EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0154/26

Selger 1 navn
Venche Karin Valentinsen

Gateadresse
Stølavegen 19

Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Venche Karin Valentinsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

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: 2-0154/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dusj og kraner og wc og vasker
Arbeid utført av	Henry Eliassen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nye fliser på baderom vegger og gulv og ny sluk under dusj

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Husker ikke årstallet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vannlekkasje i rør ute ved hagen i mars 2026.
Arbeid utført av	So Lund

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

Beskrivelse	Maur av og til ute ved Kantstein utmot vegen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0154/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye takpanner på hus. I 2006. Garasjen ble bygget av Henry og Susan Klæhaug - husker ikke årstallet.
Arbeid utført av	Sjøen trelast

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leilighet i kjelleren

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Soverommet er ikke godkjent pga litt for lite/smalt vindu. Må utbedres.

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: 2-0154/26

Tilleggskommentar

Det er byttet 4 vinduer i øverste etasje (dei 2 store i stua og soverommene) og ny terrassedøren i stua. Ny ytterdør. 2 mindre vinduer i stua bør byttes, kjøkken vinduer bør byttes, wc vindu og baderomsvinduer bør byttes. Det er byttet alle vinduer og ytterdør i kjelleren. Ny varmepumpe i stua oppe desember 2025. Ny varmtvannstank for 3 år siden. Nye kraner på vaskerom i 2026. Ny stoppekran. Nyere gulver og lister i kjellerleilighet utført av firma (forsikringssak) tror det var i 2011. Nye skap i det rommet nede ved kjellertrappene . Og nytt gulv i gang og største soverommet.

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: 2-0154/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Venche Karin Valentinsen	5b7e573c77df84b4439b7 89a3416b50f4c36e6e7	01.05.2026 10:32:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0154/26

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Stølavegen 19, 4270 ÅKREHAMN

KARMØY kommune

gnr. 15, bnr. 1315

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1342 **Eiendomsverdi ref nr:** LB3037

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026053

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.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med godkjenning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1973 med kjeller og 1. etasje. Frittliggende garasje i gårdsrommet. Boligen fremstår med gjennomgående normal standard sett i forhold til alder, bruk og utført vedlikehold.

Bygninger fra 1970-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav når det gjelder blant annet konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, energieffektivitet og tekniske løsninger. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på alder, normal slitasje, observerte forhold, faglig skjønn samt tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen.

Overflater er av varierende kvalitet og alder. Det må påregnes noe slitasje og stedvis skader på overflater, samt noe stedvis knirk i gulver.
Vinduer er fornyet etter behov og fremstår med varierende alder og slitasjegrad. Vinduene fungerer i dag, men enkelte vinduer må påregnes utskiftet over tid.
Terrassedør fra soverom fremstår med en del slitasje og fornyelse bør påregnes.
I kjeller er det registrert forhøyede fuktverdier i vegger mot terreng. Videre bruk, ventilasjon og eventuelle oppgraderinger av rommene vil være avgjørende for hvilke tiltak som bør vurderes.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er nær forventet teknisk levetid, og vedlikehold, oppgraderinger eller utskiftinger må påregnes i tiden fremover.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises for øvrig til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader som fremgår av rapporten. Da boligen var møblert og bebodd ved befaring, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes. Se også selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Takrenner og nedløp av plast. Beslag av plast og metall.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft med synlig sutak.
Vinduer med karmer av tre og PVC. Isolerglass.
Ytterdører av tre. Malt utførelse.
Vestvendt terrasse med utgang fra stue.
Utvendige trapper av betong.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, laminat og belegg på gulver.
Malt tapet, tapet og panel på vegger.
Prefabrikkerte plater og panel i tak/himlinger.
Gulv av betong i kjeller.
Etasjeskiller av tre i 1. etg.
Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer med pusset og malt overflate.
Det er vedovn i stue i 1. etasje og vedovn i kjellerstue.
Sotluke er plassert i kjeller.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist forhøyet fuktighet i konstruksjonen.
Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre.
Malt utførelse.
Det er teppematter i trinn.
Innvendige dører med karmer av tre. Dørblader med og uten fyllinger.
Dørblad med glass mellom gang og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2009.
Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt uten fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tapet på vegger.
Panel i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er tilstrekkelig fall mot sluk.
Det er en eldre plastsluk i gulvet.
Rommet er utstyrt med servant og toalett.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er naturlig ventilering.
Fuktmåling er utført ved stikking i bunnsvill, via luke på vaskerommet og det er påvist forhøyet fuktighet.

Dusj rom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal dusjrommet være fra ca 2009.
Baderomsplater på vegger.
Malt tak/himling.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er tilstrekkelig fall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og dusjhjørne med forheng.

Beskrivelse av eiendommen

Veggmontert dusjarmatur med massasje funksjoner.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjeller:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Malt utførelse.
Laminat benkeplate og vask av metall. Fliser over benkeskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Lakkert utførelse.
Laminat benkeplate og vask av metall. Det er fliser over benkeskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Parkett på gulv.
Tapet på vegger. Flislagt toalettkasse.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Rommet er innredet med veggmontert toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Skrusikringer og automatsikringer i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Rundt grunnmuren ble det ikke påvist bruk av knotteplast.
Takrenne nedløp er tilkoblet rør i grunnen.
Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur er av plasstøpt betong.
Terrenget rundt boligen fremstår som flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1973.

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

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

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

Takstmannen har lagt dagens faktiske bruk av rommene til grunn ved areal- og tilstandsvurderingen.

I 1. etasje var boligen opprinnelig tegnet med tre soverom. Dagens planløsning er endret ved at stue er innlemmet i ett av de opprinnelige soverommene.

Kjelleren er i senere tid innredet med hybel, hvor det er etablert kjøkken, og bad i tidligere vaskerom. På opprinnelige tegninger fremgår det at deler av kjelleren, herunder kjellerstue, ikke var fullt utgravd. Rommene i kjeller var opprinnelig definert som tilleggsdel og ikke prosjektert eller godkjent for varig opphold. Endring av bruk fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på omsøking eller kommunal godkjenning av de utførte endringene eller bruksendringen.

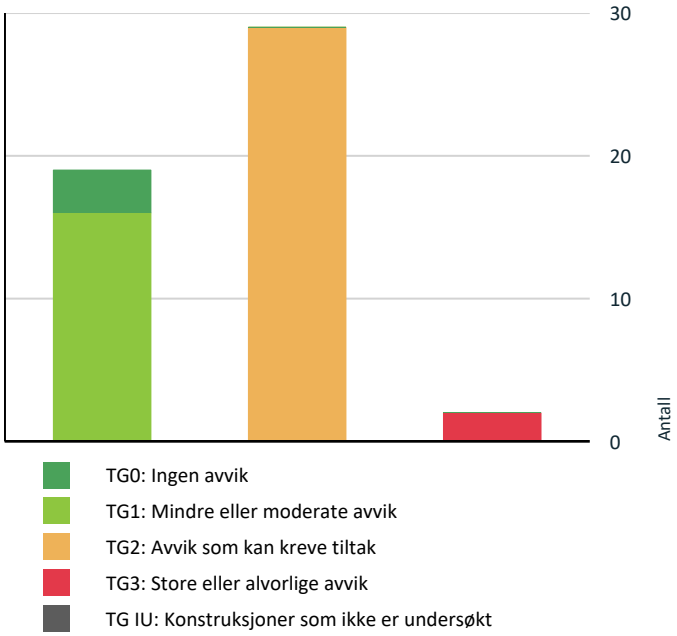
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Takstmannen har lagt dagens faktiske bruk av rommene til grunn ved tilstandsvurderingen. Det er registrert innredet loftsareal i garasjen som ikke fremkommer av fremlagte tegninger eller dokumentasjon.

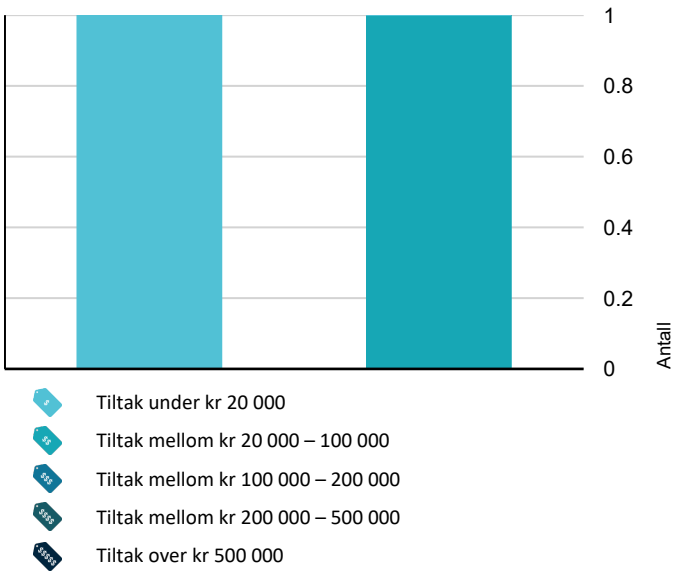
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Dører - Terrasse	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusj rom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusj rom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekket ble fornyet med ny takpapp, lekter/sløyfer og takstein i ca 2006.

Taktekking fremstår i normal god stand uten registrerte skader eller tegn til svekket funksjon ved befaring. Det er ikke avdekket forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 1 er gitt.

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av plast og metall.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Fall på takrenner er ikke kontrollert.
I forbindelse med fornying av taktekket i ca 2006, ble også takrenner, nedløp og tetting rundt gjennomføringer fornyet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 3 Snøfangere

Beskrivelse

Taket ble fornyet omkring 2006. Ved omlegging av taktekking utløses normalt krav til etablering av snøfangere etter gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Snøfangere skal hindre at snø og is sklir ned fra taket og kan medføre skade på personer eller eiendom. Dette er særlig viktig over inngangspartier, gangveier og andre områder med ferdsel. Behovet for snøfangere påvirkes av takets utforming; ved ru tekking som takstein eller shingel er det normalt krav om sikring ved takvinkel over ca. 27 grader, mens glatte tak som stål- eller platetekking som hovedregel krever snøfangere uavhengig av vinkel. Kravet til snøfangere kom i 1985 og TG3 er satt på bakgrunn av avvikets sikkerhetsmessige betydning som skal vurderes etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende snøfangere medfører økt risiko for ukontrollert snø- og isras fra taket. Dette kan føre til personskade samt skade på bygning, installasjoner og omkringliggende arealer.
Det anbefales montering av snøfangere i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for å ivareta personsikkerhet og redusere risiko for skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler snøfangere over entre

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning.

Det ble ikke registrert råtedannelse i kledningen ved stikktesting på utvalgte steder. Kledningen fremstår med normal slitasje for alder. Noe rengjøring, skraping og overflatebehandling må forventes.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert manglende musebånd i nedre del av kledningen. Kledningen viser også tegn til aldersslitasje med sprekkdannelser i treverket.

Manglende musebånd gir en åpning i konstruksjonen og avviker fra anbefalt utførelse for å hindre inntrengning av skadedyr. Sprekkdannelser i kledningen skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og vedlikeholdsetterslep. TG2 er valgt da forholdene representerer avvik og svekket funksjon, uten at det er påvist omfattende skader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende musebånd kan gi økt risiko for at smådyr trenger inn bak kledningen. Sprekkdannelser kan føre til økt fuktopptak i treverket, som over tid kan gi råteskader og redusert levetid.
Det anbefales å etablere musebånd der dette er nødvendig. Kledningen bør vedlikeholdes og skadde bord vurderes utbedret eller skiftet ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.


Mangler musebånd


Aldersrelaterte sprekker i treverket

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft med synlig sutak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved raft ble det registrert åpen løsning med begrenset beskyttelse av isolasjon mot trekk og eventuell innblåsing av snø/snødrev. Isolasjonen fremstår stedvis uten tilfredsstillende avskjerming/vindsperre mot raft. Ved pipe ble det registrert noe misfarging i konstruksjonen.

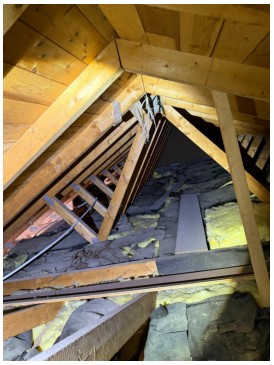
TG2 er valgt på bakgrunn av registrert utførelse ved raft med eksponert isolasjon og begrenset beskyttelse mot innblåst snø og trekk. Misfarging ved pipe kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller kondens. Det ble utført fuktmåling på stedet uten registrering av unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innblåsing av snø/snødrev og kald trekk mot isolasjonen kan medføre lokal fuktpåvirkning, redusert isolasjonsevne og økt risiko for kondensproblematikk i takkonstruksjonen over tid.

Det anbefales vurdering av tiltak for bedre avskjerming og beskyttelse av isolasjonen ved raft, samtidig som tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen opprettholdes. Misfarging ved pipe bør holdes under oppsyn og kontrolleres ved fremtidige inspeksjoner.


Misfarging ved gjennomføring av pipe


Stor åpning i raft og eksponert isolasjon

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med karmer av tre og PVC. Isolerglass.
Vinduer er fornyet etter behov og fremstår med varierende alder og slitasje. De eldste vinduene er i fra byggeår, mens det er flere vinduer fra ca 2006 og ca 2018. De eldste vinduene i bygget må påberegnes å fornyes i nær fremtid.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det ble registrert mangelfull utførelse og avslutning ved beslag/vannbrett under enkelte vinduer. Videre ble det observert åpninger, slitasje og begynnende nedbrytning i tilstøtende treverk. Karmene i vinduene fremstår med slitasje og stedvise sprekker i trevirket. Det ble også registrert punkterte ruter samt råtedannelse i enkelte klemlister/glasslister.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder, registrert slitasje, råtedannelse, punkterte isolerglass og mangelfull utførelse ved beslag og vannavledning. Forholdene gir økt risiko for videre fuktpåvirkning og nedbrytning av vinduskonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

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

Slitte karmer, sprekker i treverk og råteskadede glasslister kan føre til redusert tetthet mot vær og vind. Mangelfull vannavledning ved beslag kan bidra til økt fuktbelastning og videre skadeutvikling. Punkterte ruter medfører redusert isolasjonsevne og svekket funksjon på vinduene.

Det anbefales vedlikehold og utbedring av beslag, vannbrett og tilstøtende treverk. Råteskadede glasslister og slitte/skadde vindusdetaljer bør repareres eller skiftes ut ved behov. Punkterte ruter må påregnes utskiftet.



Ufagmessig utførelse av beslag



Råte i glasslister



Elde og slitasje



Innvendige kondensmerker

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre. Malt utførelse.
Kjellerdør av tre. Malt utførelse.
Terrassedør med utgang fra stue av tre. Isolerglass.
Ytterdør til kjeller og 1. etasje er fra ca 2009, mens terrassedøren er fra ca 2015. Dørene fremstår som i generelt god stand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert misfarging og normal slitasje på dører. Dører med tilhørende pakninger og beslag vurderes å ha passert halvparten av sin estimerte levetid.

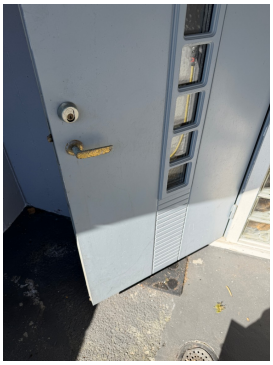
Forholdene vurderes å skyldes alder, normal bruksslitasje og værpåvirkning over tid. På bakgrunn av registrert slitasje og alder er forholdet vurdert til TG2, da det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av enkelte komponenter.

Konsekvens/tiltak

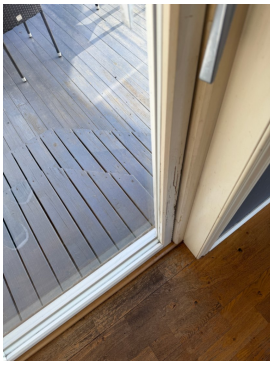
• Tiltak:

Slitasje på overflater, beslag og pakninger kan over tid føre til redusert funksjon, tetting og levetid.
Det anbefales vedlikehold av dører, herunder overflatebehandling og justering/smøring av hengsler og beslag. Slitte pakninger og beslag bør skiftes ved behov.

Tilstandsrapport



Misfarging på dørblad



Overflateslitasje

TG 3 Dører - Terrasse

Beskrivelse

Terrassedør av tre med utgang fra soverom. Malt utførelse. Isolerglass.
Døren er i fra byggeår og fremstår med slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Råteskader i treverk oppstår normalt som følge av langvarig fuktpåvirkning. Skader av denne typen medfører svekkelse av materialet og redusert funksjon i konstruksjonen. På bakgrunn av registrerte råteskader og alder er forholdet vurdert til TG3.

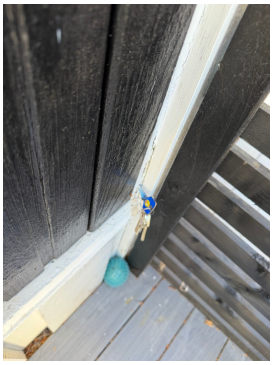
Konsekvens/tiltak

• Døren(e) står foran utskiftning.

Råteskader kan føre til ytterligere nedbrytning av treverket og redusert tetthet i døren. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging, følgeskader og varmetap. Utskifting av døren må påregnes.

Dør av normal eller tilsvarende kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Det er ikke medregnet noe utbedringer av eventuelle følgeskader som kan ha oppstått som følge av skadene på dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade i karmer

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse med utgang fra stue.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Malt/beiset utførelse.
Det er ikke tettesjikt under terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

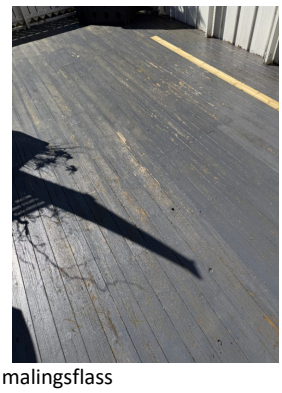
Bordene fremstår med normal slitasje og værpåkjenning for alder. Det er registrert malingsflass og oppsprekking i treverket.

TG2 er valgt på bakgrunn av registrert slitasje og sprekker i treverk. Forholdet indikerer behov for vedlikehold og oppgradering over tid, selv om det ikke er registrert akutte sikkerhetsmessige forhold ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forventet restlevetid er redusert sammenlignet med normal levetidstabell. Det kan oppstå råteskader og behov for utskifting på sikt. Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles jevnlig. Enkelte bord må påregnes skiftet når slitasjen øker.



Sprekker i treverk og malingsflass

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong fra gårdsrom opp til entre.
Rekkverk av tre. Malt utførelse.

Trapp av betong fra gårdsrom til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Betongtrappen har synlige riss/sprekker i overflater. Sprekkene vurderes som alders- og belastningsrelaterte.
TG2 er valgt da det foreligger registrerte sprekker som kan medføre videre nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker kan over tid gi økt vanninntrengning i konstruksjonen. Ved frostpåvirkning kan dette føre til videre oppsprekking og nedbrytning av betongen. Dersom armering eksponeres, kan korrosjon oppstå.
Det anbefales å overvåke sprekkene og vurdere reparasjon/overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning. Ved utvikling av større sprekker eller avskalling bør tiltak iverksettes.



Sprekker i trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett, laminat og belegg på gulver.
Malt tapet, tapet og panel på vegger.
Prefabrikkerte plater og panel i tak/himlinger.

Overflater er oppusset etter behov og fremstår med varierende kvalitet, alderstegn og normal bruksslitasje.
Det må påregnes stedvise skader og slitasje på overflater. Samt stedvis knirk i gulv.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

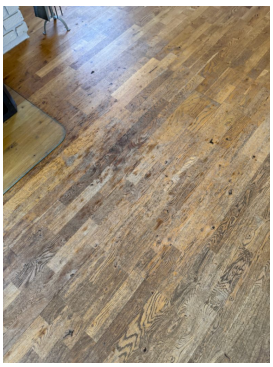
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvoverflater fremstår med tydelig slitasje, riper, merker og stedvise skader som følge av alder og bruk. Det ble også registrert noe knirk i gulv. Enkelte lokale fuktmerker opplyses å være relatert til tidligere akvarium.

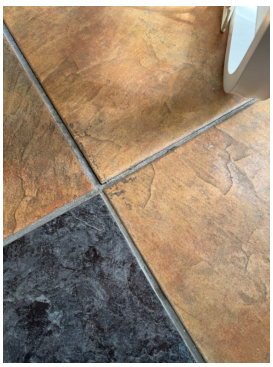
TG2 er valgt på bakgrunn av registrert slitasje og alderstegn på gulvoverflater. Forholdet vurderes å være utover normal kosmetisk slitasje og indikerer behov for vedlikehold eller fornyelse på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitte gulvoverflater medfører redusert estetisk standard og kan gi økt behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Det anbefales å undersøke om overflater kan slipes og påføres ny overflatebehandling. Alternativt kan lokale reparasjoner eller utskifting vurderes avhengig av ønsket standard.



Misfarging på gulv



Løse fliser med sprekker



Svelling i parkett

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong i kjeller.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

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.

Tilstandsrapport

• 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 registreret ca. 18 mm skjevhet på gulv i kjellerstue. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 12 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt på en lengde over 2 meter.
Gulvkonstruksjonen i kjeller vurderes å kunne være oppført som tilfaregulv/oppforet gulv mot betong.

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.

Tilfaregulv/oppforede gulvkonstruksjoner mot betong i rom under terreng kan være utsatt for skjult fuktpåvirkning og redusert uttørking. Dersom fuktsikringen ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette over tid føre til utvikling av sopp-, råte- og fuktskader i skjulte konstruksjoner og organiske materialer.

TG 1 Etasjeskille - 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre i hovedetasjen.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder registrert ca. 14 mm skjevhet, målt gjennom hele rommet, og ca 9 mm målt på en lengde over to meter på gulv i stue og på soverom. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse sett i forhold til rommets størrelse og byggets alder.

TG1 er valgt på bakgrunn av at registrert skjevhet vurderes å ligge innenfor normal toleranse.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer med pusset og malt overflate.
Det er vedovn i stue i 1. etasje og vedovn i kjellerstue.
Sotluke er plassert i kjeller.
Det foreligger kommentar fra feier om manglende stigetrinn og platform på tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

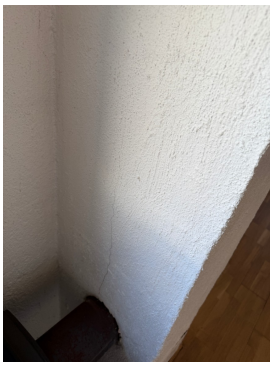
Det ble registrert riss/sprekker i pipe ved ildsted i kjeller. Over tak ble det også registrert sprekkdannelser i pipepuss.

TG2 er valgt på bakgrunn av registrerte riss og sprekkdannelser i pipe. Forholdene vurderes å være relatert til alder, slitasje og naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker og riss i pipe kan over tid føre til videre nedbrytning av puss og overflater, samt økt risiko for fuktpåvirkning på pipe over tak dersom forholdet utvikler seg videre.
Det anbefales kontroll og vedlikehold av pipe. Sprekker og skadet puss bør repareres ved behov for å begrense videre nedbrytning og fuktpåvirkning.



Riss i pipe



Riss/sprekker i puss over tak

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 25, noe som er høyt. Det ble også stukket i listverk ved gulver i andre rom uten å påvise unormal fuktighet.

Rom under terreng har vegger av tre mot grunnen. Ved befaring ble det registrert forhøyet fuktighet i vegg mot terreng. Hulltaking ble utført på sted med høy sannsynlighet for å avdekke fukt, men det ble ikke registrert råteskade i området som ble åpnet. Dette gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan være skader andre steder i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng ble det registrert forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Målingen viste ca. 25 vektprosent fuktighet. Det ble ikke registrert misfarging eller synlige råteskader i bunnsvill på stedet hvor hulltakingen ble utført.

TG2 er valgt på bakgrunn av registrert forhøyet fuktighet i konstruksjon mot terreng. Fuktverdier over ca. 20 vektprosent i trekonstruksjoner vurderes å gi økt risiko for utvikling av sopp- og råteskader dersom forholdet vedvarer over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedvarende forhøyet fuktinnhold i konstruksjoner mot terreng kan over tid føre til utvikling av sopp-, råte- og fuktskader i skjulte bygningsdeler. Risikoen er generelt høyere i innredede konstruksjoner under terreng med organiske materialer mot grunnmur.

Det anbefales nærmere undersøkelser og oppfølging av fuktforholdene for å avklare årsak og omfang. Tiltak for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen bør vurderes for å begrense risiko for fremtidige skader. Fremtidig bruk av kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som skal vurderes.



Fuktmåling



Bilde av svill



Fuktmåling i annet rom

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse. Det er teppematter i trinn.

Trappen er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet og vil naturligvis ha avvik i forhold til dagens krav. TG1 er gitt da trappens konstruksjon og funksjon vurderes som normal for byggeår, men bruksslitasje må forventes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Dørblader med og uten fyllinger. Dørblad med glass mellom gang og stue.
Dørene er fornyet etter behov.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Det må påregnes merker, mindre skader og stedvis behov for overflatebehandling.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2009.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

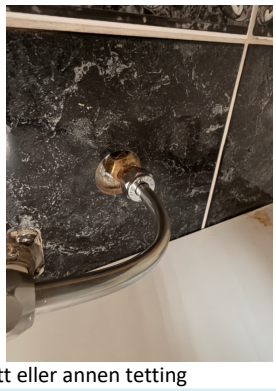
Det er ikke påvist bruk av rørmansjetter ved rørgjennomføringer i vegger. Vinduer er plassert i dusjens våtsone, men er skjermet av dusjkabinett.

Manglende eller ikke påviste rørmansjetter innebærer økt risiko for lekkasjer ved rørgjennomføringer. Utførelse og tetting i gjennomføringer er ikke dokumentert, og det kan ikke verifiseres at disse tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Forholdet vurderes som et risikoforhold, og TG2 er satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuell lekkasje kan vann trenge inn i veggkonstruksjonen og medføre skjulte fuktskader over tid.
Det anbefales jevnlig kontroll av rørgjennomføringer og å være oppmerksom på tegn til lekkasje. Ved oppgradering av våtrommet bør det etableres forskriftsmessig tetting med rørmansjetter.



Ikke påvist rørmansjett eller annen tetting

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er flatt uten fall mot sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 0 mm. Dørterskel er målt til ca 60 mm det er ukjent høyde på oppbrett av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert mangelfullt fall mot sluk i området der dusjkabinett er montert. Krav til fall er minimum 1:100 på gulvet eller 1:50 i nedslagsfeltet for dusj.
Videre ble det registrert manglende oppbrett ved terskel. Anbefalt oppbrett er minimum 15 mm målt fra ferdig gulvoverflate.
Det ble også registrert enkelte fliser med bom/hulrom under fliser.

Forholdene vurderes å være relatert til utførelse ved etablering av våtrommet. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik fra anbefalte fallforhold mot sluk, manglende oppbrett ved terskel samt registrert bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mangelfullt fall mot sluk og manglende oppbrett ved terskel kan medføre økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtrommet ved lekkasje. Bom i fliser kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker. Det anbefales å følge med på forholdene og vurdere utbedringer ved behov.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
I denne type sluk er det ikke mulig å se om det er brukt mansjett eller annen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 er satt på grunn av alder og manglende dokumentasjon. Sluk og membran i våtrom har normalt en forventet levetid på ca. 25–40 år, avhengig av materiale, utførelse og bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap og dusjkabinett.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

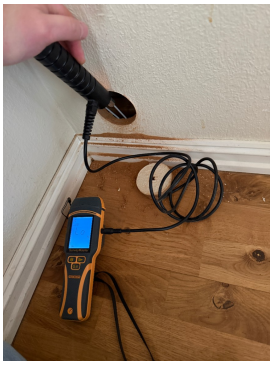
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Fuktmåling

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegger.
Panel i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert stedvis løs tapet på våtrommet.
TG2 er valgt på bakgrunn av registrert løs tapet og tegn til redusert vedheft på overflater i våtrommet. Forholdet kan være relatert til alder, slitasje eller fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løs tapet og redusert vedheft kan føre til videre nedbrytning av overflater og økt risiko for fuktpåvirkning bak overflatematerialene. Det anbefales nærmere kontroll av overflatene og utbedring av løse partier. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommets overflater vurderes fornyet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til ca 50 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 90 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert bom/hulrom under fliser ved banking. Det er ikke observert sprekker eller synlige skader i flisene.

Bomlyd indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag, noe som kan skyldes utførelsesfeil, utilstrekkelig limdekning eller bevegelser i underlaget over tid.
Selv om det ikke er registrert synlige skader, representerer forholdet et avvik fra normal utførelse og kan føre til redusert levetid på overflaten. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fliser med bom kan løsne over tid og i enkelte tilfeller sprekke ved belastning. Dersom forholdet utvikler seg, kan det medføre behov for utskifting av fliser. I våtrom kan dette også gi økt risiko for fuktinntrengning dersom underliggende sjikt påvirkes.
Det anbefales å overvåke forholdet. Ved videre utvikling, som løse eller sprukne fliser, bør disse skiftes og underlaget utbedres. Ved større omfang kan det være aktuelt med mer omfattende rehabilitering.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er en eldre plastsluk i gulvet. I denne type sluk er det ikke mulig å se bruk av mansjett eller hvilket tettesjikt som er brukt.
Langs vegger er det mulig å påvise bruk av vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 er satt på grunn av alder og manglende dokumentasjon. Sluk og membran i våtrom har normalt en forventet levetid på ca. 25–40 år, avhengig av materiale, utførelse og bruk.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant og toalett.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG2 er valgt da våtrommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke lenger anses som en tilstrekkelig løsning etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført ved stikking i bunnsvill, via luke på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

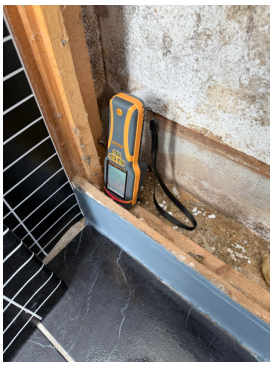
Ved fuktmåling i vegg mot vaskerom ble det registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Målingen viste ca. 21 vektprosent, noe som vurderes som forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjonen.

TG2 er valgt på bakgrunn av registrert forhøyet fuktighet i bunnsvill ved vaskerom. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjoner kan over tid føre til utvikling av sopp-, råte- og fuktskader dersom forholdet vedvarer.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Tiltak for å redusere fuktbelastningen og eventuelle utbedringer av skadede konstruksjoner bør vurderes ved behov.



Fuktmåling

Tilstandsrapport

KJELLER > DUSJ ROM

Generell

Beskrivelse

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

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal dusjrommet være fra ca 2009.

KJELLER > DUSJ ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Malt tak/himling.

Vurdering av avvik:

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

Hjørnene i våtromsplatene i våtsoner er ikke limt. Det er ikke benyttet metallist i overgangen mellom våtromsplater og vinylbelegg.

Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger for våtrom, hvor hjørner normalt skal ha mekanisk forsterkning/tetting, og overganger mellom ulike materialer bør avsluttes med egnet list for å sikre varig og tett utførelse. Manglende metallist kan gi økt sårbarhet for fuktinntrengning over tid. På bakgrunn av dette er TG2 gitt.

Konsekvens/tiltak

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

Løsningen kan medføre økt risiko for svekket tetthet i overganger og hjørner, noe som på sikt kan føre til fuktskader bak overflater.
Det anbefales å etablere forskriftsmessig utførelse ved senere oppgradering av våtrommet. Ved tegn til svekket tetthet eller skade bør tiltak gjennomføres tidligere.

KJELLER > DUSJ ROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Fall mot sluk er målt til ca 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 50 mm.

KJELLER > DUSJ ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

TG2 er satt på grunn av alder. Sluk og membran i våtrom har normalt en forventet levetid på ca. 25–40 år, avhengig av materiale, utførelse og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk

KJELLER > DUSJ ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og dusjhjørne med forheng.
Veggmontert dusjarmatur med massasje funksjoner.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

KJELLER > DUSJ ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

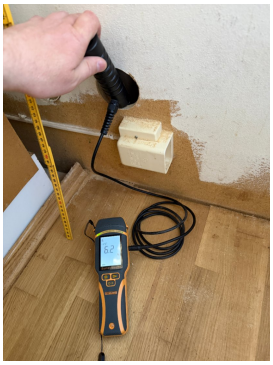
KJELLER > DUSJ ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Lakkert utførelse.
Laminat benkeplate og vask av metall. Det er fliser over benkeskap.
Ingen integrerte hvitevarer.
Det er ikke påvist aquastop eller komfyrvakt.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Malt utførelse.
Laminat benkeplate og vask av metall. Fliser over benkeskap.
Ingen integrerte hvitevarer.
Det er ikke påvist aquastop eller komfyrvakt.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Tapet på vegger. Flislagt toalettkasse.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Rommet er innredet med veggmontert toalett og vask.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Det er besiktiget i vaskerom og benkeskap i kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

TG2 er gitt på bakgrunn av rørenes alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Innvendige vannrør har en forventet teknisk levetid som varierer etter materiale og bruk. Rør av plast (PEX m.m.) har normalt en levetid på ca. 40–50 år, mens kobberrør gjerne har en levetid på ca. 50–70 år under normale forhold. Levetiden kan påvirkes av vannkvalitet, belastning og vedlikehold.

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

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

TG2 er gitt på bakgrunn av rørenes alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Innvendige avløpsrør har varierende forventet teknisk levetid avhengig av materiale og belastning. Soilrør av støpejern har normalt en levetid på ca. 40–60 år, mens avløpsrør av plast (PVC/PP) gjerne har en levetid på ca. 50–70 år. Levetiden påvirkes av bruk, vedlikehold og eventuelle ytre belastninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg for å sikre bedre luftkvalitet, stabilt inneklima og redusert risiko for fuktproblemer.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

TG2 er gitt på bakgrunn av avvik ved elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.
Varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Installasjonen er utført etter tidligere praksis. Fast elektrisk tilkobling er dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løsningen vurderes som avvik fra gjeldende krav og kan medføre økt risiko for varmgang og driftsstans.
Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av berederen.



Tilkoblet via støpsel

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skrusikringer og automatsikringer i sikringsskapet.

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.
   1973 El-anlegget i boligen er oppgradert etter behov/oppussing. Det er ukjent hvor mye av el-anlegget som er skiftet. I sikringsskapet er det nyere automatsikringer og eldre skrusikringer.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ifølge opplysninger fra dagens eier skal det være benyttet fagfolk ved elektriske arbeider utført i deres eiertid. Det er ikke kjent hvilke arbeider som eventuelt er utført av tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer på befaring.
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ifølge eier skal det ikke være et problem med at sikringer

Tilstandsrapport

løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ifølge eier har det ikke vært branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det ble ikke funnet avvik på el-anlegget ved enkel visuell kontroll, men på grunn av alder og begrenset informasjon om el-anlegget anbefales det å foreta en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer/skrusikringer. Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og opplysninger fra eier.
Rundt grunnmuren ble det ikke påvist bruk av knotteplast. Takrenne nedløp er tilkoblet rør i grunnen.

Det er ikke kjent hvor gammel dreneringen rundt bygget er, og funksjon kan derfor ikke dokumenteres. I underetasjen ble det ved måling registrert forhøyede fuktverdier, noe som kan indikere utilstrekkelig drenering og/eller fuktsikring mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmur er av eldre dato og funksjon er ikke dokumentert. Det ble registrert tegn til fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng, herunder forhøyede fuktverdier. Det er ikke registrert utvendig grunnmursplast/knotteplast.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder, begrenset dokumentasjon og registrerte tegn til fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng. Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha usikker eller redusert funksjon sett opp mot dagens krav og forventninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert funksjon på drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dette kan over tid medføre fukt-, sopp- og råteskader i skjulte konstruksjoner og innredede rom.

Det anbefales videre oppfølging og vurdering av drenering og utvendig fuktsikring. Ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør oppgradering av drenering og fuktsikring påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur er av plasstøpt betong.
Det er kun synlige deler av grunnmuren som er kontrollert.

Det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning.
Overflater har stedvis malingsflass, men dette vurderes å være av kosmetisk karakter uten betydning for konstruksjonens funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som flatt.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som avviker fra anbefalt fall bort fra bygget. For bygninger med konstruksjoner mot terreng kan dette medføre økt risiko for fuktpåvirkning over tid. På bakgrunn av flatt terreng rundt bygget er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Flatt terreng kan lede vann mot bygningen og over tid bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur og i enkelte tilfeller gi fuktinnsig i rom under terreng.
I forbindelse med fornying av dreneringen anbefales det å tilrettelegge for fall fra bygningen slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurderingene av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på innvendige observasjoner og en rørleggermeldig fra 1987.

Det ble opplyst om at det var vannlekkasje i utvendig vannledning i 2026 og forholdet skal være utbedret. I den forbindelse ble det også montert ny utvendig stoppekran.

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.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, selv om det ikke er registrert synlig funksjonssvikt. Normal forventet levetid for plastbaserte vann- og avløpsledninger i grunn er ca. 50 år eller mer, avhengig av utførelse og grunnforhold. Ledningene har dermed nådd en alder hvor forventet levetid i stor grad er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1973.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder og økt risiko for funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert akutte problemer på befaringstidspunktet. Normal forventet levetid for eldre betongbaserte septiktanker er ca. 30–50 år, avhengig av utførelse og belastning.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/oppbevaring

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal garasjestandard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv av betong.
Vegger av plasstøpt betong. Delvis kledd med murstein i front.
Gavlvegger bindingsverk av tre. Kledd med liggende trekledning.
Saltak med takkonstruksjon av tre.
Tak er tekket med takstein av betong.
Takrenner og nedløp av plast (firkant).
Sidedør av tre. Porter av metall.

Ved visuell observasjon ble det registrert antydning til svanke i takkonstruksjonen over garasjeportene. Garasjen er ikke nærmere vurdert i rapporten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

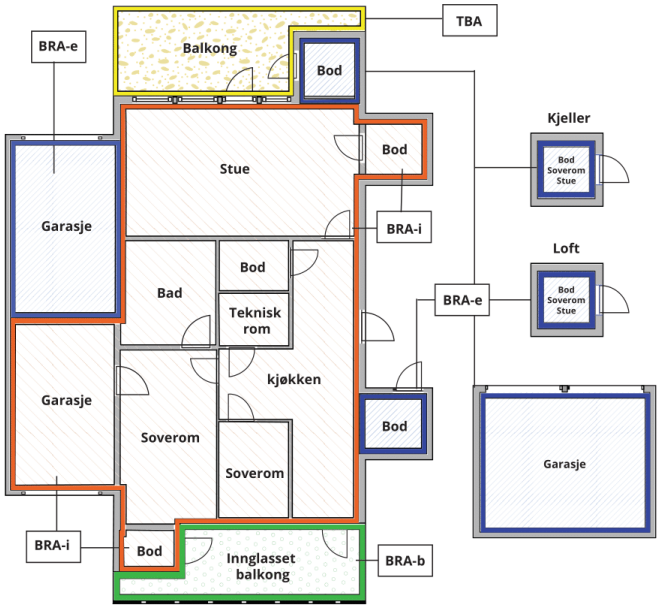
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	97			97	39
Kjeller	92			92	
SUM	**189**				**39**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, toalettrom, bad, 2 soverom		
Kjeller	Vindfang, gang, stue/kjøkken, 2 rom brukt til soverom, vaskerom, dusj rom, teknisk rom		

Kommentar

Repo ved entre (ca. 5 m²) og terrasse (ca. 34 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannen har lagt dagens faktiske bruk av rommene til grunn ved areal- og tilstandsvurderingen.

I 1. etasje var boligen opprinnelig tegnet med tre soverom. Dagens planløsning er endret ved at stue er innlemmet i ett av de opprinnelige soverommene.

Kjelleren er i senere tid innredet med hybel, hvor det er etablert kjøkken, og bad i tidligere vaskerom. På opprinnelige tegninger fremgår det at deler av kjelleren, herunder kjellerstue, ikke var fullt utgravd. Rommene i kjeller var opprinnelig definert som tilleggsdel og ikke prosjektert eller godkjent for varig opphold. Endring av bruk fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på omsøking eller kommunal godkjenning av de utførte endringene eller bruksendringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: To rom i kjeller benyttes i dag som soverom. Vinduene i rommene vurderes å være for små til å tilfredsstille krav til rømningsvei for rom til varig opphold. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av bruksendring eller etablering av oppholdsrom i kjeller.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		13		13	
1. Etasje		40		40	
SUM		**53**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Kommentar

Vedskjul (ca. 8 m²) i tilknytning garasje er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Takstmannen har lagt dagens faktiske bruk av rommene til grunn ved tilstandsvurderingen. Det er registrert innredet loftsareal i garasjen som ikke fremkommer av fremlagte tegninger eller dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Venche Karin Valentinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	15	1315		0	812.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stølavegen 19

Hjemmelshaver
Valentinsen Venche Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stølavegen, på Åkra.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Sentral beliggenhet i forhold til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Åkrehamn sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med hage, variert beplantning av prydbusker, hekker og trær, samt asfaltert gårdsrom.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller og 1. etasje.
Stor garasje i gårdsrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.02.1973	Original tegninger ble gjennomgått på befaring.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 15, Bruksnr 1315	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Stølavegen 19, gatenr 1447 4270 Åkrehamn	**Grunnkrets:**	305	Grindhaug
		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:	12.06.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	812,3 kvm	**Skyld:**	0,02		
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
Skylddeling	Forretning:	12.06.1973	Avgiver	1149/15/959	-811,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/15/1315	811,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stølavegen 19	Bolig	194,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	194,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	194,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1973
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11793126			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			94,0		94,0				
H01	1		100,0		100,0				

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:	05.06.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.06.1985
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.09.1986
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11767982			Antall etasjer:	1

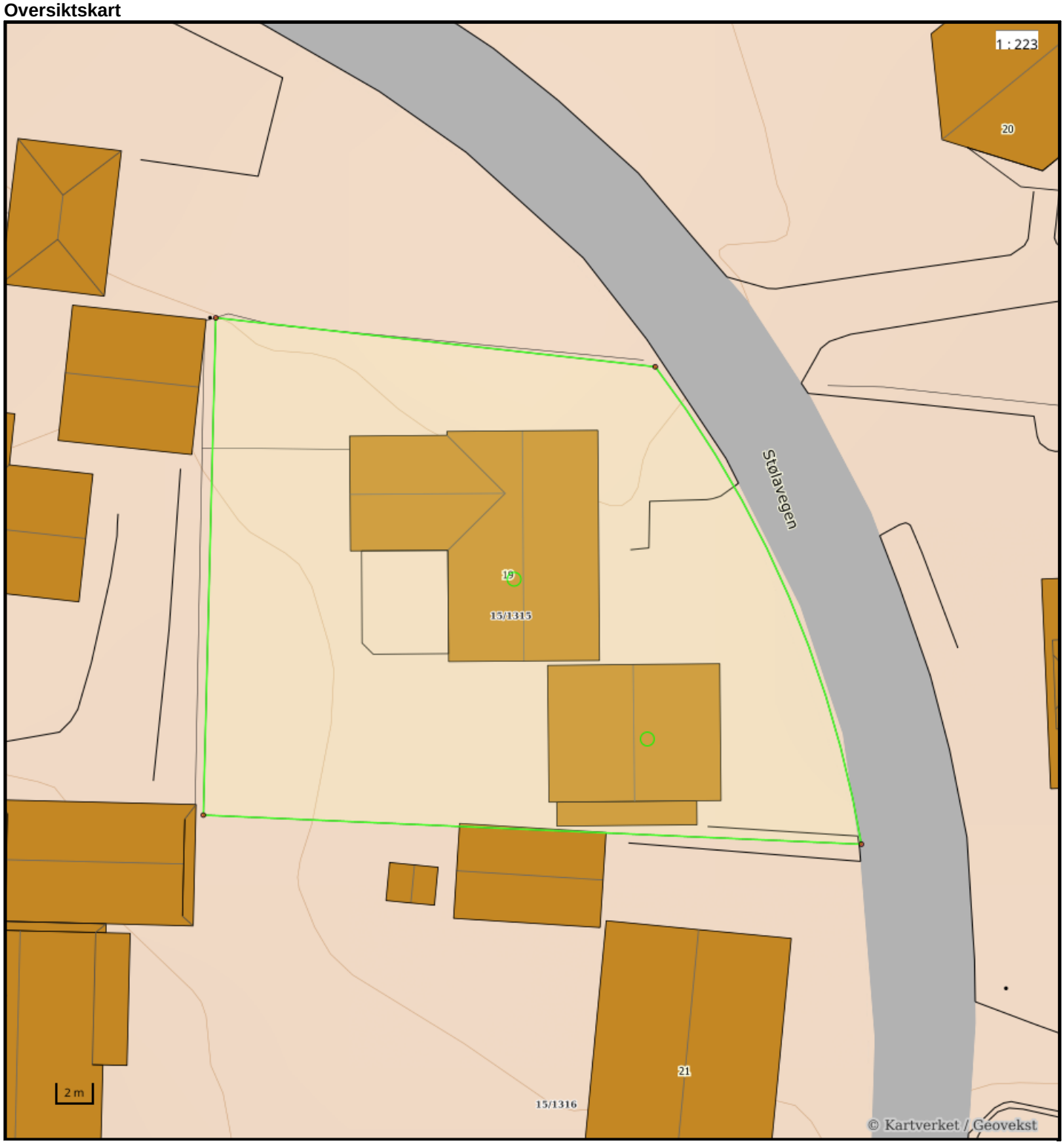
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

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

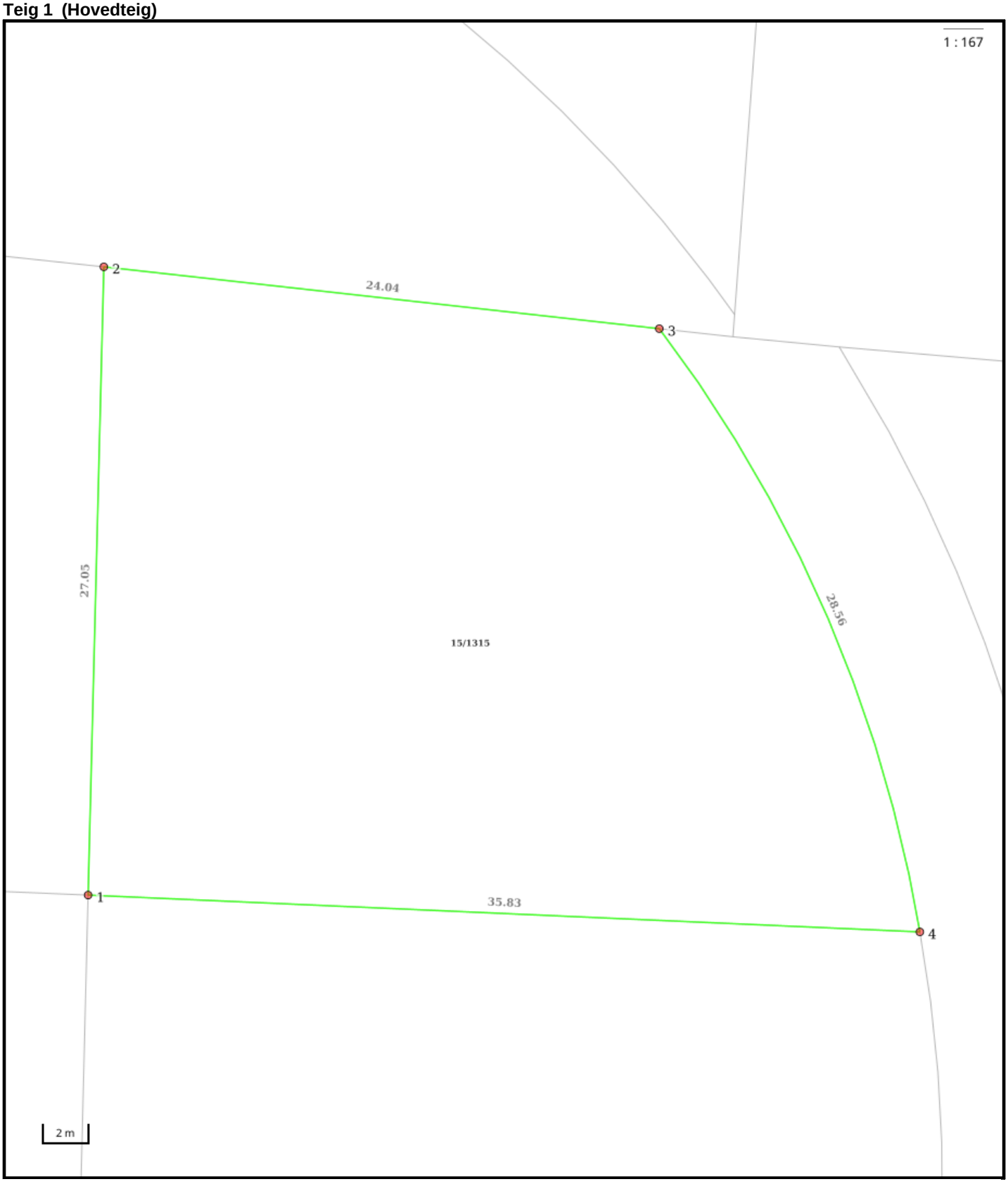
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 812,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

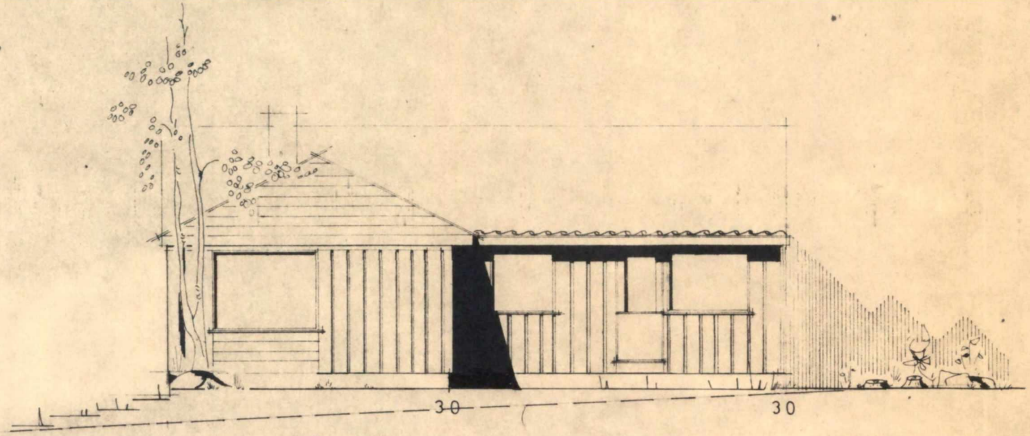
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 574 822,70	283 927,32	27,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 574 849,69	283 925,56	24,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 574 849,20	283 949,60	28,56m	Terrengmålt	10	59,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 574 824,35	283 963,11	35,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

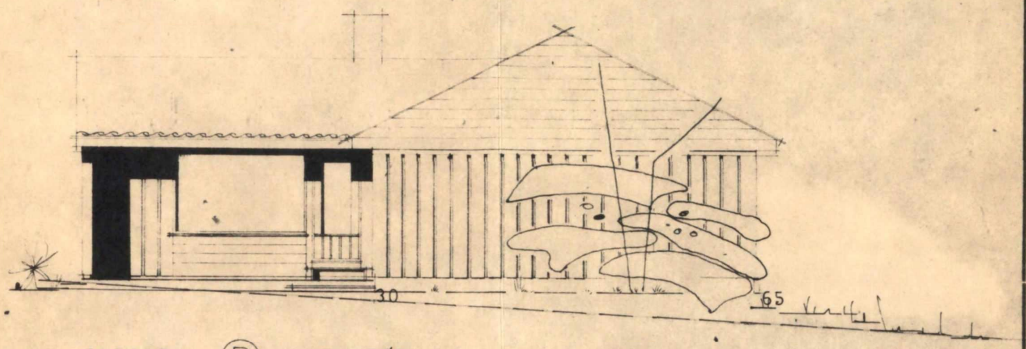
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.

TYPE 23. 95M²



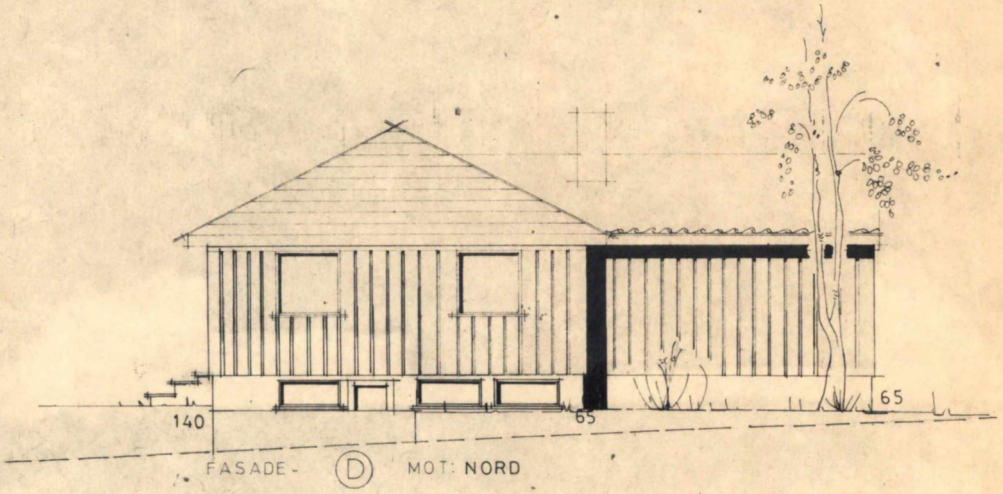
FASADE Ⓒ MOT: VEST



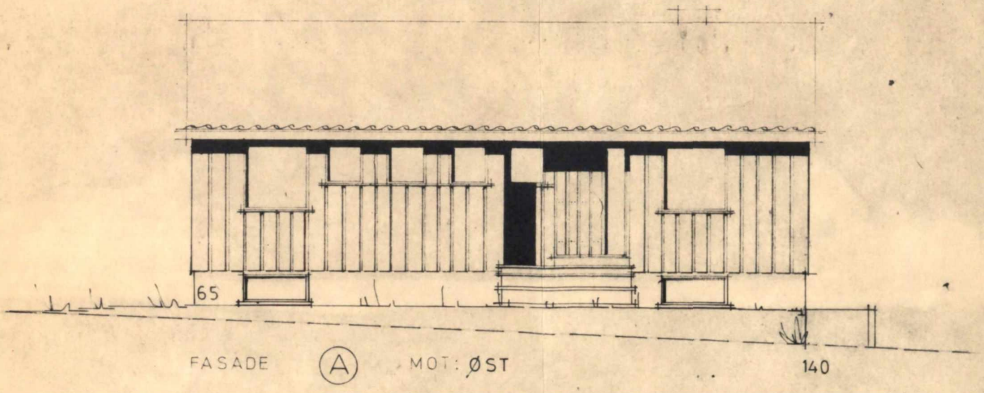
FASADE Ⓑ MOT: SØR

NÅVÆRENDE TERRENG

FERDIG PLANERT TERRENG



FASADE Ⓓ MOT: NORD



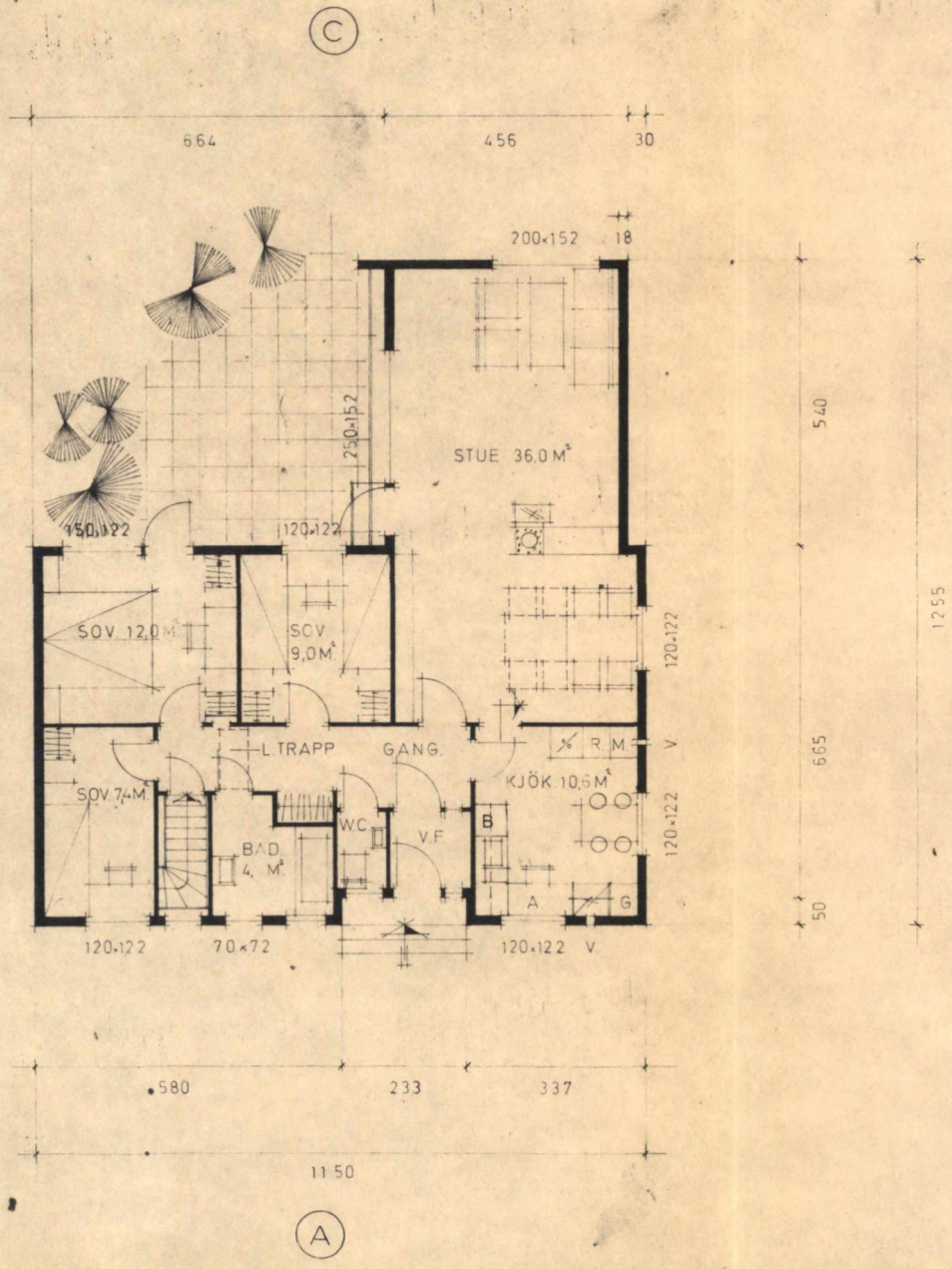
FASADE Ⓐ MOT: ØST

AGNAR VALENTINSEN, ÅKREHAMN.

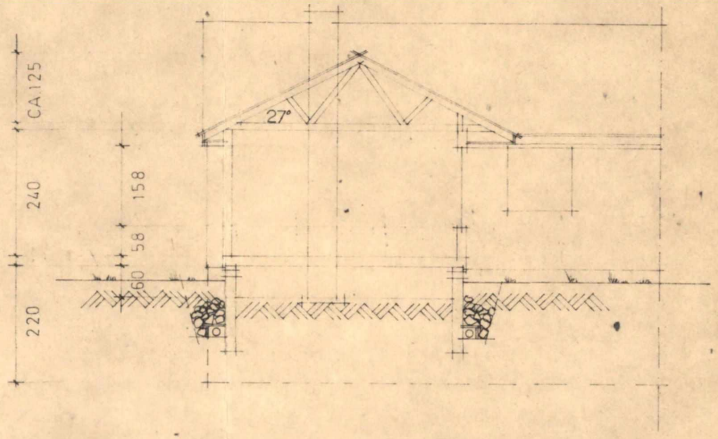
BRØDRENE FJOGSTAD ⅛ SANDNES	M: 1:100.	BYGGHERRE:
T.E. C.F.	20.2.73. ~~9.10.70~~	TEGN. NR. 60-672

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jrf. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

TYPE 23. 95M²



PLAN 1. ETASJE



TVERRSNITT

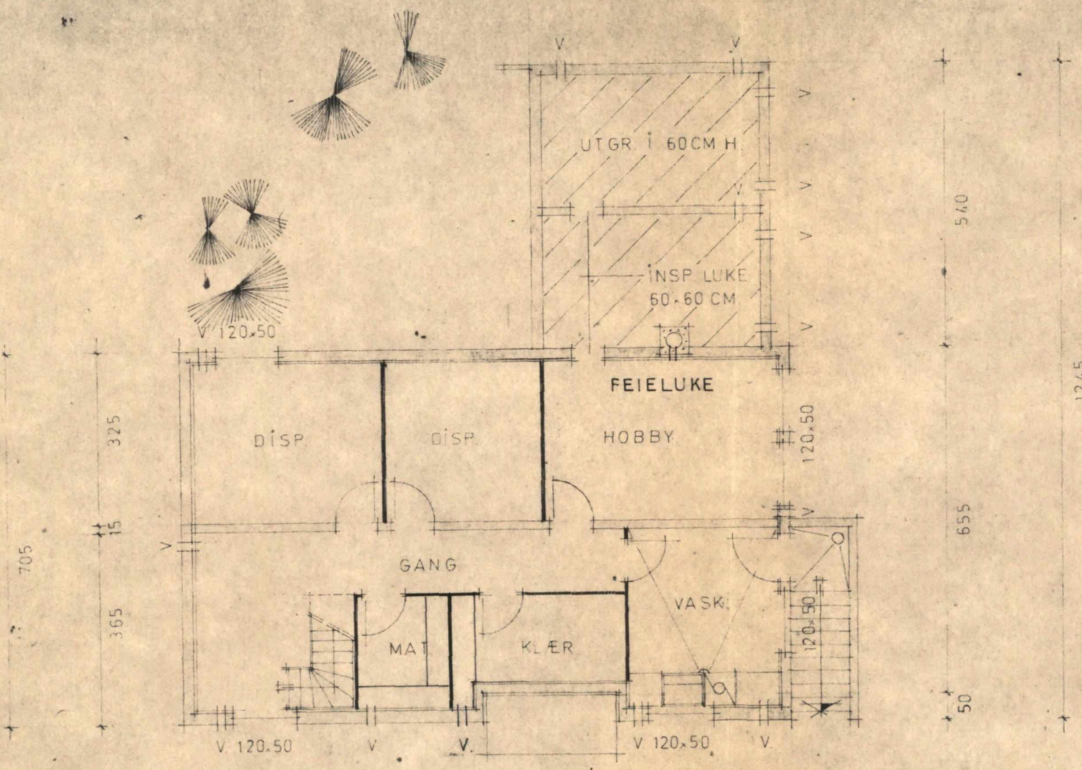
11,14 × 6,79 =	75,64 M²	
4,20 × 5,40 =	22,68 M²	
	98,32 M²	98,32 M²
÷ 2,70 × 0,50 =	1,35 M²	
VF 1,50 × 1,40 =	2,10 M²	
	3,45 M²	3,45 M²
NETTO LEIEAREAL		94,87 M²

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jf. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

AGNAR VALENTINSEN, ÅKREHAMN.

BRØDRENE FJOGSTAD ⅛ SANDNES	M: 1:100.	BYGGHERRE:
T.E. C.F.	20.2.73. ~~9.10.70~~	TEGN. NR. 60-672

TYPE 23.95M²

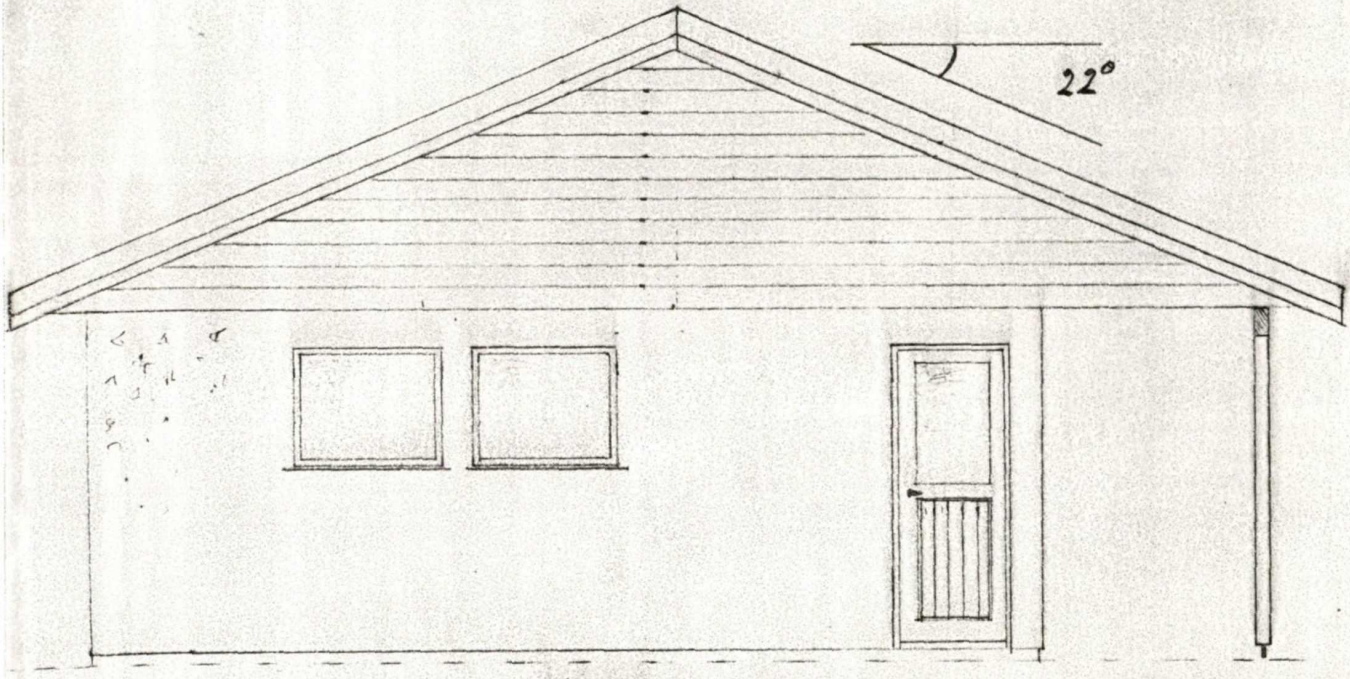


PLAN KJELLER

AGNAR VALENTINSEN, ÅKREHAMN.

BRØDRENE FJOGSTAD ⅛ SANDNES T.E. C.F.	M: 1:100.	BYGGHERRE:
	20.2.73. ~~9.10.70~~	TEGN. NR. 60-672

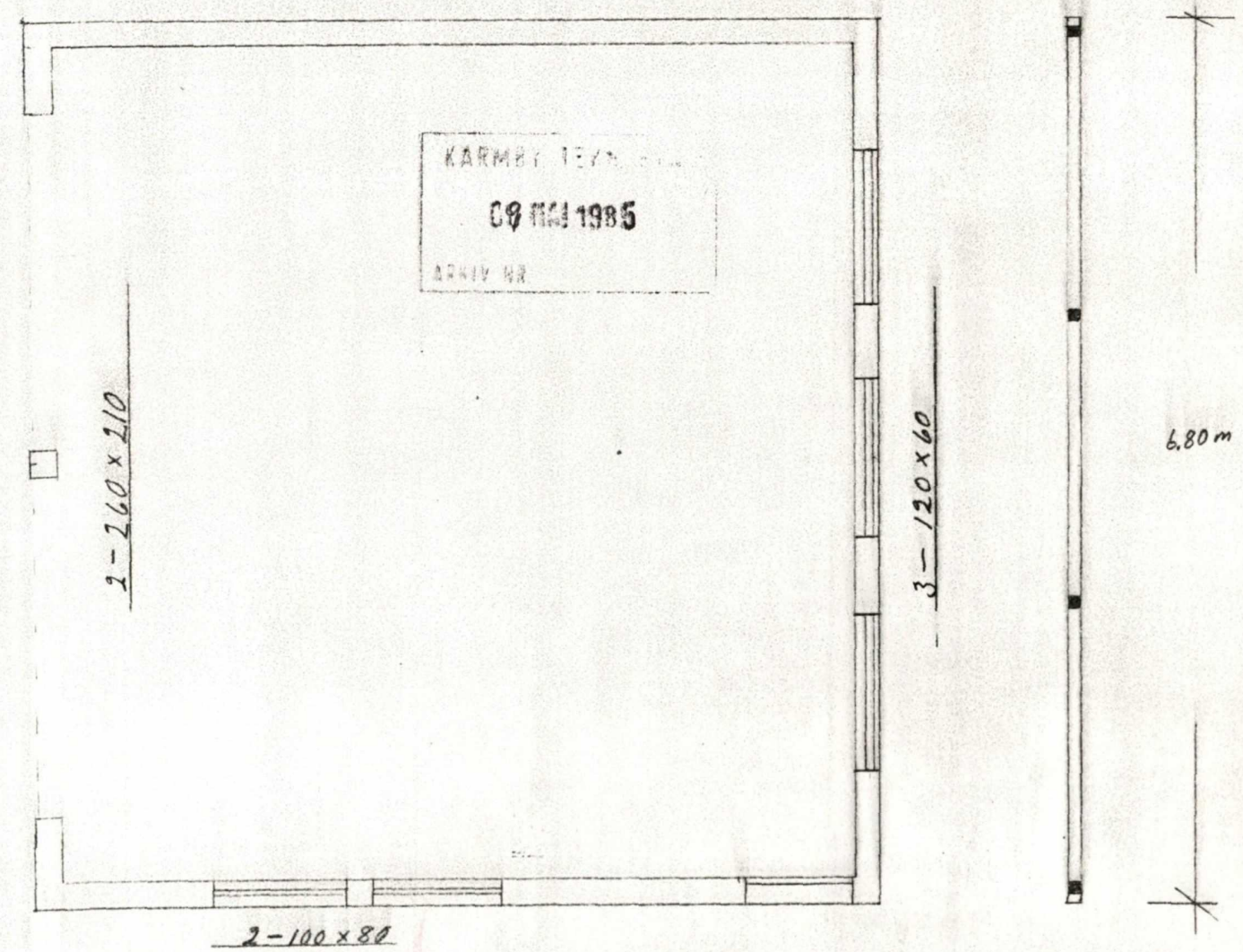
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

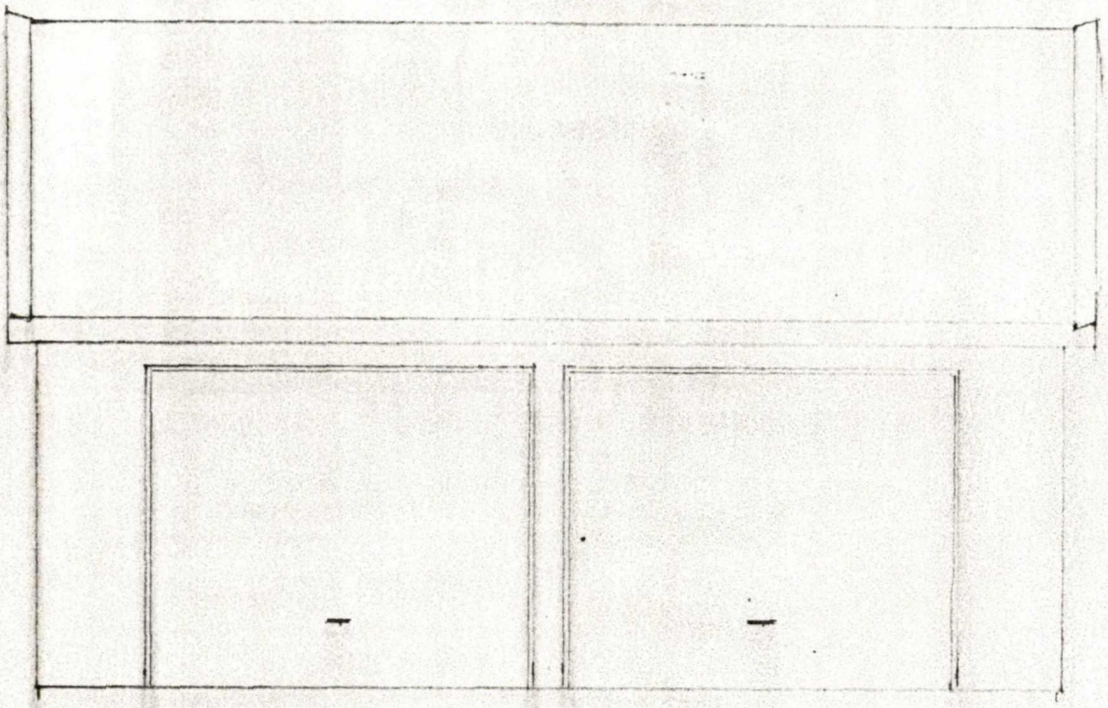


NORD

6,50 m

1,50 m





ØST

KARMØY TEKN. ETAT
09 MAI 1985
ARKIV NR.

Ant. enh.	Pos. nr.	Navn	type	dim.	Tegn. Stand.	Materiale	Anm.
Dato 3/8 - 85		Konst./Tegn.	Trac.		Målestokk 1:50		
Kontroll		Stand. Kon.	Godkj.				
Agnar Walentinsen					Erst. for	Erst. av	

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Årvoldsåna øst, gnr.		15		15

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Enebolig	29/3 1973	dato 7/5-73	sak 264/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Agnar Valentinsen	Åkrehamn	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Svein Arne Sørheim	Sandve	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Svein Arne Sørheim	Sandve	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

..... den .....

.....

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Ettertrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681.

Karmøy kommune

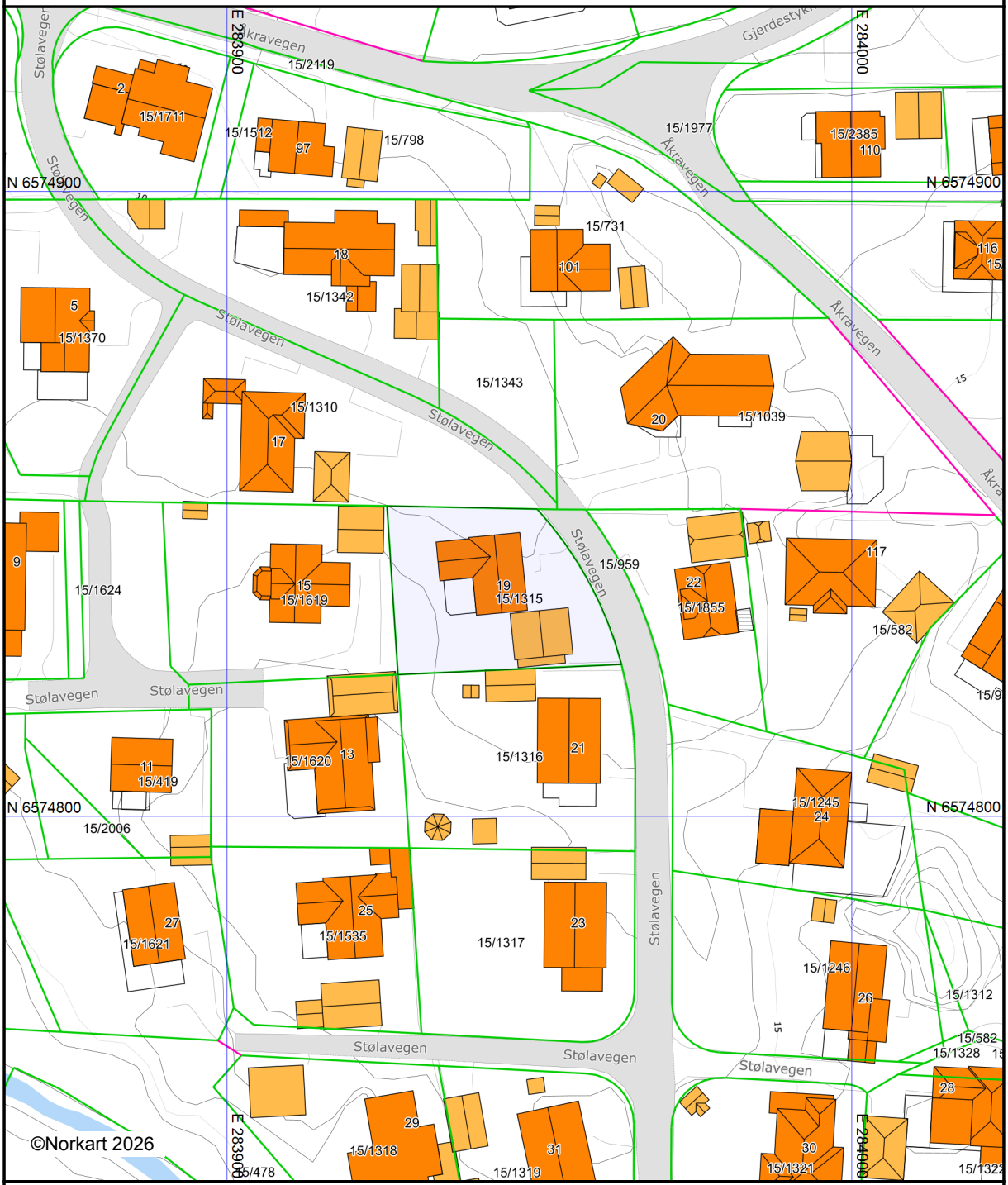
Grunnkart

Eiendom: 15/1315
Adresse: Stølavegen 19
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

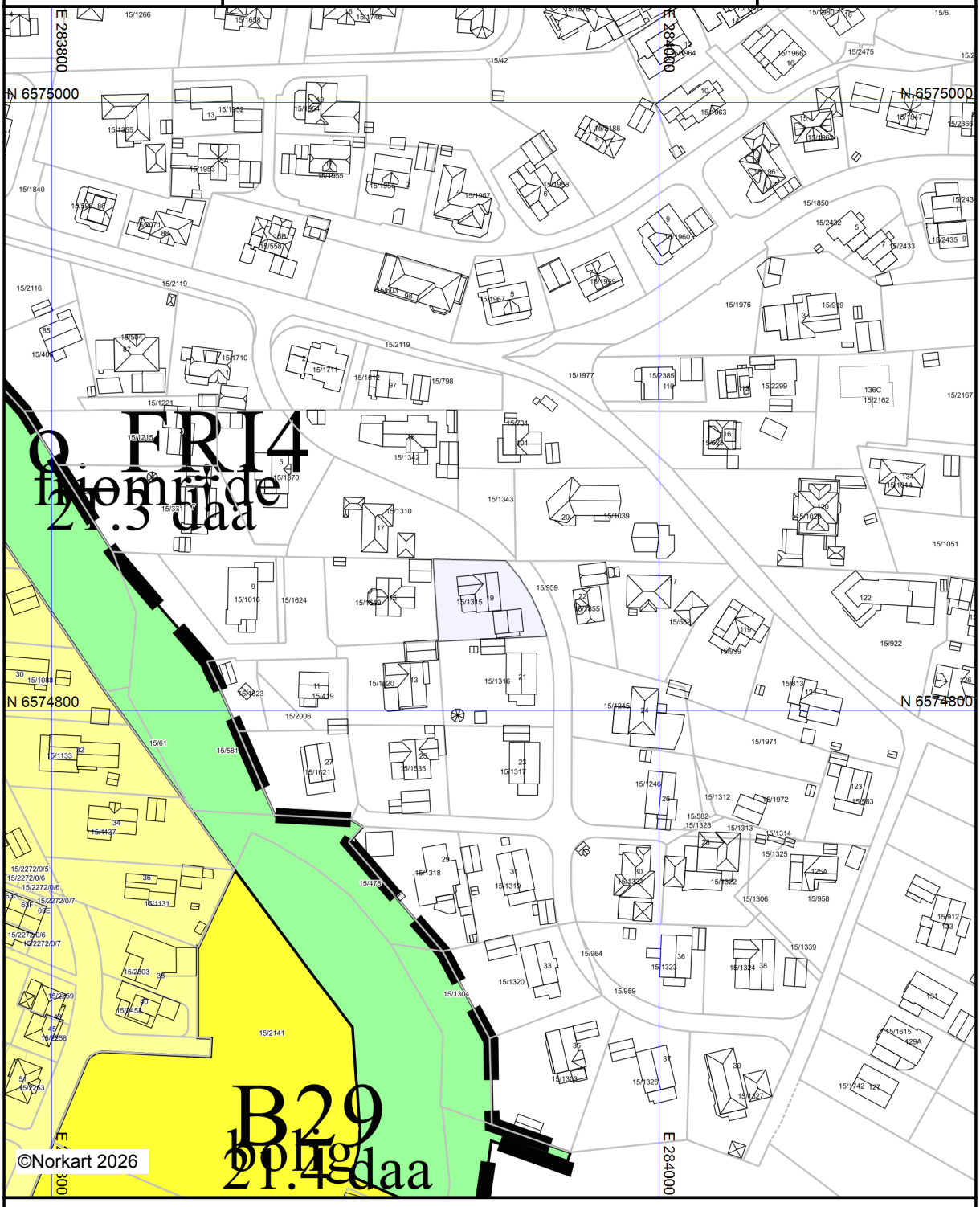
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 15/1315
Adresse: Stølavegen 19
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Veg - fremtidig
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

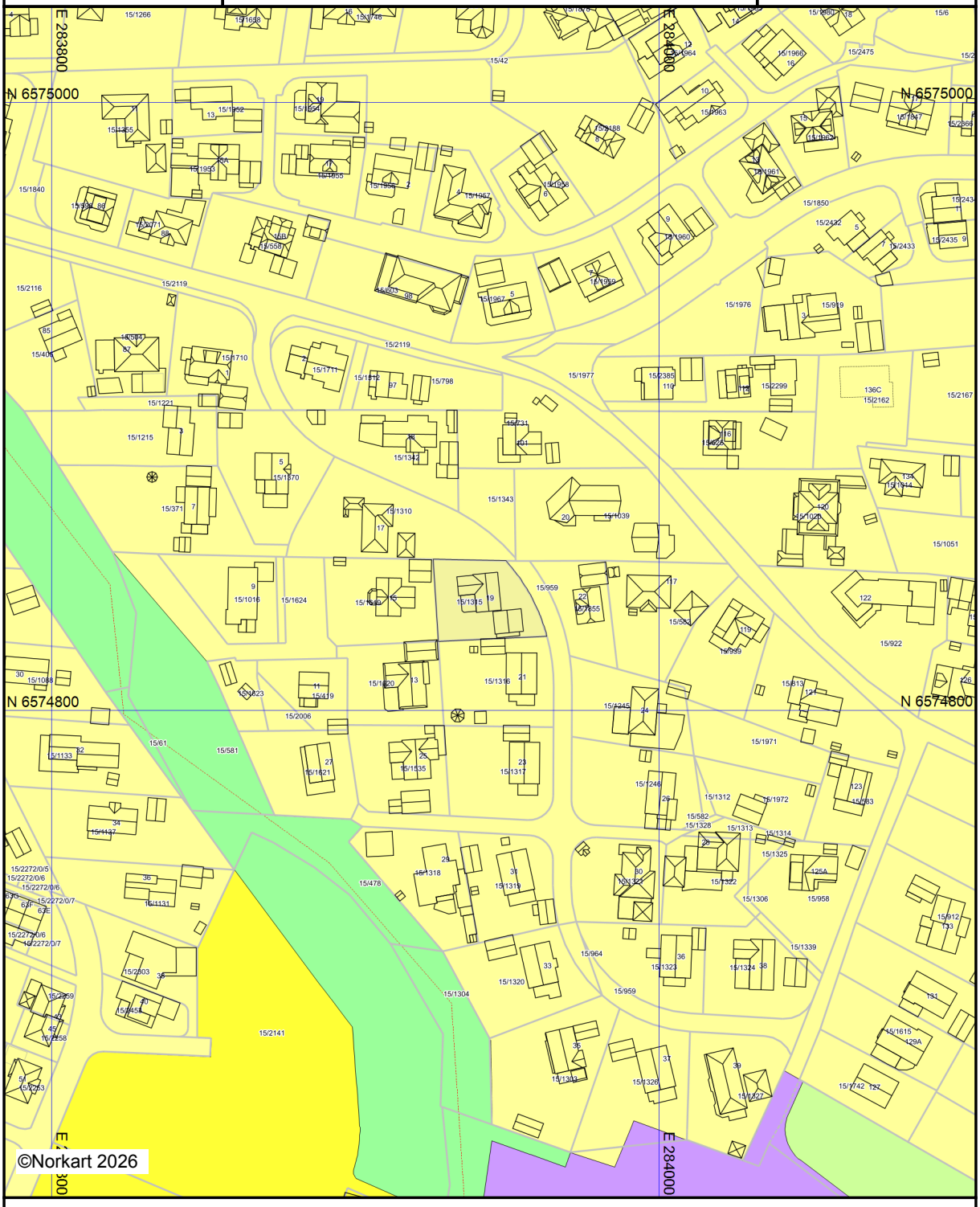
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/1315
Adresse: Stølavegen 19
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1315
Adresse: Stølavegen 19
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 30.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	1315	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stølavegen 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 812 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Karmøy kommune

Ledningskart

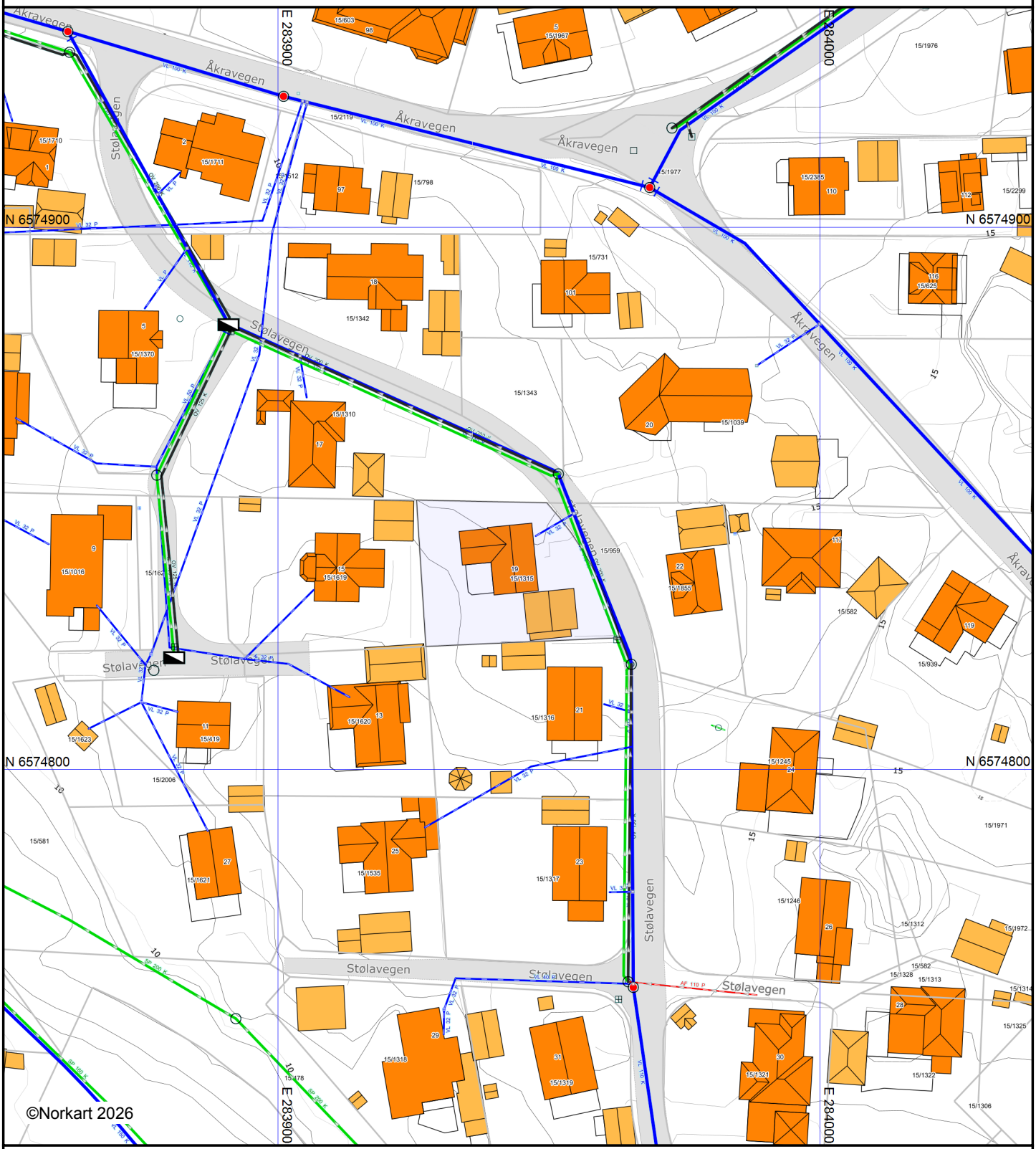
Eiendom: 15/1315
Adresse: Stølavegen 19
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Nabolagsprofil

Stølavegen 19 - Nabolaget Årvoll/Håstø - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Åkrakrossen Linje 209, 210, X210, N288	12 min 1.1 km
Bleikmyrvegen/Veakrossen Linje 209, 210, X210, N288	8 min 4.8 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	18 min 12.1 km
Haugesund Karmøy	24 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	32 min 21.6 km

Skoler

Grindhaug skole (1-7 kl.) 363 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Åkra skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	14 min 1.3 km
Ådland skole (1-7 kl.) 93 elever, 7 klasser	5 min 2.5 km
Sevland skole (1-7 kl.) 132 elever, 7 klasser	6 min 2.7 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	14 min 8.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

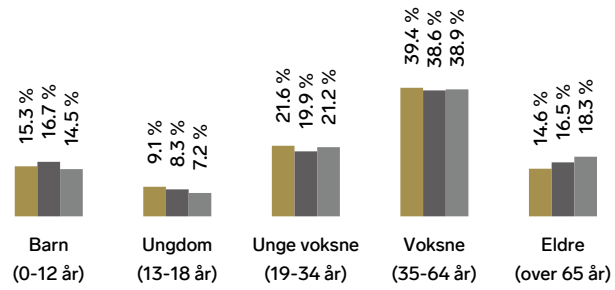
Kvalitet på skolene

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	12 min 1.1 km
Espira Tjøsvoll barnehage (0-5 år) 106 barn	12 min 1.1 km
Ryvingen barnehage (1-5 år) 101 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Åkra PostNord	12 min 1.1 km
Coop Extra Åkrehamn Post i butikk	14 min 1.2 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

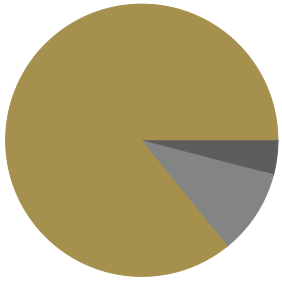
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Åkra øst nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	5 min 0.5 km
Grindhaug skole balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	16 min
TrimClub Åkra	17 min

Boligmasse

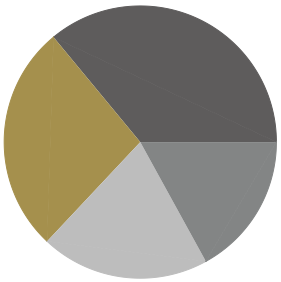


- 85% enebolig
- 4% rekkehus
- 10% annet

Varer/Tjenester

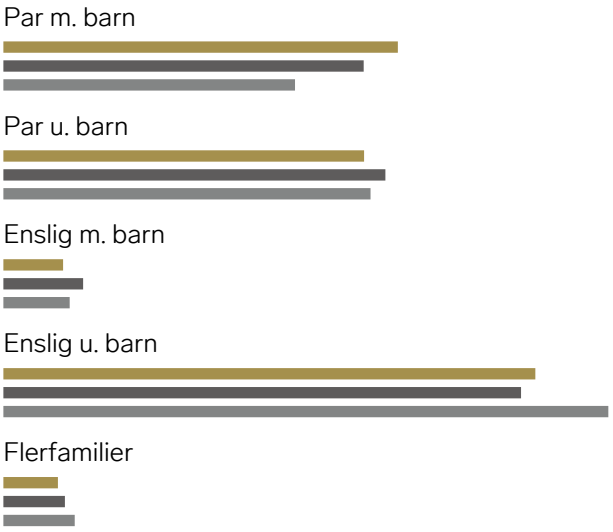
AMFI Åkrehamn	19 min
Apotek 1 Åkra	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

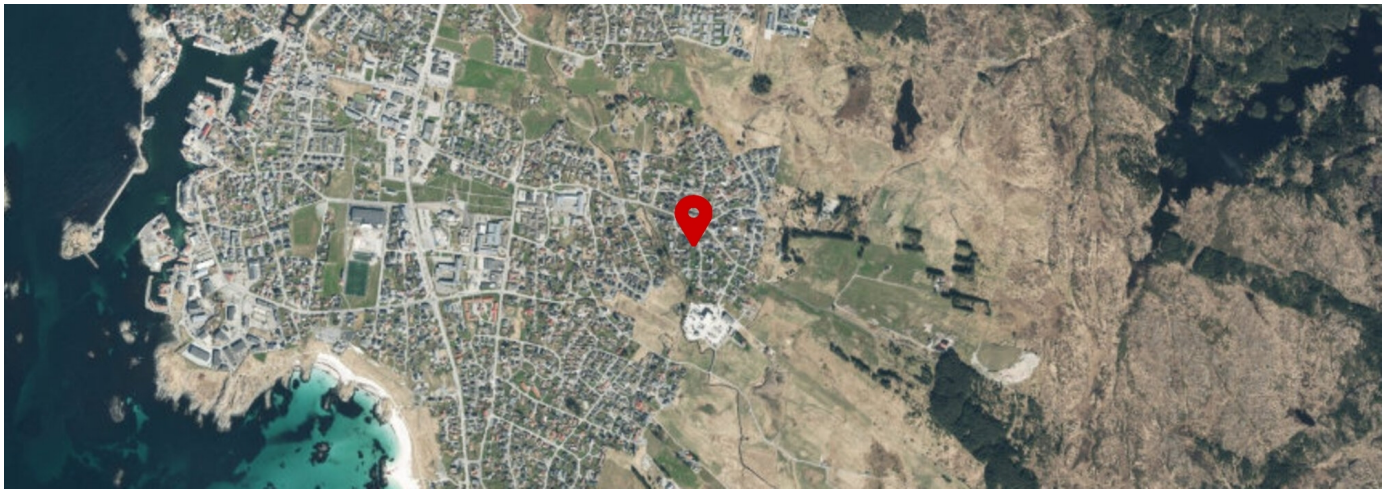
Familiesammensetning

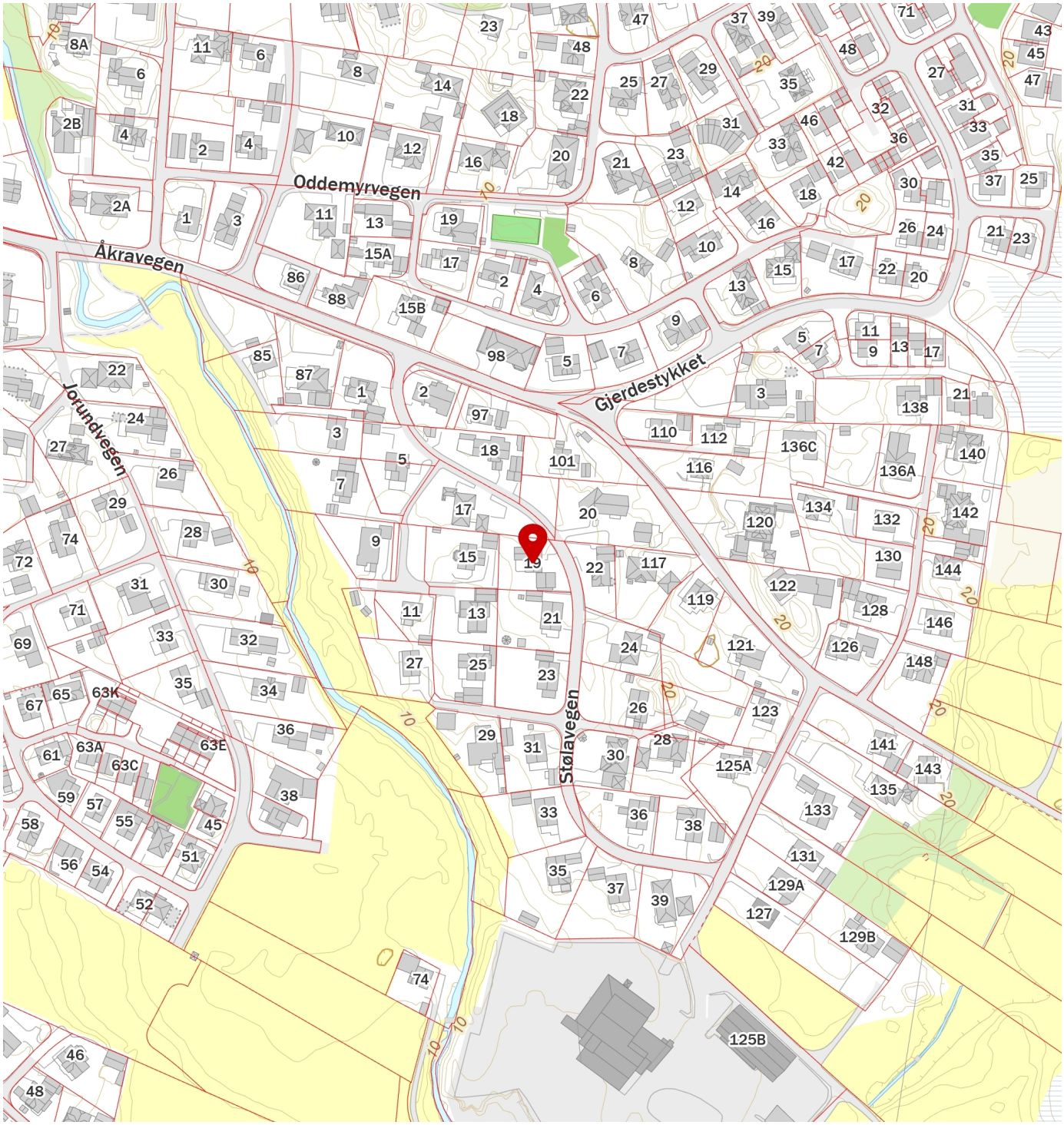


Sivilstand

		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 2026





FINN

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