Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Ringenvegen 7, 4260 TORVASTAD

KARMØY kommune

gnr. 146, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1235 **Referansenummer:** CN4124

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260312

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig



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

NITO

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Grunnmur oppført i blokker av betong.
Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med trepanel.
Saltak oppført som et sperretak i trekonstruksjon. Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av metall.
Ytterdører og vinduer av tre. Isolerglass.

Terrasse i tilknytning til 1. etasje, gårdstunet og hagen.

Gulv av betong i kjelleren.
Etasjeskillere av tre.

1. etasje og loft:
Laminat på gulvoverflatene.
Malt tapet og tapet på veggoverflatene.

Kjeller:
Flis, synlig betong og laminat på gulvoverflatene.
Malt tapet, malt murpuss og synlige konstruksjoner på veggoverflatene.

Dører med dørblader i malt, profilert utførelse.

Trapp av tre i malt utførelse.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Vaskerom i 1. etasje.
Bad på loft.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Ovn i stuen.
Varmekabler på våtrom og i vindfang, samt deler av kjelleren.
Varmepumpe i stue/kjøkken.

Naturlig ventilasjon.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.

Utvendige vann- og avløpsledninger ble fornyet i 2024.
Taktekket og undertak på bolig og garasje ble fornyet i 2021.

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

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

Se ellers egenerklæringen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

På byggemeldte tegninger fra 1993 er det inntegnet en hagestue på det sørvestre hjørne av stuen. Stuen har blitt utvidet ut i hagestuen.
Det er ingen plantegninger over kjelleretasjen.

Garasje

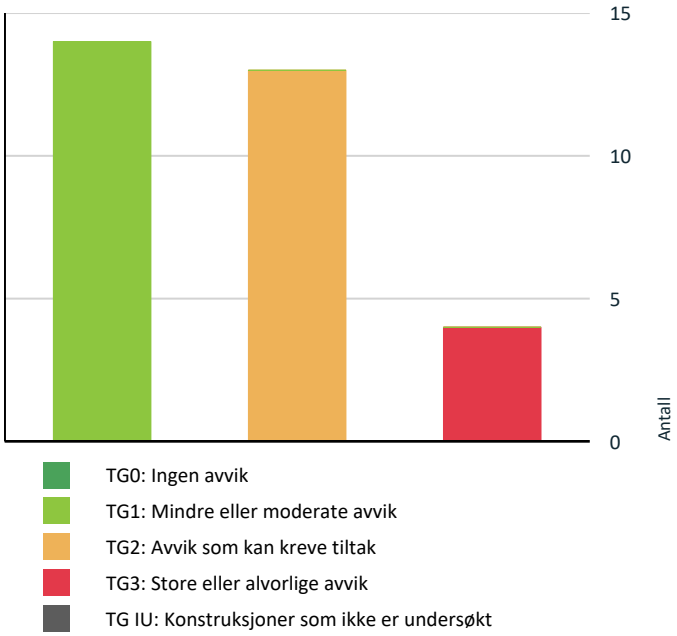
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

De opprinnelige tegningene fra 1993 viser en hundegård i tilknytning til garasjen.
Garasjen er utvidet inn i det opprinnelig avsatte arealet for hundegården.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

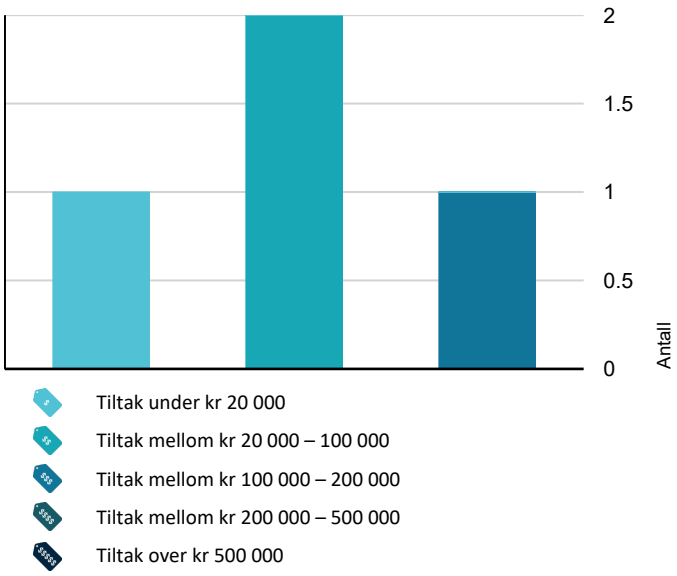
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > WC > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Kravet om snøfangere ble gjeldende når taket ble fornyet i 2021. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket i trapp til inngangspariet er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk i trapp til terrassen er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på trapp til kjellerdøren.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Vurdering basert på anmerkning fra tilsynsrapport:
  Innekledd pipevanger.
  En teglskorstein skal oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekkdannelser.
  Ved godkjent rehabiliteringsmetode, har en mulighet etter forskrift til å kle inn to sider på skorsteinen.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
  Det foreligger samsvarserklæringer på alle arbeider som er utført i regi av dagens eier (faglært elektriker), og er blitt tilsendt undertegnede.
  Det er ukjent om det foreligger for eventuelt andre arbeider utført i regi av forrige eiere.

  Samsvarserklæringer for arbeid utført i regi av dagens eier omfatter:
  - Renovert sikringsskap
  - Vedlikehold og utskifting av stikkontakter enkelte steder i boligen
  - Varmekabel i vindfang
  - Taklampe og downlights på bad, vaskerom, soverom, gang og utendørs
  - Vifte og belysning i garasje

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taket og undertaket ble fornyet i 2021 av forrige eier. Dokumentasjon ble fremvist ved befaring.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp av metall.
Pipe beslått med beslag av metall.
Stigetrinn til pipe og plattform for feiing.
Snøfangere montert over inngangspartiet.

Renner og beslag ble fornyet i forbindelse med fornyingen av taktekkingen i 2021.

Det ble registrert at 1 rennenedløp (ved inngangspartiet) ikke er tilkoblet overvannsledning. Det vurderes at bortledingen av takvann over inngangspartiet allikevel er ivaretatt som følge av fall bort fra bygningen.
Det ble også registrert en mindre skade/knekk på et rennenedløp på sørøstre hjørne av bygningen. Det anbefales utbedring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Kravet om snøfangere ble gjeldende når taket ble fornyet i 2021.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere på hele taket for å oppfylle gjeldende krav.



Mindre skade på rennenedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er oppført somt et saltak med sperrekonstruksjon.
Rupanel som undertak.
Besiktiget fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.
Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.

Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring.
Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.
• Det ble registrert enkelte eldre fuktskjolder og misfarging av undertaket.
• Det ble registrert manglende papp på isolasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.

Konsekvens:
Tegn på borebilleangrep har i dag liten betydning for funksjon eller bæreevne dersom angrepet er inaktivt. Dersom angrepet derimot er aktivt, kan det over tid svekke treverkets styrke.
Forholdet bør derfor følges opp med videre kontroll og eventuelt behandling som en del av normalt vedlikehold.
• Fuktskjoldene vurderes å være av eldre dato. Det ble målt for fukt i tilgjengelige deler, uten nevneverdige utslag.

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.
• Konsekvens:
Manglende papp på isolasjonen på kaldtloftet kan føre til kondensdannelse og redusert isolasjonsevne.



Misfarging på undertak og manglende papp på isolasjon.
Noe redusert lufting av konstruksjonen.



Fuktskjolder rundt gjennomføring. Tørt ved befaring.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjon.
Kledd med stående trepanel.
Liggende trepanel i øvre del av gavlvegger.

Trepanelet i øvre del av gavler ble fornyet i forbindelse med utskifting av taktekket i 2021.

Det ble opplyst at hele bygningen ble malt i mai 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Spredte råteskader.



Ingen museband bak trepanelet.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Punktet omhandler fornyede vinduer.
Vinduer i stuen mot terrassen, samt enkelte vinduer i kjelleren.

Karmer av tre.
Isolerglass.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Punktet omhandler mesteparten av de opprinnelige vinduene (fra 1993), samt vinduene på loft mot vest.

Karmer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer/belistning rundt vinduene på loftet mot vest.
Vinduene mangler vannbrett i nedre kant.
• Vinduer fra 1993 har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging.
• Det anbefales å utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Kjøper må forvente noe vedlikehold av vinduene.

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



Vindu på soverom loft mot sør.
Vinduene mangler vannbrett.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3

Beskrivelse

Punktet omhandler vinduer i stuen, mot sør.

Karmer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på de omtalte vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Kjøper må forvente fornying av de omtalte vinduene.

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

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i karm.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør med karm av tre.
Malt utførelse.

Balkongdør med karm av tre.
Isolerglass.
Malt utførelse.

Det ble registrert noe rustdannelse på hengsler til inngangsdøren.
Rustdannelsen vurderes som overfladisk og uten betydning for funksjon.
Det anbefales enkelt vedlikehold for å hindre videre utvikling.

TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Kjellerdør med karm av tre.
Malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert at dørbladet til kjellerdøren har symptomer på oppsvulming.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper kan på sikt forvente utskifting eller reparasjon av kjellerdøren. Når dette blir nødvendig er det vanskelig å si noe om. Det anbefales jevnlig tilsyn.

Konsekvens:
Dørbladet vil fortsette å svulme, og døren kan få redusert funksjon.



Dørblad på kjellerdør.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mot sørvest i tilknytning til stuen, hagen og gårdstunet.

Oppført på søyler av tre, punktfundamentert på fjell og betong.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 103cm. Åpning i øvre del av rekkverk ble målt til 17cm.

Det ble opplyst at terrassen ble beiset i mai 2026.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert noe påbegynnende råtedannelse i søyler og bærende konstruksjon.

Flere av søylene er montert direkte på fjell.
• Terrassedekke bærer stedvis noe preg av elde og slitasje.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å reparere eller skifte ut søyler som går direkte mot grunn, og etablere søylesko for å løfte søylen vekk fra grunnen. Det anbefales også en grundigere undersøkelse av den bærende konstruksjonen.

Konsekvens:
Søylen vil fortsette å ta opp fukt fra grunn, og utvikle råteskader.
• Kjøper må på sikt forvente enkelte utskiftinger og vedlikehold av terrassedekke.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav.



Søyle av tre montert direkte på fjell.



Påbegynnende råtedannelse i søyle.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av betong i tilknytning til inngangspartiet og kjellerdøren.
Trappen til inngangspartiet er belagt med terrassebord av tre.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 83cm.

Trapper av tre i tilknytning til terrassen.
Rekkverk ble målt til 103cm. Åpning i rekkverk ble målt til 17cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i trapp til inngangspariet er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk i trapp til terrassen er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på trapp til kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Manglende rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1. etasje og loft:
Laminat på gulvoverflatene.

Kjeller:
Flis, synlig betong og laminat på gulvoverflatene.

Overflater i kjelleren blir ikke vurdert under dette punktet.
Se punkt "Rom under terreng".

Boligen var møblert på befaring.
Generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da
oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Gulvoverflatene fremstår med normal slitasje.
Det ble registrert stedvis knirk og noe svikt i laminatgulvene i 1. etasje og på loftet. Kjøper bør være oppmerksom på at bevegelser i underlaget kan gjøre laminatgulvet mer utsatt for skader ved fuktpåvirkning (f.eks ved gulvvask).



Svikt i laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1. etasje og loft:
Malt tapet og tapet på veggoverflatene.

Kjeller:
Malt tapet, malt murpuss og synlige konstruksjoner på veggoverflatene.
Overflatene i kjelleren blir ikke vurdert under dette punktet. se punkt "Rom under terreng".

Boligen var møblert på befaring.

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

Det vurderes at mesteparten av overflatene i boligen er fra 1993. De fleste overflatene har blitt malt av dagens eier/forrige eier.
Fremstår med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv av betong i kjelleren.
Etasjeskillere av tre.

Alle rom ble stikkontrollert for høydeforskjeller.
Kjelleren ble ikke vurdert.

Det ble registrert:
- 20mm høydeforskjell i stue over en lengde på 2 meter.
- 31mm høydeforskjell i soverom mot sørvest.
- 25mm høydeforskjell i soverom mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm, samt total høydeforskjell på over 30mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter og kan påvirke både funksjon og overflateutførelse. Se punkt "Overflater - gulv".
• Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av fagkyndig person.



Høydemåling i stue.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe oppført i murstein.
Ovn i stuen.
Sotluke i kjelleren.

Det ble fremvist tilsynsrapport datert 28.01.2025 ved befaring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering basert på anmerkning fra tilsynsrapport:
Innekledd pipevanger.
En teglskorstein skal oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekkdannelser.
Ved godkjent rehabiliteringsmetode, har en mulighet etter forskrift til å kle inn to sider på skorsteinen.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger en anbefaling om rehabilitering som følge av avviket og alder på pipen.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i bod mot gårdstunet.
Det ble målt en fuktkvote på over 28 % i trekonstruksjonen ved hulltakingen.

Tapetserte plater på veggoverflaten.
Laminat på gulvoverflaten.

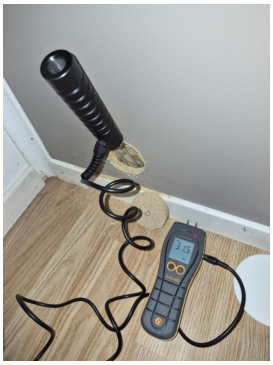
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging (saltutslag) inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Konsekvens:
Sopp og råteskader i treverk kan spre seg i andre deler av bygningen.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Konsekvens:
Sopp og råteskader i treverk kan spre seg i andre deler av bygningen.

Kostnadsestimatet innebærer rivning for å avdekke omfanget av fuktproblematikken i kjelleren.
Det anbefales å etablere luftavfukter og god ventilasjon for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hulltaking og fuktmåling.



Saltutslag.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp av tre.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Inntrinn i lakkert utførelse.

Rekkverk ble målt til 93cm.
Åpninger i rekkverk ble målt til 9cm.
Åpninger mellom trinn ble målt til 11cm.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Innvendige dører i kjelleren lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet vurderes å være fra 1993.

Baderomstapet og baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Malt belegg på gulvoverflaten.
Fall ble målt til 25mm. Målt fra gulv ved dørterskel til topp sluk under badekar.
Lokalt fall i dusj ble målt til 27mm.
Oppbrett av belegg ved dørterskel ble målt til 31mm.

Sluker av plast.

Badet har innredning med dobbel heldekkende servant, gulvmontert toalett, badekar og stedbygd dusj.

Elektrisk styrt vifte.

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

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

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har passert sin forventede brukstid, og kjøper må forvente at våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

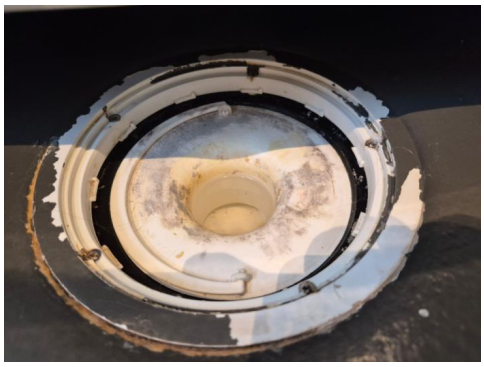
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det ble opplyst ved befaring at ved forrige takstrapport ble det påvist fukt i veggen ved hulltaking bak dusj.
Kjøper har gjort tiltak ved å etablere nye baderomsplater i dusj, samt skiftet dusjdør.
Det ble også opplyst at det ble foretatt en lokal reparasjon av gulvbelegget ved montering av ny dusjdør.

Kjøper anbefales allikevel en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet på gulv er fra 1993.
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og registrerte avvik.

Kostnadsestimatet innebærer ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.
Omfatter etablering av nytt gulvbelegg med oppbrett langs vegger, samt montering av baderomsplater på resten av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



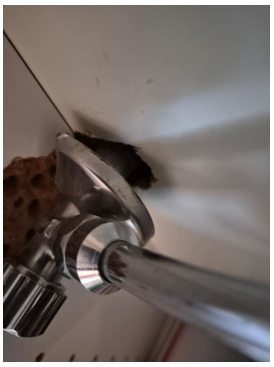
Sluk under badekar.



Sluk i dusj.



Sprekk i servant.



Utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

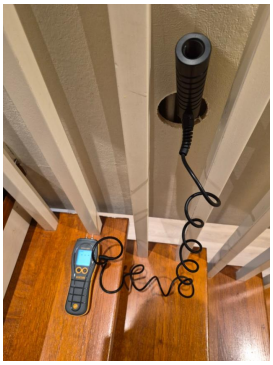
LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i trappeløp, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet var under 8 %.



Fuktmåling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Belegg på gulvoverflaten.
Sluk av plast.

Rommet har utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det ble også registrert motfall på gulvet.
Motfall ble målt til 10mm. Det bemerkes at oppbrett av belegg ved dørterskel er ivaretatt (25mm), og eventuelt lekkasjevann vil ta seg til sluk før det går ut av rommet.

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

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.
Innebærer etablering av fall og nytt gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



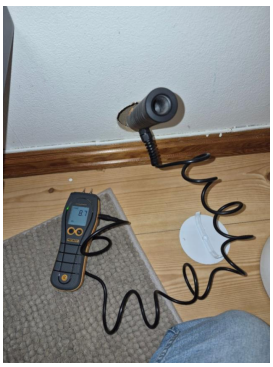
Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt ved WC, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet var ca 8 %.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet bærer noe preg av elde, men fremstår med normal bruksslitasje.
Kjøkkenet vurderes å være fra 1993.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.
Belegg på gulvoverflaten.

Overflatene bærer noe preg av elde, men vurderes å ha normal bruksslitasje.

1. ETASJE > WC

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett og vegghengt servant.

1. ETASJE > WC

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Innvendige avløpsrør vurderes å være fra renoveringen i 1993.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Installert i stue/kjøkken. Datert 2013.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Direktekoblet. Avrenning til sluk.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Automatsikringer.
Automatsikringer i inntak.

Vi ser etter åpenbare feil og mangler.
Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.
EL-kontroll bør utføres hvert 5. år.

Det er eiers ansvar at det elektriske anlegget er i orden.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Det foreligger samsvarserklæringer på alle arbeider som er utført i regi av dagens eier (faglært elektriker), og er blitt tilsendt undertegnede.
Det er ukjent om det foreligger for eventuelt andre arbeider utført i regi av forrige eiere.

Samsvarserklæringer for arbeid utført i regi av dagens eier omfatter:
- Renovert sikringsskap
- Vedlikehold og utskifting av stikkontakter enkelte steder i boligen
- Varmekabel i vindfang
- Taklampe og downlights på bad, vaskerom, soverom, gang og utendørs
- Vifte og belysning i garasje

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukkingsapparat.
Brannstige og branntau/redningsline.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell og tilførte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og eventuell fuktsikring har ukjent alder.
Det ble registrert bruk av asfaltslamming/kaldasfalt på deler av grunnmuren (deler som er blitt oppgravd under terrassen).

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjelleren.
• Det er påvist avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Bruken av kjelleren vil og være avgjørende for tiltak.
Se punkt "Rom under terreng".
• Avflassing og utfelling indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i blokker av betong.
Pusset overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og rissdannelser i muren.

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

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



Riss- og sprekkdannelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Det ble registrert fall mot grunnmuren under terrassen, og tilsig fra tilliggende fjellmasse.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Tilstandsrapport



Terreng under terrassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2024, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2024, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Kravet om snøfangere ble gjeldende når taket ble fornyet i 2021.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket i trapp til inngangspariet er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk i trapp til terrassen er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på trapp til kjellerdøren.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Vurdering basert på anmerkning fra tilsynsrapport:
Innekledd pipevanger.
En teglskorstein skal oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekkdannelser.
Ved godkjent rehabiliteringsmetode, har en mulighet etter forskrift til å kle inn to sider på skorsteinen.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Det foreligger samsvarserklæringer på alle arbeider som er utført i regi av dagens eier (faglært elektriker), og er blitt tilsendt undertegnede.
Det er ukjent om det foreligger for eventuelt andre arbeider utført i regi av forrige eiere.

Samsvarserklæringer for arbeid utført i regi av dagens eier omfatter:
- Renovert sikringsskap
- Vedlikehold og utskifting av stikkontakter enkelte steder i boligen
- Varmekabel i vindfang
- Taklampe og downlights på bad, vaskerom, soverom, gang og utendørs
- Vifte og belysning i garasje

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere på hele taket for å oppfylle gjeldende krav.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det foreligger en anbefaling om rehabilitering som følge av avviket og alder på pipen.

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv og fundamenter av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre. Kledd med stående og liggende trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon. Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av metall.

Ytterdør og leddport av tre.
El-åpner på leddport.

Det ble registrert en del sprekkdannelser på garasjegulvet.
Leddporten bærer noe preg av elde, men fungerer.
Garasjen er delvis isolert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

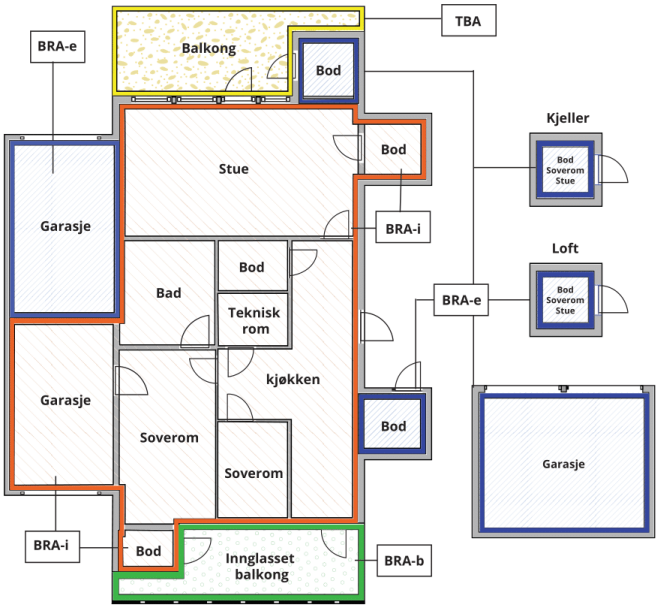
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	44			44	
1. etasje	69			69	79
Kjeller	52			52	
SUM	**165**				**79**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, 3 soverom, bad		
1. etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, vaskerom, wc		
Kjeller	Gang, fremtidig vaskerom, 2 boder, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger fra 1993 er det inntegnet en hagestue på det sørvestre hjørne av stuen. Stuen har blitt utvidet ut i hagestuen.
Det er ingen plantegninger over kjelleretasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utførte arbeider på vann/avløp, samt arbeider utført på det elektriske. Eier er selv faglært elektriker.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		45		45	
Loft		18		18	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De opprinnelige tegningene fra 1993 viser en hundegård i tilknytning til garasjen. Garasjen er utvidet inn i det opprinnelig avsatte arealet for hundegården.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Terje André Rørvik Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	146	134		0	946.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ringenvegen 7

Hjemmelshaver
Pedersen Terje André Rørvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Ringenvegen på Torvastad, like sør for Karmsund bru.
Området består av etablert boligbebyggelse med kort avstand til daglige servicetilbud.
Det er ca. 2 km til skole, ca. 3 km til barnehage og ca. 2 km til Oasen Storsenter.
Utsikt østover mot Karmsundet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligområde.

Om tomten

Tomten er planert og opparbeidet med plen og singlet gårdstun.
Noe beplantning, samt en større terrasse mot sørvest.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.10.1993		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Forutsetninger

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0250/26

Selger 1 navn
Terje André Rørvik Pedersen

Gateadresse
Ringenvegen 7

Poststed	Postnr
TORVASTAD	4260

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 30230745

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 2-0250/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere registrert fukt i dusjvegg ved forrige tilstandsrapport, nye baderomsplater montert i dusjen. Tidligere hull i gulvbelegg ved dusjdør, tettet.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av Fibo baderomsplater i dusj, ny dusjdør, Montert nytt blandebatteri og takdusj, tetting av hull i gulvbelegg ved dusjdør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørleggerane AS har skiftet ut hovedvannledning og skiftet ut gammelt avløp, samt etablert overvann. Baderomsinnredning (vask) på WC, og blandebatteri i dusj skiftet ufaglært.

Arbeid utført av: Rørleggerane AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe saltutslag i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjeve gulv grunnet husets alder. Noen sprekker i garasjegulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovert sikringskap, lagt varmekabel i vindfang, byttet stikkontakter i stue og på kjøkken. Opplegg av spotter i gang, vindfang, begge soverom mot sør 2etg, gang og trapp 2etg, bad. Lagt opp stikkontakter på soverom sørøst, sørvest, og garasje. Byttet utelamper. Lagt opp ledstripe i dusj og sengegavl. Byttet termostat bad 2etg. Tilkoblet avtrekksvifte garasje.

Arbeid utført av: Helgesen & Løvås Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0250/26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje delvis isolert i 1etg.

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: Delvis etablert vindsperre og delvis isolert 1 etg i garasje. Skiftet 2 råtne terrassebord.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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: 2-0250/26

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: 2-0250/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Andre Pedersen	27c8b89a76570660bd1b e294f1d6476a9662b3a9	27.07.2026 15:28:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0250/26

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

Utskriftsdato: 20.07.2026

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	146	**Bruksnr.**	134	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringenvegen 7, 4260 TORVASTAD								

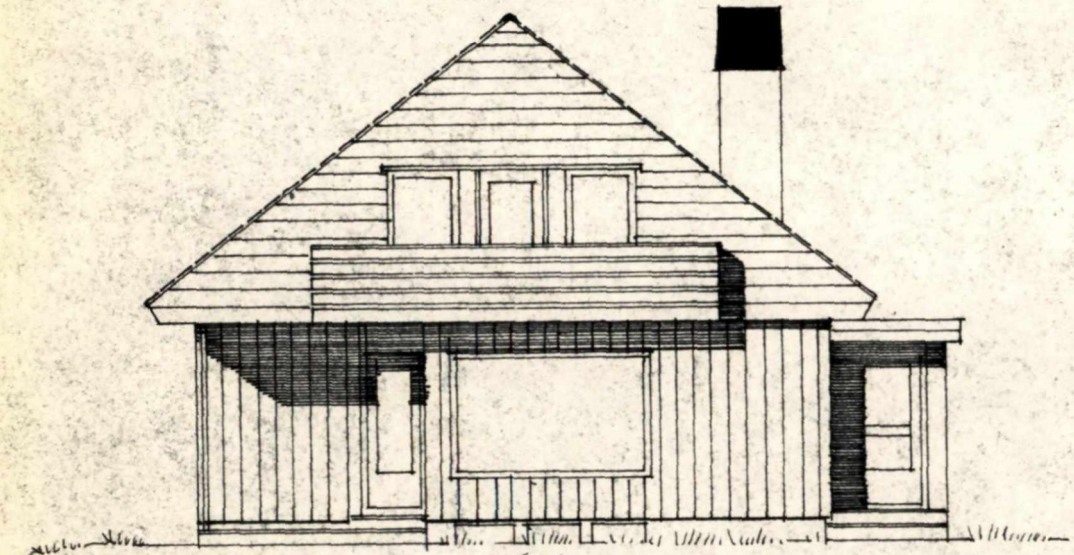
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

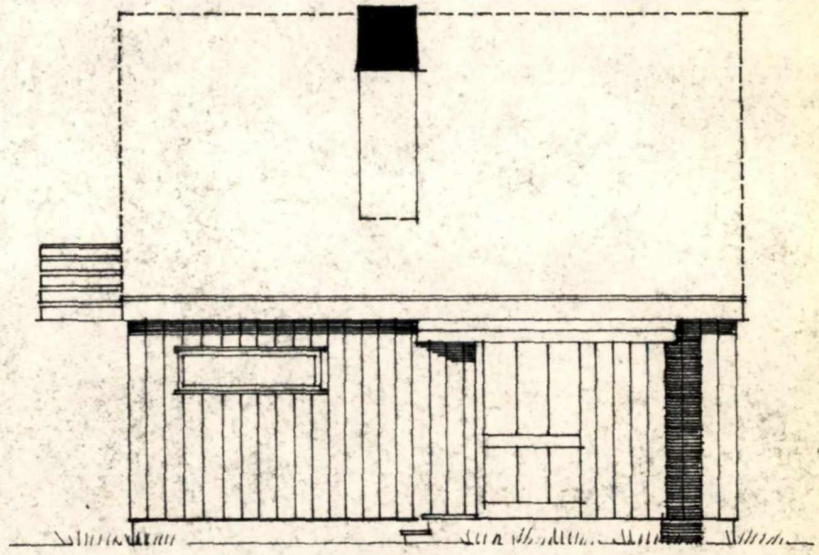
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.



Øst



NORD

Enebolig for Herr Paul Kold Hansen

G.nr. 146. B.nr. 134

Sallus Karmøy

"TYPE HALVARD"

THV. SOLHEIM

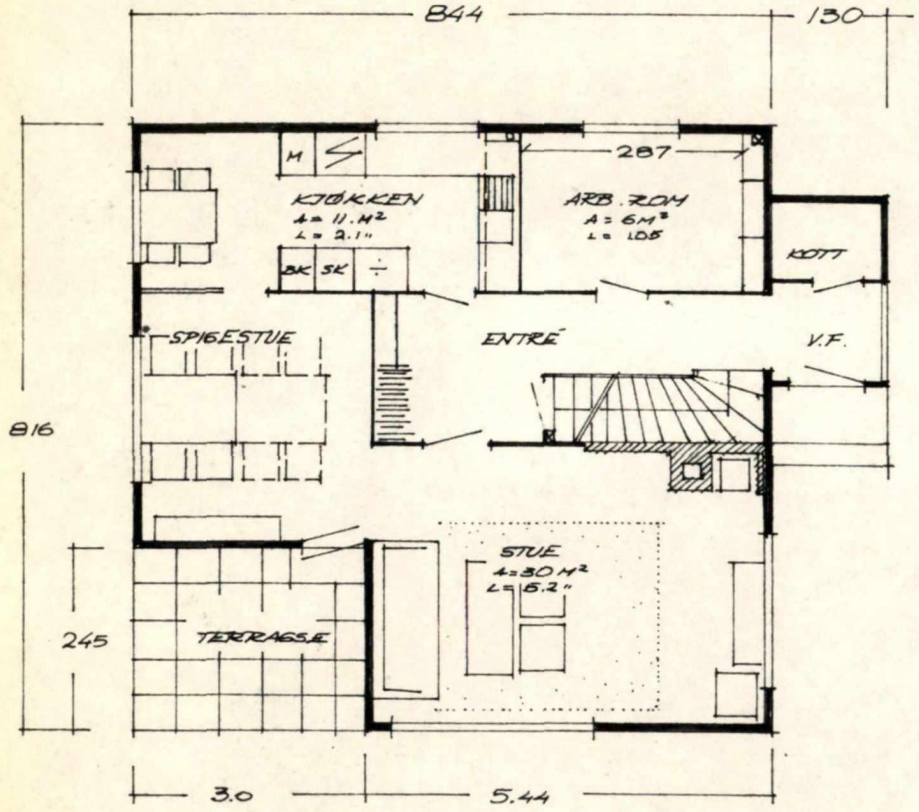
ARKITEKT MNAL - STAVANGER

ENEBOLIG 100 m² LEIEAREAL

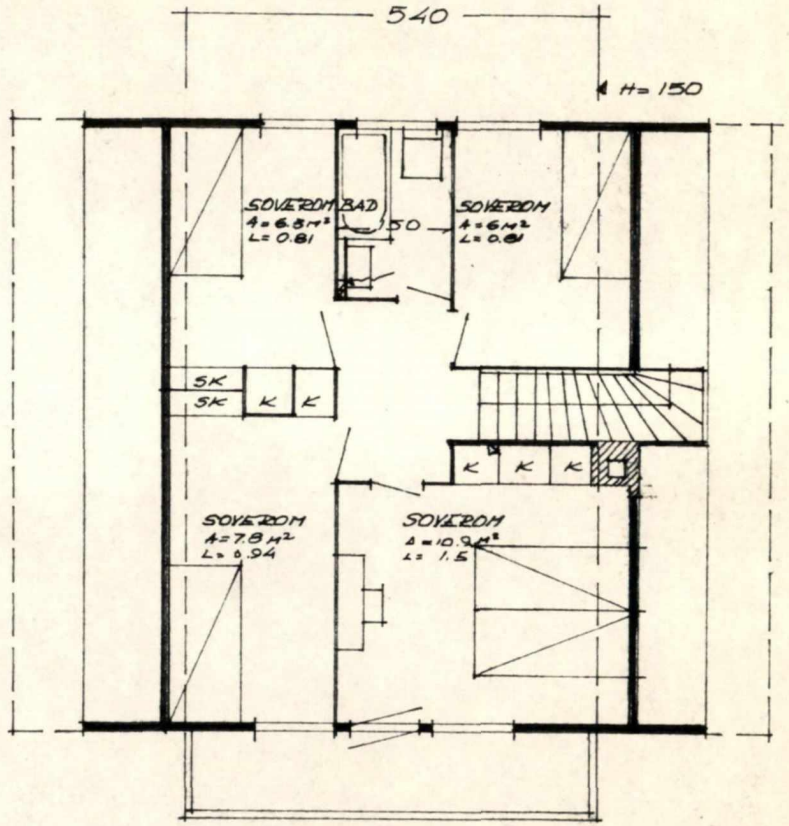
SAK 441/17 13/8-66

NB! Denne hustype er gitt generell godkjenning av Den Norske Stats Husbank for lån Husbanken og Bustadbanken.

Tegningene må ikke kopieres eller på annen måte misbrukes! (Kfr. lov om åndsverker)



1. etasje



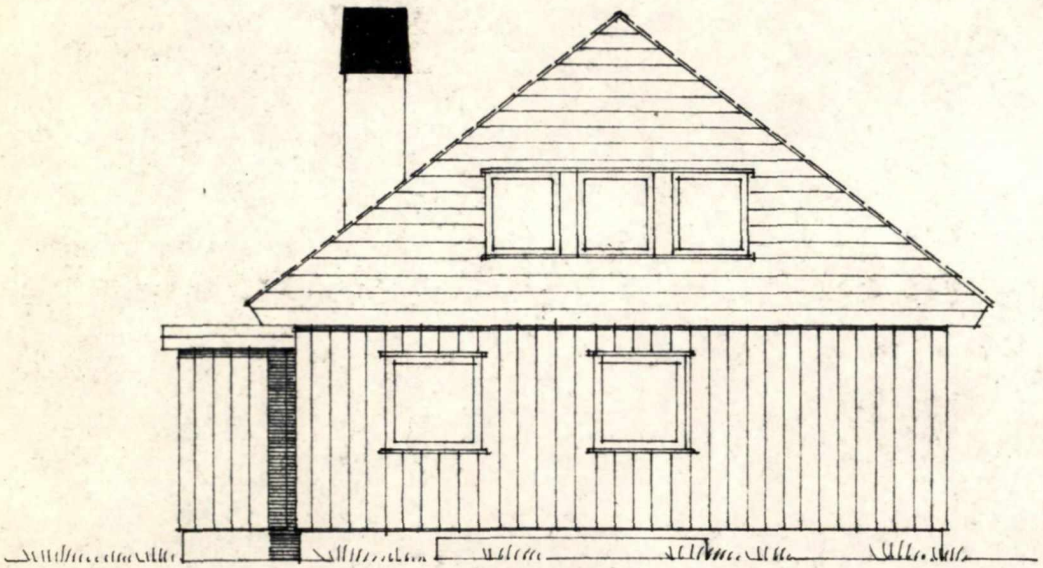
2. etasje

1. ETASJE		
8,18 x 7,9 = 64,60		
2,45 x 3,0 = 7,35		
	57,25	m²
2. ETASJE		
5,4 x 7,9	42,66	"
LEIEAREAL	99,91	m²

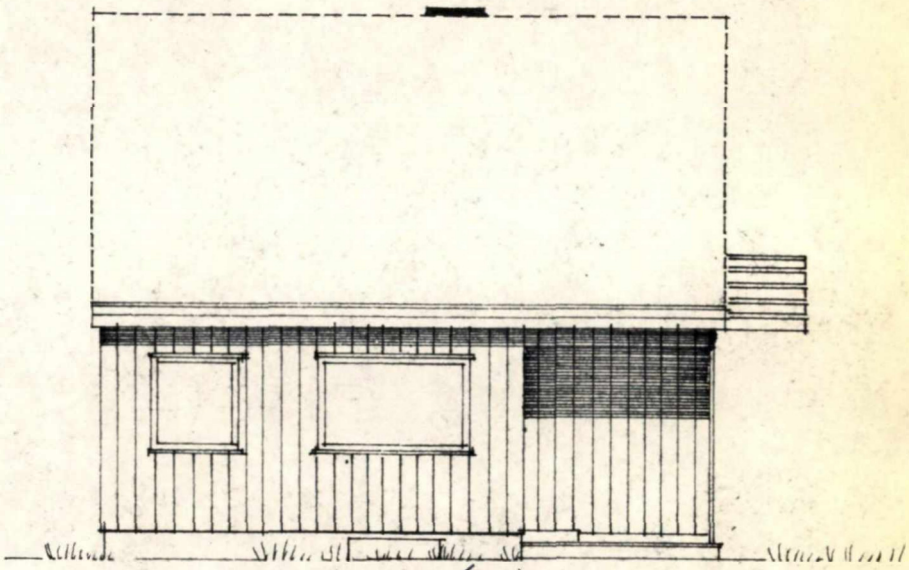
"TYPE HALVARD"

THV. SOLHEIM
ARKITEKT MNAL · STAVANGER

ENEBOLIG 100m² LEIEAREAL
SAK 441/19 13/8-66



Vest

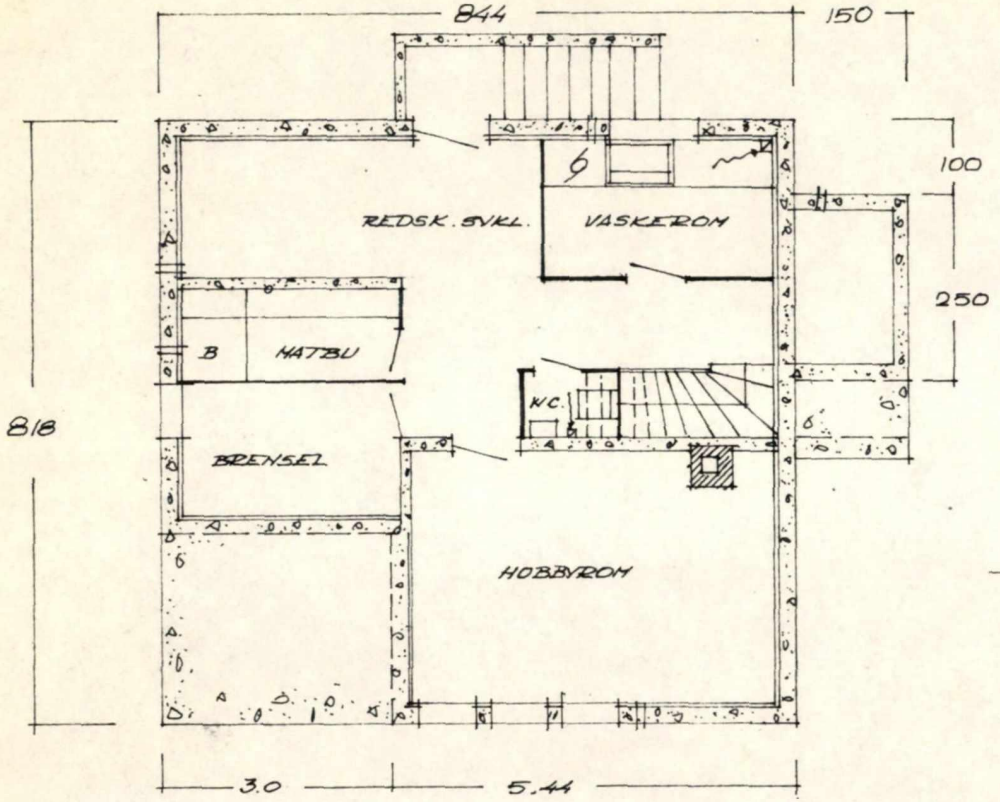


Sør

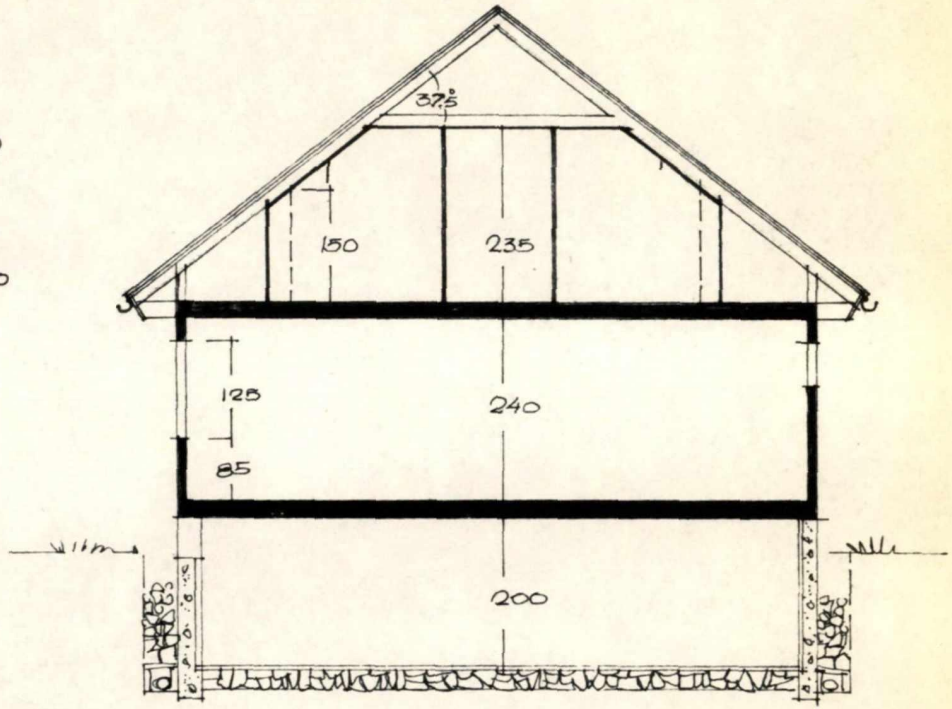
"TYPE HALVARD"

THV. SOLHEIM
ARKITEKT MNAL • STAVANGER

ENEBOLIG 100 m² LEIEAREAL
SAK 441/18 13/8-66



KJELLER



SNITT

"TYPE HALVARD"

THV. SOLHEIM

ARKITEKT MNAL · STAVANGER

ENEBOLIG 100m LEIEAREAL

SAK 441/20 13/866

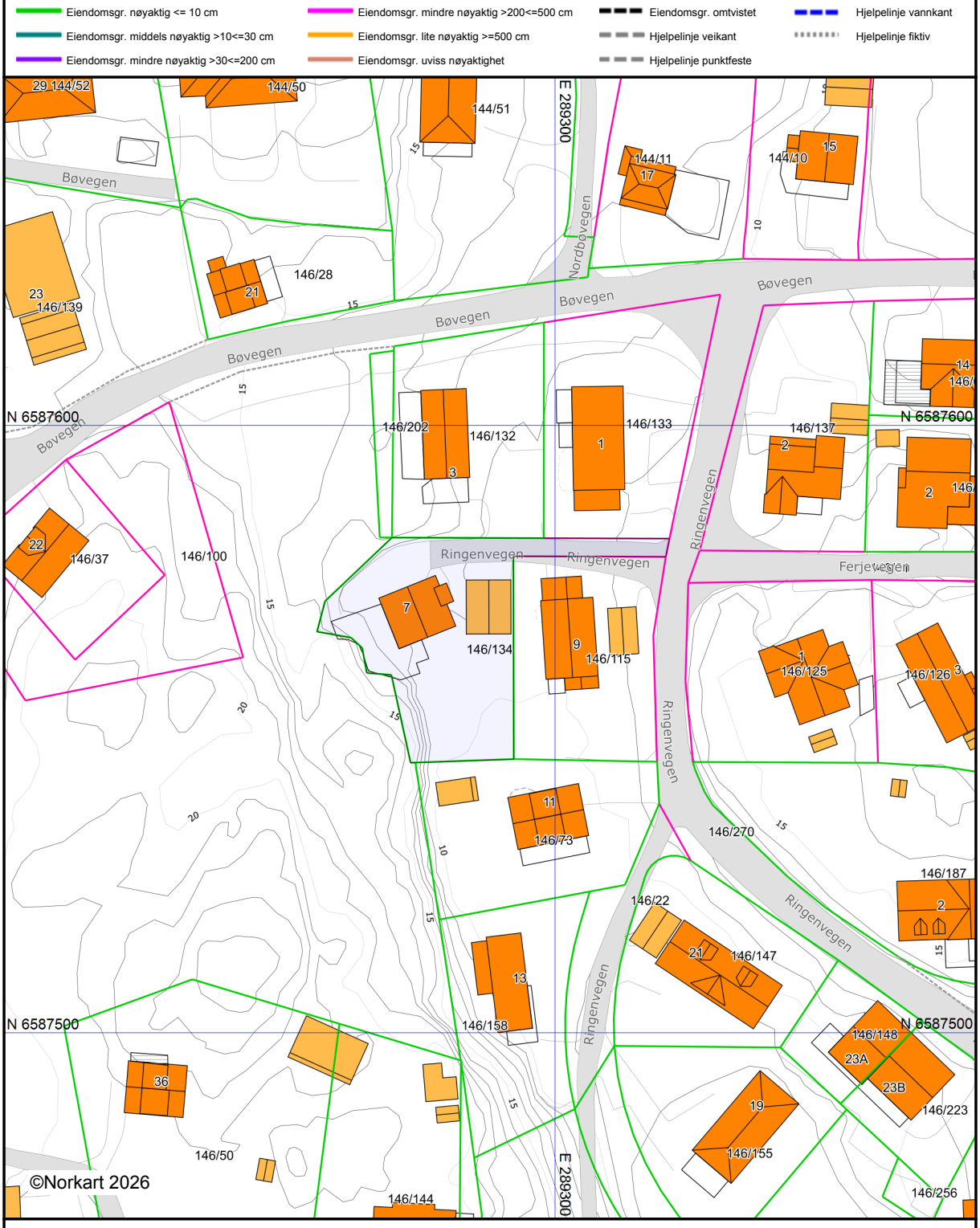
Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 146/134
Adresse: Ringenvegen 7
Dato: 20.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

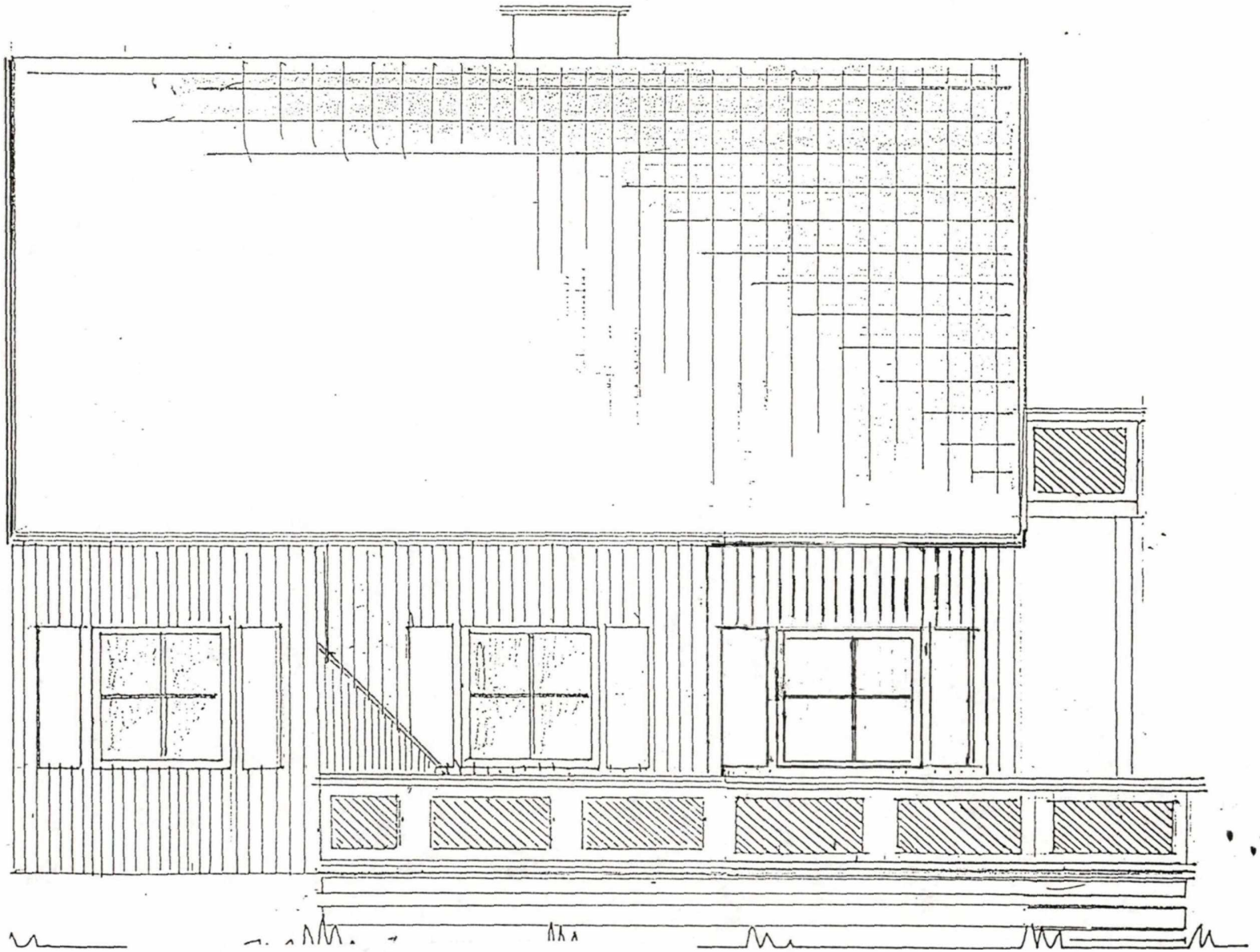


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.



Tegning nr 1: Hovedhus, fasade SØR

-93

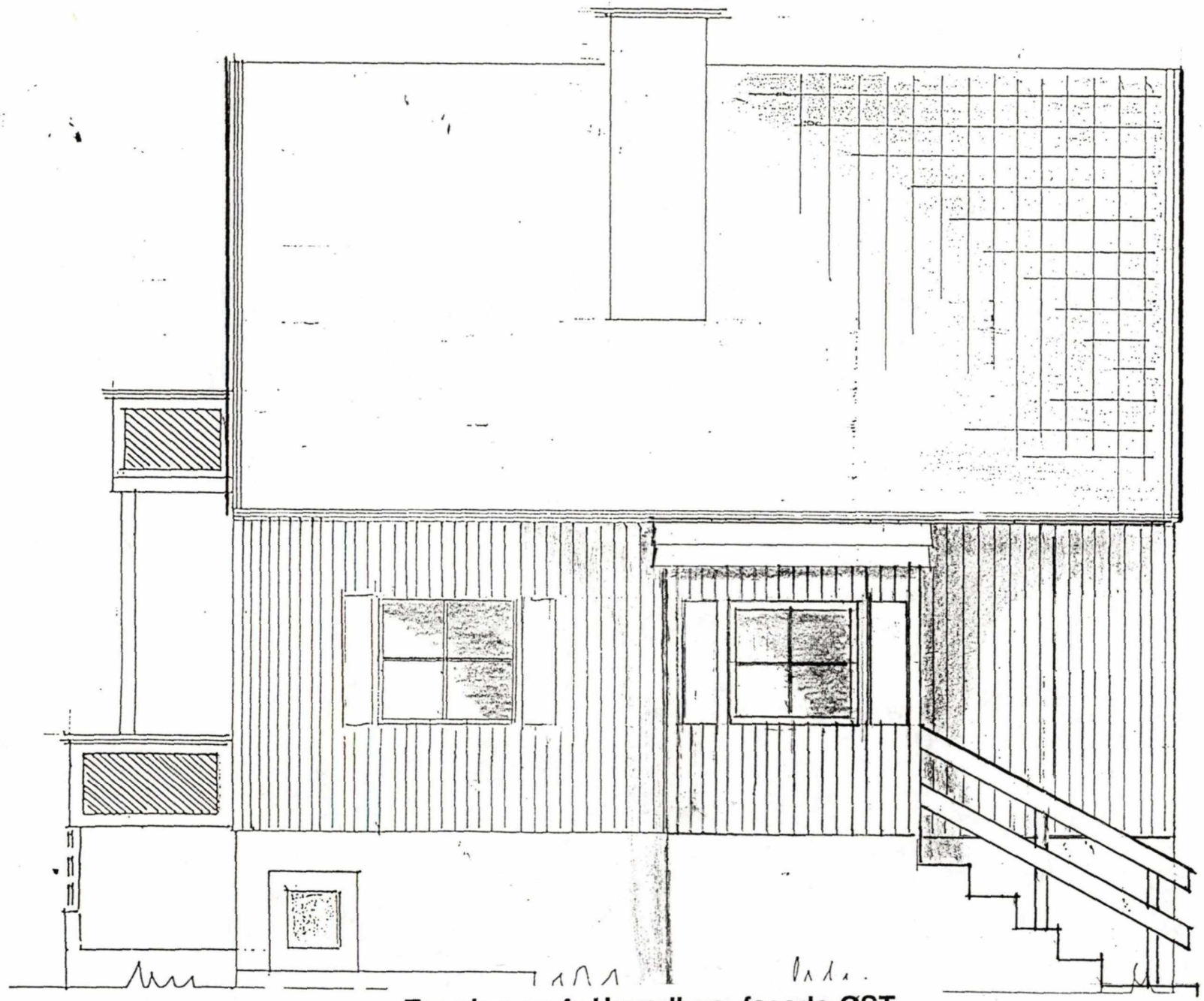


Tegning nr 2 : Hovedhus, fasade VEST

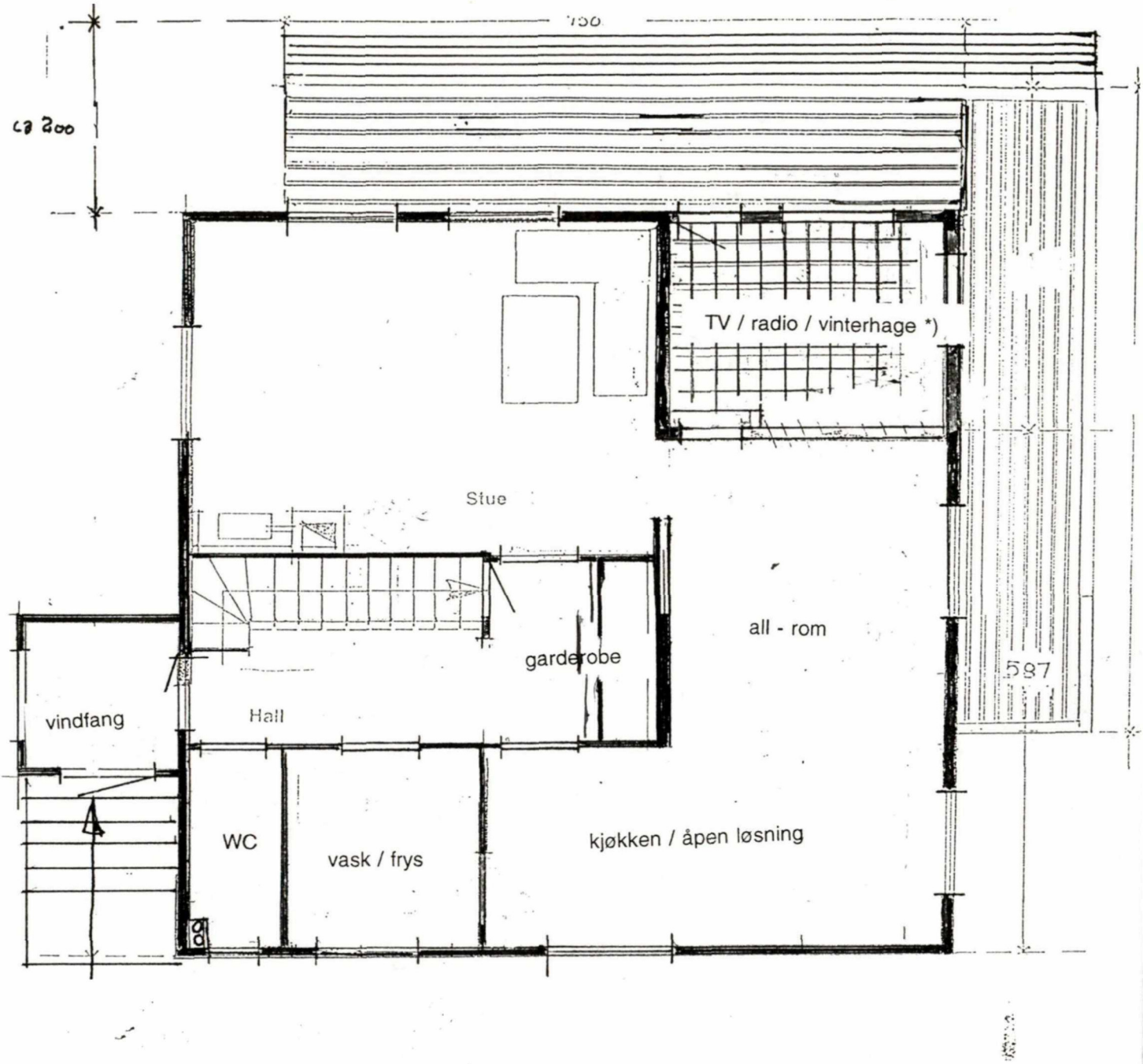


Tegning nr 3: Hovedhus, fasade NORD

-93



Tegning nr 4: Hovedhus, fasade ØST

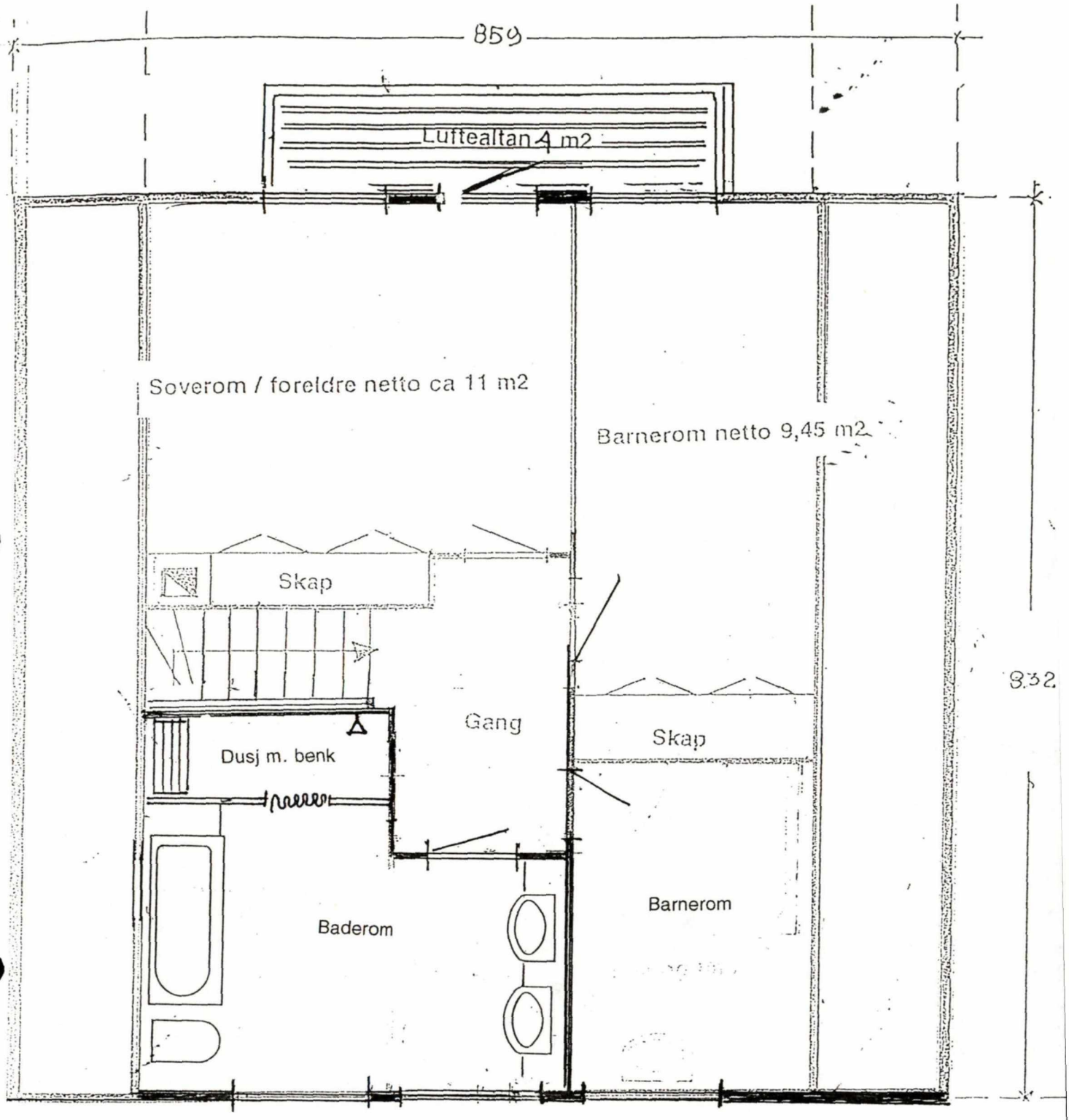


Tegning nr 5: Hovedhus, plan 1. etasje

*) Ett trinn ned. Golvfliser evnt. m. varmekabler

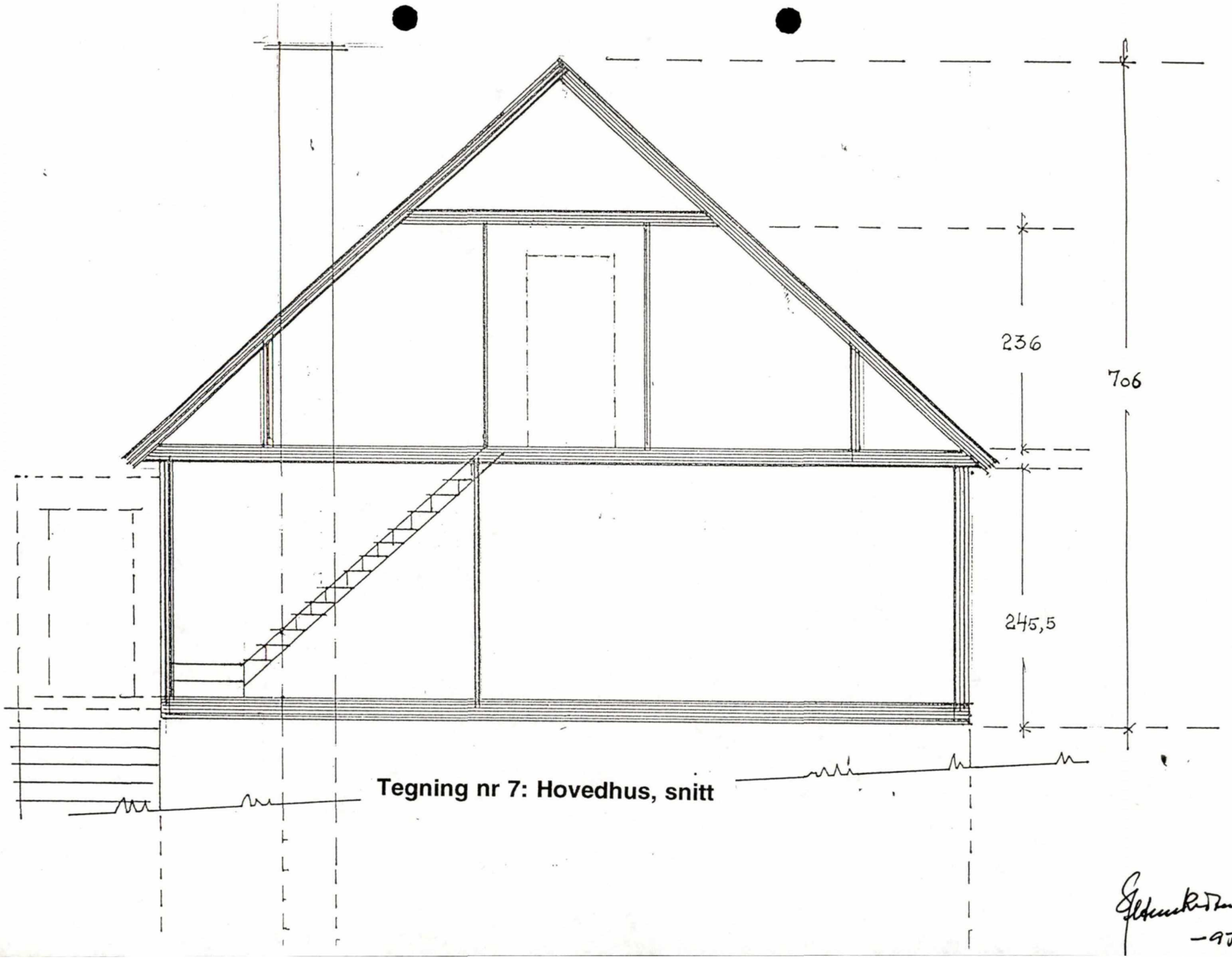
NB. Fremføring av vann/avløp er flyttet.

-93



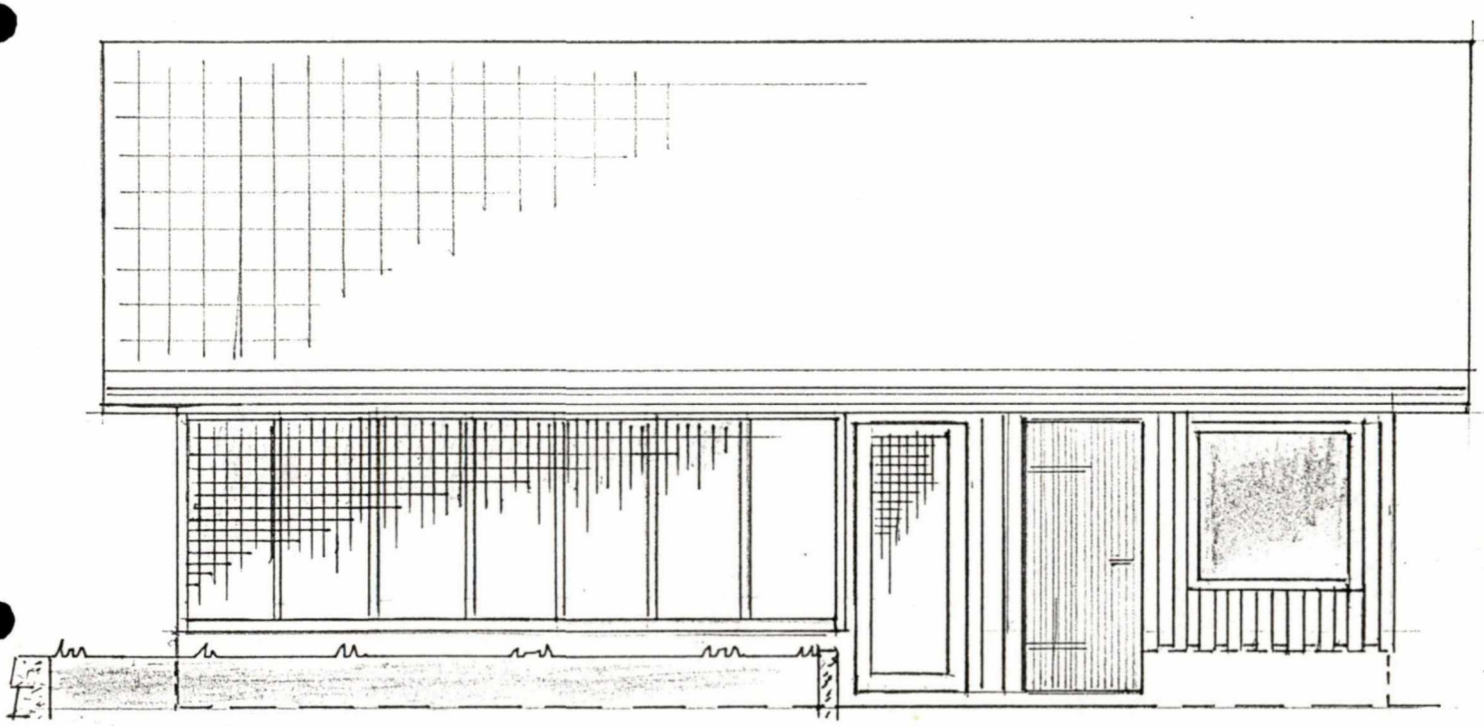
Tegning nr 6:Hovedhus, plan 2. etasje

-93

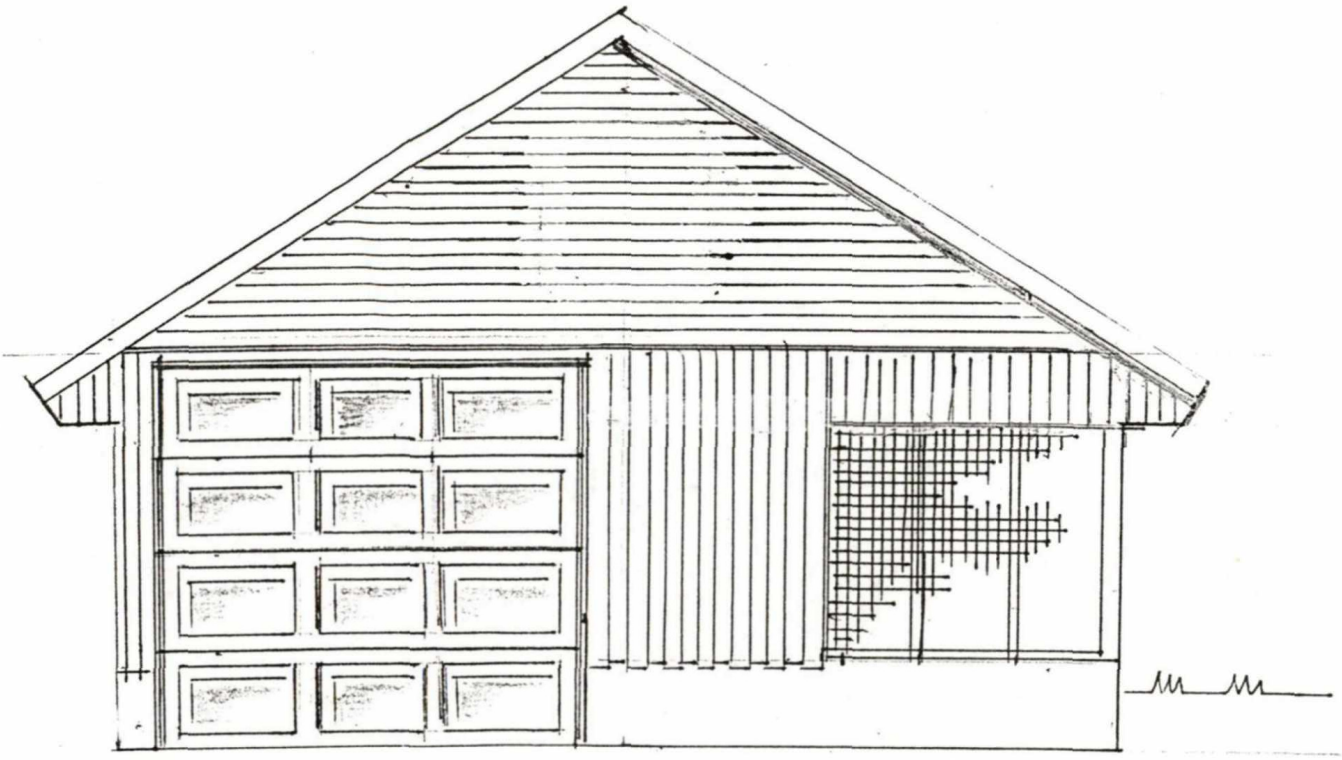


Tegning nr 7: Hovedhus, snitt

-97

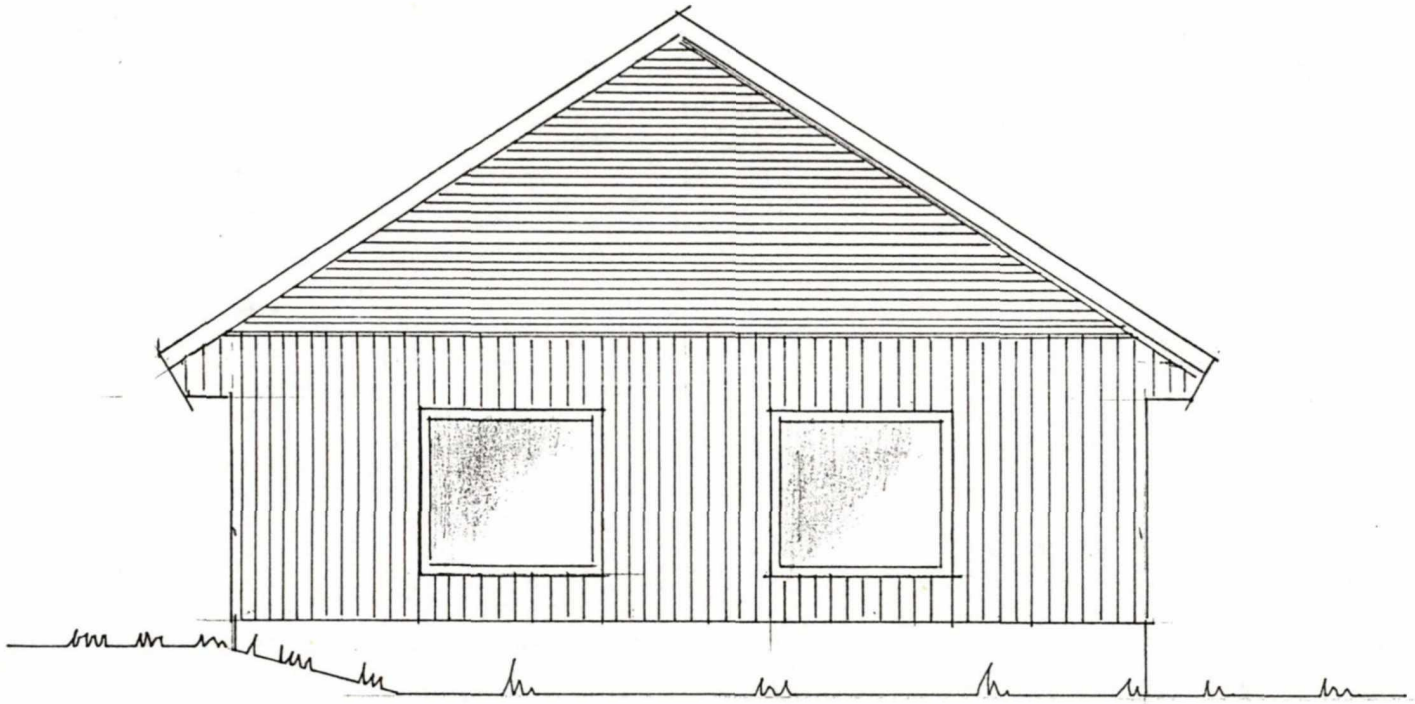


Tegning nr 8: Garasje, fasade VEST

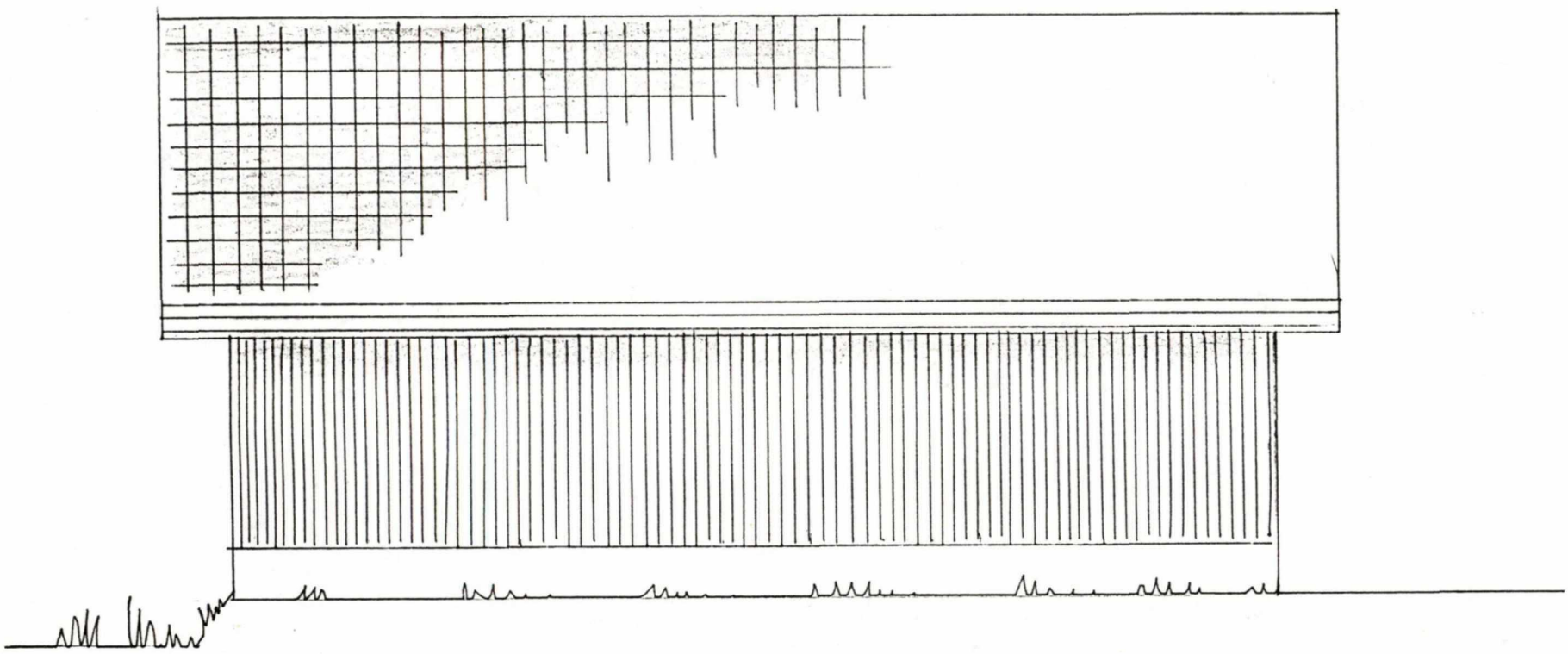


Tegning nr 9: Garasje, fasade NORD

93

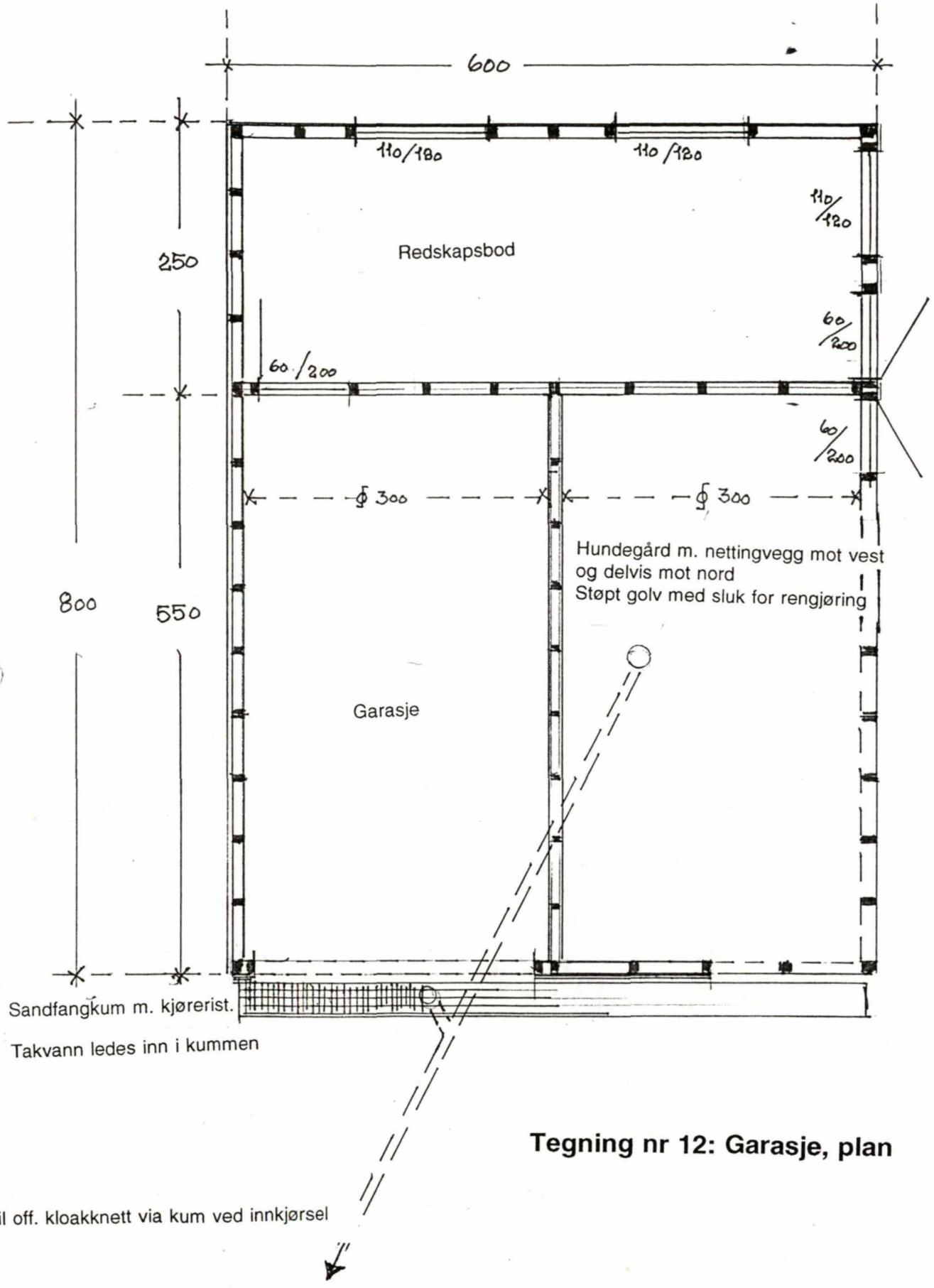


Tegning nr 10: Garasje, fasade SØR



Tegning nr 11: Garasje, fasade ØST mot naboeiendom.

-93



Tegning nr 12: Garasje, plan

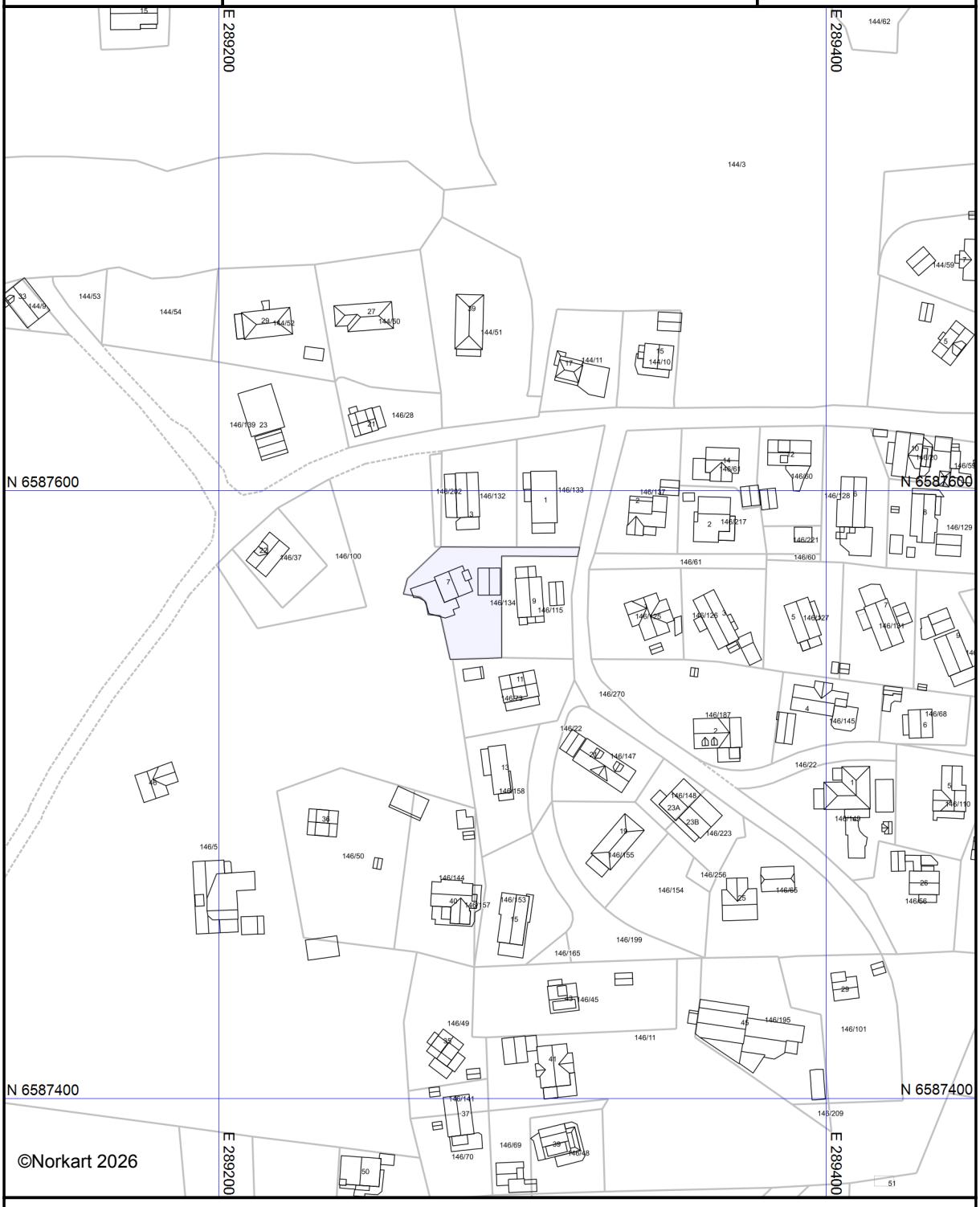
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 146/134
Adresse: Ringenvegen 7
Dato: 20.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 146, Bruksnr 134	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Ringenvegen 7, gatenr 1102 4260 Torvastad	**Grunnkrets:**	908	Nordbø
		Valgkrets:	4	Avaldsnes-Torvastad
		Kirkesogn:	6100301	Torvastad
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.01.1967	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	946,6 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	31.05.2024	Berørt	1149/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	31.05.2024	Berørt	1149/144/3	0,0
			Berørt	1149/144/4	0,0
			Berørt	1149/144/9	0,0
			Berørt	1149/144/10	0,0
			Berørt	1149/144/11	0,0
			Berørt	1149/144/51	0,0
			Berørt	1149/144/53	0,0
			Berørt	1149/144/54	0,0
			Berørt	1149/144/57	0,0
			Berørt	1149/144/65	0,0
			Berørt	1149/146/5	0,0
			Berørt	1149/146/6	0,0
			Berørt	1149/146/9	0,0
			Berørt	1149/146/11	0,0
			Berørt	1149/146/20	0,0
			Berørt	1149/146/22	0,0
			Berørt	1149/146/28	0,0
			Berørt	1149/146/37	0,0
			Berørt	1149/146/56	0,0
			Berørt	1149/146/57	0,0
			Berørt	1149/146/58	0,0
			Berørt	1149/146/59	0,0
			Berørt	1149/146/60	0,0
			Berørt	1149/146/61	0,0
			Berørt	1149/146/65	0,0
			Berørt	1149/146/73	0,0
			Berørt	1149/146/100	0,0
			Berørt	1149/146/101	0,0
			Berørt	1149/146/115	0,0
			Berørt	1149/146/125	0,0
			Berørt	1149/146/128	0,0
			Berørt	1149/146/132	0,0
			Berørt	1149/146/133	0,0
			Berørt	1149/146/134	0,0
			Berørt	1149/146/137	0,0
			Berørt	1149/146/139	0,0
			Berørt	1149/146/147	0,0
			Berørt	1149/146/148	0,0
			Berørt	1149/146/149	0,0
			Berørt	1149/146/187	0,0
			Berørt	1149/146/204	0,0
			Berørt	1149/146/223	0,0
			Berørt	1149/146/227	0,0
			Mottaker	1149/146/270	5 242,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.11.2022	Berørt	1149/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	09.11.2022	Berørt	1149/146/115	0,0
			Berørt	1149/146/133	0,0
			Berørt	1149/146/134	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.01.1967	Avgiver	1149/146/115	-932,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/146/134	932,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ringenvegen 7	Bolig	160,0	Kjøkken	4	2	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	77,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1967
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13240361			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		52,0		52,0			
H01	1	64,0		64,0			
H02		44,0		44,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.07.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.08.1993
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.07.1994
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13745846			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

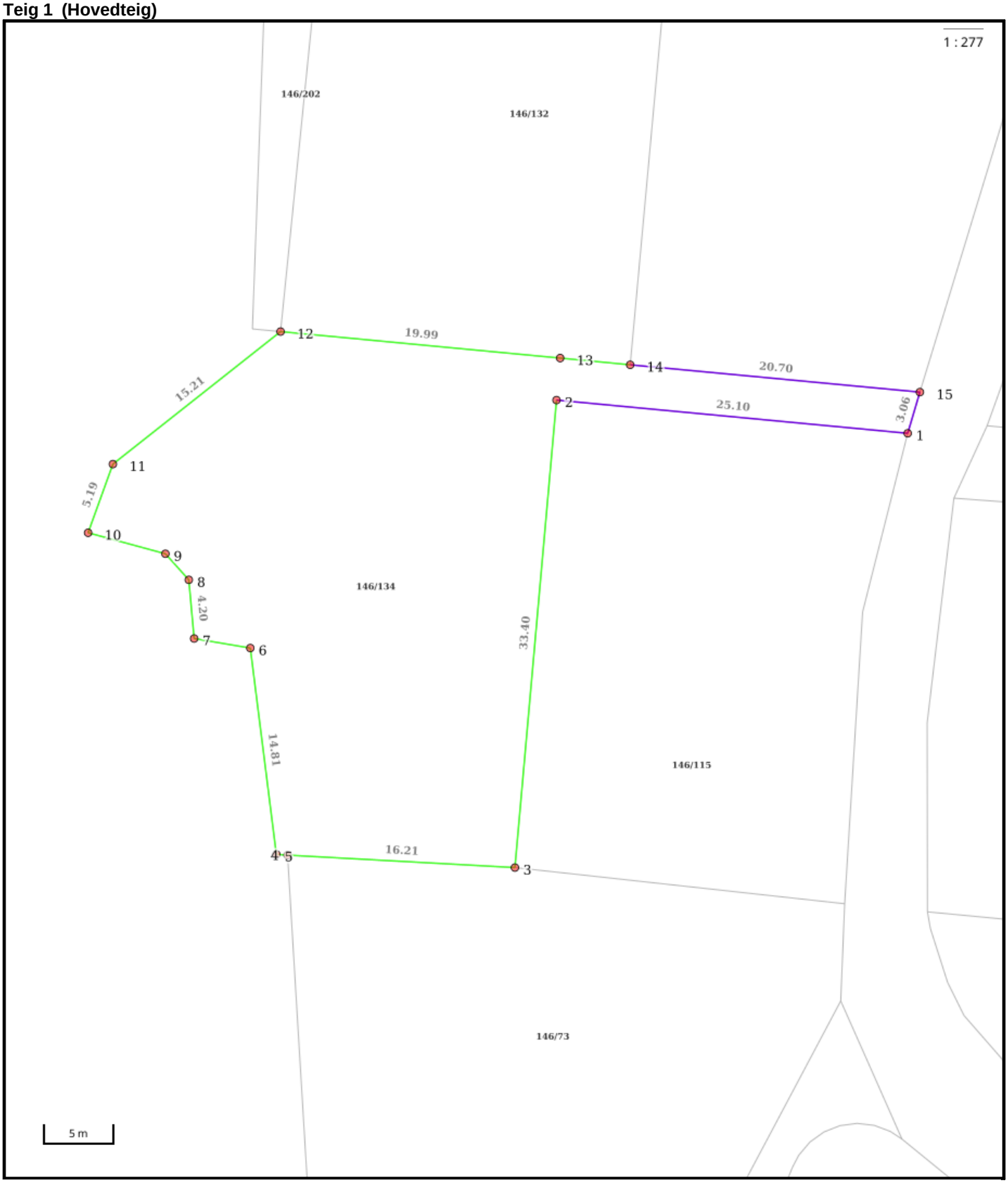
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 946,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

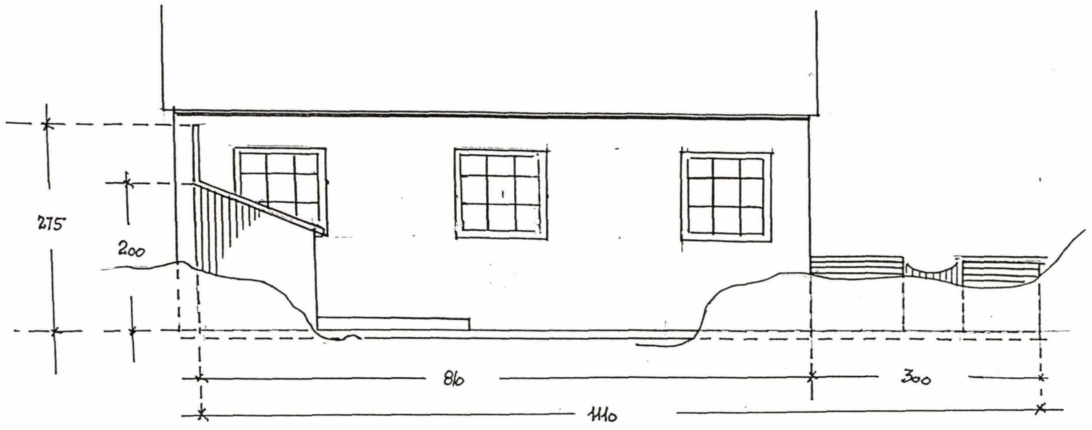
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 587 578,35	289 318,26	25,10m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 587 578,45	289 293,16	33,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 587 545,05	289 293,22	16,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 587 544,48	289 277,02	0,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 587 544,45	289 276,23	14,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 587 558,91	289 273,05	4,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 587 559,22	289 269,01	4,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 587 563,35	289 268,26	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 587 565,05	289 266,43	5,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 587 566,04	289 260,82	5,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 587 571,06	289 262,13	15,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 587 581,53	289 273,16	19,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 587 581,45	289 293,15	5,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 587 581,43	289 298,16	20,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 587 581,35	289 318,86	3,06m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

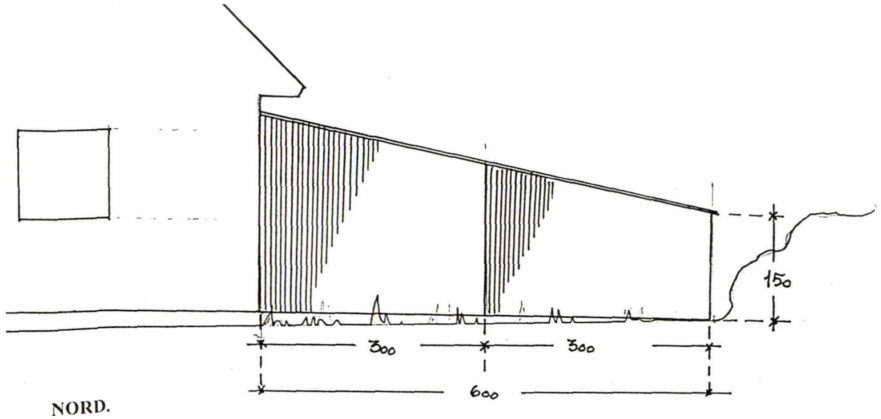
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

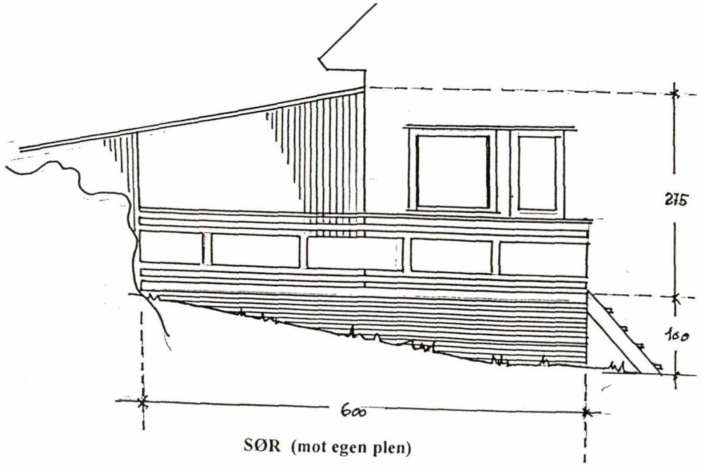
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.



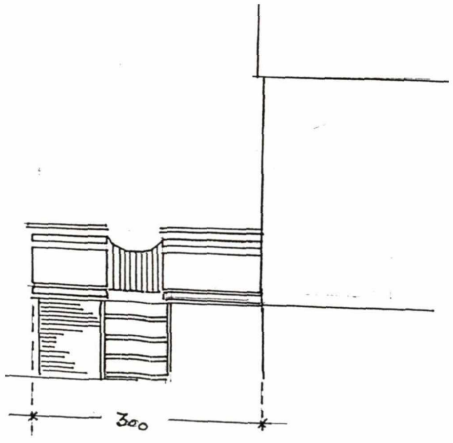
VEST.



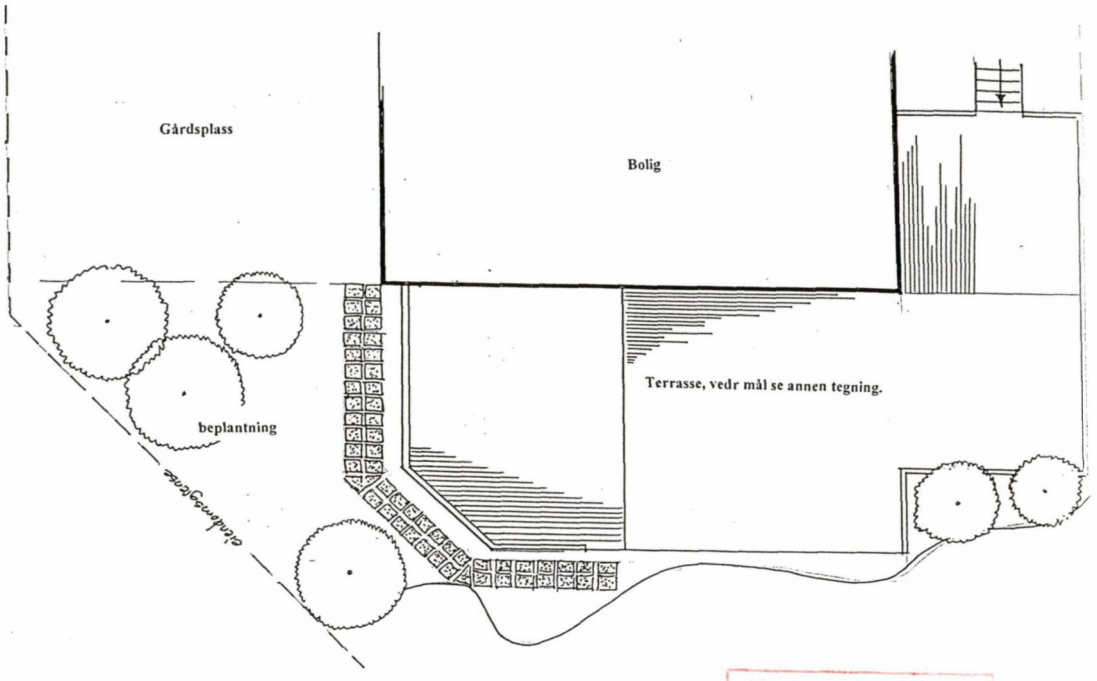
NORD.

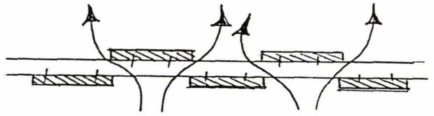


SØR (mot egen plen)



ØST (adkomst til terrasse)





snitt av levegg. Bordene veksler på hver side for å slippe evnt. vindpress igjennom.

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
13 MAI 1996
Saksfld.
Arkivnr.
Mskr.
Kopi nr.

Melding om terrasse med levegg
fra Gunvor og Jarle Utne Reitan,
Ringenvegen 7,
4260 Torvastad.

Datert 24.4.96

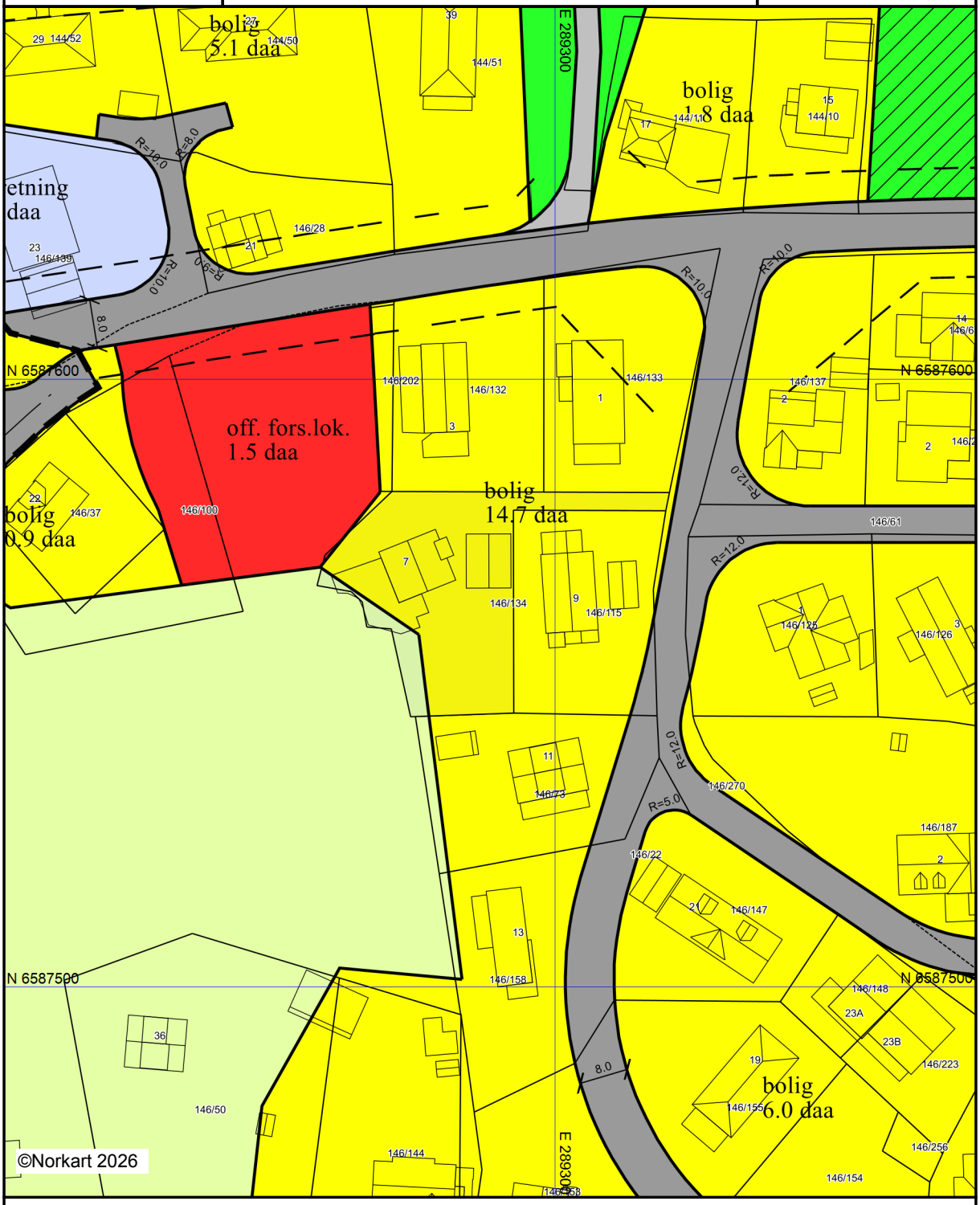
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

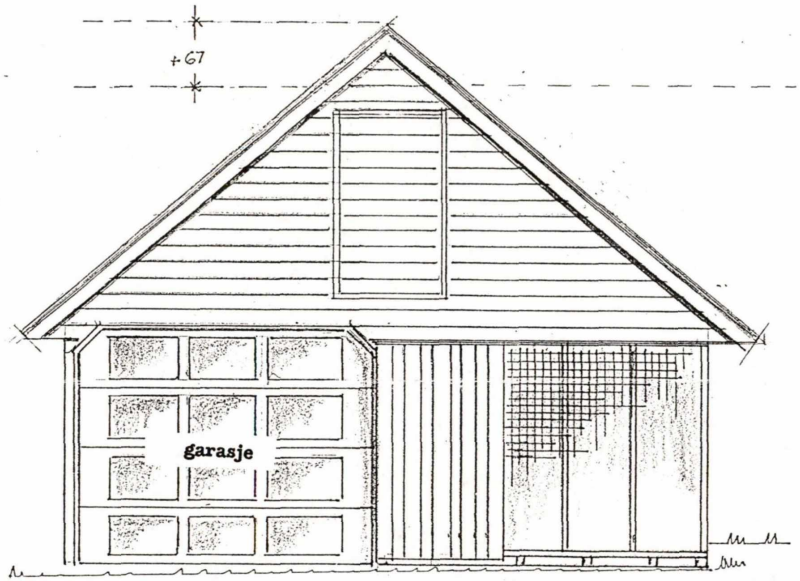
Eiendom: 146/134
Adresse: Ringenvegen 7
Dato: 20.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

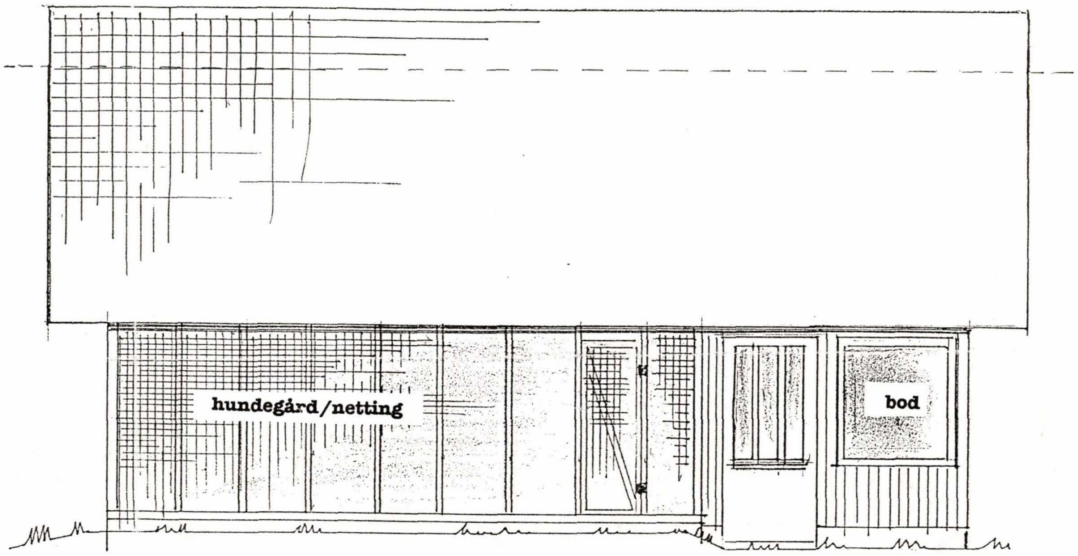
UTM-32



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



nord



vest

målestokk 1: ~~200~~ 50

justert 20/8-93

Justert tegning av godkjent garasje i Ringenvegen 7, 4260 Torvastad.

Bygget er justert med 67 cm høyere møne pga at hovedbygning og garasje skal ha samme takvinkel.

24. august 1993.

Forevist og akseptert av naboer:

Nils O Espeland

G. Almås

E. Summerlang

Oddvar Olsen

Jon Midtun

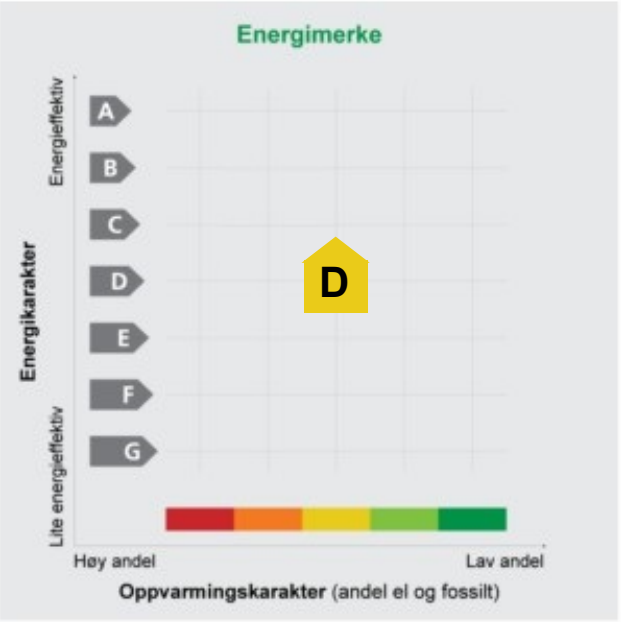
Eiere: Gunvor og Jarle Utne Reitan

.....

.....

ENERGIATTEST

Adresse	Ringenvegen 7
Postnr	4260
Sted	TORVASTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	146
Bnr.	134
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	13240361
Bolignr.	H0101
Merkenr.	b1937458-b58a-4770-98f5-7ae99755de21
Dato.	25 Oct 2022



Innmeldt av	**********

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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	171
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ringenvegen 7
Postnr/Sted: 4260 TORVASTAD
Bolignr: H0101
Dato: 25.10.2022 12:16:07
Energimerkenr: b1937458-b58a-4770-98f5-7ae99755de21
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 146
Bruksnr: 134
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 13240361

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.