Nabolagsprofil

Nessagadå 24 - Nabolaget Skudeneshavn sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Nessagadå Linje 210, X210, N288	3 min 0.3 km
Skudeneshavn kai Linje 210, X210, 223, N288	12 min 1 km
Haugesund Karmøy	34 min
Stavanger Sola	36.8 km

Skoler

Skudeneshavn skole (1-7 kl.) 284 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Sørhåland barneskole (1-7 kl.) 111 elever, 9 klasser	16 min 1.5 km
Skudenes ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	15 min 14.5 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	23 min 19.8 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Skudesnes	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

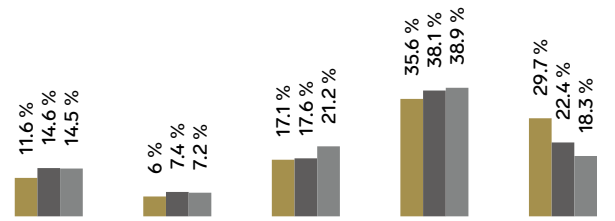
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skudeneshavn sentrum	783	532
Skudeneshavn	3 435	1 759
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slagstemmen barnehage (1-5 år) 62 barn	10 min 0.8 km
Fladaberg FUS barnehage (0-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Skudenes barnehage (0-5 år) 54 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Skudesnes	2 min
Rema 1000 Skudenes	4 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

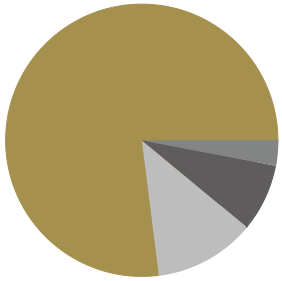
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Skudenes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	5 min 0.4 km
Skudeneshavn skole gymnastikksal Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Optimus trenings- og prestasjonssenter	17 min
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	18 min

Boligmasse

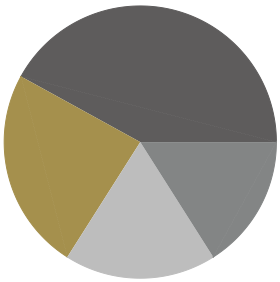


- 77% enebolig
- 8% rekkehus
- 3% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester

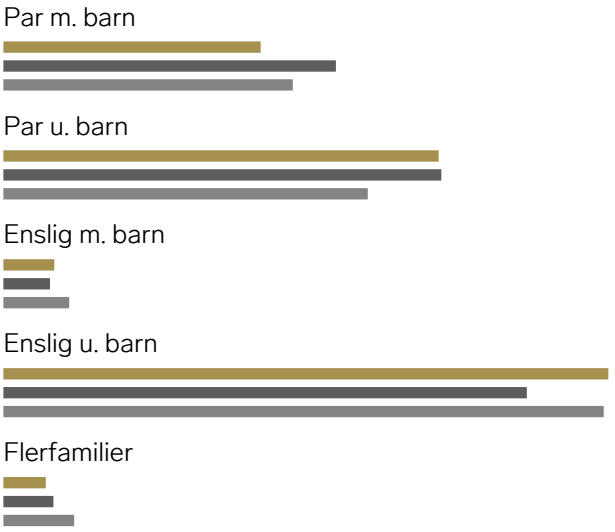
AMFI Åkrehamn	19 min
Vitusapotek Skudeneshavn	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

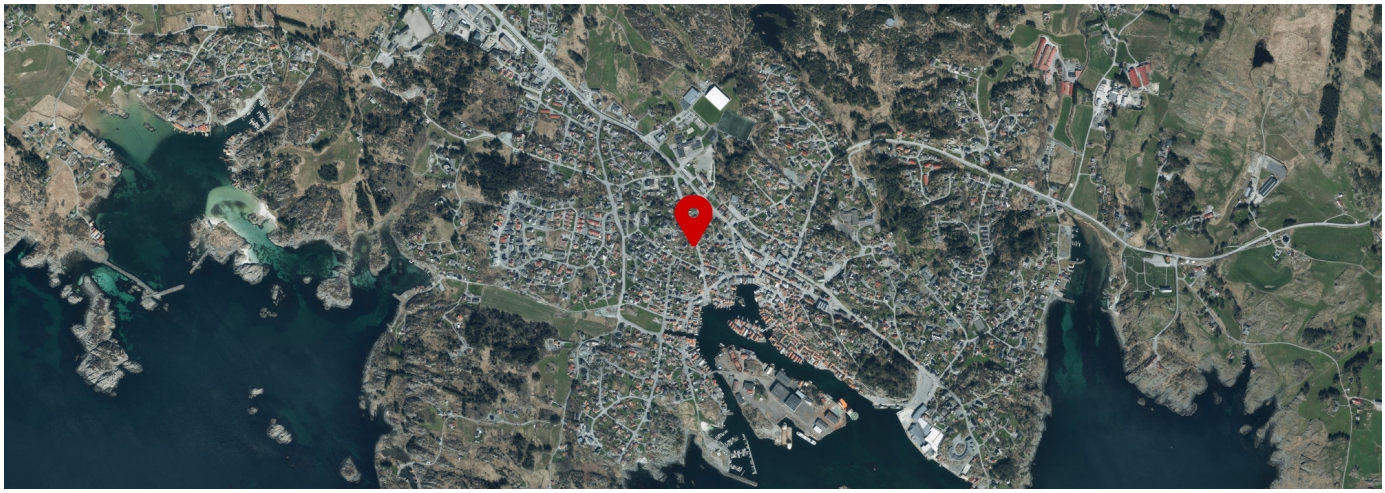
Familiesammensetning

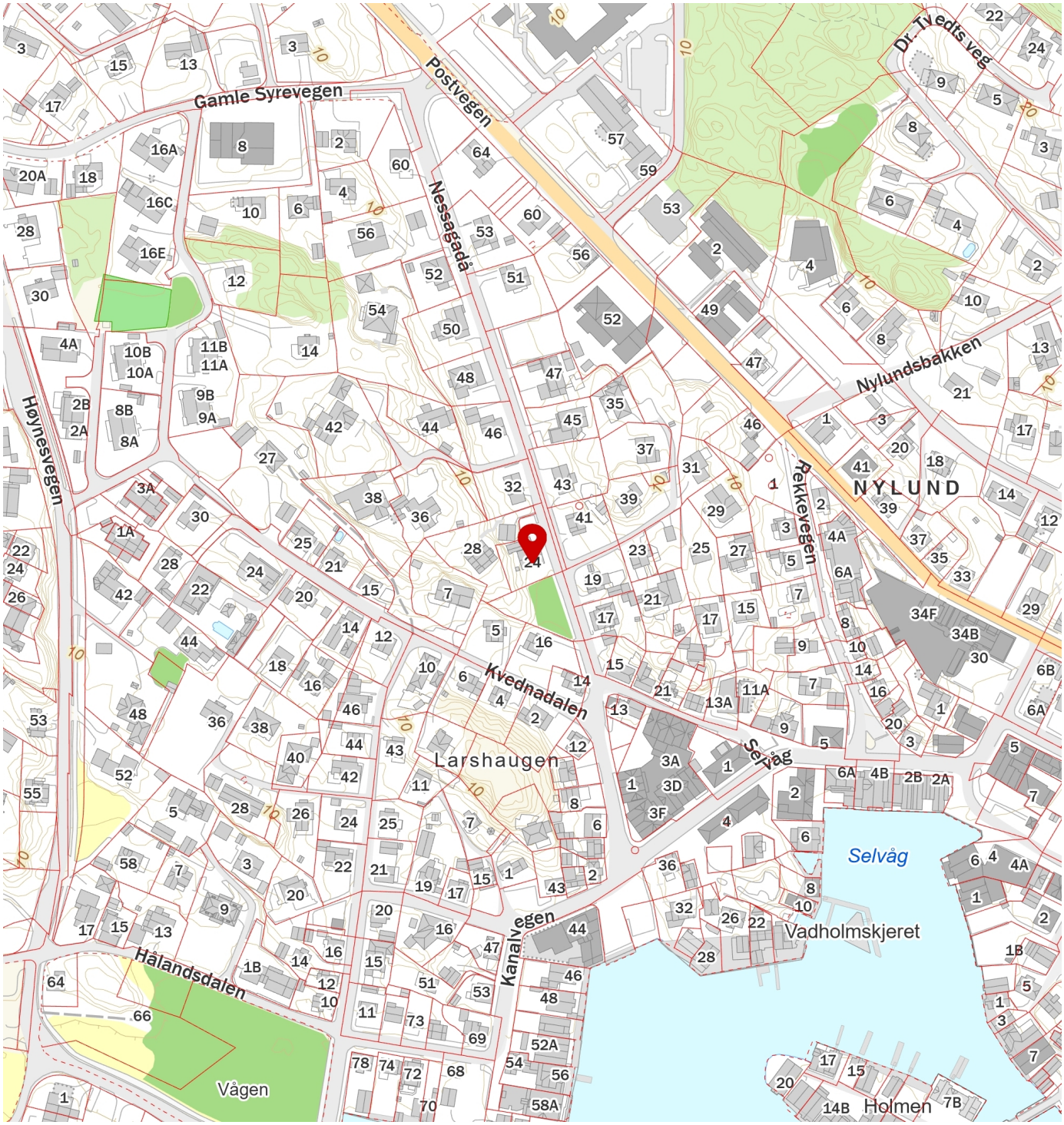


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





FINN

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Nessagadå 24
4280 Skudeneshavn

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Even Englund
Dato: 20/10/2025

Rytterhøyden 54
Hafrsfjord 4046
97142740
ee@eeconsult.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:57, Bnr: 417
Hjemmelshaver:	Timothy Midbøe
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	765,3 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Skudeneshavn
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1952

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.08.2025
Forutsetninger:	Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsrapport TG0, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt. Tilstandsrapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle stikkprøvekontroller av tilgjengelige bygningsdeler. Undersøkelsen er gjennomført uten flytting av møbler, tepper, innredning, løsøre eller fastmonterte installasjoner. Kledning, himlinger, gulv, vegger, tak og andre konstruksjonsdeler er ikke åpnet eller demontert. Rapporten omfatter kun forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, installasjoner eller bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, er ikke vurdert. Eventuelle feil eller mangler som ikke var mulig å oppdage uten destruktive inngrep eller spesialundersøkelser, kan derfor forekomme. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er begrenset til stikkprøver av enkle brukerfunksjoner (for eksempel åpning/lukking av dører og vinduer, tapping av vann, samt betjening av synlig utstyr). Det er ikke utført beregninger eller kontroll av kapasitet, forskriftsmessighet eller skjulte komponenter utover dette. Det var opphold og overskyet på befarings dagen.
Oppdragsgiver:	Timothy Midbøe
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protometer mini

OM TOMTEN:
Tomten har gode sol-forhold og er godt bearbeidet med hage mot syd for boligen og terrasse mot syd-vest ut fra stue i første etasje.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er ført opp med bindingsverk i tre i første etasje og loft, det er støpte vegger i kjeller og støpt betonggulv på mark. Det er liggende kledning som utvendig overflater. Taket er tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er bygget 1952 hvor normalt vedlikehold og oppgraderinger er utført etter byggeår. Boligen har normal slitasje ut fra alderen, vedlikehold og enkelte utbedringer må påregnes. Det skal nevnes at hovedparten av vinduer og dører er skiftet etter byggeår, ytterdør er av nyere dato. Takkonstruksjonen er stort sett fra byggeår hvor yttertak var fornyet i 2003 med sandapanner, normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. For øvrig vises til beskrivelser og tilstandsvurderinger for de enkelte rom og bygningsdeler. En må forvente noe utbedringer og vedlikehold.

ANNET:
Primæroppvarming er varmepumper og varmekabler på våtrom samt også varmekabler i stue/kjøkken/gang i leilighet. Det er vedfyring i stue i hovedetasje. Bolig har ikke balansert ventilasjon kun mekanisk avtrekk på bad. Boligen har brannvarslere og brannslokningsapparat. Se egenerklæring.

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema (av totalt 5 sider - Se vedlegg) og dokumentasjon. Dokumentasjon vedrørende arbeid på membran på bad og rørarbeid er ikke fremvist. Samsvarserklæring på deler av det elektriskeanlegget ble fremvist som er av nyere dato samt også elkontroll av boligen. Tegninger av bolig ble fremvist. Se egenerklæringen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller: Fliser i gang, parkett i stue og laminat på soverom med slette panel på vegger og i himling. På bad er det fliser på gulv og på vegger og slette plater i himling.
1. Etasje: I gang er de plater på gulv og slette plater på vegger og slette plater i himling. I stue over garasje er det parkett på gulv og panel på vegger og i himling. Parkett i stuer og kjøkken med slette plater på vegger og slette plater i himling. På bad er det fliser på gulv og på vegger og slette plater i himling.
Loft: Parkett i gang og soverom med slette plater på vegger og panel i himling. På bad er det fliser på gulv og på vegger og slette plater i himling.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Øvrige rom har normal slitasje ihht alder. Øvrige rom i boligen har overflater oppgradert og moderniser etter byggeår hvor ellers innredninger på bad og kjøkken kan da påregnes normalt vedlikehold. Det bemerkes at det ikke er installert balansert ventilasjon i boligen. Noe vedlikehold de nærmeste årene av overflater må påregnes i øvrige rom. Boligen har aldersmessige ujevnheter, riss, sprekker og hakk etter normal bruk og noe normal knirk i gulv forekommer. Noe oppgraderinger, moderniseringer, utskiftninger og vedlikehold må påregnes. Drenering er av ulik dato hvor det er målt fuktinntrengning i kjeller ved mot vest. Se egenerklæringen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport for boligen er systematisk presentert av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er like vell ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader og mangler, etter som det blandt annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Ved begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen kan sannsynlighet for avvik ikke utelukkes. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen er bygget på 1950-tallet og er pusset opp i senere tid og har normal tilstand på overflater og de kvalitet som kan forventes hvor flere overflater er utbedret etter byggeår. I følge selger så er det meste på boligen oppusset opp i flere omganger i senere tid, hvor utvendig er det nyere kledning. De fleste vinduer og dører skiftet etter byggeår hvor dører og vinduer er av ulik dato. Boligen holder grei standard med tanke på alder. Se egenerklæringen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	89	31	0	0	85	35
1. etasje	95	0	17		95	17
Loft	66	0	0	0	66	0
SUM BYGNING	250	31	17		246	52
SUM BRA	298					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Gang, bod, bad, 2 soverom og stue.
1. etasje: Entre, Gang/hall, bad, kjøkken og 2 stuer.
Loft: Gang, 3 soverom og bad

BRA-e:

garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

GARASJE / UTHUS:

Enkel garasje bygget i sammenheng med boligen og er oppført i betung/mur. Port og vinduer tilhørende garasje trenger vedlikehold. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes på innvendige og utvendige flater samt elektrisk anlegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Even Englund

Bygningsingeniør, byggtekniker, byggmester og takstmann med over 16 års erfaring fra byggebransjen. Erfaring fra oppføring av tilbygg, nybygg, rehabilitering samt prosjektering og prosjektledelse.

20/10/2025

SIV. ING. EVEN ENGLUND

Even Englund

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Byggegrunn og fundamenteringsforhold er vurdert ut fra visuell observasjon og tilgjengelig informasjon. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser eller åpning av konstruksjoner. Grunnmurens utførelse og materialvalg er vurdert ut fra synlige deler og tilgjengelig dokumentasjon. Dreneringsforhold og fuktsikring er vurdert ut fra synlige tegn, alder og byggeskikk. Ukjent byggegrunn, antatt sprengstein og tilfylte masser. Grunnmur med betongplate på mark.

Merknader: Ingen synlige tegn til vesentlige setninger annet enn noe ujevnheter, oppsprekking og riss i ringmur. Enkelte ujevnheter, riss og sprekker i grunnmur vurderes som aldersrelaterte og uten konstruksjonsmessig betydning, kun stikkprøver er foretatt av tilgjengelig deler. Det er ikke observert tegn til aktiv setning eller skjevheter. Det tas forbehold om skjulte forhold som ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, kun enkelte deler var tilgjengelig under befaringen. Dreneringens tilstand og funksjon er ikke kjent og kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser. Fuktsikring mot grunn er ikke dokumentert. Det er alltid risiko og uvisshet knyttet til lukkede tilfylte konstruksjoner og kjellere. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er vurdert ut fra visuell inspeksjon og tilgjengelig informasjon. Det er sett på fallforhold fra grunnmur, overflatevannshåndtering og eventuell tilstedeværelse av dreneringssystem. Tak nedløp ledes også bort fra tomt i drensrør i grunnen. Ellers naturlig drenering i grunnen på tomten. Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig. Drenering med tilhørende topplist er ikke fullstendig synlig etablert.

Merknader: Boligen har tilfylte vegger. Drensplast med tilhørende topplist er ikke fullstendig synlig, og det tas derfor forbehold om tilstanden til eventuell drenering. Det anbefales å kontrollere drenssystemets funksjon nærmere dersom det foreligger indikasjoner på fuktproblemer i tilfylte konstruksjoner. Det er alltid knyttet risiko til skjulte deler under bakkenivå. Se egenerklæringen. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Veggene er oppført med bindingsverk i tre. Veggene er kledd med liggende tre-kledning med utlufting. Det er lite avstand til bakkenivå fra bunnen av kledningen enkelte plasser.

Merknader: Konstruksjonene er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne og tetting bak kledning krever nærmere undersøkelser. Det er alltid knyttet risiko til tilstand på tetting og utførselen bak lukkede konstruksjoner. Det ble bemerket noe mangel på vedlikehold på enkelte deler av kledningen og noe ujevnheter. Normalt vedlikehold og utbedring må påregnes i nærmeste fremtid. Det nevnes at avstand fra grunnen/bakkenivå til trekledning bør være 10-15 cm for ikke å redusere levetid på kledningen. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales generelt glipe på 4-6mm mot vannbord slik at kledning kan tørkes ut og unødige mengder vann og fukt ikke trekkes opp i kledningen som da vil resultere i redusert levetid. Normal tid før maling av tre-kledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det minnes om at kun synlige tilgjengelige deler er inspisert, bakenforliggende tetting rundt dører og vinduer kan ikke vurderes. Vinduer er av ulik dato, vinduer i første etasje og hovedinngangsdør med glassfelt til boligen er av nyere dato. Balkongdør med isolerglass ut til terrasse fra stue. Store deler av vinduer ble skiftet i nyere tid.

Merknader: Dører og vinduer er av den kvalitet og standard som kan forventes ut fra alderen, en kan påregne normalt vedlikehold og utskiftning av eldre vinduer som har avflassing og sårt trenger vedlikehold og eventuelt utskiftning. Alle vinduer i oppholdsrom i kjeller har en brystningshøyde på over 1,0m fra gulv. Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vindu. Enkelte vinduer kan være vanskelig å åpne, kun stikkprøver er gjort. Tetting og løsning rundt vinduer og dører som ikke er synlig og kjent vil da krever demontering av konstruksjonsdeler. Det gjøres oppmerksom på at det anbefales generelt glipe på 4-6mm mot vannbord slik at kledning kan tørkes ut og unødige mengder vann og fukt ikke trekkes opp i kledningen som da vil resultere i redusert levetid. Det er alltid knyttet risiko til tilstanden rundt tetting og utførsel av lukkede konstruksjoner som tetting rundt vinduer og dører. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før vedlikehold og overflatebehandling av trevinduer er 1 - 6 år. Normal tid før vedlikehold og overflatebehandling av stålvinduer er 6 - 10 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums-dører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon, tekking og eventuell skorstein over tak er vurdert ut fra visuell inspeksjon fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller inspeksjon av lukkede konstruksjoner. Taket er tekket med takstein. Pipe har pipebeslag. Takkonstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon på loft og åpen på kryploft med bindingsverk i tre, takkonstruksjonen er ikke fullstendig tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Det er registrert synlige indikasjoner på fuktskjolder ved pipe av ukjent dato samt er det borebiller i takkonstruksjonen basert på tilgjengelig inspeksjon. Noe ujevnheter og fuktskjolder ble registrert. Skorstein har noe tegn til slitasje i overgangen mellom beslag og pipe. Det anbefales kontroll av beslag og eventuell tetting. Det tas forbehold om skjulte skader i lukkede konstruksjoner. Det var begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tilstanden rundt tetting og utførselen av lukkede og utilgjengelige konstruksjoner slik som gjennomføringer gjennom yttertak. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere lekkasjer, reparasjoner eller vedlikehold.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, lekter og yttertekking er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige deler fra bakkenivå og veranda, samt informasjon om takkonstruksjonens oppbygning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner. Taket er tekket med takstein. Takkonstruksjonen er en delvis isolert konstruksjon med reisverk i tre, takkonstruksjonen er en åpen uisolert takkonstruksjon over kryploft.

Merknader: Det er registrert indikasjoner på fuktskjolder og borebiller i takkonstruksjonen basert på tilgjengelig inspeksjon. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte skader i undertak og lekter, da disse ikke er tilgjengelige for kontroll uten inngrep. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere lekkasjer, vedlikehold eller utbedringer. Det er alltid knyttet risiko på tilstanden rundt tetting og utførselen av lukkede konstruksjoner slik som gjennomføringer gjennom yttertak. Normal forventet levetid for undertak avhengig av type og utførelse er 30–60 år. For lekter og sløyfer i treverk gjelder tilsvarende levetid, forutsatt god ventilasjon og fuktbeskyttelse. Det anbefales kontroll av undertakets tilstand ved neste større vedlikehold, spesielt når taket nærmer seg sin forventede levetid.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Loftets konstruksjonsoppbygging er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige deler. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller destruktive inngrep. Loftet er lukket og isolert og åpen på kryploft. Kryploftet har begrenset ventilasjon, og det anbefales å kontrollere lufting ved raft og møne ved neste vedlikehold. Det er synlig ventil i gavl mot øst og etablert synlig lufting mot gavler i tilbygg mot nord-vest på kryploft.

Merknader: Alle himlinger på loft er lukkede og ikke tilgjengelig for inspeksjon annet enn delvis på kryploft. Lufting og fuktsikring av loftet er ikke kontrollert i detalj, og det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle kondensproblemer eller lekkasjer. Risser, merker, ujevnheter, hakk, knirk og rifter er registrert. Det er ikke funnet indikasjoner på synlige svekkelser, og det er heller ikke nevnt noe i egenerklæringen. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte forhold i lukkede konstruksjoner og isolerte partier som ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Det er alltid knyttet risiko til tilstand på tetting og utførselen av lukkede konstruksjoner på loft.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse mot syd-vest ut fra stue i betong ut fra førsteetasje. Veranda ut fra loft mot vest og syd.

Merknader: Det er registrert noe slitasje i form av riss, oppsprekking og avflassing og ujevnheter i overflater og rekkverk. Dette vurderes som normalt aldersrelatert slitasje, og det må påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelle utbedringer. Rekkverk varierer noe og har en snitt høyde på ca 100cm ut fra loft og 90cm rundt terrasse ut fra førsteetasje. Generelt skal rekkverkshøyde rundt terrasser/verandaer være på minimum 1.0 m og høyde på rekkverk i trapper og ramper med høyde på over 0,5m skal være minimum 90 cm for å oppfylle dagens forskriftskrav. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 120 cm. Liggende rekkverk kan være fristende å klatre i for små barneføtter, for å unngå dette skal liggende lekter monteres med en avstand på maksimalt 2 cm. Det anbefales overflatebehandling og kontroll av rekkverksfester ved neste vedlikehold. Normalt intervall for vedlikehold av terrasser i tre er hvert 2år (Byggforsk 700.320).

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er fliser på vegger og slette plater i himling. Utlufting via ventil i himling med tilluft under dør. Det er dusjnisje.

Merknader: Det er kun registret noen riper og merker etter normalt bruk på våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomspaneler, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med fliser med oppkant. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er ikke etablert fall på minimum 1:50 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner men det er nedsenket dusjsone. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

7.2 Bad 1. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er fliser på vegger og slette plater i himling. Utlufting via avtrekk i himling med tilluft under dør. Det er dusjnisje.

Merknader: Det er kun registret noen riper og merker etter normalt bruk på våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomspaneler, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med fliser med oppkant. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

Merknader: Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er etablert fall på tilnærmet 1:50 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

7.3 Bad loft

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflater på vegger og himling i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt fjerning av fast utstyr eller åpning av konstruksjoner. Det er fliser på vegger og slette plater i himling. Utlufting via avtrekk i himling og tilluft under dør. Det er vindu plassert i nærheten av våtsonen ved badekar.

Merknader: Det er kun registret noen riper og merker etter normalt bruk på våtrommet, normalt vedlikehold og utbedring må forventes. Det gjøres generelt oppmerksom på at det ikke er mulig å kontrollere eventuelle skjulte skader eller mangler uten destruktive inngrep. Dette gjelder blant annet eventuell skade på fuktsperre/membran bak baderomspaneler, rundt gjennomføringer og ved innfesting av utstyr som såpehyller, dusjutstyr og lignende. Slike gjennomføringer kan medføre risiko for skade dersom tetting rundt innfesting ikke er fagmessig utført. Det er ikke foretatt fysiske inngrep for å verifisere tetting eller tilstand bak synlige overflater. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil eller mangler som ikke er mulig å avdekke ved visuell inspeksjon. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av Linolium/Vinyl belegg er 15 - 25 år.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvoverflaten i våtrommet er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller kontroll av underliggende sjikt. Gulvet er belagt med fliser med oppkant. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje.

Merknader: Våtrommet har ikke fall til sluk på tilnærmet 1:100 men har tilfredsstillende høydeforskjell fra topp gulvsluk til topp av tettesjikt. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. Det er ikke etablert fall på minimum 1:50 i hele nedslagsfeltet for dusj, slik det normalt kreves for åpne dusjsoner men det er oppkant. Det tas likevel forbehold om fremtidige lekkasjer eller feilmontering som kan føre til vannpåvirkning på omkringliggende overflater. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran, tettesjikt og sluk er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og slukløsning. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll av underliggende sjikt. Slukets utførelse og tilkobling til tettesjikt er vurdert ut fra synlige forhold. Gulvet på våtrommet er belagt med fliser med tilhørende oppkant langs vegg. 1stk gulvsluk plassert i dusjnisje og 1stk under badekar. Gulvsluk i dusj er tilgjengelig for inspeksjon og mulig å rengjøre, sluk/slukløsning under badekar var ikke mulig å få kontrollert.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av membran og tettesjikt. Det tas derfor forbehold om skjulte forhold og eventuell manglende eller feil utført fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko til tetting og utførselen av lukkede og tildekkede konstruksjoner. Normalt vedlikehold må påregnes. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1997

Kjøkkenet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av overflater, innredning og fastmontert utstyr. Det er ikke foretatt funksjonstesting av hvitevarer eller åpning av konstruksjoner. Kjøkken er fra 1997 hvor det ble gjort fornyinger i 2010 med ny benkeplate i granitt, lakket fronter m.m. Kjøkken er i normal stand med komfyr samt oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over koketopp. Kjøkken har lyse fronter og mørk benkeplate. Det er ikke installert lekkasjestopper.

Merknader: Noe riper og hakk i gulv, innredning og benkeplate etter normal bruk er registrert. Normalt vedlikehold og utbedringer kan forventes ut fra alder, for øvrig normal slitasje. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte lekkasjer i rørføringer og tilkoblinger bak innredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av fuktsikring bak oppvaskbenk. Det anbefales jevnlig kontroll av tilkoblinger og tetting rundt vask og benkeplate. Det er krav om automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk med vanntilkobling etter TEK17. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer, lekkasjer eller oppussing

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Vegger og himling i kjeller er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller fjerning av fastmontert innredning. De tilfylte veggene er påfort og tildekket med innvendige panel og plater, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kjeller har varierende overflater og tilhørende kvalitet. Noe eldre løsninger samt løsninger på bod/gang som er av eldre dato.

Merknader: Kun tilgjengelige bygningsdeler er inspisert, og det tas forbehold om skjulte fukt- eller konstruksjonsskader som ikke kan avdekkes uten inngrep. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det er alltid knyttet risiko rundt tilstand på tetting og utføring av lukkede og tilfylte konstruksjoner i kjeller. Kjellere er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning fra grunn og kondens, og det anbefales jevnlig tilsyn med overflater, spesielt i hjørner og overgang gulv/vegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell fuktsikring eller dreneringstiltak. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer eller fuktproblemer Normalt vedlikehold og utbedring må påregnes. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Gulvoverflaten i kjeller er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller fjerning av fastmontert innredning. Kjeller har betong flater belagt med laminat og fliser/skifer på gulver i øvrige rom. Det er registrert merker, slitasje og sprekker er registrert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Noe ujevnheter, merker, riss og sprekker forekommer i overganger og på gulv. Normalt vedlikehold og utbedringer må påregnes. Kun tilgjengelige bygningsdeler er inspisert, og det tas forbehold om skjulte fukt- eller konstruksjonsskader i underliggende sjikt. Kjellergulv er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen, spesielt ved manglende eller svekket fuktsperre. Det anbefales jevnlig tilsyn med overflaten, særlig i hjørner og langs yttervegger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell fuktsikring eller oppbygging av gulvet. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer eller fuktproblemer. Se punkt vedrørende drenering. Normalt vedlikehold kan påregnes. Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble kontrollert for fukt med måleapparat og boret hull for kontroll av fukt i vegg mot vest ved "bar". Målingene og fuktsøk er i hovedsak utført i representative punkt langs yttervegg og gulv. Fukt ble registrert hvor omfang er ukjent, drenering er utbedret delvis rundt boligen.

Merknader: Det ble indikert fukt mot tilfylt kjeller i tilfylt vegg 25%RF. Kun stikkprøver er foretatt, en relativ fuktighet (RF) fra 18% regnes som potensielt skadelig og med rissiko for mugg og råte. Tilluft er ikke etablert mellom rom i kjeller. Fuktmålingene gir kun indikasjon på overflatefukt og kan ikke avdekke skjulte fuktskader i konstruksjonen. Kjellere er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning fra grunn og kondens, og det anbefales jevnlig tilsyn med ventilasjon og luftgjennomstrømning. Se punkt vedrørende drenering. Det tas forbehold om skjulte fuktproblemer i konstruksjoner, spesielt ved manglende dokumentasjon på drenering og fuktsikring. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere fuktproblemer eller utbedringer.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Innvendige vann- og avløpsrør er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige rørføringer og tilkoblinger. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller åpning av konstruksjoner. Tilgengelig/synlig røropplegg på våtrom samt delvis på kjøkken hvor ellers deler av røropplegg er skjult, på våtrom er det meste ellers skjult i konstruksjonen. Vaskerom har opplegg for vaskemaskin. Det er vegghengt toalett på alle bad og det mangler synlig lekkasjesikring i form av spalte og dokumentasjon er ikke fremvist. Lekkasjevarsling er ikke montert for vanninstallasjoner utenfor våtrom.

Merknader: Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i boligen er kontrollert, og det tas forbehold om skjulte feil i rørføringer og tilkoblinger som ikke kan inspiseres uten inngrep. Kun enkelte deler av røropplegget er skiftet etter byggeår ved oppussing av enkelte rom. Det bemerkes ulik kvalitet og tilstand på røropplegg i underetasjen og boligen for øvrig som da kan kreve modernisering. Vegghengttoalett mangler spalte og lekkasjesikkring samt dokumentasjon er ikke vist. Dokumentasjon på utførelse og alder er ikke fremlagt. På generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av røropplegg av godkjent rørlegger. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere utbedringer eller utskiftinger.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Varmtvannsbereder er vurdert ut fra visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller åpning av tilkoblinger. Varmtvannstank er plassert i garasje hvor det er gulvsluk slik at lekkasjevann eventuelt vil renne til sluk ved eventuell lekkasje.

Merknader: Et rom med bereder uten vanntett gulvbelegg og oppkant anses å ha redusert vannskadesikkerhet, selv om det er sluk. Det er allikevell ingen byggningsdeler som kan ta skade ved eventuell lekkasje, lekkasjevarsler kan vurderes. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Det tas forbehold om skjulte feil og slitasje som ikke kan avdekkes uten inngrep eller funksjonstesting. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon eller servicehistorikk. Se egenerklæringen for informasjon om alder, vedlikehold og eventuelle tidligere problemer. Normal levetid på varmtvannsbereder er 15-25 år. Levetid på sikkerhetsventil og tilkoblinger er 10–20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Det er to varmepumper av ulik alder tilhørende boligen. Anleggene er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller inngrep i anleggene. Varmepumpe installert i stue i første etasje og i kjeller som varmesentral for boligen. Det er registert noe slittasje, riper, irring og rust på utvendig del, overbygg bør vurderes. Varmepumpe i kjeller er av eldre dato.

Merknader: Det er ikke registrert synlige avvik eller lekkasjer ved visuell inspeksjon. Det tas forbehold om skjulte feil og funksjonssvikt som ikke kan avdekkes uten teknisk kontroll eller service. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjon, service eller driftstid. Se egenerklæringen for informasjon om alder, vedlikehold og eventuelle tidligere feil. Normal levetid er 10–15 år for varmepumper.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen. Ventilasjonssystemet er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige ventiler, avtrekk og eventuelle tekniske komponenter. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller måling av luftmengder. Det var ikke krav til ventilasjonsanlegg når boligen ble bygget. Boligen har ventil/avtrekk på våtrom og naturlig avtrekk i øvrige rom. Tilluft er etablert under dører til våtrom.

Merknader: Alle våtrom bør generelt ha enten ventil til luftelyre på tak eller mekanisk avtrekk i vegg med tilluftsventil mot tilliggende rom eller spalte i dør. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. Se egenerklæringen for informasjon om vedlikehold og eventuelle tidligere feil.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er vurdert ut fra visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter, som sikringsskap, stikkontakter, brytere og synlige føringer. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller kontroll av skjulte installasjoner. Sikringsskap med automatsikringer i bolig hvor det elektriske stort sett ellers er fra byggeår. Det er registert noen avvik i elkontrollen oversendt av selger som kjøper må gjennomgå.

Merknader: Det er kun fremvist samsvarserklæring fra elektriker ved befaring på deler av arbeidet gjort i senere tid, eklontroll med tilstand på anlegg er oversendt. Samsvarserklæring er gitt for installasjon av AMS måler. Det var noe begrenset tilgang og tilgjengelighet under befaringen. På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av godkjent elektroinstallatør for å vurdere tilstand, sikkerhet og forskriftsmessig utførelse. Se egenerklæringen for informasjon om tidligere arbeider, utbedringer eller feil. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

På grunn av møblering og begrenset tilgang var det ikke mulig å foreta fullstendig kontroll av gulv, vegger og øvrige bygningsdeler med hensyn til eventuelle skjevheter eller avvik fra lodd/vater. Vurderingen er derfor basert på stikkprøver der det var fri tilgang. Enkelte ujevnheter og skjevheter ble registrert under befaringen. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Fuktmåling og fukt søk ble utført ved at det ble utført hullboring mot bad i kjeller, og i åpning i bjelkelag i garasje mot bad i første etasje, hullboring er ikke utført mot bad i på loft grunnet konstruksjonens oppbyggning (stokkebygd). Det ble ikke indikert tegn på fukt og/eller fuktskader på befarings dato vedrørende membran på våtrom i kjeller og første etasje. Fuktmåling i tilfylt yttervegg ble det registrert noe fukt ved fuktmåling. Vinduer i kjeller er ikke tilpasset rømning hvor samtlige vinduer har en høyde på over 1m fra gulv til bunnen av vinduets åpning.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Boligen er bygget ca1952, boligen er tinglyst og tatt i bruk. Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon. Godkjente tegninger av boligen er fremlagt. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert annet enn hva som er tilgjengelig via kartverket. Se egenerklæringen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på bakgrunn i drenering med tilhørende topplist er ikke fullstendig synlig, samt manglende topplist og tilstrekkelig oppkant.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn på alder samt og ikke fullstendig synlig etablert drenering etter dagens standard rundt boligen der hvor det er tilflyt.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn i ikke tilstrekkelig avstand fra bunnen av kledningen til bakkenivå enkelte plasser, noe mindre slitasje enkelte plasser som kan kreve normalt vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn i registrert avflassing, vedlikeholdsbehov og tiltak behov for enkelte vinduer og ytterdører i øvrige etasjer. Balkongdør i første etasje har noe sprekker og avflassing samt rust som kan kreve fremtidige tiltak og utskiftning. Belistning og karm rundt enkelte vinduer krever vedlikehold og utbedrings tiltak og har avflassing og fuktmerker. Vinduer i kjeller er ikke tilpasset rømning, kjeller har dør mot det fri. Vedlikehold må generelt påregnes samt tiltak og utskiftninger.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på bakgrunn i alder uten tilstrekkelig utlufting og synlige registret fuktskjolder av ukjent dato, borebiller i takkonstruksjon og undertak er registrert.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 settes på bakgrunn i alder uten tilstrekkelig utlufting og synlige registret fuktskjolder, borebiller i takkonstruksjon og undertak. Pipebeslag har noe rust, vedlikehold må påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn i alder med begrenset utlufting over lukket konstruksjon mot loft i opprinnelig/eldre del på kryploft. Det er synlige registret fuktskjolder, borebiller i takkonstruksjon og undertak.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn i alder på gulvsluk hvor dokumentasjon på arbeid er ikke fremvist og hvor det ellers er normal slitasje, risser og merker etter normalt bruk.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn i alder på gulvsluk hvor dokumentasjon på arbeid er ikke fremvist og hvor det ellers er normal slitasje, risser og merker etter normalt bruk.
7.3.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn i alder med tilhørende bruksslitasje og merker, svekkelser og risser i hjørner og listverk og inventar. Vedlikehold, utbedring og modernisering kan påregnes.
7.3.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn i alder hvor dokumentasjon på arbeid er ikke fremvist og hvor det ellers er normal slitasje, risser og merker etter normalt bruk. Eldre gulvsluk og ikke tilgang for sjekk av sluk under badekaret.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes på bakgrunn i alder med riper, bruksmerker og vedlikeholdsbehov, samt manglende lekkasjestopper.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes på bakgrunn i alder og løsninger av da eldre dato. Merker, risser samt borebiller og fuktmerker er registrert. Vedlikehold, modernisering og utbedring kan påregnes.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 settes på bakgrunn i alder og tilhørende løsninger med risser, ujevnheter, merker og skrap etter bruk. Vedlikehold og utbedringer kan påregnes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes på bakgrunn i alder på deler av røropplegget som er av eldre standard, samt ikke fremvist samsvarserklæringer og dokumentasjon. Vegghengte toaletter mangler synlig lekkasjesikring i form av spalte og dokumentasjon er ikke fremvist.
10.4	Varmesentraler
	TG2 settes på bakgrunn i alder og tilstand vedrørende synlige deler, noe rust på utvendig del av varmepumper. Det er eldre varmepumpe tilhørende kjeller med kort gjenværende forventet levetid. Tiltak og utskiftning kan forventes i løpet av kort tid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes på bakgrunn i alder med eldre ventilasjons løsning av eldre standard.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 settes på bakgrunn i manglende rekkverk på terrasse mellom hus og utestue. Det er ikke registrert lufting til veranda ut fra loft etter dagens standard. Rekkverk rundt terrasse i første etasje er under 1m. Vedlikehold og tiltak må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes på bakgrunn i registrert/ målt fukt i kjeller. Omfang er ukjent og krever mer omfattende undersøkelse, se kommentar vedrørende drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0308/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Juni Ølund Midbøe	Per Timothy Midbøe

Gateadresse
Nessagadå 24

Poststed	Postnr
SKUDENESHAVN	4280

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Beskrivelse: Liten sprekk i vegg flis høyt oppe på vegg Bad loft

Document reference: 2-0308/25

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle 3 bad renovert av forrige eier mellom 2009 og 2013
Arbeid utført av	Vedavågen rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge forrige eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke, da det var utført før mitt eie

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	Overvann koblet til kommunalt i 2020
Arbeid utført av	GTI AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, utbedret i 2020 med ny drenering på Sør/Øst og delvis Nord side

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I vinterhagen, utbedret i 2016

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dårlig trekk, Montert pipebeslag i 2017, nytt røykrør av rustfritt stål i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekker i grunnmur avdekket under drenerings jobb, tettet med 3 komponent tetningsstoff. Kosmetisk sprekk over peis innsats mellom pipe og ny mur for peis.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus, men ingenting etter museband ble installert.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kolbeinsen: Nytt sikringsskap og inntakskabel (Forrige eier) Helgevold: Varmekabler, strøm og lys inngang Helgevold: El-bil lader montert
Arbeid utført av	Kolbeinsen Th, Helgevold Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 2-0308/25

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-sjekk utført av Helgevold 04.09.2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrasse i 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mye utbygging av forrige eier

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har godkjenninger fra kommunen

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 31.08.2025

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: 2-0308/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0308/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Juni Ølund Hansen	cbaeae87cc0fbee1b0b04 cfafa8db17ecdd976ae	07.10.2025 18:55:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Timothy Midbøe	67f1a74b6c1284a53fb254 62d3933465fc9b930c	07.10.2025 12:15:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0308/25

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

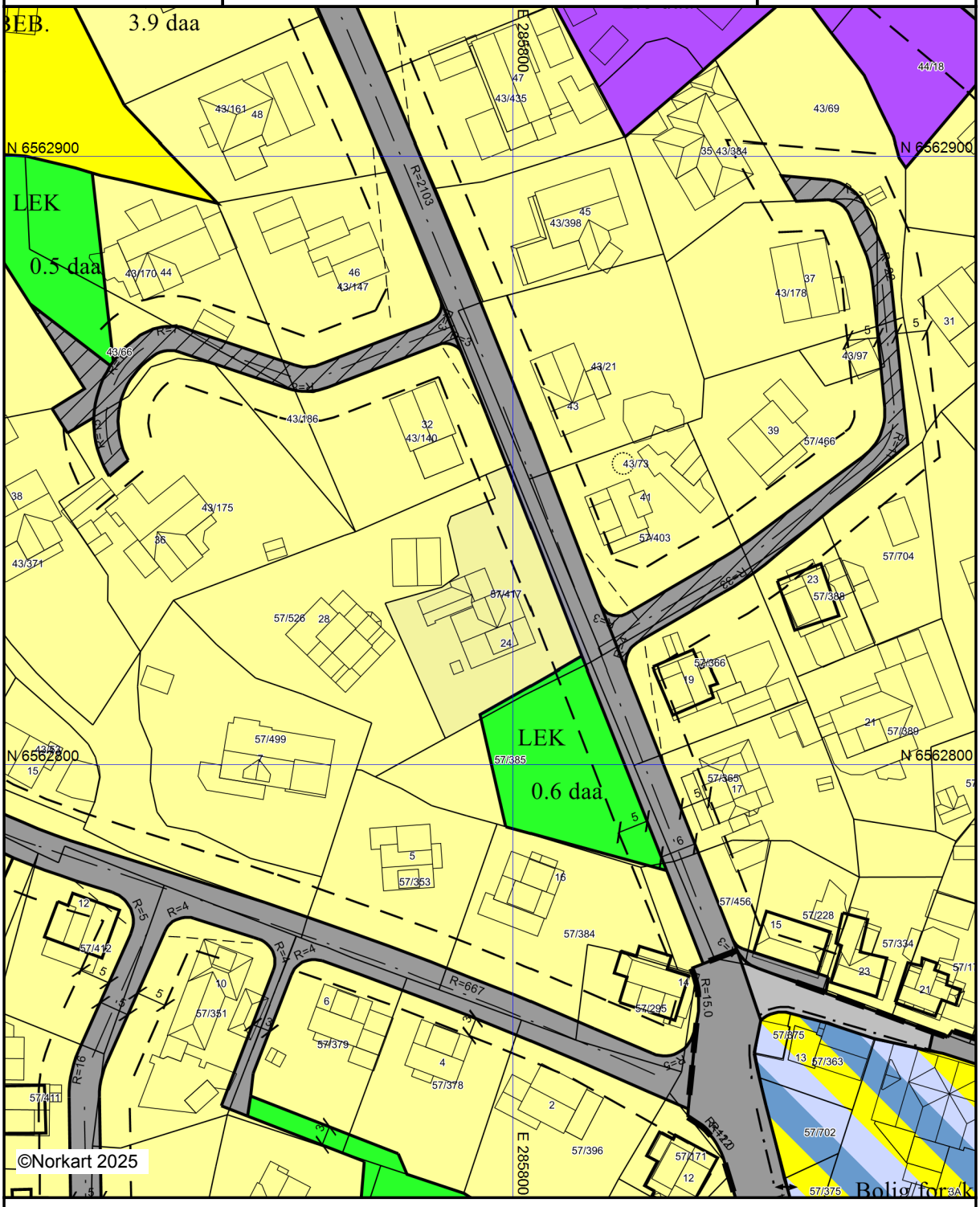
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 57/417
Adresse: Nessagadå 24
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

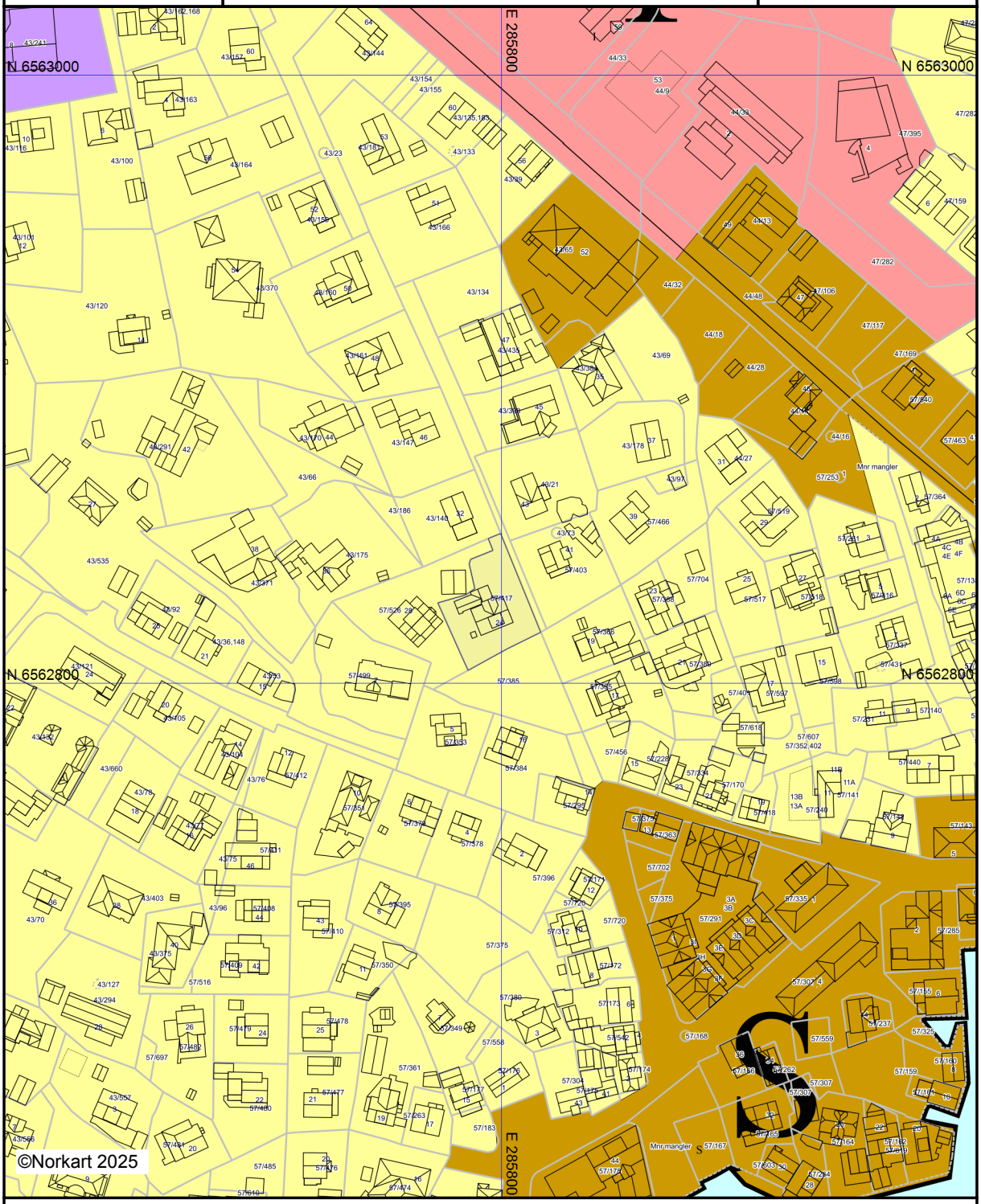
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/417
Adresse: Nessagadå 24
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

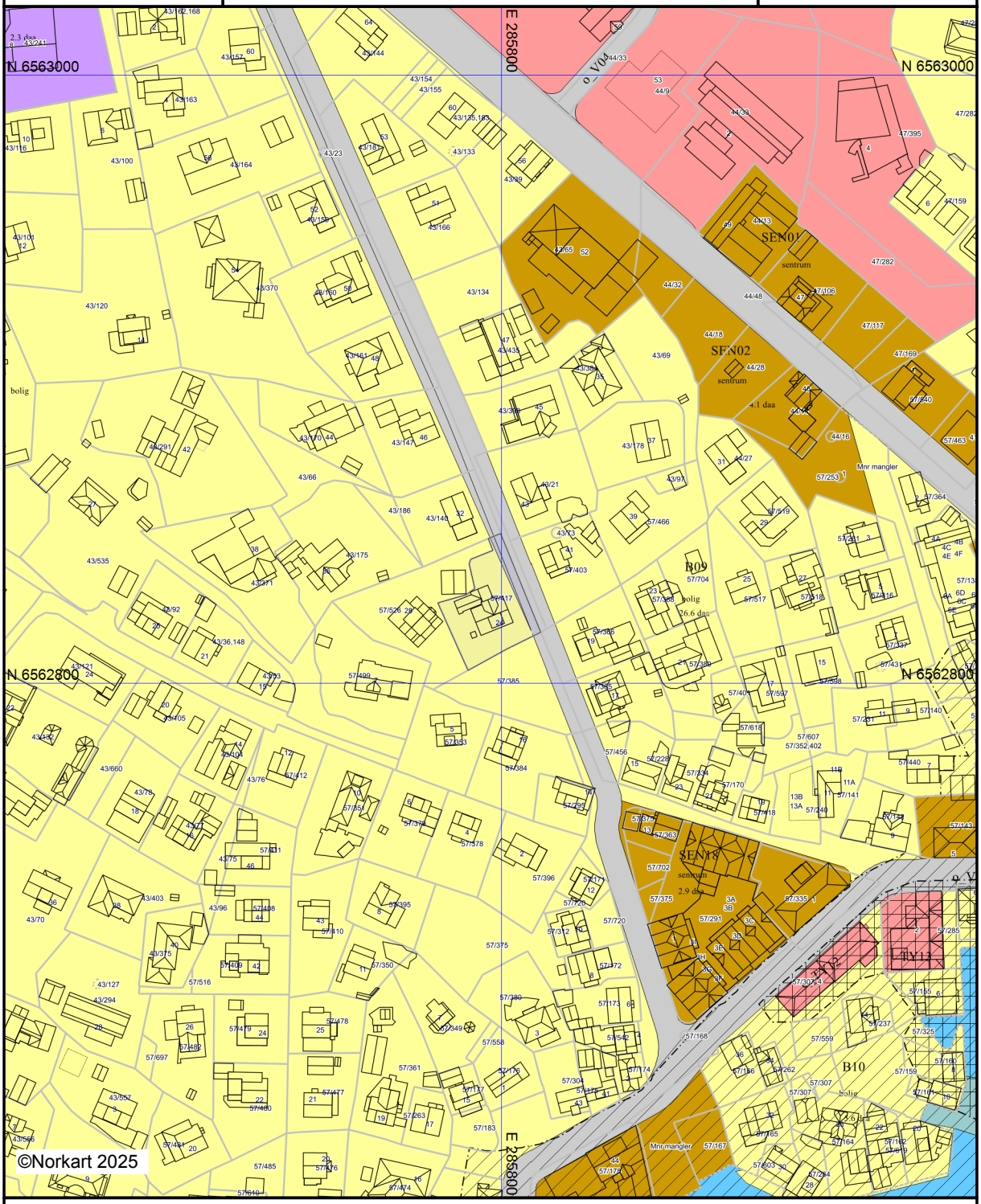
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 57/417
Adresse: Nessagadå 24
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

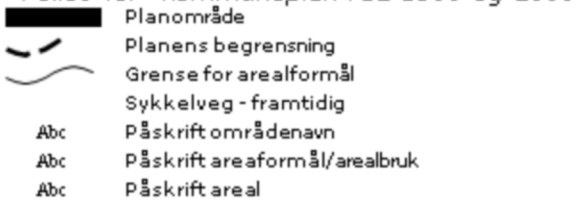
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Veg - nåværende
Ferdsel - nåværende
Småbåthavn - nåværende
Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

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

Utskriftsdato: 07.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nessagadå 24, 4280 SKUDENESHAVN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 765 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	675
Navn	Skudeneshavn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4741/KDP675-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 96 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_V02
	Delareal 23 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_V12
	Delareal 646 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B08

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125
Navn	Skudeneshavn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1578/PLAN%20125%20-%20REGULERINGSPLAN%20FOR%20SKUDENESHAVN.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 m^2 **Formål** Anlegg for lek
	Delareal 31 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 713 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Karmøy kommune

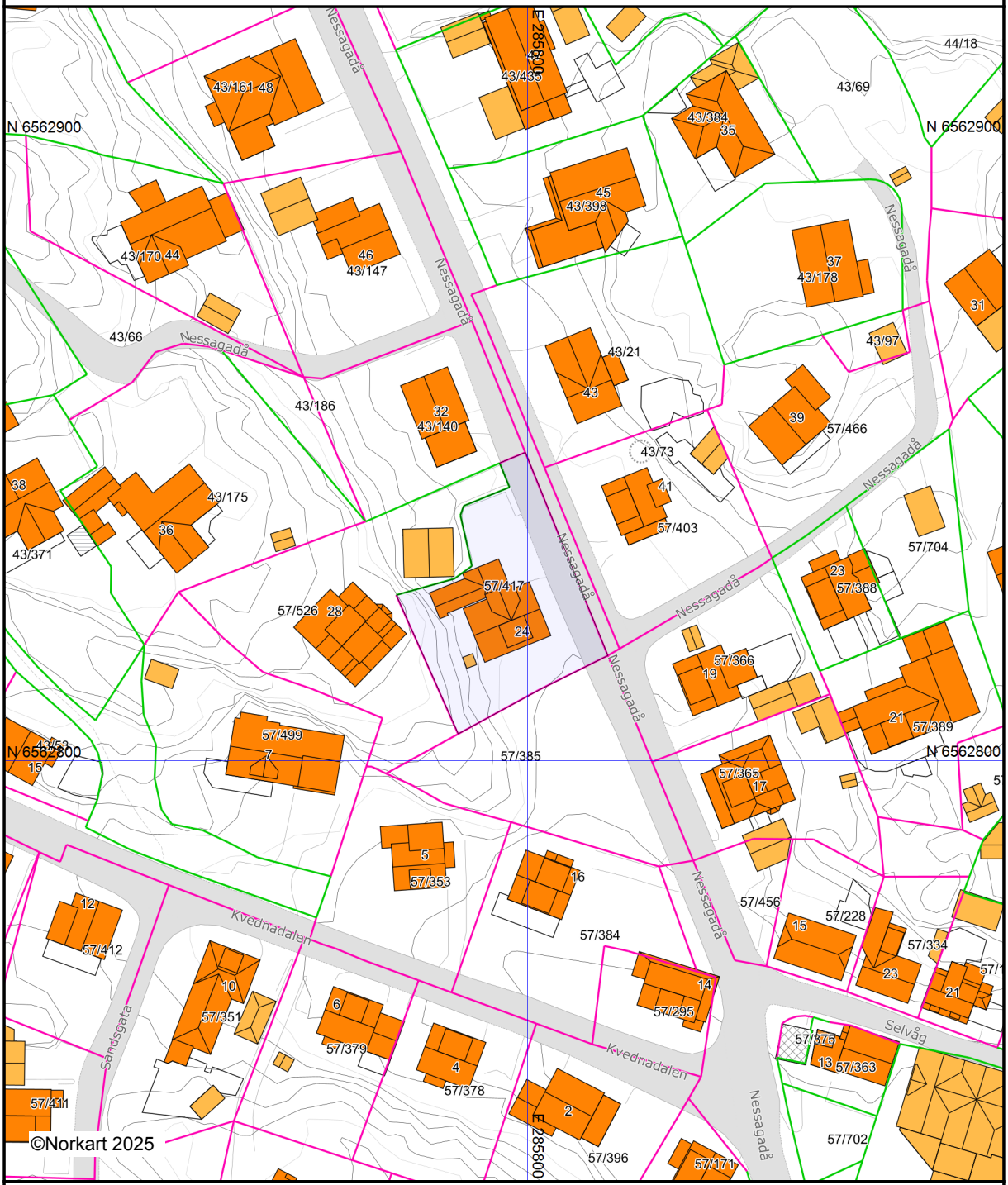
Grunnkart

Eiendom: 57/417
Adresse: Nessagadå 24
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 57/417
Adresse: Nessagadå 24
Utskriftsdato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

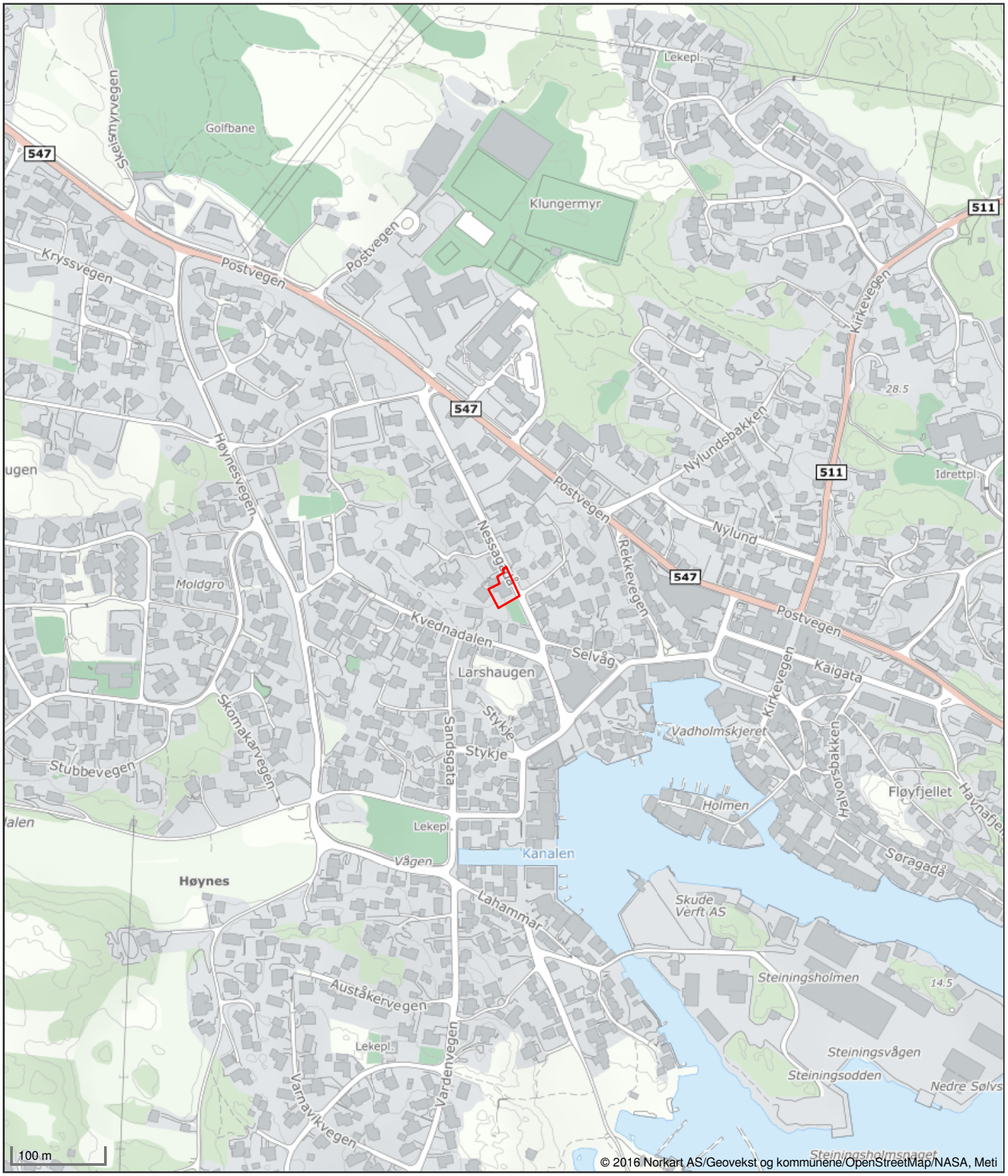
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 07.10.2025

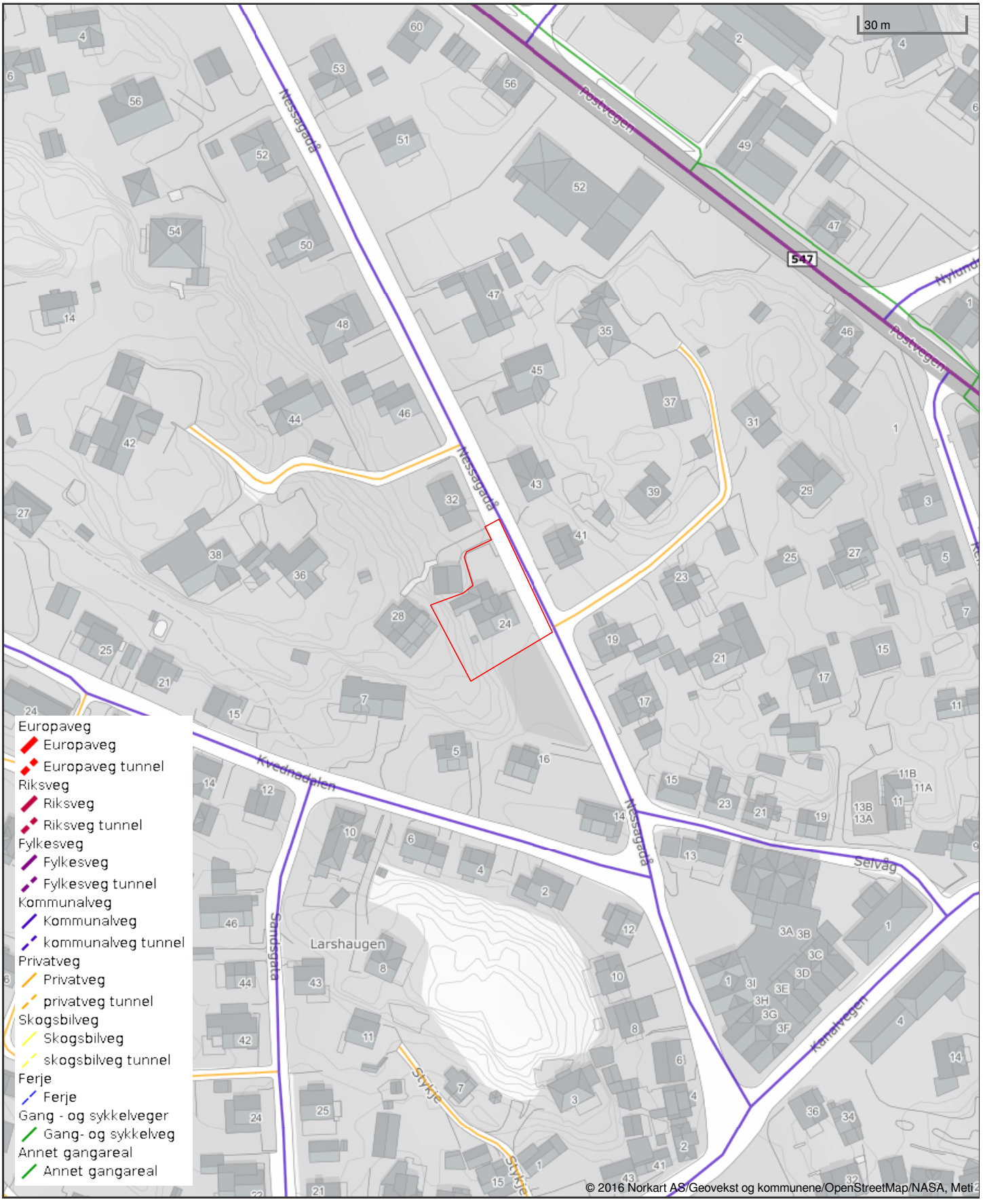
Oversiktskart for eiendom 1149 - 57/417//



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

Utskriftsdato: 07.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 57/417//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 417	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Nessagadå 24, gatenr 1478 4280 Skudeneshavn	**Grunnkrets:**	507	Skudeneshavn
		Valgkrets:	1	Skudeneshavn
		Kirkesogn:	6100501	Falnes
		Tettsted:	4705	Skudeneshavn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Kvernsted	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.02.1950	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	765,3 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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	060188	Midbøe Per Timothy Nessagadå 24, 4280 Skudeneshavn	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	180687	Midbøe Juni Ølund Nessagadå 24, 4280 Skudeneshavn	1/2	Bosatt i Norge

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
Sammenslåing	Forretning:	26.05.2017	Avgiver	1149/43/79	-91,0
	Matrikkelført:	26.05.2017	Mottaker	1149/57/417	91,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.01.1988	Avgiver	1149/57/417	-225,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/620	225,0
Skylddeling	Forretning:	28.02.1950	Avgiver	1149/57/234	-965,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/417	965,0
Skylddeling	Forretning:	28.02.1950	Avgiver	1149/57/502	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/417	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nessagadå 24	H0101	Bolig	349,0	Kjøkken	7	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	349,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	349,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11846882			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			52,0		52,0				
U01			30,0		30,0				
H01	1		162,0		162,0				
H02			18,0		18,0				
L01			87,0		87,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



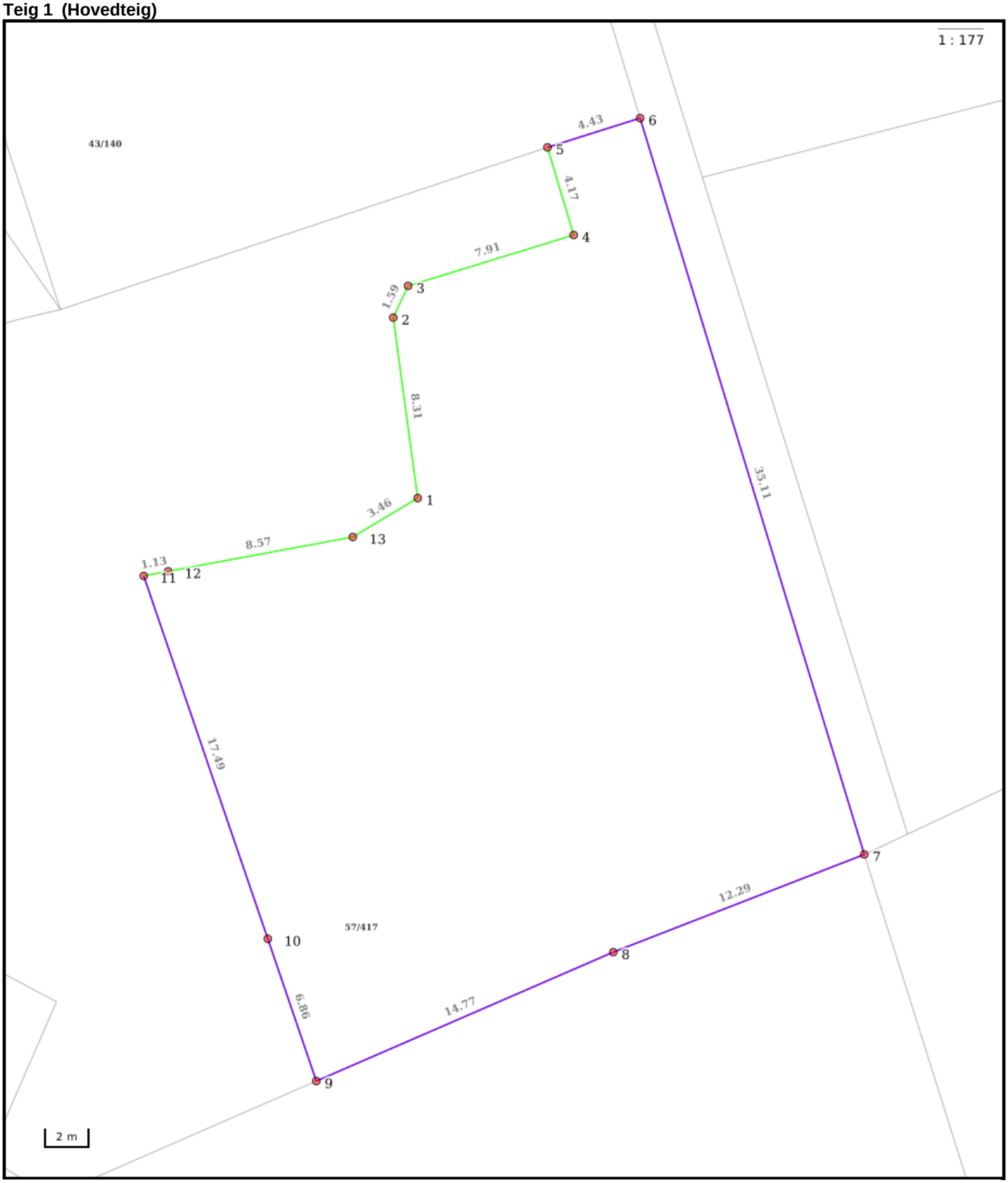
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 765,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

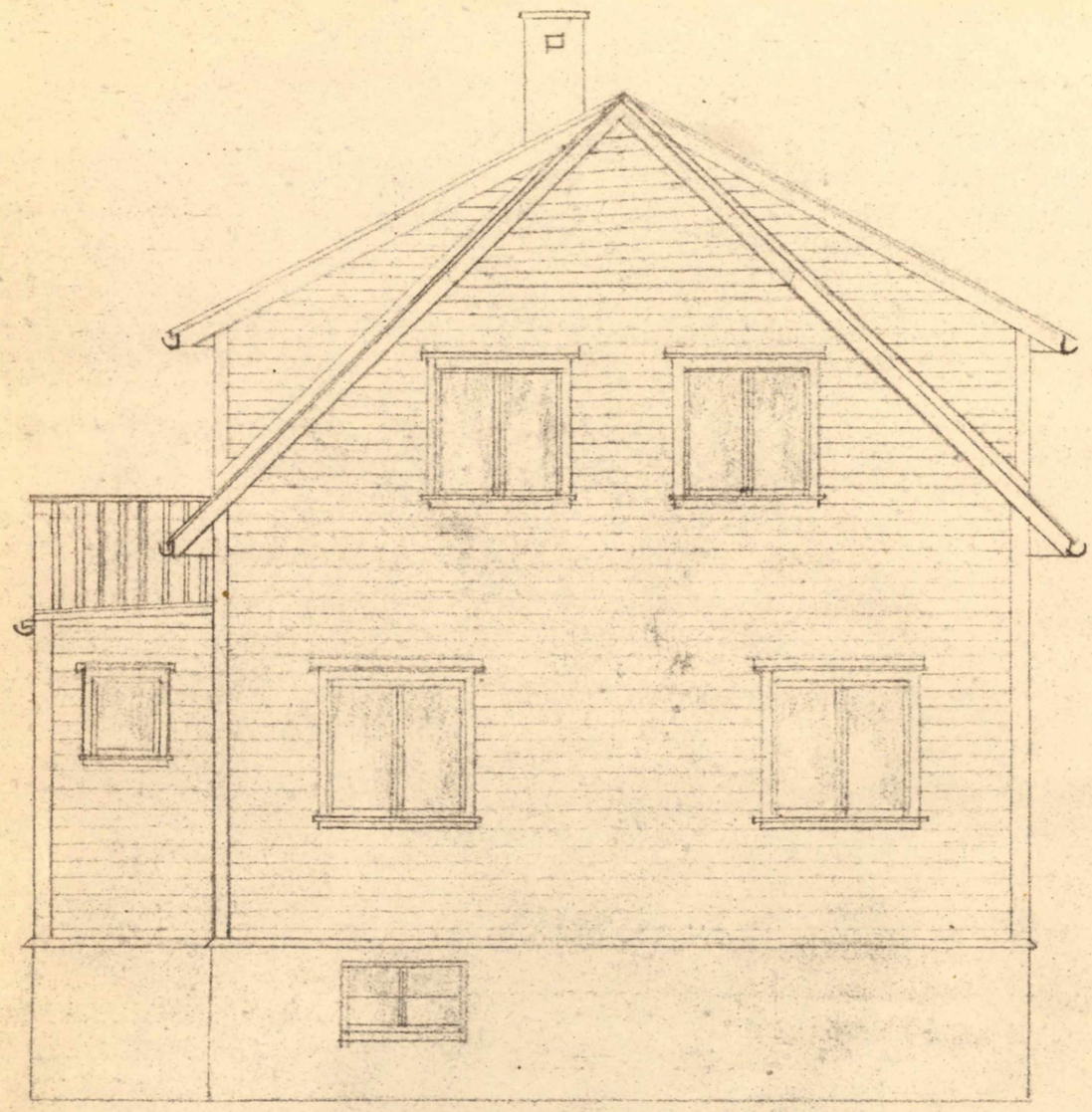
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 562 831,22	285 791,13	8,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 562 839,32	285 789,28	1,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 562 840,82	285 789,82	7,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 562 843,81	285 797,14	4,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 562 847,68	285 795,58	4,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 562 849,39	285 799,67	35,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 562 816,86	285 812,89	12,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 562 811,39	285 801,88	14,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 562 804,31	285 788,92	6,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 562 810,58	285 786,13	17,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 562 826,55	285 779,00	1,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 562 826,86	285 780,09	8,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 562 829,18	285 788,34	3,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

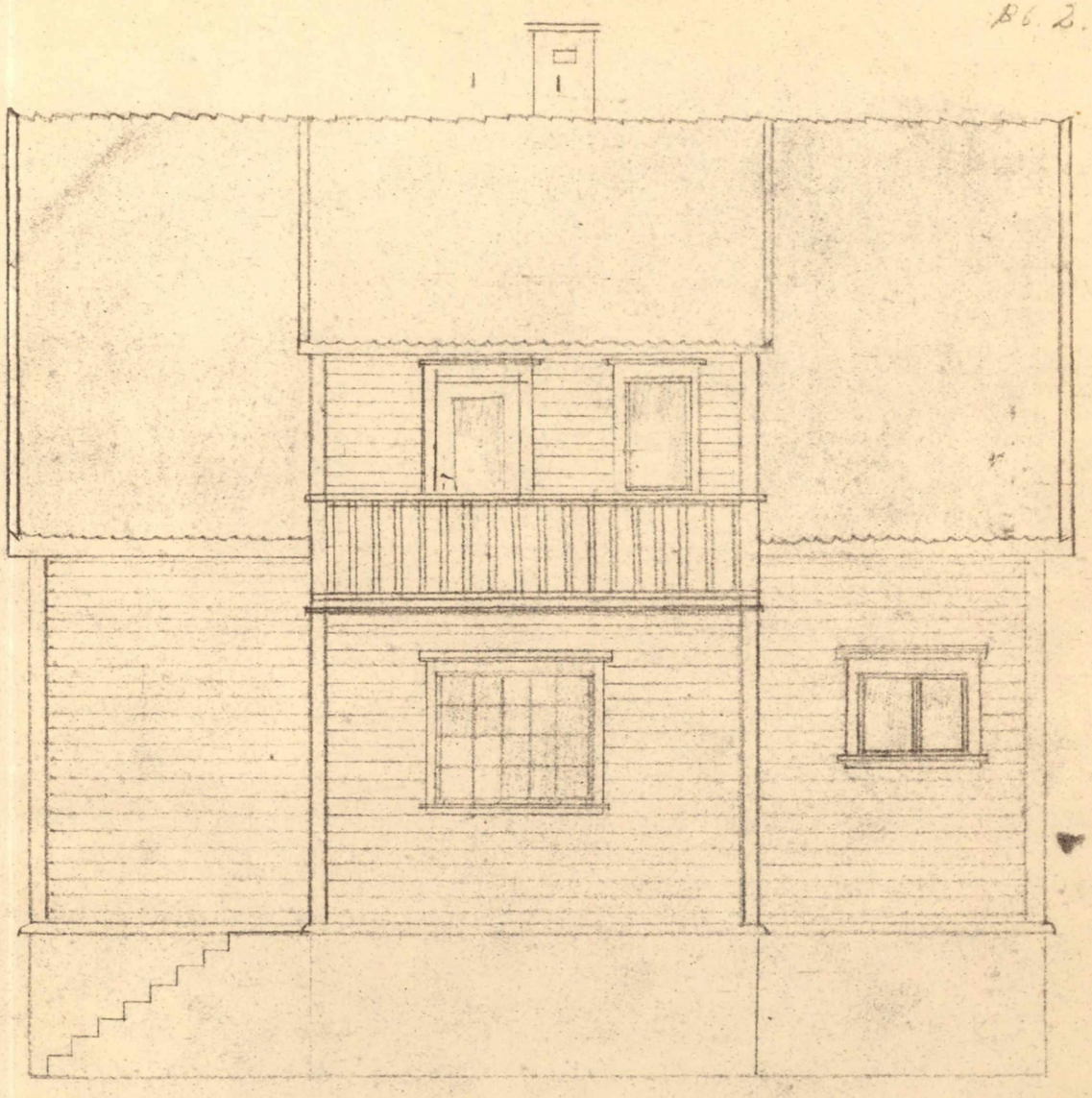
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bl. 2.



Mot Vest



Mot Nord

Hr. Kr. Endresen. Kvernedalen.

Skodeneshavn. Mål 1/50.

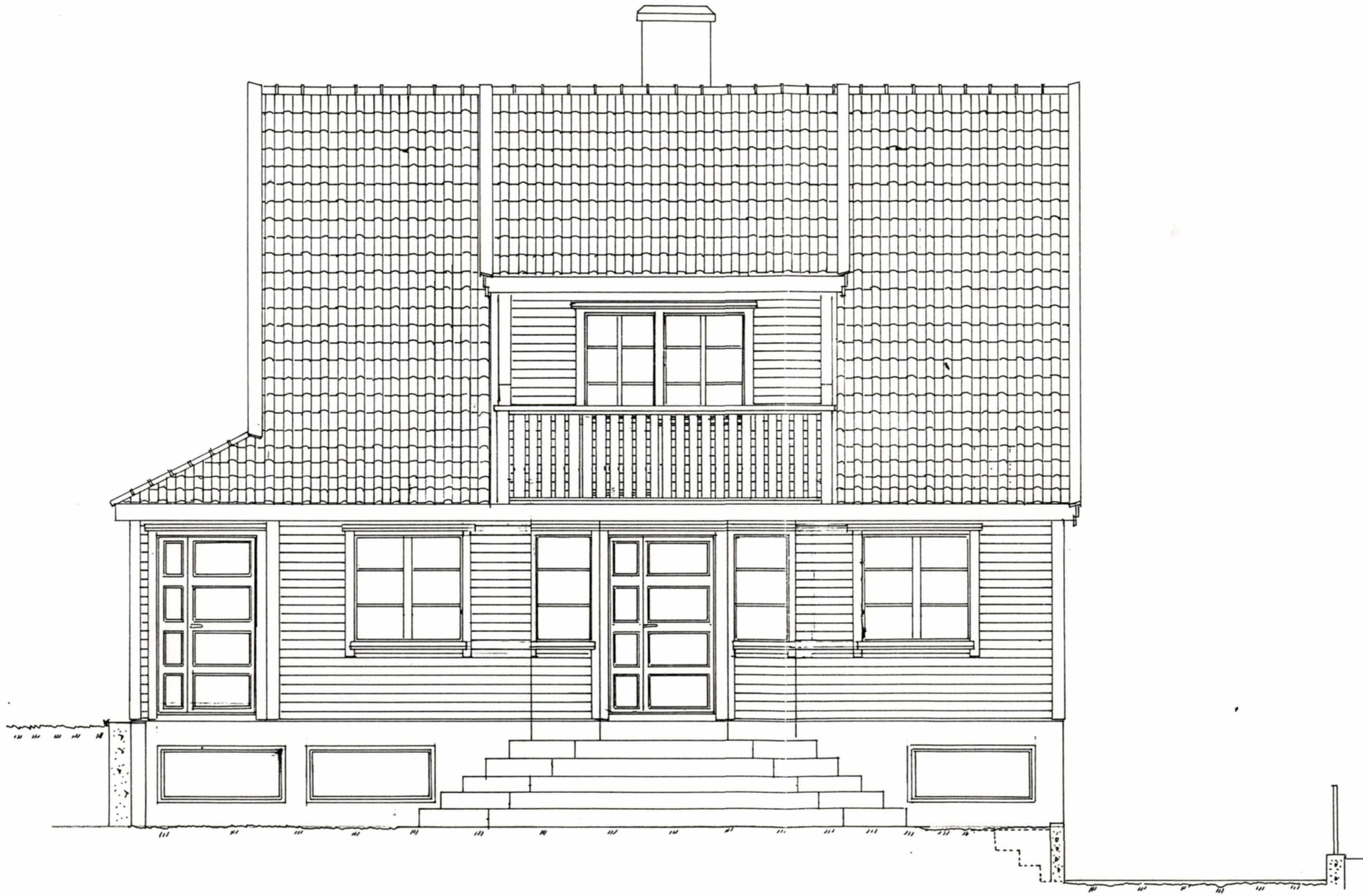
Skodeneshavn. 5/6-48

Tegnet Haaland

Haaland & West

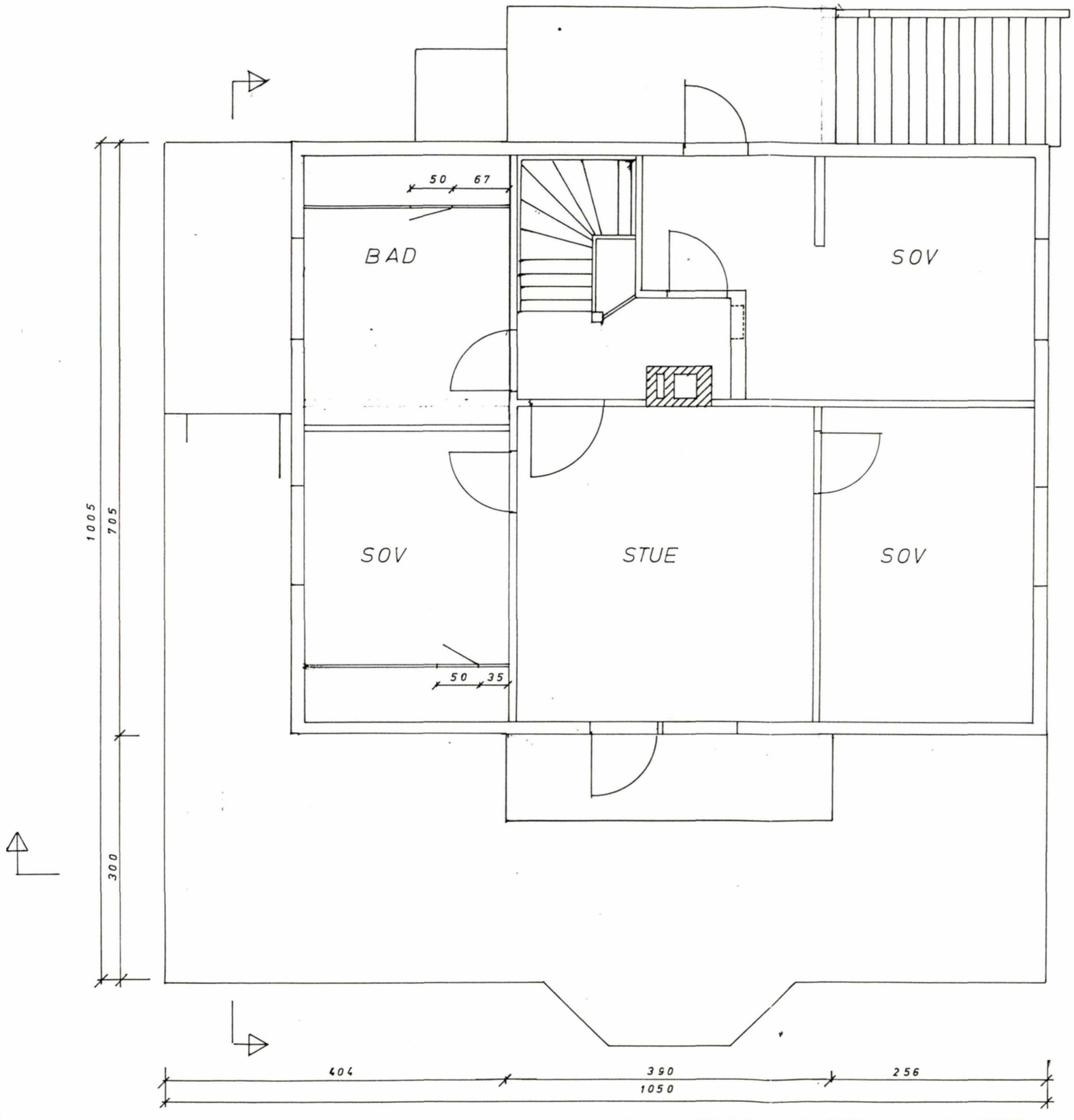


FASADE MOT S.V.	REV_A	1:50
ENEBOLIG NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN	TRYGVE JONASSEN NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN	
	18.10.95	Trygve J.



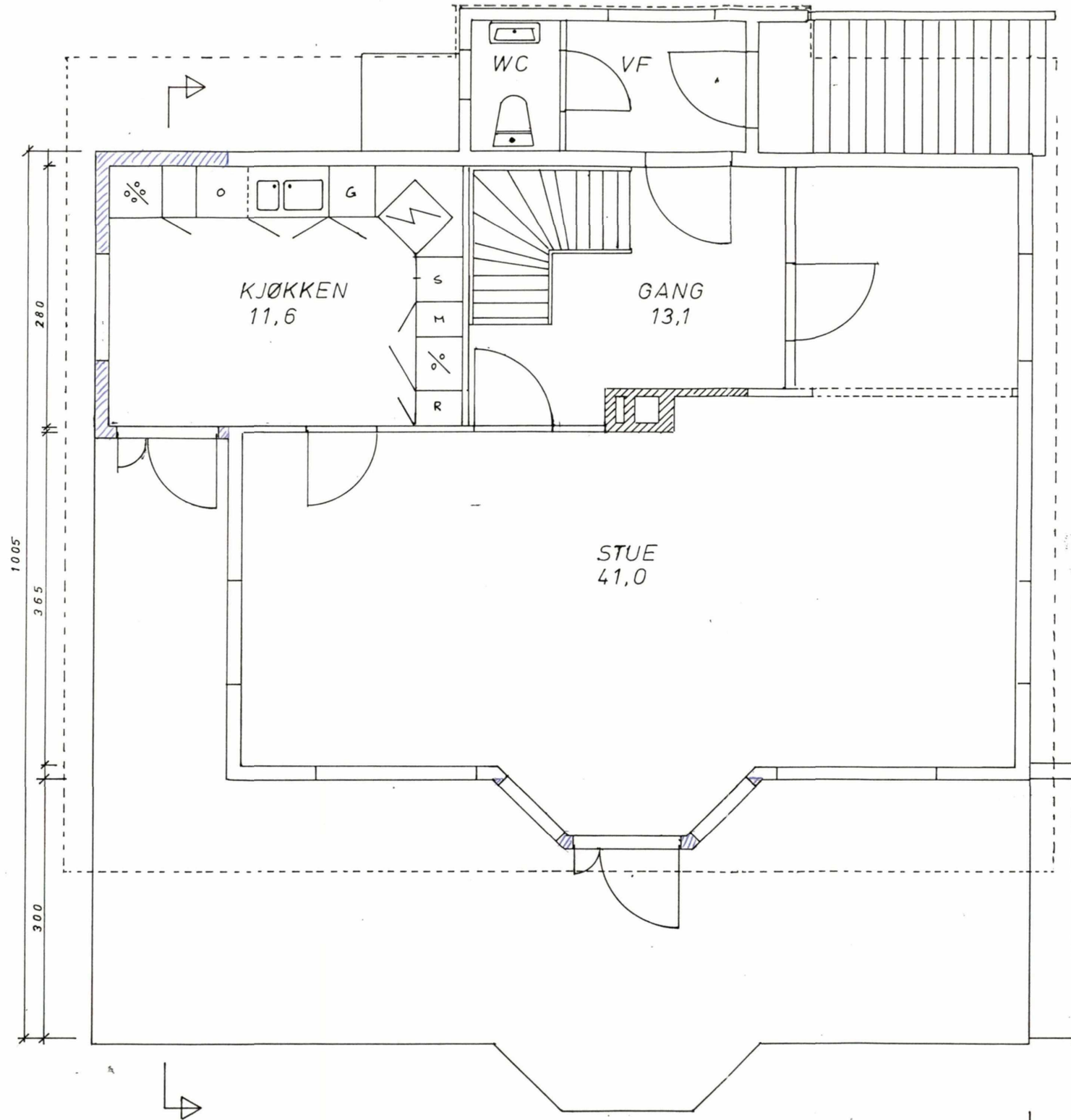
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
27 OKT 1995
Saksbeh:
2. OKT
Saksbeh:

FASADE MOT S.Ø.	REV A	1:50
ENEBOLIG NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN	TRYGVE JONASSEN NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN TLF 52 82 71 22	
	19.10.95	Trygve Jonassen



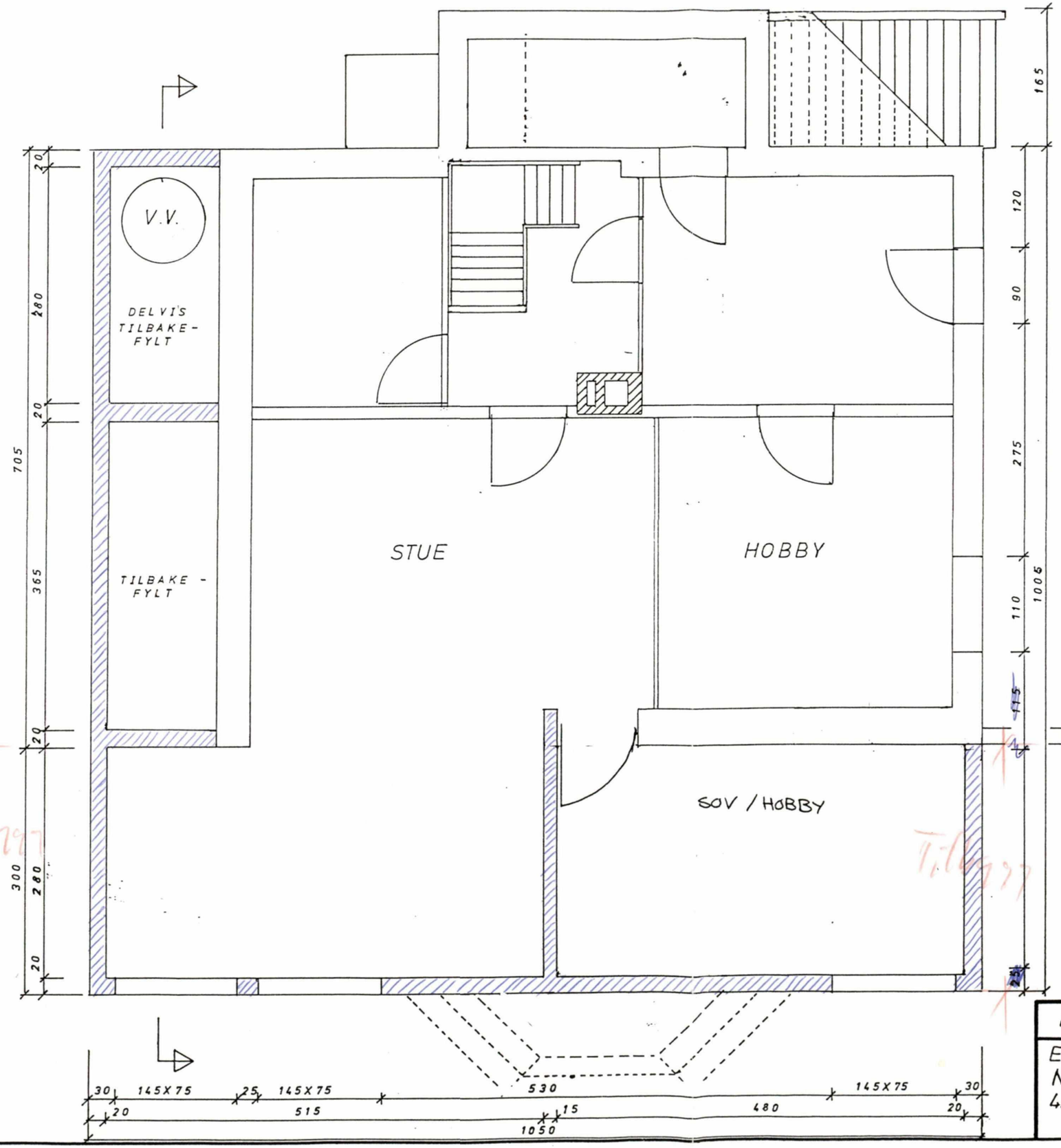
LOFTSPLAN	REV 0	1:50
ENEBOLIG NESSAGADÅ 24 4281 SKUDENESHAVN	TRYGVE JONASSEN NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN TLF 52 82 71 22	
	17.10.95	Trygve Jonassen

A/S TØNNEKOPI



KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
27 OKT 1995
Sakstid:
Arkiv nr:
Mak:
Saksbeh:
Kopi til:

HOVEDPLAN	REV. A	1:50
ENEBOLIG NESSAGADÅ 24	TRYGVE JONASSEN NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN TLF 52 82 71 22	
	16.10.95	Trygve Jonasse



KJELLERPLAN	REV 0	1:50
ENEBOLIG NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN	TRYGVE JONASSEN NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN TLF 52 82 71 22	
	15.10.95	Trygve J.

A.S IDHHKOPI



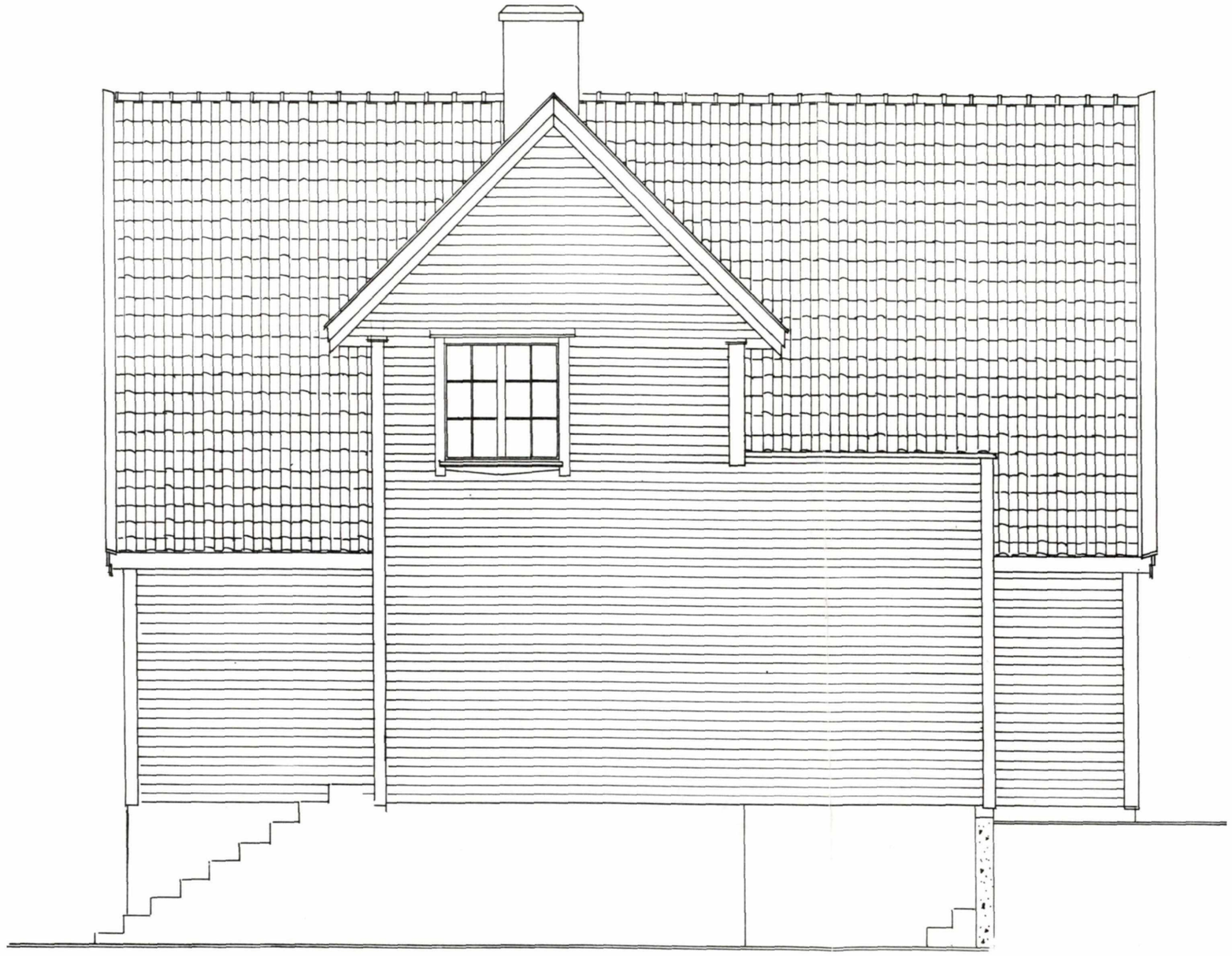
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
13 APR 1999
Ark.sak nr.:
Lnr.:
Ark.kode:

FASADE MOT S.Ø.	REV B	1:50
ENEBOLIG NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN	TRYGVE JONASSEN NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN TLF 52 82 71 22	
	01.03.98	Trygve Jonassen

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
13 APR 1999
Ark.sak.nr.:
L.nr.:
Ark.kode:
Saksbeh.:
Kopi til:



FASADE MOT N.Ø	REV. B	1 : 50
GNR 57 / BNR 417 NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN		
	27.03.99	



KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
13 APR 1999
Ark.sak nr.:
L.nr.:
Ark.kode:
Saksbeh.:
Kopi til:

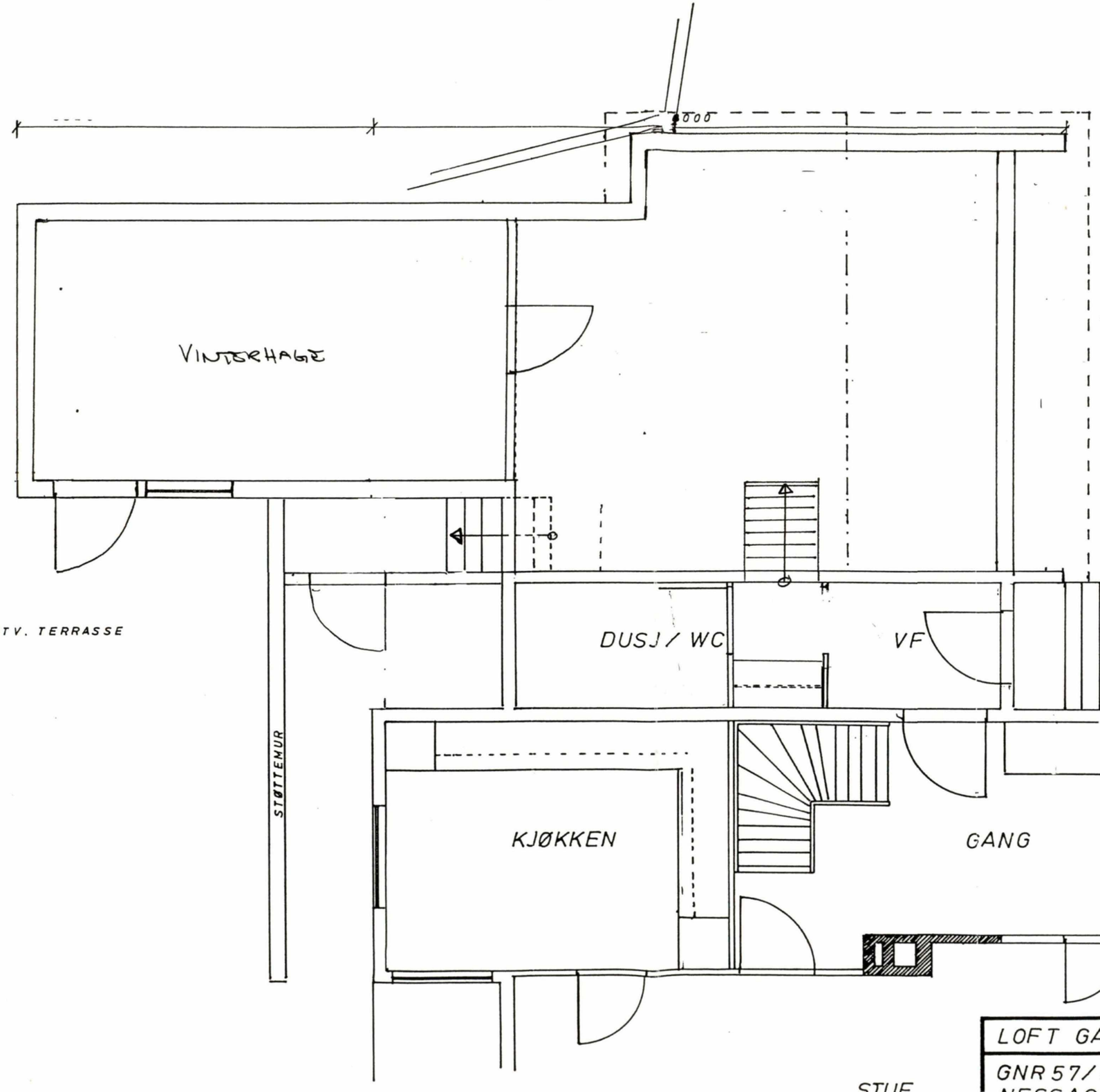
FASADE MOT N.V.	REV. B	1:50
GNR 57/BNR 417 NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN		
	28.03.99	Trygve Jonassen

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
13 APR 1999
Ark.sak nr.:
L.nr.:
Ark.kode:
Saksbeh.:
Kopi til:



FASADE MOT S.V.	REV. C	1 : 50
GNR 57/BNR 417 NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN		
	27.03.99	Inge Jo

VEDLEGG D-01



KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
25 JAN 2000
Ark.sak nr.:
Lnr.:
Ark.kode:
Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 324/00
Godkjent med forbehold
15.5.00

LOFT GARAGE	REV. 0	1:50
GNR 57/BNR 417 NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN		
	19.01.00?	Inge J.

Hovedutvalg Teknisk

SAK 324/00

Godkjent med forbehold 15.5.00

VEDLEGG 0-02

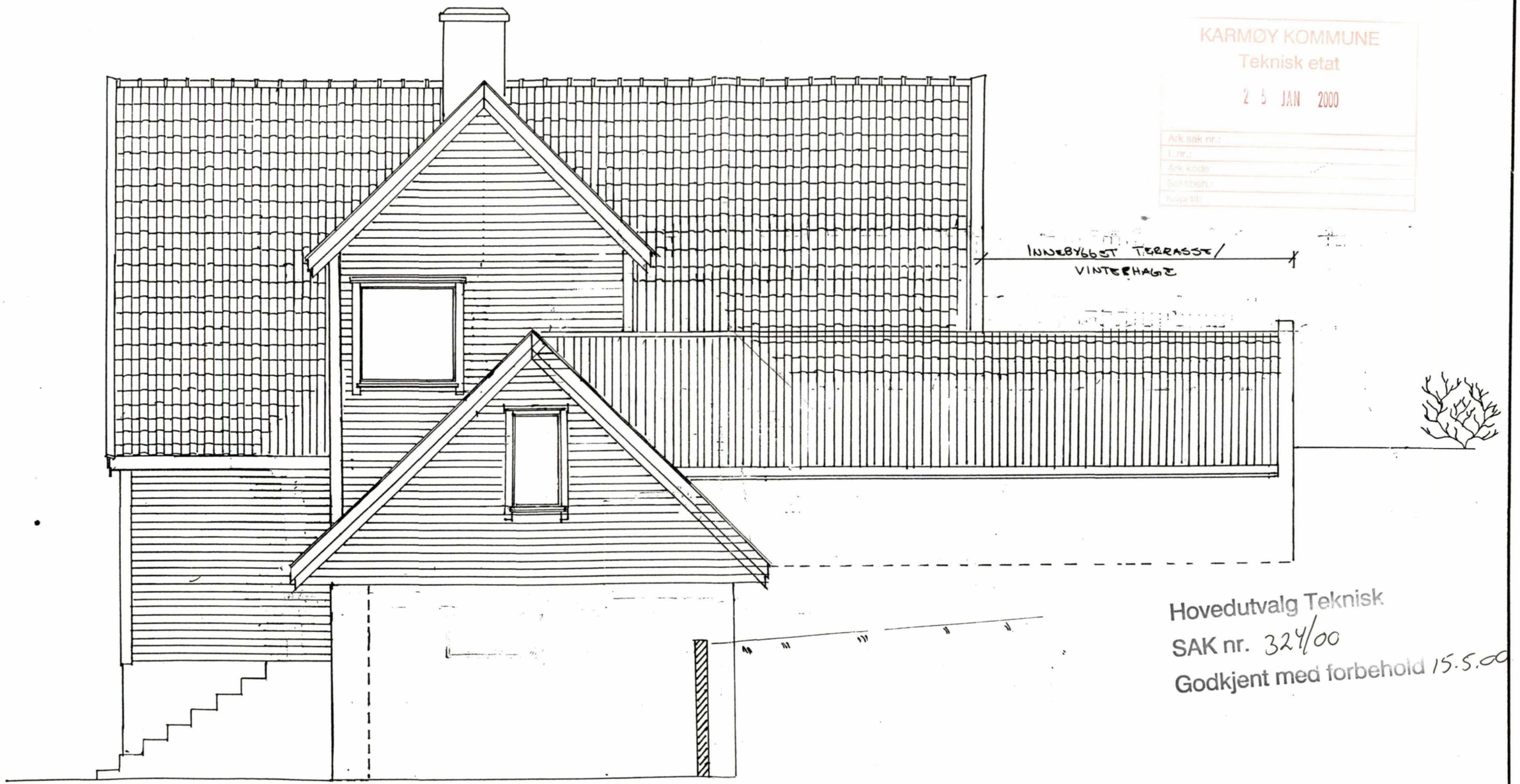
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
25 JAN 2000
Ark.sak nr.
Lnr.
Ark.kode:
Saksbeh.:
Kopi til:



FASADE MOT N.Ø	REV. A	1:50
GNR 57 / BNR 417 NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN		
	19.01.00	

VEDLEGG D-03

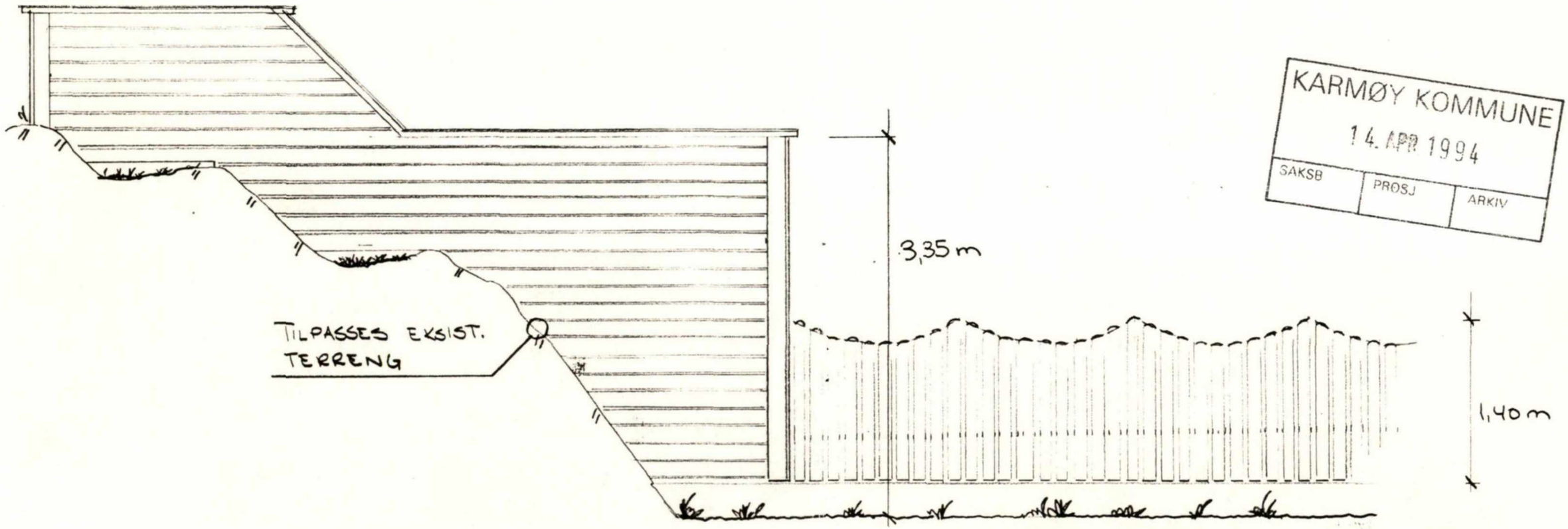
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
25 JAN 2000
Ark sak nr.:
Løpenr.:
Ark.kode:
Saksbeh.:
Kopi til:



Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 324/00
Godkjent med forbehold 15.5.00

FASADE MOT N.V.	REV. A	1:50
GNR 57/BNR 417 NESSAGADÅ 24 4280 SKUDENESHAVN		
	19.01.00	Tyge Jon

KARMØY KOMMUNE
14. APR 1994
SAKSB | PROSJ | ARKIV



NY LEVEGG OG NYTT
GJERDE MOT 57/385

NESSAGT. 24
DATO: 10.04.94
MÅLESTOKK: 1:50

Inge Tors

Utskriftsdato: 07.10.2025

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nessagadå 24, 4280 SKUDENESHAVN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.10.2025

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nessagadå 24, 4280 SKUDENESHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 377,04 kr
Eiendomsskatt	4 323,96 kr
Feiing	480,15 kr
Renovasjon	2 966,22 kr
Vann	3 857,96 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
07.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 57 Bnr 417 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nessagadå 24, 4280 SKUDENESHAVN

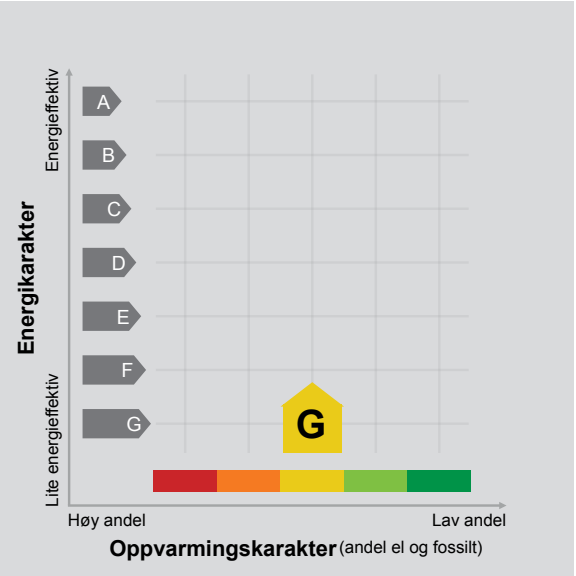
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 913 451
Som sekundærbolig:	kr 3 653 805

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Nessagadå 24
Postnummer	4280
Sted	SKUDENESHAVN
Kommunenavn	Karmøy
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	417
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11846882
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177371
Dato	07.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 21 999 kWh pr. år

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

18 995 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 267 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	298
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

HELGEVOLD



Bolig

Nessagadå 24 , 4280 Skudeneshavn

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 04.09.2025

ID 1402470

Kunde:	Timothy Midbøe
Kontroll utført av:	Roger Østebø
Kontrollforetak:	Helgevold Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	3	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	3	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Bolig kontroll, ikke termofotografert.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Helgevold Elektro AS
kontakt@helgevold.com
97501490
Saudavegen 5772 , 5585 Sandeid

Sertifiseringsnr: 804.16-5077
Utløpsdato: 08.11.2029

IK ansvarlig: Geir Arne Lothe
gal@helgevold.com
907 25 823

Om rapporten

Kontroll dato: 04.09.2025
Neste kontroll: --

Sted: Nessagadå 24 , 4280 Skudeneshavn
Gårds- og bruksnummer: 11846882

Nettsystem: TT 240V
Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Roger Østebø
roger.ostebo@helgevold.com
95792659

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring
405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: NEMKO 804.15-7101
Utløpsdato: 31.07.2030

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: NEMKO 804.13-3936
Utløpsdato: 31.07.2030

Kunde

Timothy Midbøe
timothymidboe@hotmail.com
47659892

Nessagadå
4280 Skudeneshavn

Ansvarlig person hos kunden:
Roger Østebø
roger.ostebo@helgevold.com
95792659
Stilling: EL Kontrollør
Virksomhet: Helgevold Elektro AS

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Nytt sikringsskap og hovedledning 2012. Setter referansenivå for kontroll til Nek 2010

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D
Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fotric
Type: Fotric 348A
Serienummer: 0402001862
Termisk oppløsning: 640x480
Termisk følsomhet: <30mK
Linsen:
Siste kalibreringsdato: 04.04.2025

Måleutstyr 1

Fabrikat: Fluke
Type: Fluke 1663
Serienummer: 6116035
Siste kalibreringsdato: 07.12.2024

Måleutstyr 2

Fabrikat: Fluke
Type: Fluke Ti400
Serienummer: 63450076
Siste kalibreringsdato: 04.03.2024

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet	Avvik lukket
04.09.2025	**-**

ID 1402491 - [t] Bytte ledning til VVB

Kommentar

Bereder er ikke berørt, men benytter en eldre type tilkobling. Det nye ledningssettet er en forbedret løsning, og vi anbefaler deg derfor å skifte. OSO sender dette gratis som en service. Ledningen monterer du lovlig og enkelt på 10 minutter. Detaljert veiledning medfølger.



Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

VVB Garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **04.09.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1402531 - [t] Anbefaling fra kontrollør : Fast tilkobling av vvb i garasje.

Kommentar

Anbefaling fra kontrollør : Fast tilkobling av vvb i garasje.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefaler fast tilkobling på VV bereder som har støpsel
VV beredere fra og med normen NEK 400 nyere utgaver skal kobles fast eller brukes egen industri kontakt dersom det er (1501 W eller mer) men anlegg før dette ikke et krav tilbakevirkende men allikevel er sterkt anbefalt å koble fast fordi dette er stor fare for varmegang

Lokasjon

VVB Garasje

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **04.09.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1402615 - [I] Dekklokk takboks garderobe soverom mangler.

Kommentar

Dekklokk takboks garderobe soverom mangler.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk
Elektrisk utstyr manglet kappe (Hadde ikke tilfredsstillende kappe / deksel over seg)

Lokasjon

Garderobe Soverom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **04.09.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1402666 - [I] Kabel tak soverom kjeller ikke forskriftsmessig festet

Kommentar

Kabel tak soverom kjeller ikke forskriftsmessig festet



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet
Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Soverom kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **04.09.2025**

Avvik lukket **-**

ID 1402690 - [e] Kurs 6 hadde for lav isolasjons motstand 0.08 MOhm

Kommentar

Kurs 6 hadde for lav isolasjons motstand 0.08 MOhm



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Isolasjons motstand er for lav på elektriske utstyret
Elektrisk utstyr hadde for lav isolasjons motstand i forhold til referansenivået installasjonen er bygget fra. Bilde og bildekommentar beskriver hva og hvor dette gjelder.

Lokasjon

Fordeling

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Kurs 6 hadde for lav isolasjons motstand 0.08 MOhm*
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK *Kommentar: Testet*
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK *Kommentar: Stikkprøver i installasjon foretatt. Ikke tegn til varmgang i inspisert utstyr.*
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Kabel tak soverom kjeller ikke forskriftsmessig festet*
m. Lavvolt belysningsanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
o. Skjult varme	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
p. Lading av elbil	OK *Kommentar: Testet*
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	OK

t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	OK *Kommentar: Anbefaling fra kontrollør : Fast tilkobling av vvb i garasje.*

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt

mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand

det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

© Helgevold Elektro AS 2025