Nabolagsprofil

Årvollknausen 19 - Nabolaget Årvoll/Håstø - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Åkrakrossen Linje 209, 210, X210, N288	8 min 0.7 km
Bleikmyrvegen/Veakrossen Linje 209, 210, X210, N288	7 min 4.1 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	17 min 11.4 km
Haugesund Karmøy	23 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	31 min 20.9 km

Skoler

Grindhaug skole (1-7 kl.) 369 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Åkra skole (1-7 kl.) 128 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Ådland skole (1-7 kl.) 101 elever, 7 klasser	4 min 2.1 km
Sevland skole (1-7 kl.) 144 elever, 7 klasser	5 min 2 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Amfi Åkrehamn	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

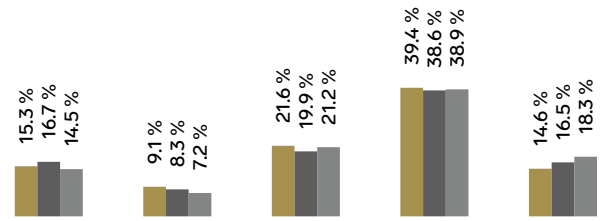
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvoll/Håstø	1 324	590
Åkrehamn/Vedavågen	11 331	5 139
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirketunet barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Espira Tjøsvoll barnehage (0-5 år) 108 barn	8 min 0.7 km
Ryvingen barnehage (1-5 år) 108 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Åkra PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Åkrehamn Post i butikk	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

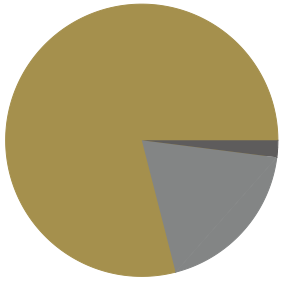
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Grindhaug skole balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Åkra øst nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	8 min 0.8 km
TrimClub Åkra	11 min
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	12 min

Boligmasse

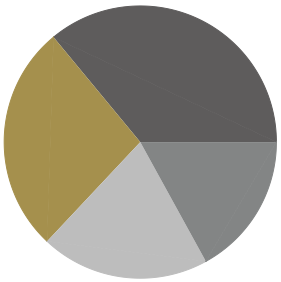


- 79% enebolig
- 2% rekkehus
- 19% annet

Varer/Tjenester

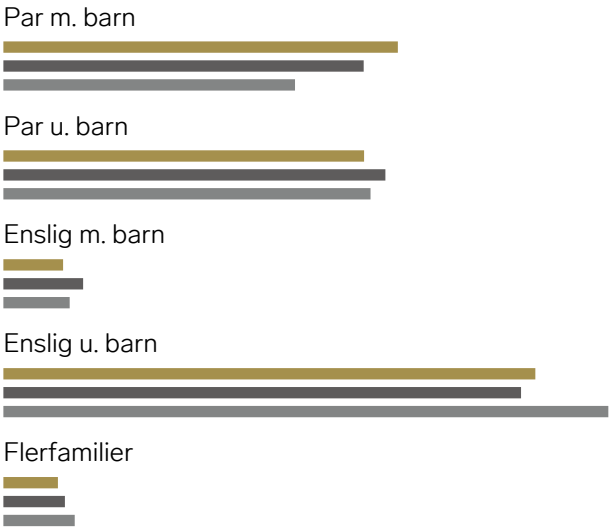
AMFI Åkrehamn	12 min
Apotek 1 Åkra	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 20% 16-18 år

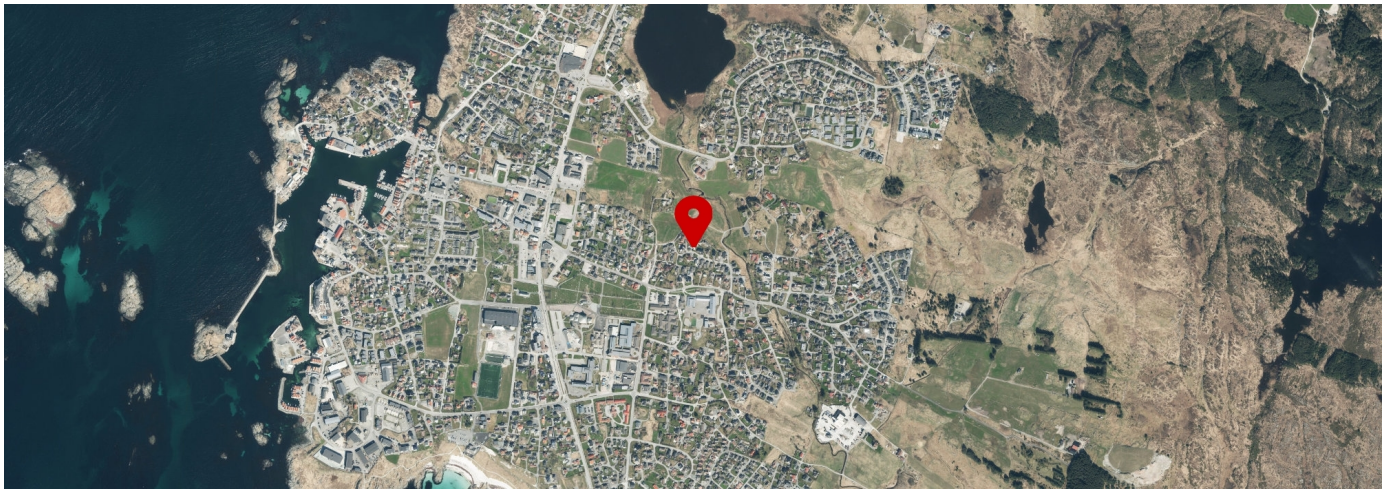
Familiesammensetning

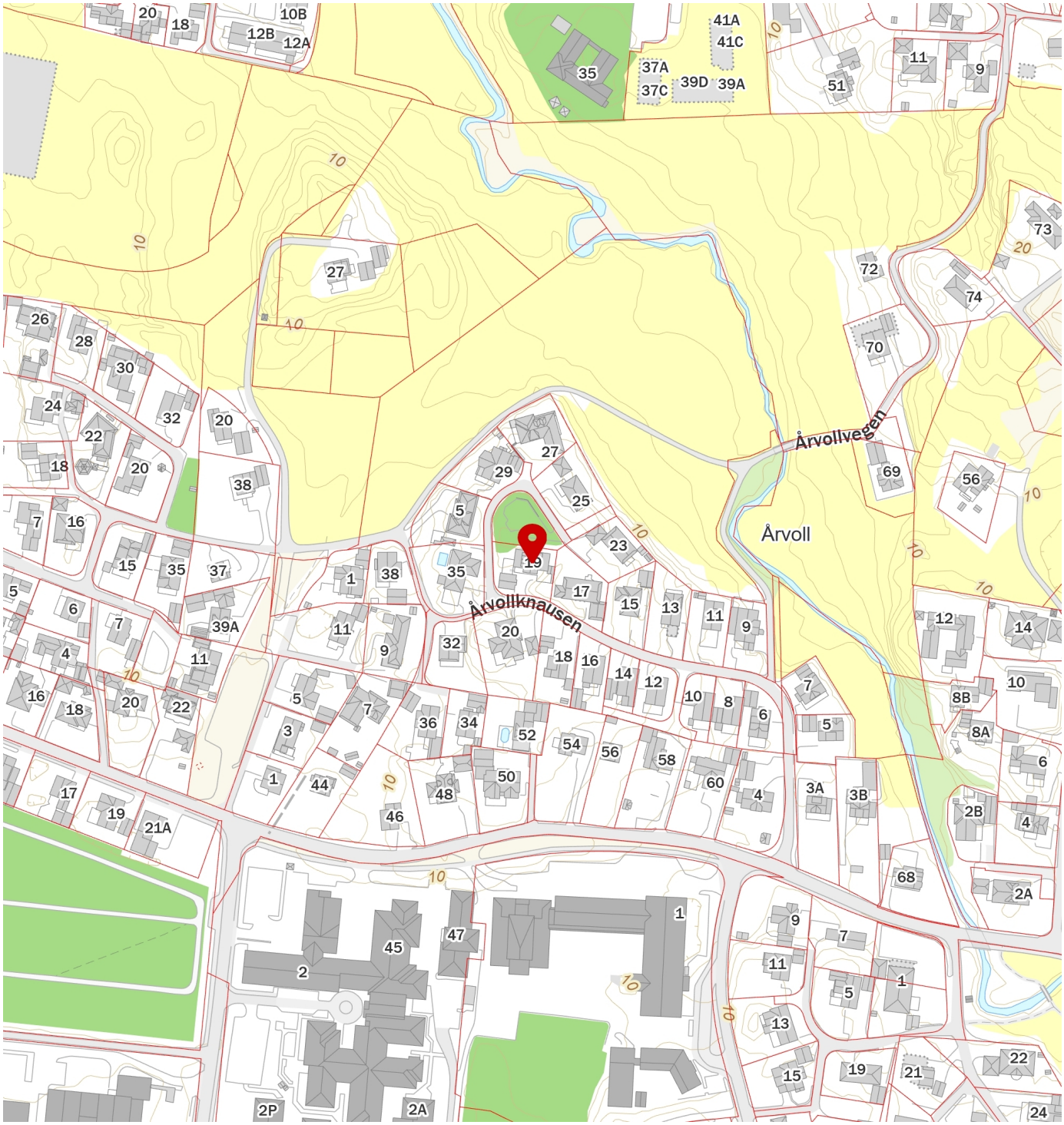


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

Årvollknausen 19, 4270 ÅKREHAMN

KARMØY kommune

gnr. 14, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22344-1091 **Referansenummer:** UZ7009

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20250314

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje, 1. etasje og loft.
Garasje i tilknytning til underetasjen.
Frittliggende garasje i gårdsrommet.

Fundamenter og grunnmur av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Trepanelet har nylig blitt malt 2 strøk og fremstår som godt vedlikeholdt.
Saltak oppbygd i trekonstruksjon.
Ytterdører og vinduer av tre. Isolerglass.

2 balkonger i tilknytning til loftet.
Stor sørvendt terrasse i tilknytning til 1. etasje. Deler av terrassen er overbygd.
Terrasse på bakkeplan mot vest.
Terrasser og balkonger som har terrassebord av tre har nylig blitt beiset.

Gulv i underetasjen av betong.
Etasjeskillere av tre.

Flis, parkett, teppe og laminat på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater, malte slette plater, panel og malt panel i himlinger.
Størsteparten av de innvendige overflatene i boligen har blitt fornyet og fremstår som godt vedlikeholdt.

Trapp av tre i malt utførelse.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt utførelse.
Størsteparten av dørene i underetasjen og 1. etasje har blitt fornyet.

Kjøkkeninnredning av merket Herregaard, levert fra Sigdal.
Profilerte fronter i malt utførelse.
Benkeplate av sort, polert granitt.
Integrert platetopp, stekeovn (nylig fornyet), mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Ovn i stuen, og i hall underetasje.
Varmekabler på våtrom.

Mekanisk ventilasjon fra bad og toalettrom.
Naturlig ventilasjon i boligrom.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.

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

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

Se ellers egenerklæringen.

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

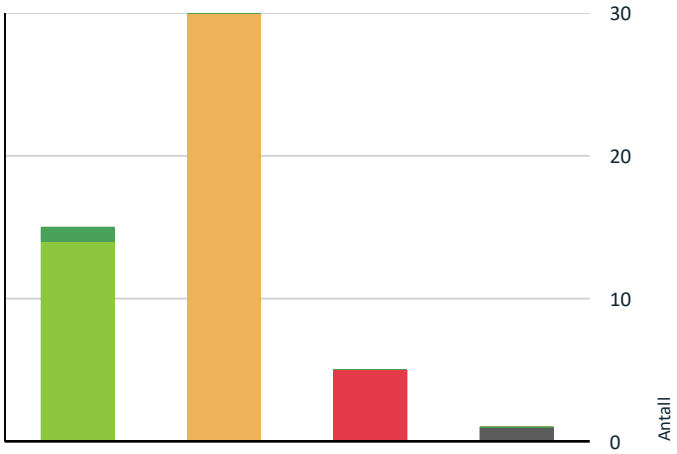
Bruken av enkelte rom i underetasjen avviker fra det som fremgår av byggemeldingen.
Rom merket "Sov" er i dag vaskerom.
Rom merket "Kontor" er i dag kjellerstue.
Rom merket "Sport" er i dag soverom.
Stuen har blitt utvidet inn i rom merket "Sov" og "Bad" på 1. etasje.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

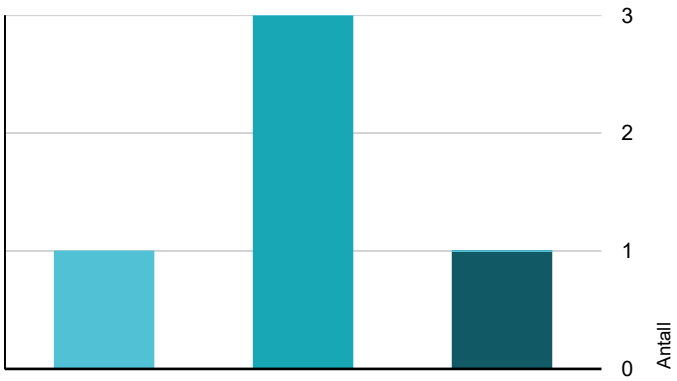
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører fra byggeår	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille underetg/1.etg	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 1.etg/loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - Loft	Gå til side
Innvendig > Garasje i tilknytning til vaskerom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom - brukt som bod > Teknisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Påbygd 4 ark på loftet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong.
Gavlpanner.
Vindskier av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra ark på loft.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
Blybeslag rundt pipe.
Stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens:
- Økt påkjenning av vann ved grunnmur kan føre til vanninntrenging i bygningen.

Det bemerkes at om taktekkingen fornyes vil krav om snøfangere bli gjeldende. Krav om snøfangere kom i 1987.



Rennenedløp ikke tilkoblet overvannsløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel. Stående trepanel mot nord.

Det er gjennomført løpende vedlikehold og utskifting av trepanelet etter behov.
Hele vestfasaden er fornyet, og i 2025 ble trepanelet malt to ganger.
Fasaden gir et inntrykk av godt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe spredt råtedannelse i trepanelet. I all hovedsak på vegg mot nord, som har stående trepanel.
Det ble også registrert manglende museband bak trepanelet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må på sikt forventes utskifting av enkelte trepanel.
Det anbefales å montere museband/musebørste bak trepanelet.

Konsekvens:
- Råtedannelse vil over tid øke i omfang.
- Manglende museband øker faren for skadedyr i boligen.

Tilstandsrapport



Noe spredt råtedannelse på vegg mot nord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er i all hovedsak en gjenbygget (lukket) konstruksjon.

Det har blitt besiktiget i kott på loft mot øst og vest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del misfarging av undertaket. Det ble målt for fukt i misfargingen uten utslag på befaringsdagen.
Det ble også registrert lite/ingen lufting av takkonstruksjonen i delene som er gjenbygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan sannsynliggjøres at misfargingen kommer av kondensering i takkonstruksjonen som følge av manglende lufting, men ikke konkluderes.
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak.

Konsekvens:
Manglende lufting av takkonstruksjonen kan føre til kondens, fuktskader og redusert levetid på materialene.



Misfarging. Målt ca 17% fuktighet. Ingen lufting av takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.
Vinduer datert 1980 og 1995.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at enkelte vinduer var vanskelige å åpne/lukke. Enkelte av disse var fastmalte.
Det ble også registrert noe rustdannelse på hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes noe vedlikehold på enkelte av vinduene.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold av vinduene kan føre til redusert levetid på vinduene.

TG 1 Fornyede vinduer

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.
Størsteparten av vinduene i 1. etasje og vinduer mot vest i underetasje.
Vinduene er datert 2018.

TG 3 Vinduer - 3

Vinduer i trappeløp og i kjellerstue.

Karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse i vindu kjellerstue.
Det ble også registrert høyt fuktnivå, samt påbegynnde råtedannelse i vindu trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes fornying av de omtalte vinduene.

Konsekvens:
Råtedannelse kan på sikt føre til vanninntrengning og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av de omtalte vinduene.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råtedannelse vindu kjellerstue.

Tilstandsrapport



Vindu trappeløp. Målt 41% fuktighet samt påbegynnende råte.

TG 1 Fornyede balkongdører

Tofløyet balkongdør på kjøkken, samt balkongdør mot nord.
Karmer av tre.
Dørblader i malt utførelse.
Isolerglass.

TG 2 Dører fra byggeår

Inngangsdør med karm og dørblad i teak.
Sidefelt med isolerglass.
Balkongdør i grovkjøkken med karm og dørblad i teak.
Balkongdør på loft med karm og dørblad i teak.
Dør mellom vaskerom og garasje med karm og dørblad i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe skader på pakningen til døren mellom vaskerom og garasje.
Det ble registrert noe treghet på balkongdørene.
Det ble også registrert noe utetthet mellom karm og dørblad på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes noe vedlikehold på dørene i form av smøring og justeringer.
Det anbefales å skifte pakningen på døren mellom vaskerom og garasje.
Det er krav om gasstett pakning på dører mellom garasje og bolig.

Det er ikke registrert vesentlige skader på de omtalte dørene, men grunnet alder og normal slitasje settes tilstandsgrad 2. Utskifting bør vurderes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan mellom garasje og bolig.
Ukjent fundamentering.
Bjelker og terrassebord av tre.

Stor terrasse i tilknytning til 1. etasje.
Oppført over dekke av betong.
Ukjent tekking på betongen. Avrenning til renne.
Belagt med terrassebord av tre.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 78. Deler av rekkverket ble målt til 53cm.

Balkong mot nord.
Fundamentert på søyler.
Bjelker av tre. Belagt med sponplater. Ukjent tekking på sponplatene.
Belagt med terrassebord av tre.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 80cm.

Balkong på loft mot sør.
Oppført over deler av stue i 1. etasje.
Tekket med sarnafil. Tekkingen ble fornyet for ca 10 år siden.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 77cm.

Terrassebord på samtlige terrasser har nylig blitt beiset, samt at rekkverket har nylig blitt malt.
Fremstår som godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet på balkong mot nord.
Det ble registrert noe misfarging av sponplatene på balkong mot nord.
Det ble også registrert noe rustsprengning på støpt dekke til terrasse mot sør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til rekkverkshøyde på oppføringstidspunktet var 90cm.
Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.

Det anbefales å gjøre tiltak på rustsprengningen.

Konsekvens:
Erfaringsmessig vil rustsprengning øke i omfang.

Tilstandsrapport



Misfarging sponplater.



Deler av rekkverket ble målt til 53cm.



Rustspreng.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre mellom terrassene mot vest og sør.
Trinn og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 78cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav. Dagens krav til rekkverkshøyde er 90cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapper av betong mellom gårdstunet og terrasseløsningene.
Belagt med granitt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad blir satt som følge av manglende rekkverk på trappen mot sør.

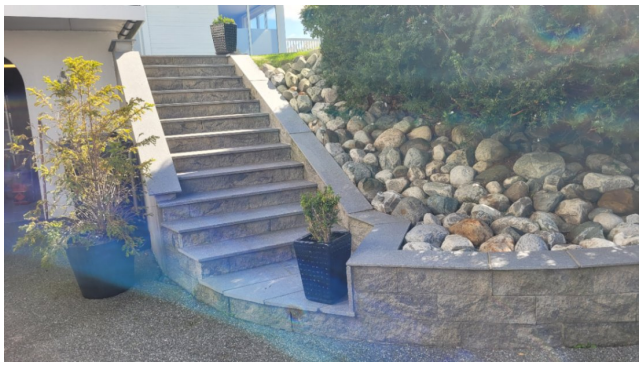
Det ble også registrert at det mangler trapp på del av terrassen ut fra grovkjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk medfører en sikkerhetsrisiko.
Det anbefales å fjerne porten eller montere trapp der dette mangler.

Kostnadsestimatet innebærer montering av rekkverk i tre på den ene siden av trappen, samt sikre porten slik at denne ikke kan åpnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk.



Manglende trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Flis, parkett, teppe og laminat på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater, malte slette plater, panel og malt panel i himlinger.

Størsteparten av de innvendige overflatene i boligen har blitt fornyet og fremstår som godt vedlikeholdt.
Enkelte overflater på loft som ikke er blitt fornyet fremstår med normal slitasje.

Boligen var møblert på befaring.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i underetasjen.
Ukjent bruk av isolasjon.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik. Det ble ikke registrert unormal skjevhet i underetasjen.

TG 2 Etasjeskille underetg/1.etg

Etasjeskille av tre.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 19mm høydeavvik i stue.
Avviket kan ansees som normalt med tanke på rommets størrelse.
Tilstandsgrad blir satt som følge av retningslinjer i NS 3600.

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

Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 2 Etasjeskille 1.etg/loft

Etasjeskille av tre.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert 12mm høydeforskjell over en lengde på 140cm.

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

Ingen umiddelbar konsekvens.

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 2 Pipe og ildsted

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Ovn i hall underetasje.
Ovn i stue 1. etasje.

Det ble opplyst at det foreligger feierrapport uten merknader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del riss- og sprekkdannelser på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser av pipen over tak anbefales for å identifisere eventuelle skader.

Konsekvens:
Frostspreng kan medføre avskalling og løs murpuss.



Riss- og sprekkdannelser på pipe over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong.
Ubehandlede plater på veggoverflaten.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kott under trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 13%.

Det ble også målt ved stikktaking i vegg på soverommet.
Fuktkvotemålingen i veggplaten ble målt til ca 21%

På grunn av nylig fornyelse av soverommet, ble hulltaking gjennomført i bod etter ønske fra selger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stikkmålingen på soverommet samt observasjonene gjort på hjørnet av huset mot nordvest kan indikere at drenering og/eller fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak.

Konsekvens:
Forhøyet fuktnivå i innforede trevegger mot mur kan over tid medføre mugg- og soppvekst, samt råtedannelse.



Hulltaking og fuktmåling i bod.



Stikkmåling i vegg på soverom.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre som forbinder alle etasjer.
Trinn, vanger og rekkverk i malt utførelse.

Trappen fremstår som godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk ble målt til 18cm.
Åpninger i trinn ble målt til 13cm.
Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).
Dagens krav er 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp.

TG 1 Innvendige dører - underetg/1.etg

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt utførelse.
Tofløyede dører mellom stue og kjøkken samt stue og spisestue.

Flere av dørene er blitt fornyet og fremstår som godt vedlikeholdt.

TG 2 Innvendige dører - Loft

Dører med karmer av tre.
Dørblader i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at enkelte dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes noe justering på dørene på loftet.

Konsekvens:
Dørblader som tar i karmen er mer utsatt for slitasje.

Soverom 3 - Loft

Rommet har vært i bruk som garderobe.

Det ble opplyst at rommet har klart røropplegg for bygging av bad.
Det ble ikke gjort nærmere undersøkelser i forbindelse med dette.

Tilstandsrapport

TG 2 Garasje i tilknytning til vaskerom

Gulv og vegger av betong.
Støpt dekke i himling. Isolert med isopor.

Leddport av tre.

Dør mellom vaskerom og garasje med karm og dørblad av tre. Døren er omtalt under punktet "Dører".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert av den elektriske åpneren til leddporten var defekt. Leddporten kan åpnes manuelt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes reparasjoner eller utskifting av den elektriske åpneren.



Garasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997 - 2010.

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflaten.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert motfall på gulvet. Fall ble målt fra gulv ved dørterskel til forhøyet oppkant hvor badekar og dusjkabinett er plassert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres korrekt fall, samt oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.

Badet har i dag dusjkabinett og badekar, slik at bruksvann blir direkte ledet til sluk. Tilstandsgrad blir satt som følge av avvik fra krav i forskrift.

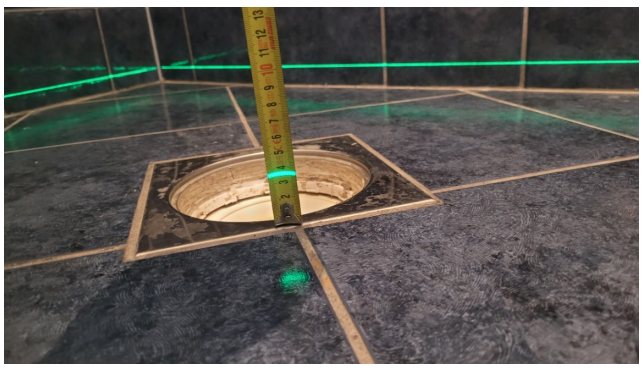
Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje eller tette sluker vil vann kunne ta seg ut av rommet.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Motfall gulv.



Motfall forhøyet del.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Begge slukene på badet er plassert på forhøyet del av gulvet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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



Sluk badekar.



Sluk dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har 2 servanter, gulvstående toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en sprekk i den ene servanten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes reparasjoner eller fornying av servanten.

Konsekvens:
Sprekkdannelsen kan på sikt føre til at vasken ikke holder tett.



Sprekkdannelse i servant.



Sprekkdannelse i servant - underside.

UNDERETASJE > BAD

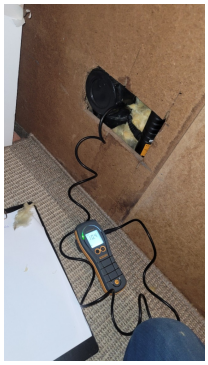
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt ved stakeluke for avløpsør i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 10%.



Fuktmåling.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

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

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte baderomsplater på veggoverflaten.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Veggoverflatene har nylig blitt malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Vaskerommet har elektriske varmekabler.

Vinylbelegget har blitt fornyet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert motfall i gulvet. Måling fra sluk til gulv ved dør mot garasje viste et motfall på 10mm.
Det bemerkes at vann vil ikke ta seg ut av rommet, da fallforhold mot innvendig dør er ivaretatt.

Tilstandsgrad blir satt som følge av standardens (NS 3600) retningslinjer ved påvist motfall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres korrekt fall til sluk for å lukke avviket.

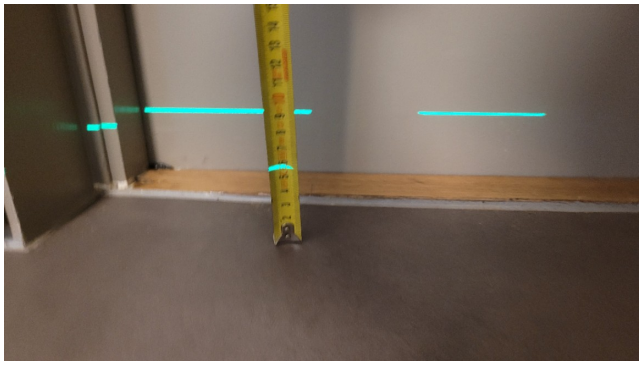
Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje eller tett sluk kan vann ta seg til døren ut til garasjen.

Kostnadsestimatet innebærer fjerning og legging av nytt gulvbelegg, samt etablering av korrekt fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fallmåling ved sluk.



Fallmåling ved dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Sluk fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt utslagsvask.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt ved utsparing i vegg for stoppekran.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 10%.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av merket Herregaard fra Sigdal. Profilerte fronter i malt utførelse.
Benkeplate av sort, polert granitt.
Integrert platetopp, stekeovn (nylig fornyet), mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulvoverflaten.
Tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Toalettrommet har innredning med nedfelt servant og gulvstående toalett.
Mekanisk avtrekk.

Det ble registrert en lekkasje på toalettsisternen ved befaring.
Det ble opplyst at dette skulle utbedres før salg.

1. ETASJE > KJØLEROM - BRUKT SOM BOD

TG 1 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulvoverflaten (nylig fornyet).
Malte plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Ifølge selger har kjølerommet ikke vært benyttet som kjølerom i eiertiden.
Ukjent oppbygging av kjølerommet.
Det anbefales en sjekk av anlegget dersom anlegget skal tas i bruk.

Tilstandsgrad blir satt som følge av rommets bruk i dag (bod).

1. ETASJE > KJØLEROM - BRUKT SOM BOD

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregat av merket Foody 8, levert av Miljøteknikk Sarpsborg.
Ukjent alder på anlegget.
Serienummer og tekniske spesifikasjoner kan indikere at aggregatet er produsert på midten av 90-tallet.

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

Tilstandsgrad blir satt som følge av antatt alder på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales en sjekk og service dersom anlegget skal tas i bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler eller vindusventiler. Mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at soverommet i underetasjen manglet ventil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 3 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Montert i trappeløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble opplyst at varmepumpen er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes utskifting av varmepumpen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



El-tilkobling.

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.
Ikke funksjonstestet.

TG 2 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.
   1983 Store deler av det elektriske anlegget har blitt utskiftet/rehabilitert. Enkelte deler av anlegget blir vurdert til å være fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det ble opplyst at alle arbeider utført i regi av dagens eier er blitt utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer foreligger på arbeidene utført i regi av dagens eier. Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer på eventuelle arbeider utført av forrige eiere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på et generelt grunnlag en utvidet el-kontroll av anlegget som følge av alder på deler av anlegget.

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.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det ble registrert utvendig fuktsikring som lå over terreng under balkong mot øst. Fuktsikringen var avsluttet under terreng mot nord og vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale tiltak med fuktsikringen langs nord og vest.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i stedstøpt betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert enkelte felt med rustspreng på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må på sikt utføres lokale tiltak på grunnmuren.

Konsekvens:
Rustspreng vil over tid øke i omfang.



Rustspreng.

TG 1 Forstøtningsmurer

Flere forstøtningsmurer er oppført på eiendommen.
Oppført i forskalingsblokk (splittblokk).
Belagt med granitt.

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånet tomt. Skråner fra nord mot sør.
Vestsiden av tomten skråner fra øst mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at terrenget rundt bygningen mot nord og vest har delvis fall inn mot bygningen.
Det ble også opplyst at kum i gårdsrom ikke er tilkoblet overvannsløp.
Vann i kummen går direkte til drenerende masser. Det ble opplyst at om kummen går tett vil overflatevann ta seg ut av gårdsrommet før det kommer til bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes lokale tiltak i form av terrengjusteringer eller anordning av drenerende masser mot nord og vest.
Kummen i gårdsrommet trenger jevnlig tilsyn for å ikke gå tett.



Kum i gårdsrom.



Terrengforhold mot nord og vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konstruksjoner som ikke er synlige vurderes kun etter alder og eventuelle opplysninger fra eier.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar

Standard
God garasjestandard.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv av betong. Belagt med flis.
Yttervegger oppført i stedstøpt betong.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Renner og rennenedløp av plast.

Leddport av tre. Elektrisk åpner.
Ytterdør med karm og dørblad i tre.
Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Ubehandlet betong på veggoverflatene.
Panel i himlingen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

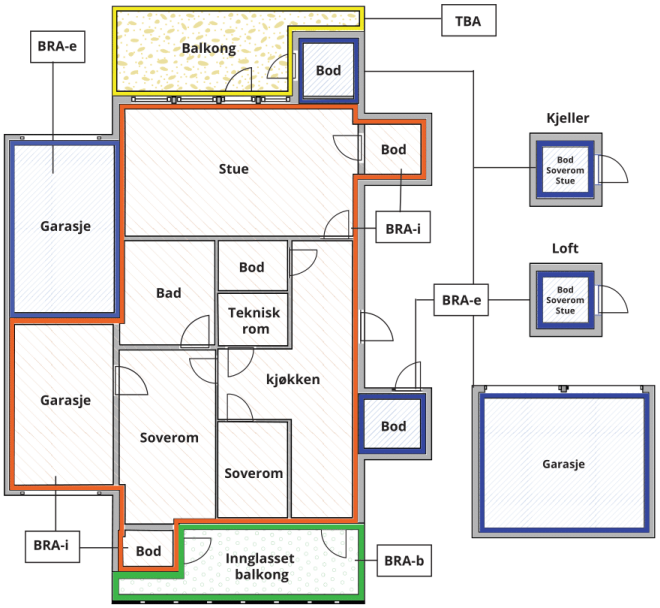
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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	25
1. etasje	119			119	83
Underetasje	138			138	42
SUM	**303**				**150**
SUM BRA	**303**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Loftstue, Soverom 3 - brukt som garderobe, Toalettrom		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Grovkjøkken, Kjølerom - brukt som bod, Spisestue		
Underetasje	Hall, Kjellerstue, Soverom, Bod, Bad, Vaskerom, Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruken av enkelte rom i underetasjen avviker fra det som fremgår av byggemeldingen.
Rom merket "Sov" er i dag vaskerom.
Rom merket "Kontor" er i dag kjellerstue.
Rom merket "Sport" er i dag soverom.
Stuen har blitt utvidet inn i rom merket "Sov" og "Bad" på 1. etasje.

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

Kommentar: Boligen har blitt malt utvendig 2 strøk.

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		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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	249	54
Garasje	0	39

Kommentar	
Enebolig	S-rom underetasje: Garasje og bod. S-rom 1. etasje: Kjølerom brukt som bod.
Garasje	

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Johnny Stava	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	14	32		0	729.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Årvollknausen 19

Hjemmelshaver
Stava Aud Hege, Stava Johnny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint på Årvollknausen, som ligger i Grindhaug boligfelt på Åkrehamn.
Et etablert boligområde.
Kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, turområder og Åkrehamn sentrum som har flere butikker.
Utsikt ut mot vest til havet fra loftsetasjen og terrassen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flott opparbeidet med plen, beplantning, prydbusker og trær.
Solvendte terrasser.
Forstøtningsmurer i forskalingsblokk belagt med granitt.
Trapper i betong belagt med granitt.
Asfaltert gårdstun.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med underetasje, 1. etasje og loft.
Garasje i tilknytning til underetasjen.
Frittliggende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger - Påbygg loft	21.06.1996		Gjennomgått		Nei
Tegninger - Opprinnelig bolig	01.12.1980		Gjennomgått		Nei
Tegninger - Garasje	25.09.2002		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

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.

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.
2-0239/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johnny Stava	Aud Hege Stava

Gateadresse
Årvollknausen 19

Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270

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: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Forsikring

Polise/avtalenr.: 1746923

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0239/25

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt gulvbelegg på vaskerom under og 1. etg.
Arbeid utført av	Flugger Farve Karmøy

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0239/25

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0239/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0239/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johnny Stava	adb3e5b293ded0c775cc2d01dfa5c04afdee90d8	26.08.2025 11:17:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Hege Stava	f6d109fdc5e80b352b24c6cea1b17fe40f2a8a57	22.08.2025 12:11:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0239/25

→ 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

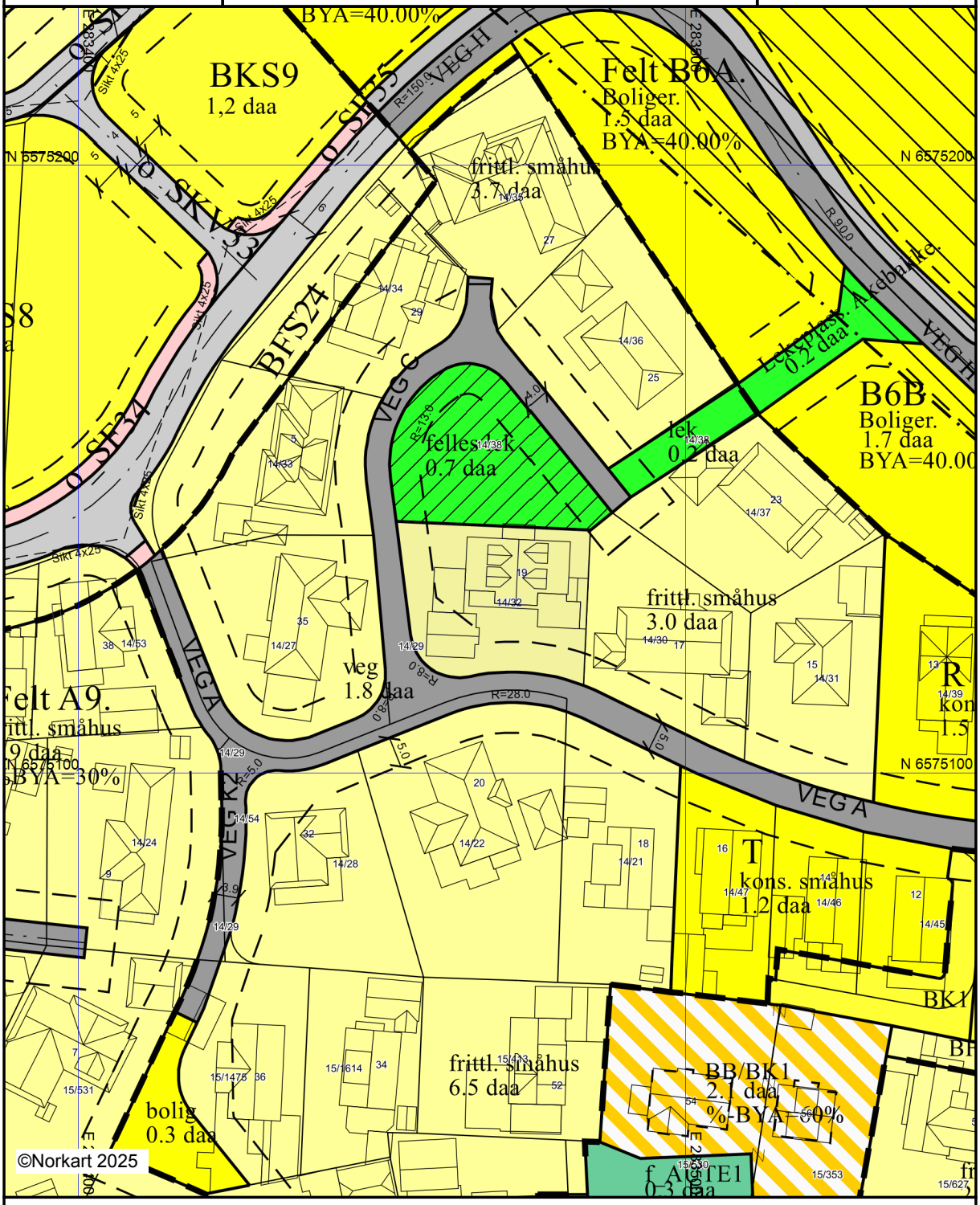
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/32
Adresse: Årvollknausen 19
Dato: 21.08.2025
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.

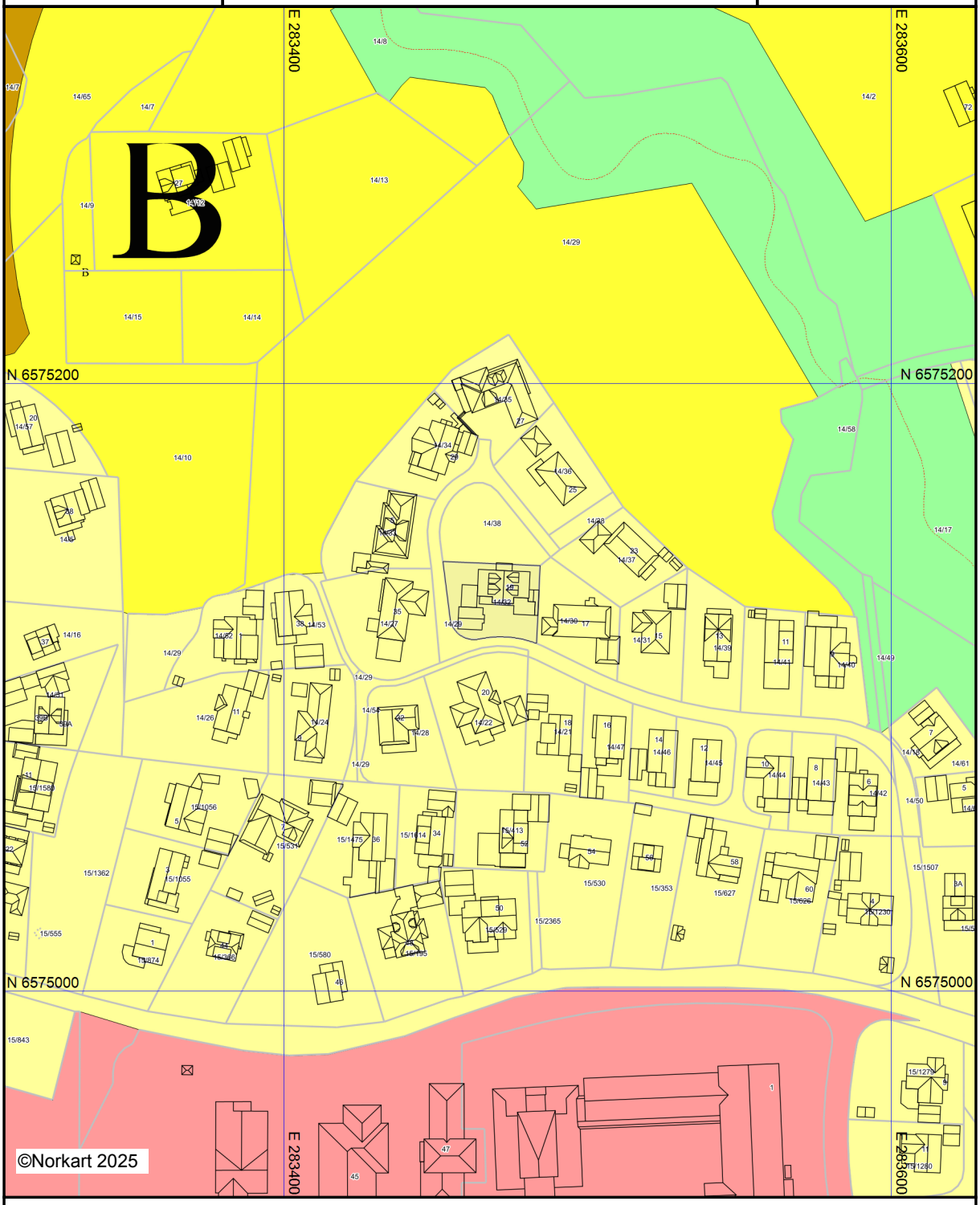
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/32
Adresse: Årvollknausen 19
Dato: 21.08.2025
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.

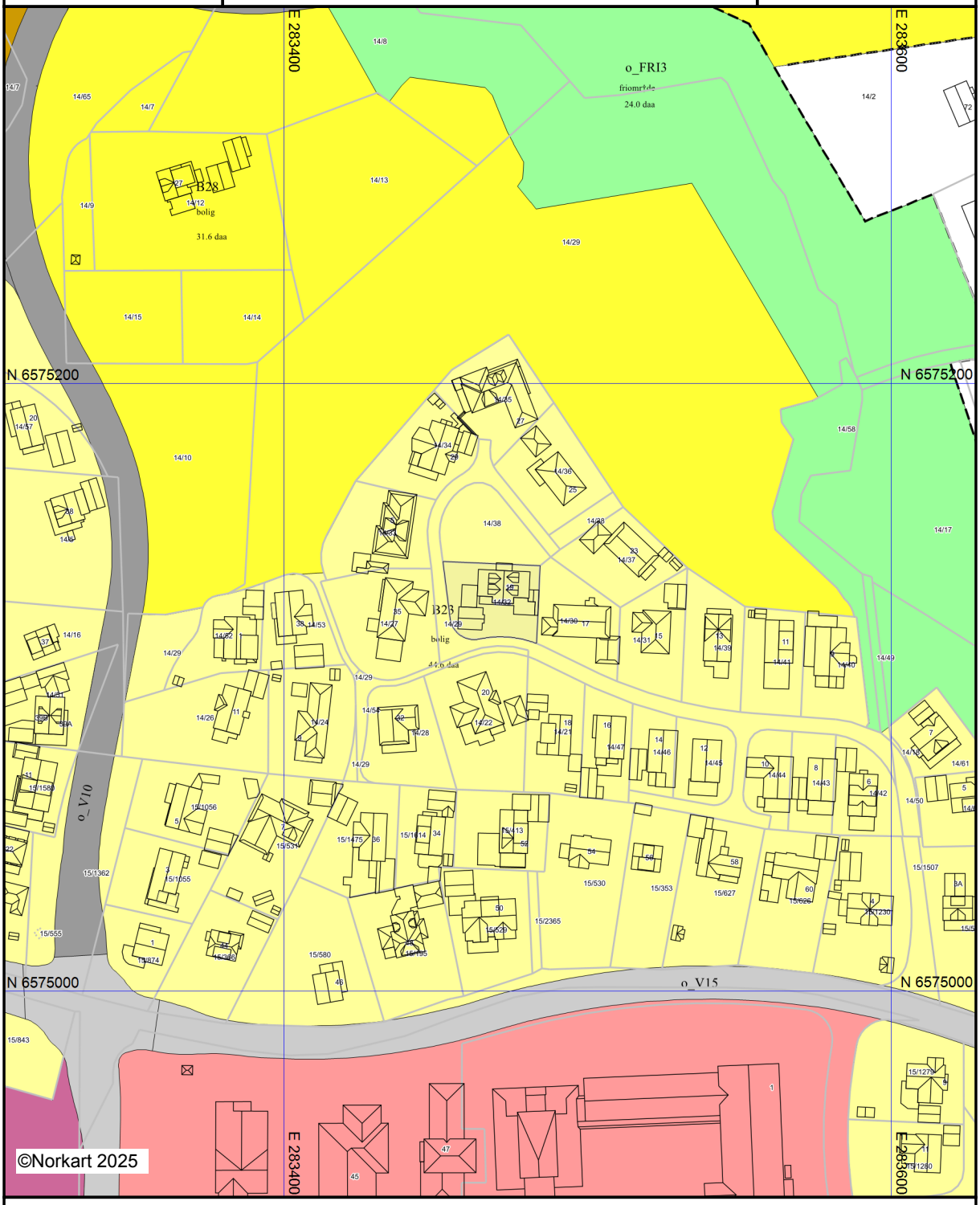
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 14/32
Adresse: Årvollknausen 19
Dato: 21.08.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Friområde - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk
- Abc Påskrift areal

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

Utskriftsdato: 21.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årvollknausen 19, 4270 ÅKREHAMN								

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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 729 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	674
Navn	Åkrehamn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4749/KDP674-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 729 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B23

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Årvoll Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2800/R247%20-%20PLANBESTEMMELSER%20FOR%20%c3%85RVOLL%20VEST.pdf
Delarealer	**Delareal** 729 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Karmøy kommune

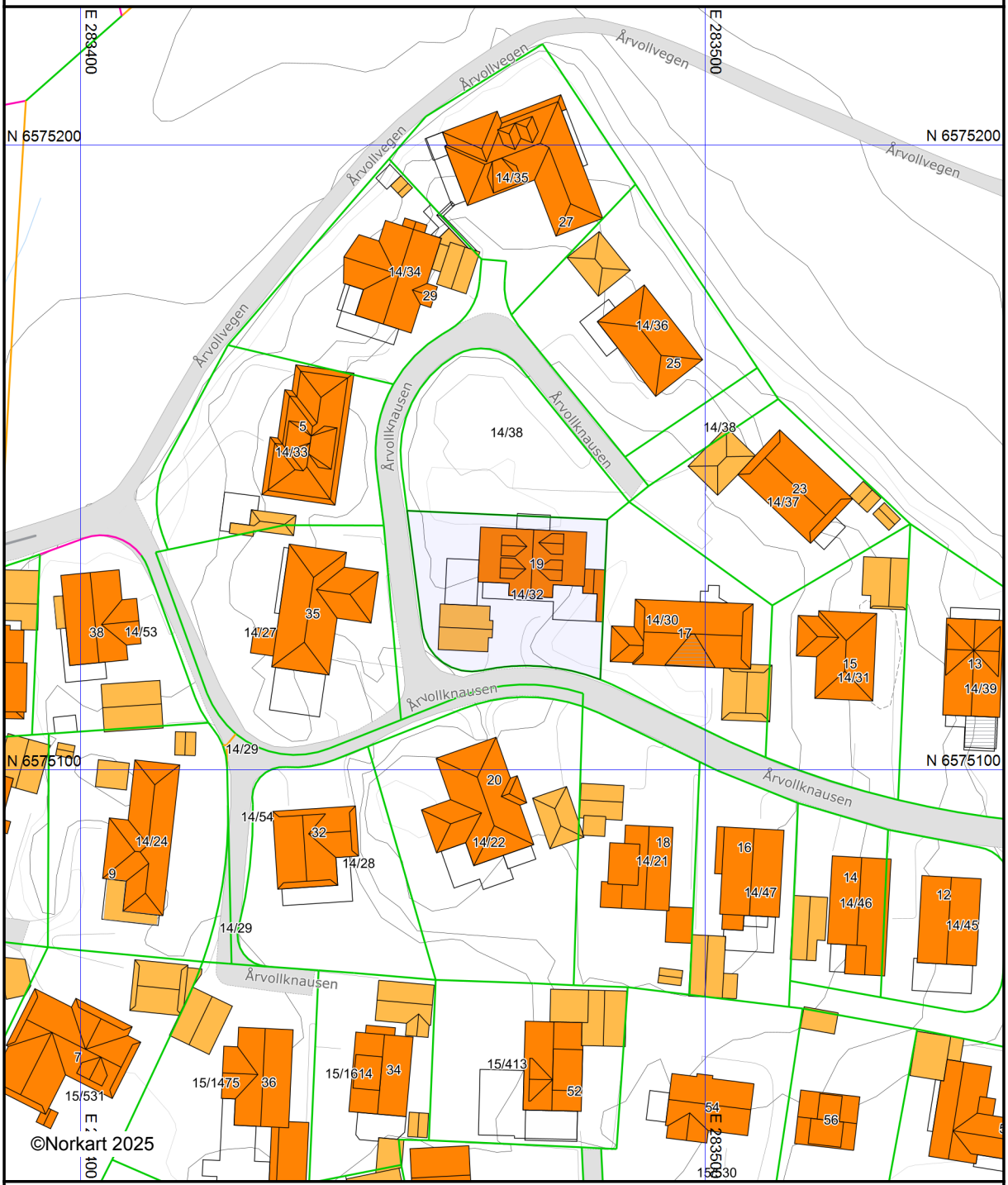
Grunnkart

Eiendom: 14/32
Adresse: Årvollknausen 19
Dato: 21.08.2025
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

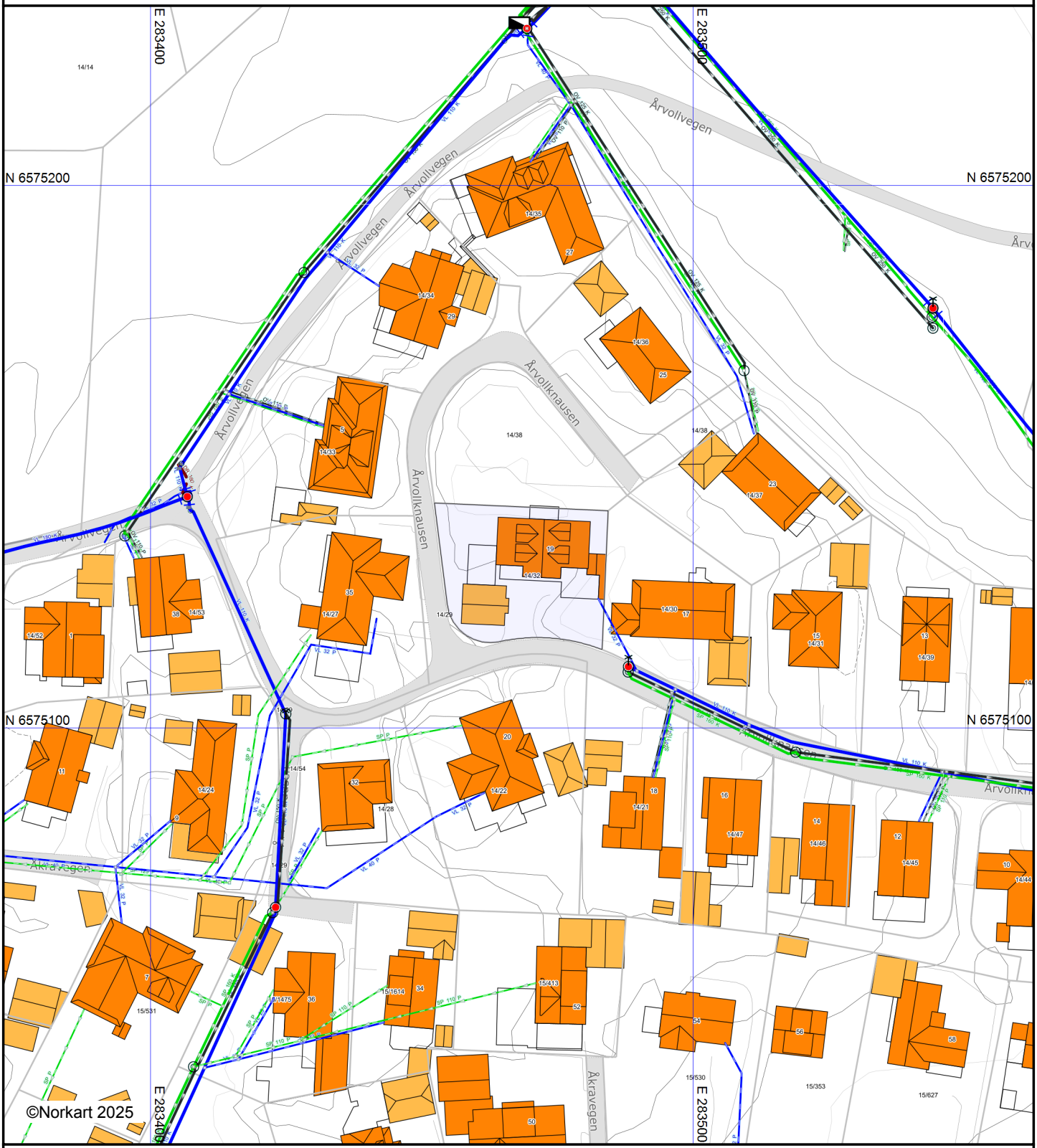
Eiendom: 14/32
Adresse: Årvollknausen 19
Utskriftsdato: 21.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

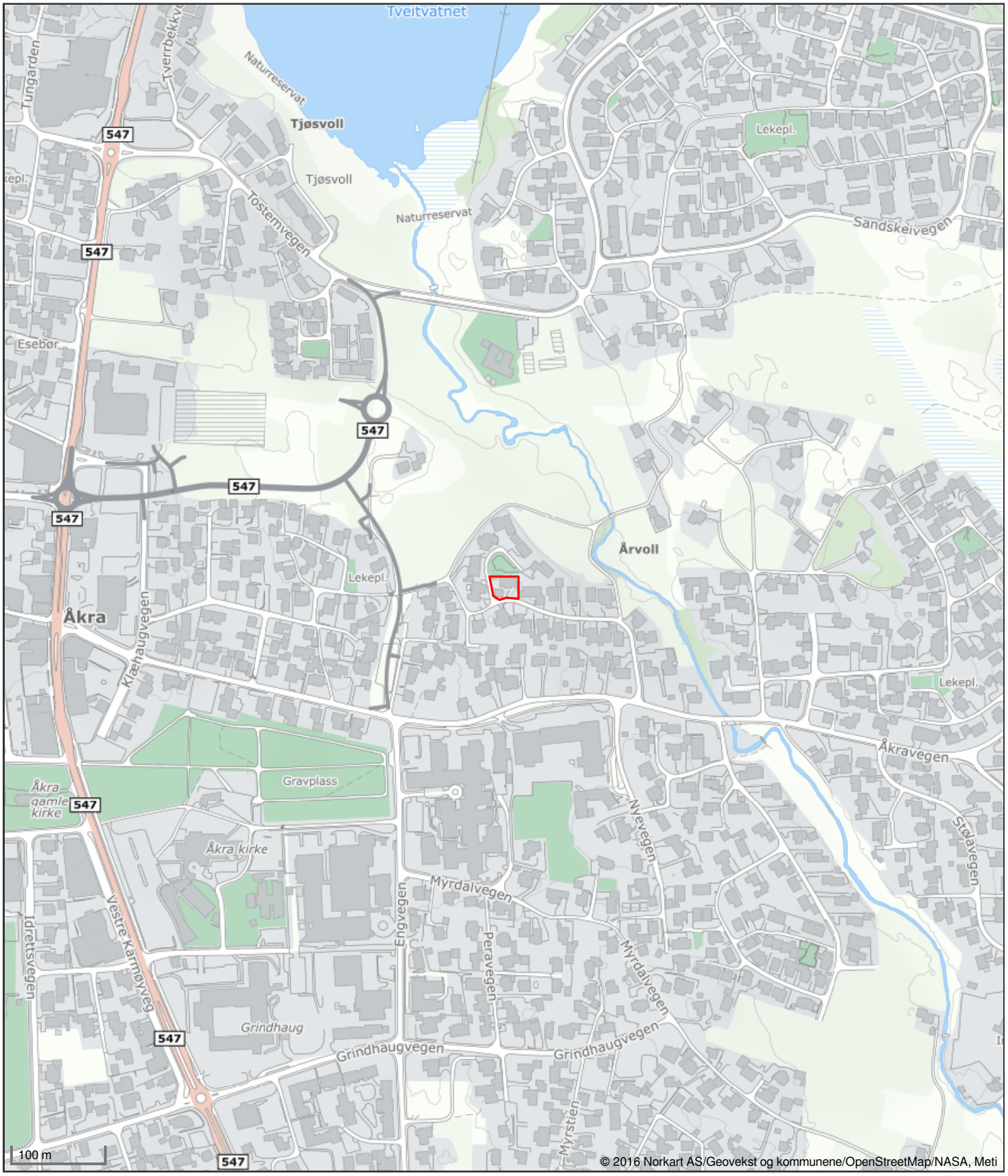
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 21.08.2025

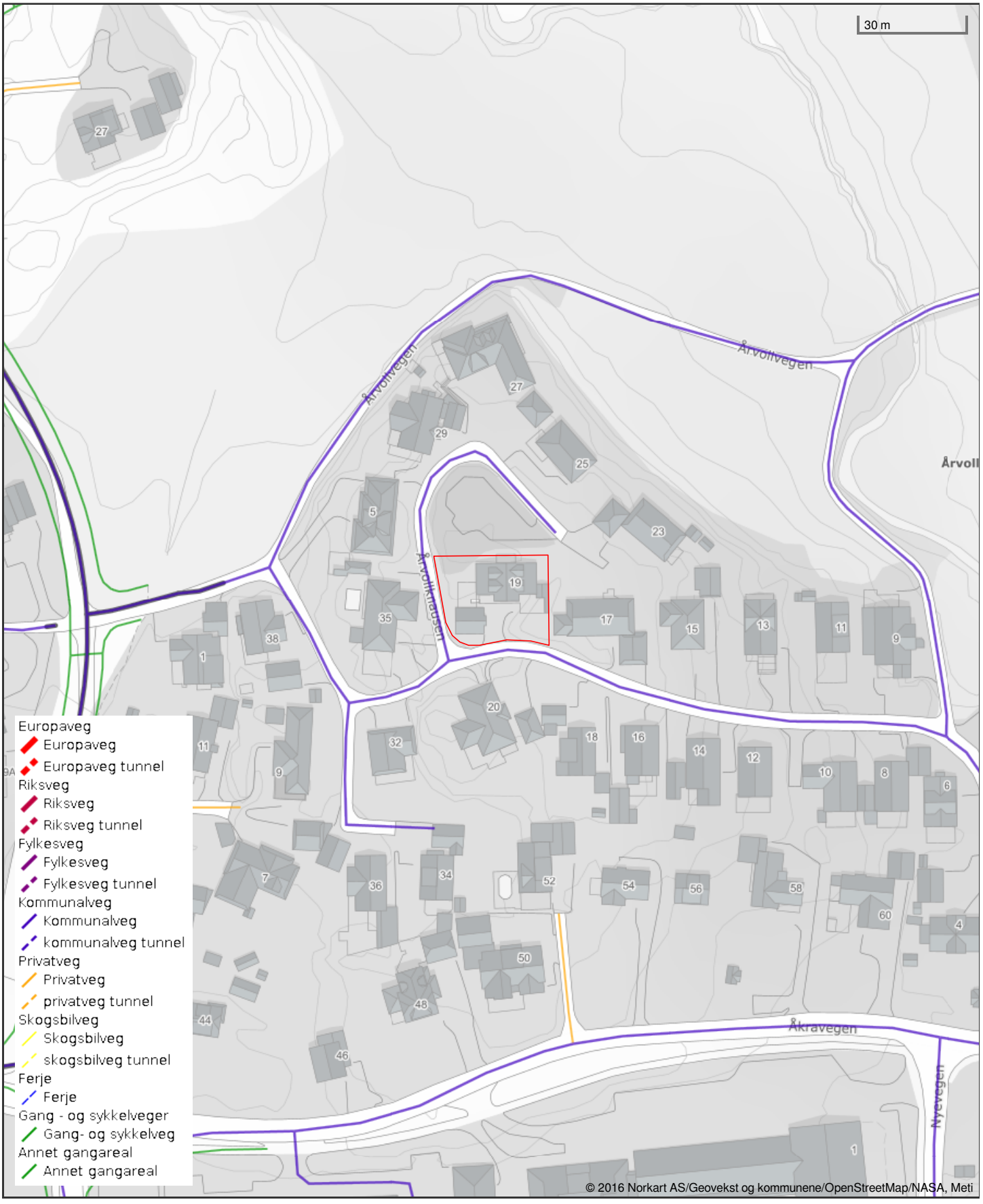
Oversiktskart for eiendom 1149 - 14/32//



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: 21.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 14/32//



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 14, Bruksnr 32	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Årvollknausen 19, gatenr 1489 4270 Åkrehamn	**Grunnkrets:**	304	Årvold
		Valgkrets:	2	Åkrehamn
		Kirkesogn:	6100402	Åkra
		Tettsted:	4702	Åkrehamn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.11.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	729,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.11.1980	Avgiver	1149/14/29	-729,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/14/32	729,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Årvollknausen 19	H0101	Bolig	289,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	289,0	Igangset.till.:	17.06.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	289,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9386327			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			130,0		130,0				
H01	1		106,0		106,0				
L01			53,0		53,0				

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:		Rammetillatelse:	21.03.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.03.2003
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.09.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22559761			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



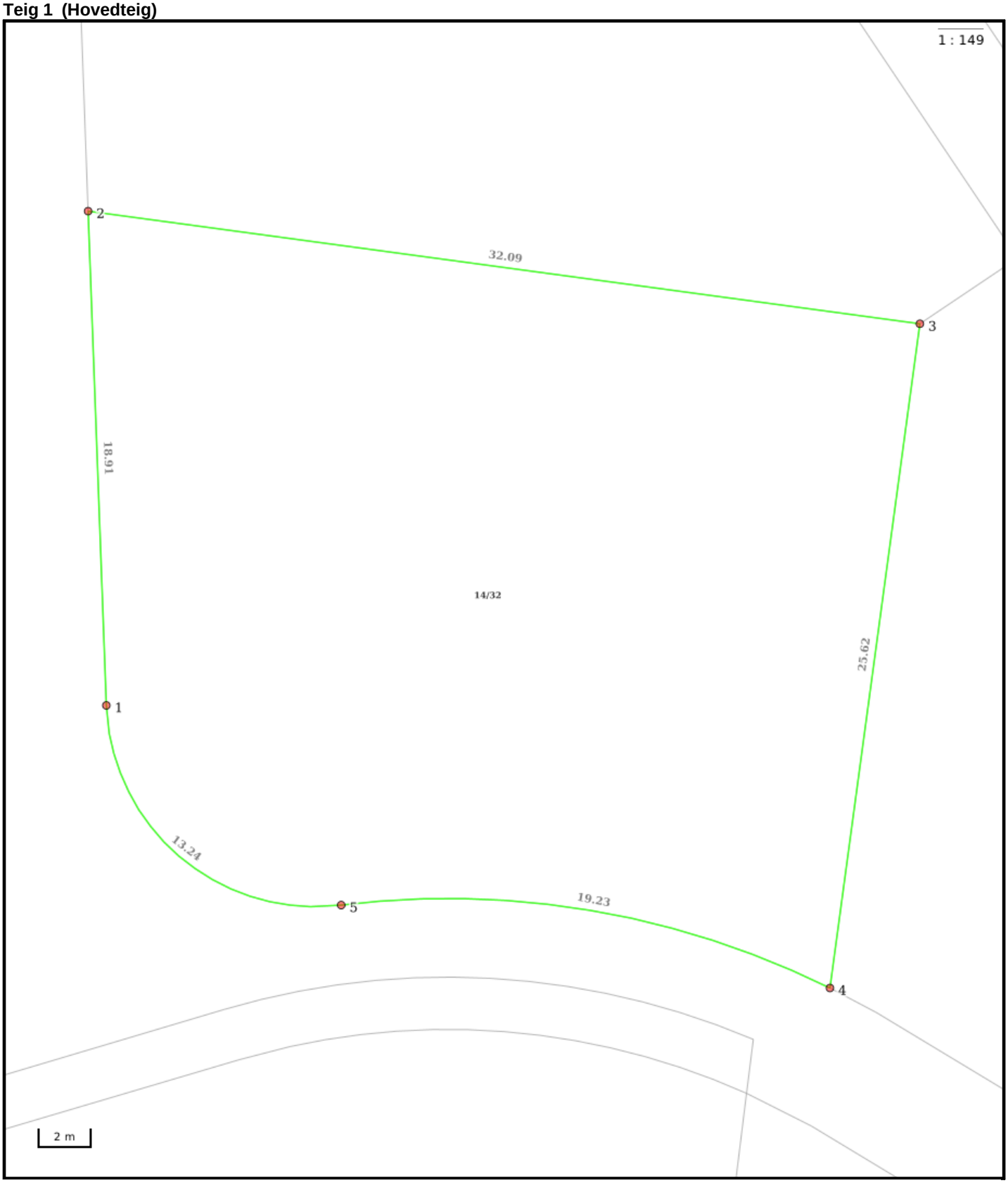
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 729,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 575 122,69	283 454,69	18,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 575 141,45	283 452,29	32,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 575 140,03	283 484,35	25,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 575 114,43	283 483,22	19,23m	Terrengmålt	10	-33,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 575 115,90	283 464,32	13,24m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Årvold			gnr. 14, bnr. 32	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	5.12.80	19.1.81	24/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Sigvar O. Sjøen		Årvold, 4270 Åkrehamn		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Sigvar O. Sjøen		"	"	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Hele arb.: Sigvar O. Sjøen		"	"	

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

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

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Inngangsparti kles inn med fasadestein.
2. Bad/WC kjeller fullføres utstyr monteres.
3. Rekkverk balkong stue heves til 90 cm.
4. Lufting kloakk føres over tak..
5. Bad ventileres over tak.

H. Bådsvik
bygn.kontrollør
For H. Bådsvik
O. f. Rosebakk

Arbeidet må være utført innen: 1.1. 1983

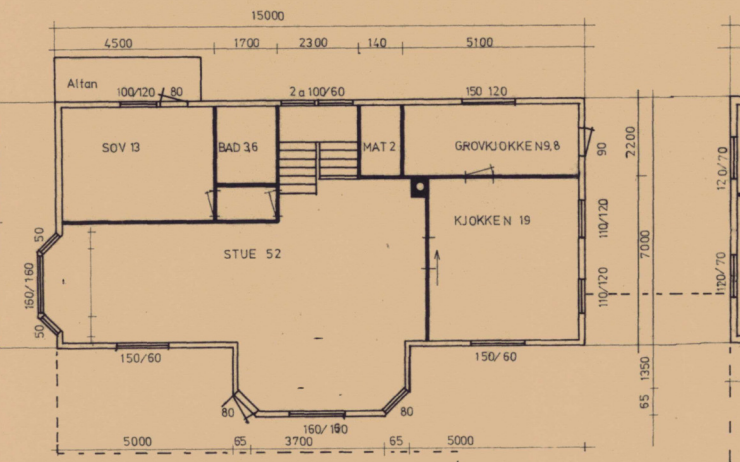
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Karmøy bygningskontor	17.6. 82	J. I. Lien bygn.sjef
		Underskrift

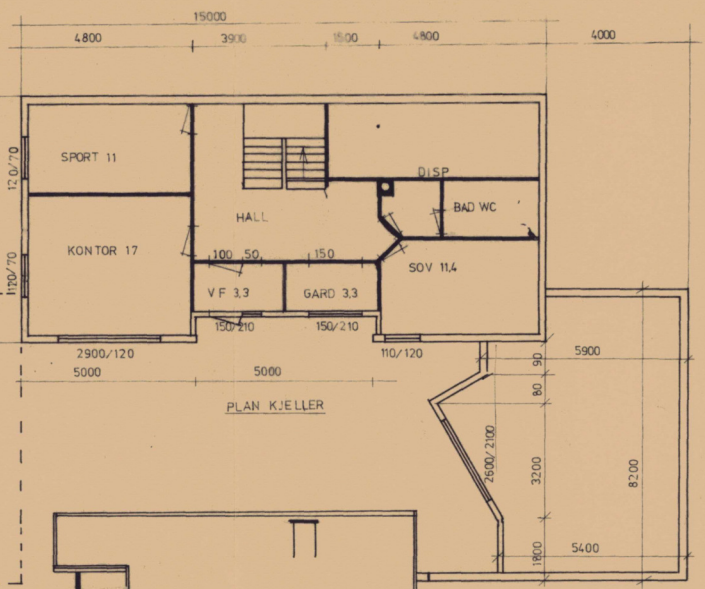
Sendes til

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

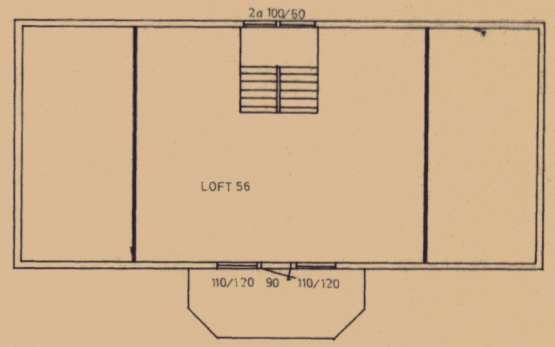
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



PLAN 1ETG



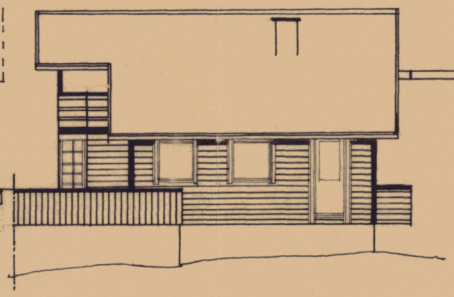
PLAN KJELLER



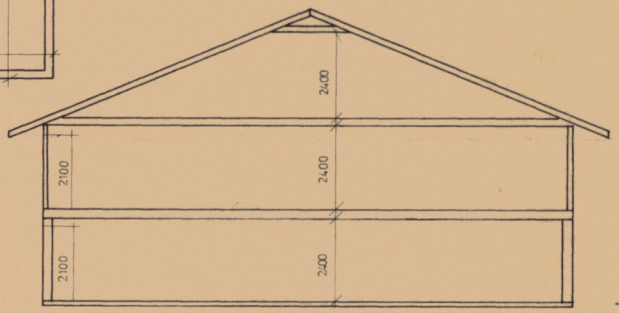
PLAN 2 ETG



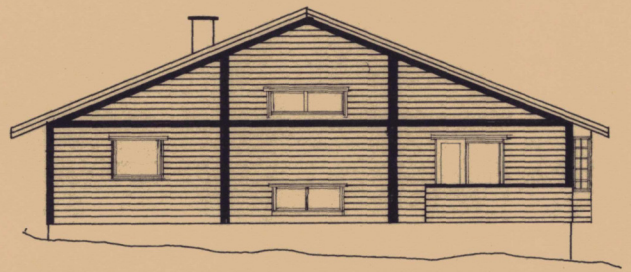
SØR



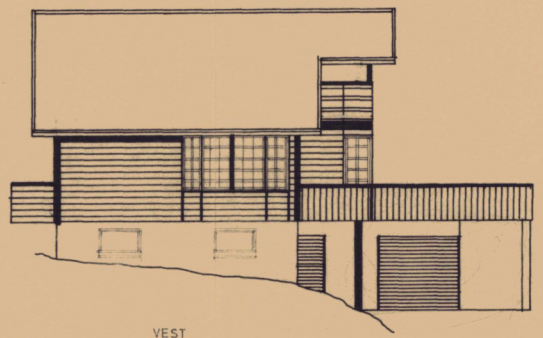
ØST



SNITT



NORD



VEST

Enebolig m/inngang i kjeller 116 m2

Ant pr. enhet	Pos. nr.	Navn.	type.	dim.	Tegning Standard	Materiale

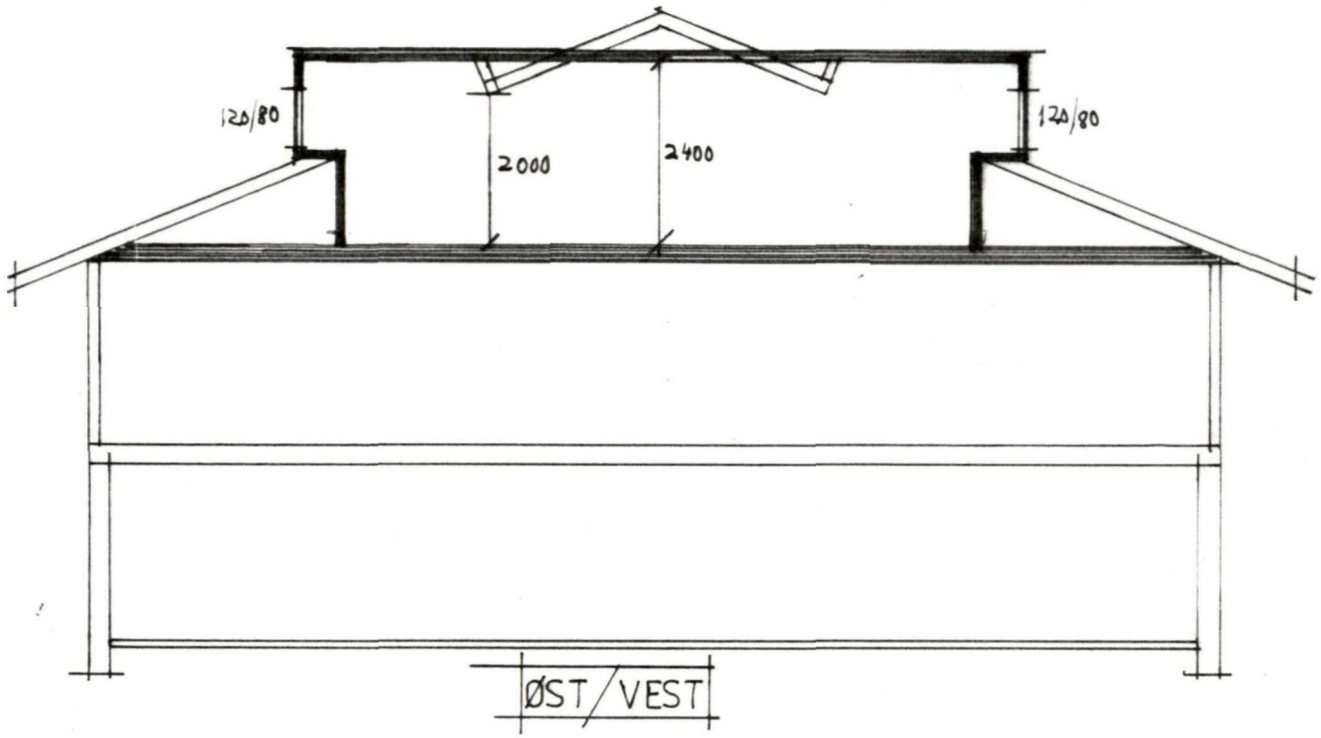
Dato 1.12.80	Konstr./Tegn.	Trac.	Målestokk 1:100
Kontroll	Stand.Kon.	Godkj.	

Ingrid og Sigvar Sjøen.
14/32 4270 Åkrehamn

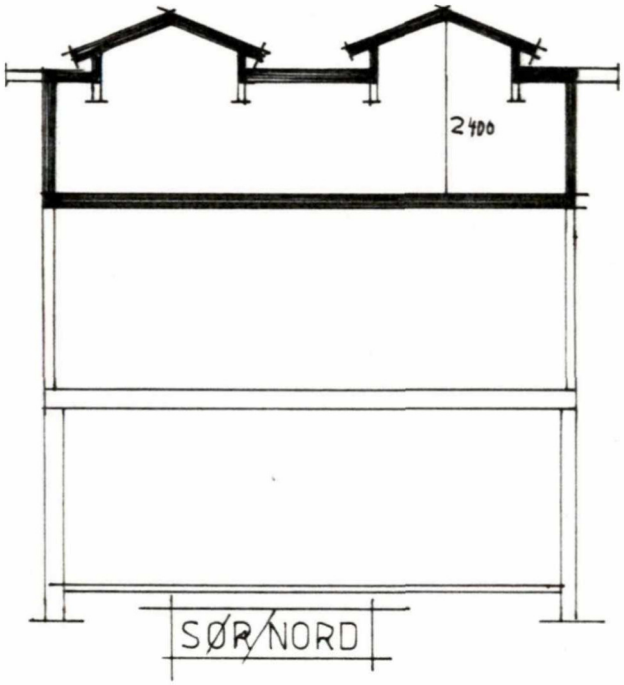
Erst. for: | Erst. av:

Tegnerskjema hos Irling Torgersen og Sønner Stavanger. 09002 A 23

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ØST/VEST



SØR/NORD

KARMØY KOMMUNE
26 JUN 1996
Saksid Jnr
Ark.vnr
Mrk Sakebeh
Kopi til

21.06.96

SNITT ARK LOFT

INGRID OG SIGVAR SJØEN

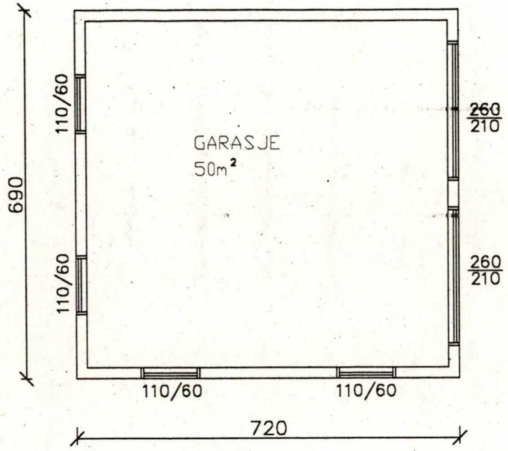
14/32 4270 ÅKREHAMN



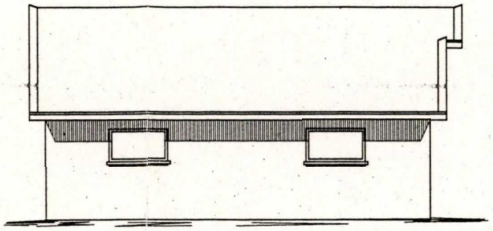
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
04 JUNI 1996
Saksbeh:
Arkivnr:
Mak:
Saksbeh:
Kopi til:
Enebo

Ingrid
14/32

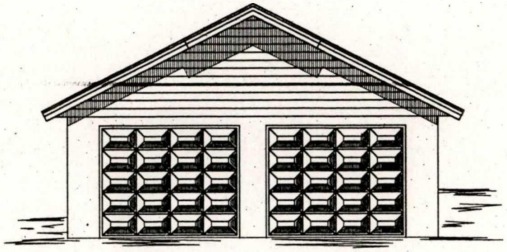
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
0 3 MAR 2003
Ark.sak nr.:
Lnr.:
Ark.kode:
Saksbeh.:
Kopi til:



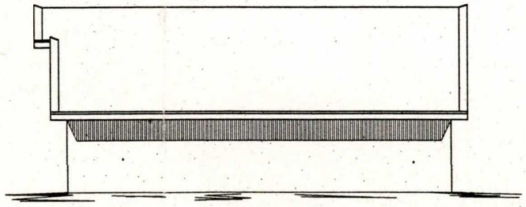
PLAN



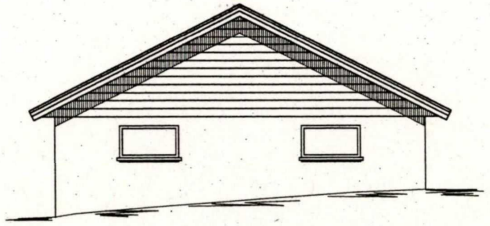
SØR



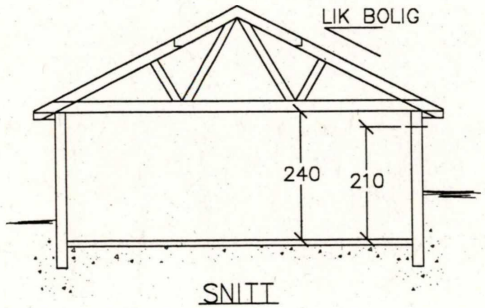
ØST



NORD



VEST



SNITT

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 205/03
Godkjent med forbehold
21.03.03

GR. FLATE 50m²

Vedlegg 3

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	
25/09-02	EK/OL		1:100	GNR. 14 / BNR. 32
Kontr. ESKILD	Stand. kontr.	Godkjent		Erstatning for / Erstattet av

KJELL ELIAS HÅKONSEN
ÅRVOLLSKNAUSEN 19
4270 ÅKREHAMN

SNITT, PLAN, FASADER

Henvisning	Beregning	Filnavn

Utskriftsdato: 21.08.2025

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.**	14	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årvollknausen 19, 4270 ÅKREHAMN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.08.2025

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.**	14	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årvollknausen 19, 4270 ÅKREHAMN								

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	8 228,28 kr
Eiendomsskatt	4 786,00 kr
Feiing	651,10 kr
Renovasjon	3 276,26 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.

Skatteetaten

Dato
23.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 14 Bnr 32 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Årvollknausen 19, 4270 ÅKREHAMN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 975 480
Som sekundærbolig:	kr 3 901 921

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert