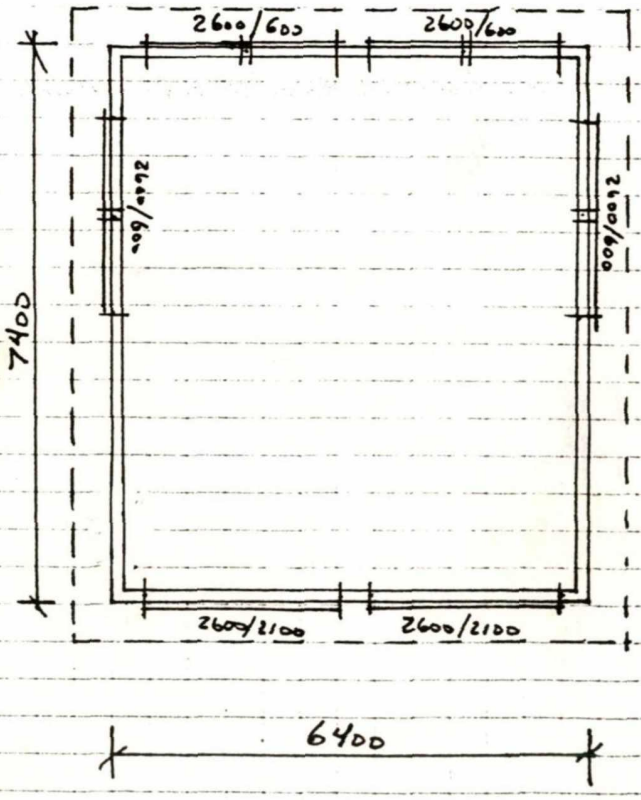
VIGLEIK TVEDT
OSNES - 4260 TORVASTAD
GNR 140 - BNR 139
M = 1:100
14.04.88




SNITT




FUNDAMENT




PLAN

Utskriftsdato: 10.11.2025

# Karmøy kommune

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

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 140 | **Bruksnr.** | 139 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Svevegen 1, 4260 TORVASTAD | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Ja |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 10.11.2025

# Karmøy kommune

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

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 140 | **Bruksnr.** | 139 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Svevegen 1, 4260 TORVASTAD | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 4 360,76 kr |
| Eiendomsskatt | 4 159,00 kr |
| Feiing | 566,10 kr |
| Renovasjon | 3 191,24 kr |
| Slam | 3 867,52 kr |
| Vann | 3 353,00 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 10.11.2025

# Karmøy kommune

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

# Opplysninger om eiendomsskatt

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 140 | **Bruksnr.** | 139 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Svevegen 1, 4260 TORVASTAD | | | | | | | | |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

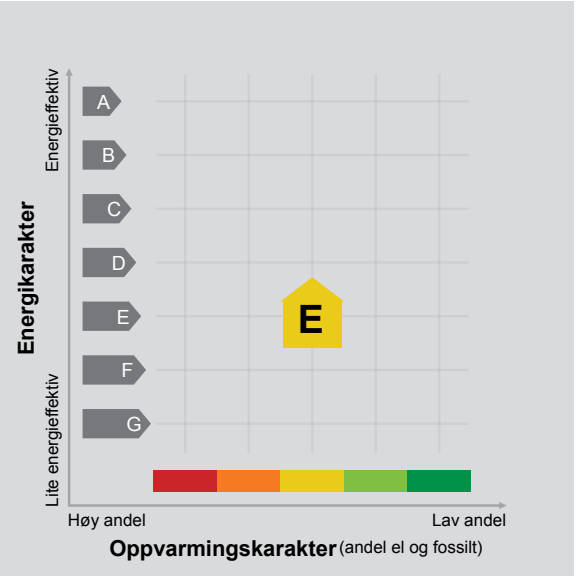
| | |
|---|---|
| **Takst** | 3 590 000,00 kr |
| **Skatt** | 4 418,00 kr |
| **Bunnfradrag** | 935 000,00 kr |
| **Antall boenheter** | 1 |
| **Dato vedtatt** | 23.12.2024 |
| **Eiendomsstype** | Formuesgrunnlag Bolig |
| **Promillesats** | 2.8 ‰ |
| **Fritak** | Ingen |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Svevegen 1 |
| Postnummer | 4260 |
| Sted | TORVASTAD |
| Kommunenavn | Karmøy |
| Gårdsnummer | 140 |
| Bruksnummer | 139 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 13230749 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-189142 |
| Dato | 11.11.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk 12 023 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 12 023 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1964 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 189 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Eiendoms- & utbyggings avd.

DAGBOKFØRT
18 JAN. 1993
DAGBOKNR. 290
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

Karmøy Kommune skal ruste opp, utvide og legge fortau langs Osnesveien. Med berørte grunneiere inngås det følgende

# A V T A L E :

1. Som grunneier, av Gr.nr.140 Br.nr.139, avstår Vigleik Tvedt, nødvendig grunn for opparbeiding av vei/fortau.
   Dette skal bygges etter korrigert plan og arealet er markert på kart merket K.K.03.1992.

2. For medgått areal betales kr. 40,- pr. m².
   Erstatning forfaller til utbetaling 14 dg. etter at arealet tas i bruk. Fra denne dato til betaling skjer beregnes 11 % rente.

3. Tilstøtende terreng som berøres skal ryddes skikkelig og bringes tilbake til tilnærmet samme stand som før inngrepet.
   Kommunen besørger søknad om fradeling og bekoster nødvendige utgifter med dette.

4. Arbeidene kan ta til ved underskrift og nødvendig godkjenning av denne avtale.

5. Avtalen kan tinglyses på eiendommen.

Kopervik den 08.01 1992

for Karmøy Kommune

KARMØY KOMMUNE EIENDOMS- OG UTBYGGINGSAVD.

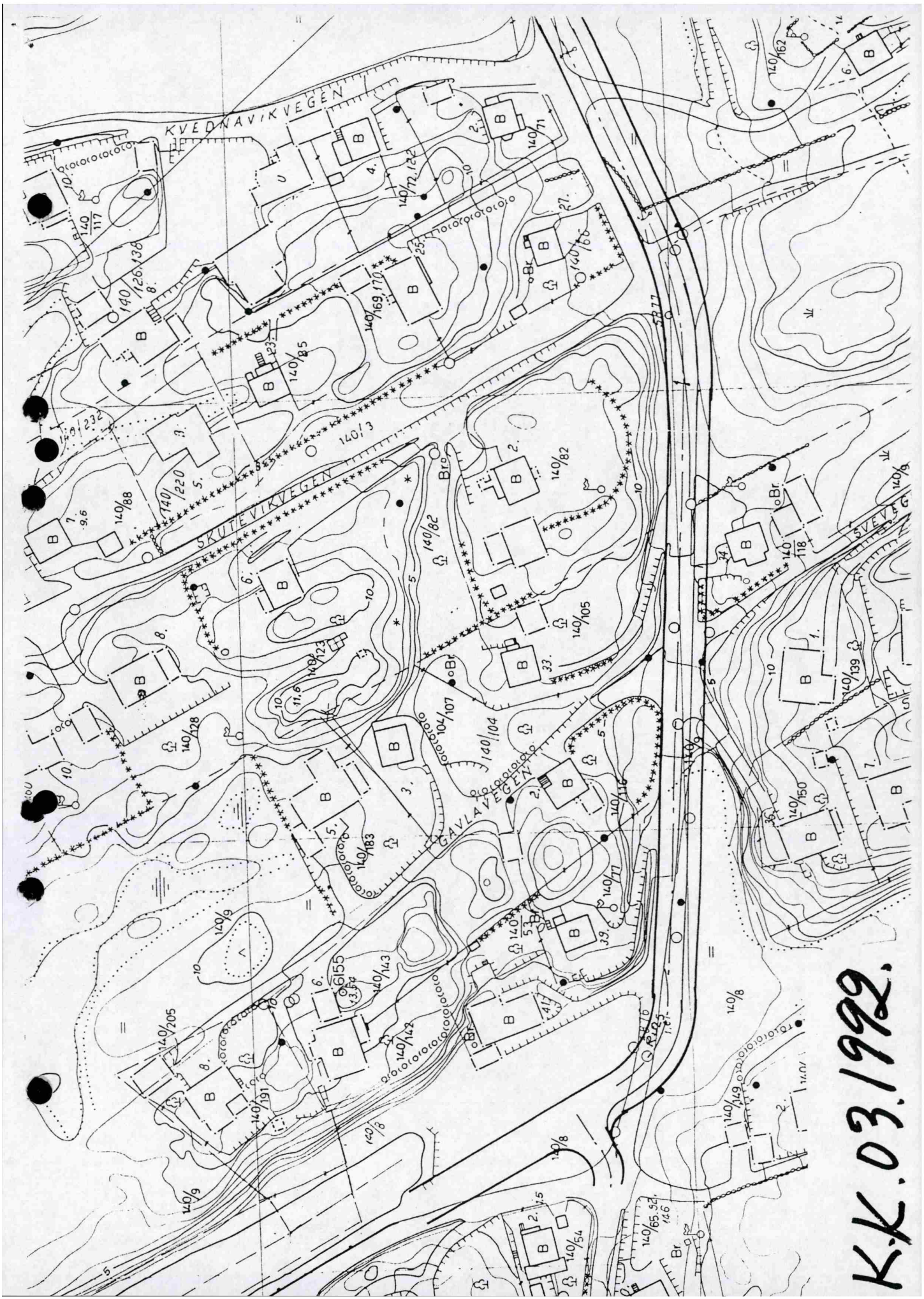
Osnes den 29/12 1992

Vigleik Tvedt og Bjørg G. Tvedt

Vigleik Tvedt og Bjørg G Tvedt

Doknr: 290 Tinglyst: 18.01.1993 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI ATTESTERES


KVEDNAVIKVEGEN
SKUTEVIKVEGEN
GAVLAVEGEN
K.K. 03.1992.

Avskrift av ~~vedlegg til~~ dagbok nr. 73 - 62.
Karmsund sorenskriverembete

Torvastad HERRED

# MÅLEBREV

over

parsell av g.nr. 15 ø b.nr. 9

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning

---

Oppmålingssjefens arkiv.

J.nr.

L.nr.

T.nr.

K.nr.

Lørdag den 6. jan. 19 62 ble i henhold til Lov om skyld-deling m. v. av 20. august 1909, § 11 holdt *skylddelingsforretning* over del av gården Osnes g.nr. 15 b.nr. 9 av skyld mark 1,93 i Torvastad herred

Forretningen er forlangt av

Johanna Tvedte

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Lars Eide og C. C. Håland

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:

begge

Fremmøte

Selger Johanna Tvedte v./Johannes Tvedte

Kjøper: Lauritz Nernes

Fradelingen gjelder:

salg.

Parsellens begrensning mot nabogrunn følger de gamle grenselinjer. Mot hovedbruket begrenses den av de nye delelinjer i samsvar med bygningsrådets vedtak.

Parsellen skal anvendes til

byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,06

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,87

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet KLARABERGET

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

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

C. C. Haaland

Lars Eide

OPPMÅLINGSSJEFEN I TORVASTAD

# KART

Del av gr.nr. 15/9 br.nr. 15/9 i Esnes i Torvastad

Eier: Johanna Tvedte Skyld 1,93

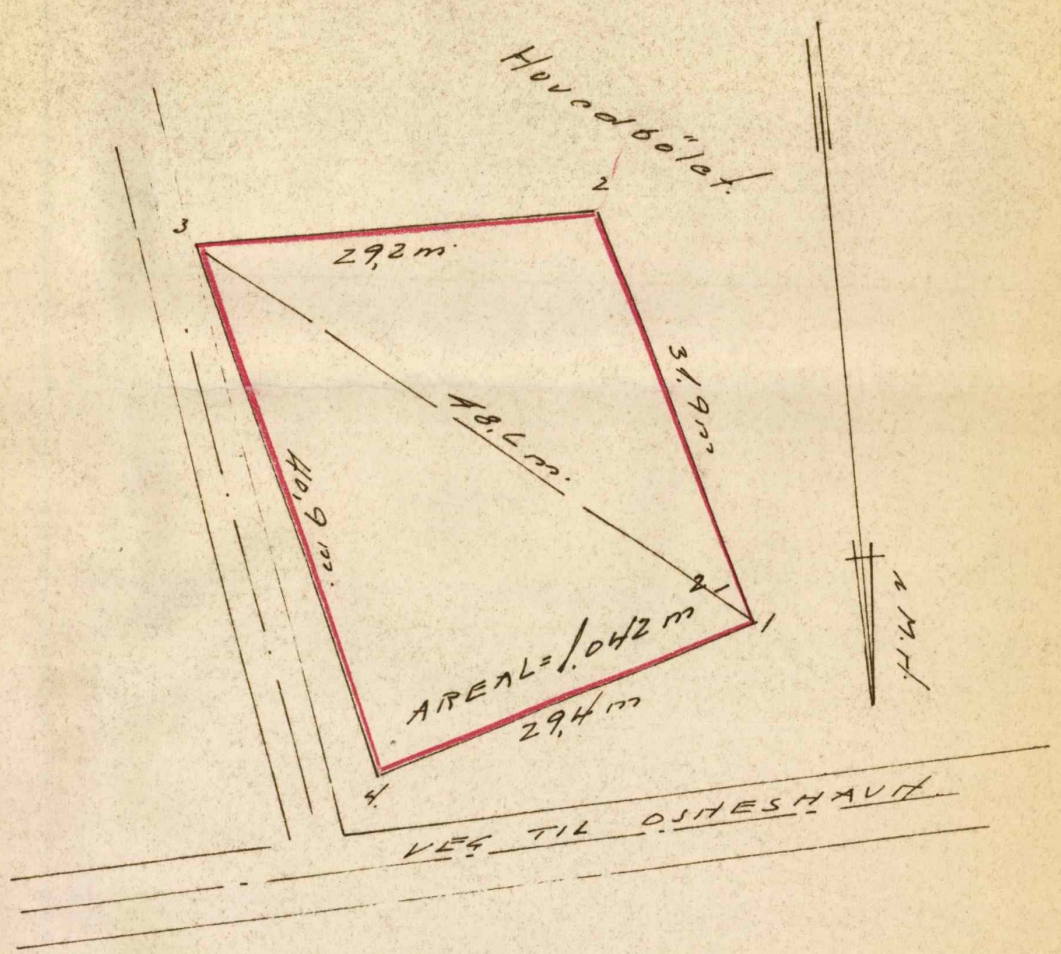
Kjøper: Lauritz Hornes Skyld 0,06 Navn: KLARABERGET

Målt den 6/1-62. Mst. 1/ 1-00

Grenser:
- overalt mot Hovedbølet:
- mot nord — 29,4 m
- mot vest — 31,9 "
- mot øst — 40,9 "
- mot sør — 29,2 "

Diagonal n.v - s.ø = 48,6 "
Areal = 1.042 m²

Vitner: Lars Eide og C. C. Håland.




Jfr. bygningsloven av 22. febr./24 § 57 og endringer ved lov av 28. febr./47, samt forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger.

| Tegn.: | TORVASTAD KOMMUNE<br>KOMMUNEINGENIØREN | Parsell |
|---|---|---|
| Rettet: | | Br.nr. 139. |

LUDVIG ERIKSEN A/S - HAUGESUND 5458

*Påtegninger:*[1])

[1]) F.eks. Bygningsrådets godkjenning av delingen, om atkomst e. l., samt tinglysingen. På denne side påføres eventuelle rettelser eller ajourføringer.

# MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune: KARMØY

J.nr. 429\93

Målebrev nr. Prt.koll 75 side2 73

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 140 | 241 | |
| | Bruksnavn/adresse: OSNES | | |
| Areal | 1035 m² | | |

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT – 5 JULI 1994 DAGBOKNR. 5304 SORENSKRIVEREN I KARMSUND

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

| | |
|---|---|
| Dato for forretningen | 23 mars 1994 |
| Rekvirent | Karmøy kommune v/ O. Haukås |
| Bestyrer | Stein Helge Hetland |
| Forretning | Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.140 bnr.8, 9, 139 og 118 i Karmøy.<br>I samsvar med bygningsrådets vedtak i del.sak 11/93.<br>Arealet skal nyttes til offentlig vei. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Kopervik | 22/4 1994 | Alexander Vedøy<br>Oppm.leder | S. H. Hetland<br>Saksbehandler |

**Tinglysing**

| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
|---|---|
| | Doknr: 5304 Tinglyst: 05.07.1994 Emb. 047<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

Nr. 17.268 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-87

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 140 | 241 | |

# MÅLEBREVKART

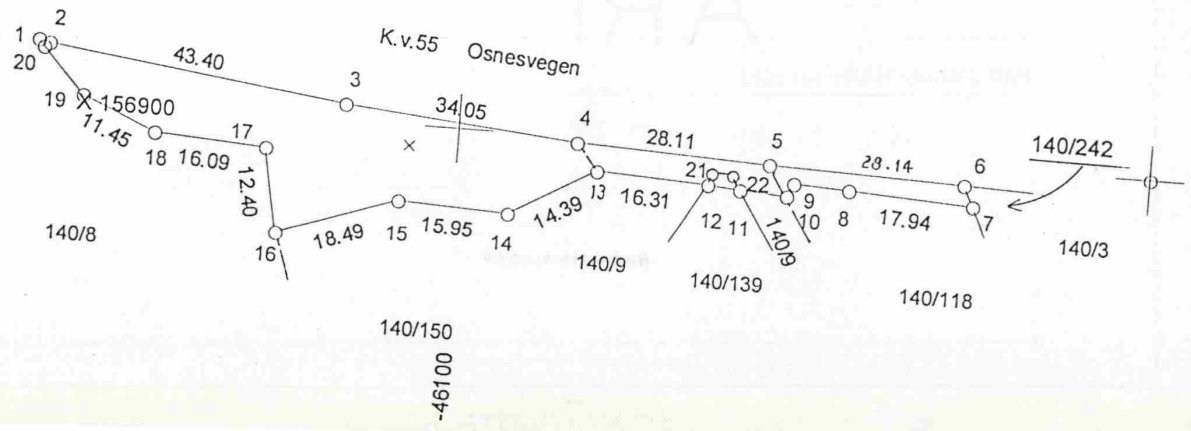
| Representasjonspunkt | | | Jnr |
|---|---|---|---|
| X 156897 | Y -46107 | Z | 429/93 |
| Koordinatsystem | | Målestokk 1:1000 | Målebrev nr 75273 |
| Kartblad AF033-1-23 | | Areal 1035 m² | |

| PUNKT | X | Y | SIDE | RADIUS | MERKING |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 411 | 156908.39 | -46161.24 | | | |
| 2 412 | 156907.99 | -46159.68 | 1.61 | | |
| 3 413 | 156902.33 | -46116.65 | 43.40 | | |
| 4 414 | 156899.26 | -46082.74 | 34.05 | | |
| 5 415 | 156898.08 | -46054.65 | 28.11 | | |
| 6 416 | 156897.25 | -46026.52 | 28.14 | | |
| 7 417 | 156894.33 | -46025.07 | 3.26 | | |
| 8 418 | 156895.29 | -46042.98 | 17.94 | | Godkjent grensemerke |
| 9 419 | 156895.67 | -46050.96 | 7.99 | | Godkjent grensemerke |
| 10 420 | 156893.80 | -46051.84 | 2.07 | | Godkjent grensemerke |
| 11 421 | 156894.21 | -46058.60 | 6.77 | | Godkjent grensemerke |
| 12 422 | 156894.61 | -46063.31 | 4.73 | | Godkjent grensemerke |
| 13 423 | 156895.41 | -46079.60 | 16.31 | | Godkjent grensemerke |
| 14 424 | 156888.36 | -46092.15 | 14.39 | | Godkjent grensemerke |
| 15 425 | 156889.08 | -46108.08 | 15.95 | | |
| 16 426 | 156883.06 | -46125.56 | 18.49 | | |
| 17 427 | 156895.25 | -46127.84 | 12.40 | | Godkjent grensemerke |
| 18 428 | 156896.28 | -46143.90 | 16.09 | | Godkjent grensemerke |
| 19 429 | 156900.91 | -46154.37 | 11.45 | | |
| 20 430 | 156907.41 | -46160.41 | 8.87 | | Godkjent grensemerke |
| 21 | 156895.16 | -46062.42 | 1.28 | | Godkjent grensemerke |
| 22 | 156.895.22 | -46059.31 | | | |

N

Areaoppgave:

| | | |
|---|---|---|
| 140/8 | avgir: | 854,2 m² |
| 140/9 | " | 104,7 m² |
| 140/139 | " | 3,1 m² |
| 140/118 | " | 73,3 m² |
| Sum areal: | | 1035,3 m² |



Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 380 - 62
Karmsund sorenskriverembete
Til innhefting i panteboka.

Stempelmerker kr.45.-

# Skjøte.

Undertegnede Johanna Tveedli Osnes født 8-11-1908 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Laurits Vernes Osnes. født 19-1-1908 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Parsell av Osnes.

g.nr. 15 br.nr. 139 av skyld mk. 0,06 i Torvestad herred[1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. 4500 Fire tusen fem hundre Kroner.

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøbaren har veiretd til Havdbruket sine veier.

Nr. 41 a. Enerett: Sem & Stenersen A/S Oslo 10-58.

Osnes den 5-2-1962

Johanne Tvedte
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

~~Jeg samtykker herved i skjøtningen.~~

Osnes den 5-2-1962

Johannes Tvedte

~~Til vitterlighet:~~

1. Gunnar Karlsen
2. Andreas Haaland

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Osl.