Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Grindhaugvegen 20, 4270 ÅKREHAMN KARMØY kommune

gnr. 15, bnr. 814

Sum areal alle bygg: BRA: 398 m² BRA-i: 365 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1149 **Referansenummer:** OP6133

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260045

Kvala Takst NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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 underetasje og 1. etasje.
Garasje i tilknytning til underetasjen.
Utvendig bod i gårdstunet.
Hagestue på terrassen.

Flere solvendte terrasseløsninger i tre og betong.

Fundamenter og grunnmur av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med stående trepanel.
Flatt tak i trekonstruksjon, tekket med asfaltpapp.
Avrenning til rennenedløp av metall.

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Ytterdører og skyvedør med karmer av tre, og dørblader i malt utførelse.
Isolerglass i dørblader.

Gulv av betong i underetasjen, isolert med isopor.
Etasjeskille av tre.

Parkett på gulvoverflatene.
Tapet, malt tapet og prefabrikkert malt panel (MDF) på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater og malte, slette plater i himlinger.

Innvendige dører i hvit utførelse.

3 bad med flislagte gulv og baderomsplater på veggoverflatene.
Flislagt gulv på vaskerom/teknisk.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket IKEA i malt, glatt utførelse.
Benkeplate i laminat. Stålbelagt front på benkeplate.
Integrert platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn.

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i hele underetasjen og 1. etasje, tilknyttet bergvarmeanlegg.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen fremstår med innvendige og utvendige overflater hovedsakelig fra byggeår.

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 egenerklæring fra eier.

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

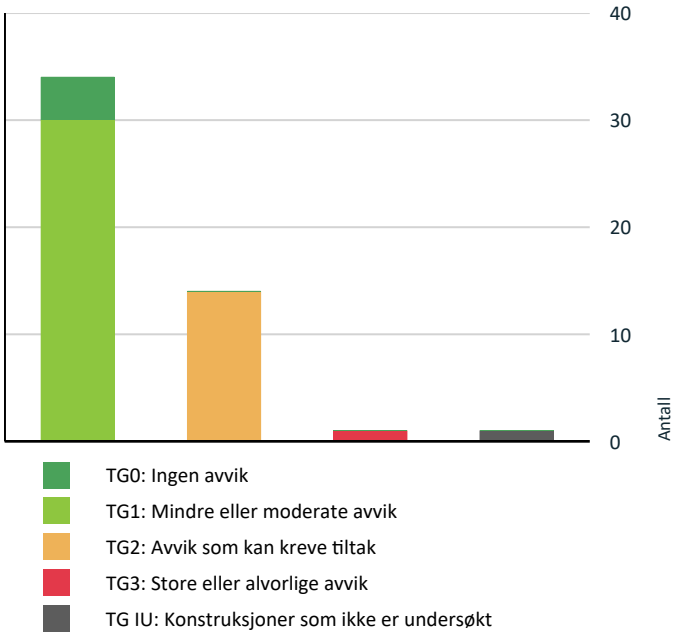
1. etasje:
- Rom merket "Tv-stue" er blitt omgjort til 2 soverom.
- Rom merket "Sov (7,2m²)" er blitt omgjort til Bad.
- Bad og WC er blitt bygget sammen.

Underetasje:
- Rom merket "Utv. bod/sluse" er ikke blitt oppført.
- Det er blitt etablert et Bad i underetasjen.
- Det er etablert en bod i tilknytning til stuen.

Garasjen er blitt oppført større en oppgitt på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

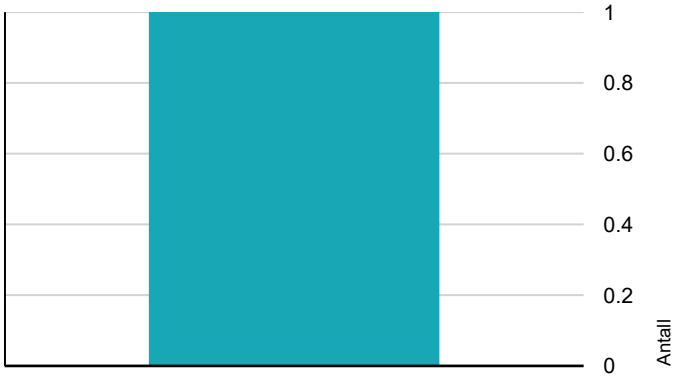
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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

Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2011

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltpapp.
Parapet/gesims av tre, belagt med beslag av metall.

Taket ble ikke besiktiget under befaringen.

Det ble registrert lufting ved parapetbeslag og bak trepanel.

Tilstandsgrad blir satt som følge av alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp av metall.
Tilkoblet overvannsløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med stående trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble på terrassen registrert lav avstand mellom trepanelet og terrassedekke.
Ifølge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av trepanelet til tilstøtende flater generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

Det ble også registrert noe tørkesprekker og ujevn fargenyanse på trepanelet. Dette kan ansees som normalt på denne typen trepanel. Det vurderes at trepanelet er ubehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater (terrasse) for å bedre avrenning og lufting.

Konsekvens:
Manglende lufting og lav avstand kan over tid føre til økt fuktbelastning bak trepanelet som kan føre til redusert levetid.



Lav avstand mellom trepanel og terrasse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak oppført i trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er en gjenbygget (lukket) konstruksjon.
Det ble ikke registrert synlige avvik fra underliggende etasje.

Tilstandsgrad blir satt som følge av alder.

TG 1 Vinduer

Vinduer av merket NorDan med karmer av tre.
Isolerglass.

Alle vinduer vurderes å være fra byggeår.

Det ble registrert at enkelte vinduer var noe trege å åpne, samt noe påbegynnende malingsslitasje på enkelte vinduer. Hovedsakelig på fasaden mot sør.
Kjøper kan på sikt forvente generelt vedlikehold med smøring og overflatebehandling.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Inngangsdør med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.

Tofløyet balkongdør mellom soverom og terrasse med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

Skyvedør mellom stue/kjøkken og terrasse med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse. Isolerglass.

Leddport av metall. El-åpner.

Ytterdør i garasjen med karm og dørblad av metall.

Inngangsdør mellom garasje og bolig med karm av tre. Malt utførelse.
Brannklassifisert B-30.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Påbegynnende oppsvulming av dørbladet til inngangsdøren. Det ble også registrert en oppsvulmet foring på inngangsdøren med forhøyede fuktverdier.
- Malingsslitasje på skyvedør og tofløyet balkongdør.
- Rustdannelse på leddport.
- Manglende gasstett pakning på dør mellom garasje og bolig. Døren skal også ha selvlukkende funksjon, som ikke er etablert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av dørene.
Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.
Det anbefales ytterligere undersøkelser omkring den oppsvulmede foringen.
Gasstett pakning og selvlukkende mekanisme må etableres på dør mellom garasje og bolig for å lukke avviket.

Konsekvens:
- Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.
- Rustdannelse forkorter levetiden til hengslene.
- Gasstett pakning og selvlukkende funksjon er en del av kravene for at garasjen skal være en egen, forskriftsmessig branncelle.


Malingsslitasje på tofløyet balkongdør.


Oppsvulmet dørforing.


Fuktmåling. Foring ved inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra 1. etasje.
Oppført over garasjen.
Dekke av betong. Tekket med asfaltpapp.
Belagt med terrassebord av tre.
Avrenning via sluk til rennenedløp.
Rekkverk oppført i trekonstruksjon. Håndrekker i metall.
Rekkverk ble målt til 90cm. Åpninger i rekkverk ble målt til 18cm.

Terrasse ved inngangspartiet.
Dekke av betong.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 92cm

Flislagt terrasse i tilknytning til hagestuen.
Dekke av betong.
Avrenning til terreng.
Terrassen mangler rekkverk.

Forhøyet platting i trekonstruksjon i tilknytning til hagen.
Bjelker og terrassebord av tre.
Plattingen mangler rekkverk.

Punkt som omhandler sikkerhet blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noen løse fliser og sprekkdannelse i fugemasse på flislagt terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper kan forvente noen lokale reparasjoner på flislagt terrasse.

Konsekvens:
Løse fliser og sprekker i fugemasse vil utvikle seg og øke i omfang.



Løs flis.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av betong i tilknytning til inngangspartiet.

Trapper i trekonstruksjon mellom terrassene på sørsiden.

Det ble registrert manglende håndløpere og rekkverk på trappene på sørsiden.
Punkt som omhandler sikkerhet blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulvoverflatene.
Tapet, malt tapet og prefabrikkert malt panel (MDF) på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater og malte, slette plater i himlinger.

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.

Slitasjegraden generelt i boligen vurderes å være det en kan forvente alder tatt i betraktning.

TG 2 Overflater - 2

Veggoverflater i stue/kjøkken.
Tapetsert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det ble registrert en del sprekkdannelser i tapetet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Kjøper kan forvente utbedringer.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Avviket er estetisk.



Sprekkdannelser i tapet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i underetasjen.
Etasjeskille av tre.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.
Det ble registrert høydeforskjeller opp til 11mm, noe som er innenfor standardens (NS3600: 2018) retningslinjer.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Parkett på gulvoverflaten.
Prefabrikkert malt panel på veggoverflatene.

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



Hulltaking og fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvending trapp av tre.
Vanger i malt utførelse.
Håndrekke i malt utførelse.
Inntrinn i heltre.
Repos belagt med parkett.

Rekkverk ble målt til 90cm.

Trappen fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt utførelse.

Dørene fremstår med normal slitasje.

Det ble registrert enkelte løse dørterskler. Det anbefales å feste disse.

TG 1 Garasje

Garasje i tilknytning til underetasjen.

Gulv, vegger og himling i betong.

Leddport, ytterdør og dør mellom garasje og bolig blir omtalt under punktet "Dører".
Vinduer blir omtalt under punktet "Vinduer".

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende kantlist på baderomsplatene.
Det ble også registrert at baderomsplaten i hjørne ved baderomsinnredningen ikke er ført bak hjørnelist.
Det bemerkes også at det er et vindu av tre i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtromsplatene bør monteres i henhold til produsentens montasjeanvisning.
Det anbefales jevnlig kontroll etter tegn til oppsvulming.

Det er dusjkabinett på badet slik at veggene ikke er utsatt for vannsøl i normal brukssituasjon. Dersom dusjkabinettet fjernes må fuktbestandige materialer brukes i våtsonen.
Våtsonen strekker seg 1m på hver side av dusjen.

Konsekvens:
Manglende bunnlist kan føre til oppsvulming ved en eventuell lekkasje eller gjentagende søl med bruksvann.



Manglende bunnlist.



Løst hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har vannbåren gulvvarme.

Fall ble målt til 3mm. Fall ble målt fra gulv ved dørterskel til topp sluk.
Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 4mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp av sluk til topp av tettesjikt ved dørterskelen. Målt høydeforskjell er 7mm.
Kravet er minimum 25 mm.
Det er manglende fall til sluk. Kravet er minimum fall i forholdet 1:50, 80 cm ut fra sluk eller 1:100 dersom dusjsonen er nedsenket minimum 10 mm.

Det ble også registrert noe bom/hulrom under fliser, samt sprekkdannelse i elastisk fugemasse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det bør etableres korrekt høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dørterskel.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Det anbefales å reparere elastisk fugemasse.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien ut av våtrommet istedenfor til sluken.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall og oppkant som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall og oppkant dersom våtrommet en gang skal renoveres.



Oppbrett ved dørterskel.



Sprekkdannelse i fugemasse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og våtromsbelegg med ukjent utførelse



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med heldekkende servant med doble blandebatterier, dusjkabinett og vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

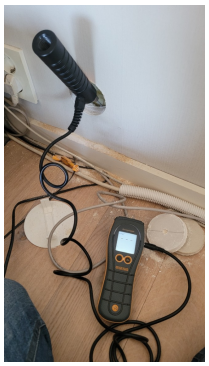
TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk på våtrommet er en del av boligens ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Bad i tilknytning til hovedsoverom.

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.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Oppsvulming av baderomsplatene i dusjen. Det ble foretatt overflatesøk og påvist forhøyede fuktverdier.
- Fugemasse mellom kantlist og baderomsplate var oppsprukket.
- Manglende innliming av hjørner på baderomsplater i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper anbefales å bytte baderomsplatene i våtsonen og sikre korrekt montering etter montasjebeskrivelse.

Et annet alternativ kan være å montere dusjkabinett, slik at veggene ikke er utsatt for vannsøl i en normal brukssituasjon.

Konsekvens:
Dersom platene fortsetter å svelle, vil de miste sin vanntettende funksjon. Dette kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.


Oppsprekking av fugemasse i kantlist.


Overflatesøk.


Oppsvulming av baderomsplater.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten. Mosaikk i dusjsonen.
Badet har vannbåren gulvvarme.

Lokalt fall i dusj ble målt til 25mm.
Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 15mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt 10mm motfall fra gulv ved dørterskel.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrert motfall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
Det bemerkes at lekkasjevann vil ta seg til sluk før det renner ut av rommet (15mm oppbrett av tettesjikt ved dørterskel).

Konsekvens:
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Kostnadsestimatet innebærer riving av eksisterende gulv og membran, etablere ny påstøp med fall og ny membran.
Innebærer ikke kostnad av ferdig overflate og rørleggerarbeid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Motfall.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og våtromsbelegg med ukjent utførelse



Sluk.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, plassbygd dusj og vegghengt toalett.

Det ble ikke registrert egen løsning for synliggjøring av eventuell vannlekkasje fra innebygget sisterne. Det er opplyst at smøremembranen ved toalettkassen er avsluttet ved topp av sokkelflis, med åpning mellom baderomsplater og sokkelflis. En eventuell lekkasje vil dermed kunne synliggjøres i overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på våtrommet er en del av boligens ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er gjennomført hulltaking med fuktmåling uten å påvise unormale forhold, og det gis derfor TG0.
Det presiseres at det likevel kan forekomme fukt eller skader i deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert, da vurderingen er begrenset til området ved hulltaking.



Hulltaking og fuktmåling.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

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

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 2 Overflater vegger og himling

Prefabrikkert malt panel på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Prefabrikkerte malt panel er ikke et egnet materiale i våtsone (ved utslagsvask).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning for fuktbeskytte materialene i våtsonen. Det ble ikke registrert symptomer på fuktighet i veggoverflaten ved befaring.

Konsekvens:
Vannsøl og gjentakende fuktpåkjenning kan over tid gi fuktskader.



Våtsone ved vask.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Vaskerommet har vannbåren gulvvarme.

Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 32mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

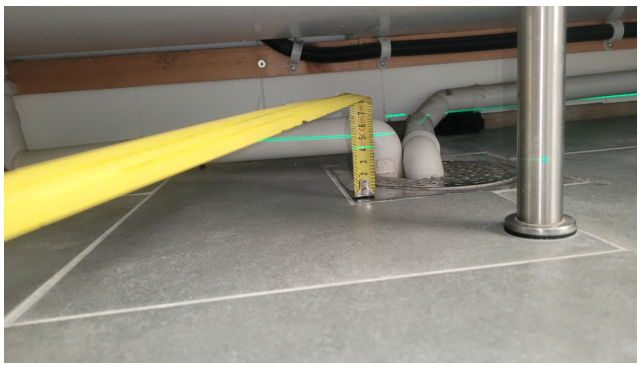
Gulvet er flatt. Det vurderes at lekkasjesikringen er ivaretatt, da det er 32mm fra toppen av tettesjikt til topp sluk.
Det ble også registrert en del bom/hulrom under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Konsekvens:
Et våtrom med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet og vann som ikke ledes effektivt til sluket.



Flatt gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og våtromsbelegg med ukjent utførelse



Sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vaskerommet har innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Teknisk utstyr i vaskerommet er:
- Ventilasjonsaggregat.
- Sentralstøvsuger.
- Bergvarmeanlegg.
- Sikringskap.

Teknisk utstyr blir omtalt under egne punkt i rapporten.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på våtrommet er en del av boligens ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Alt av røropplegg og vanninstallasjoner er montert på yttervegg.
Det har blitt utført overflatesøk og stikkmålinger i våtsone.

Målingene var tørre.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert kantlist nederst under baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtromsplatene bør monteres i henhold til produsentens montasjeanvisning.
Det anbefales jevnlig kontroll etter tegn til oppsvulming.

Det bemerkes at det er montert dusjkabinett på badet slik at veggene ikke er utsatt for vann i en normal brukssituasjon.

Konsekvens:
Manglende bunnlist kan føre til oppsvulming ved en eventuell lekkasje eller gjentagende søl med bruksvann.



Manglende bunnlist.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har vannbåren gulvvarme.

Fall ble målt til 6mm.
Ukjent oppbrett av tettesjikt, men det vurderes til å være ca 30mm.

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

Det er manglende fall til sluk. Kravet er minimum fall i forholdet 1:50, 80 cm ut fra sluk eller 1:100 dersom dusjsonen er nedsenket minimum 10 mm.

Det ble også registrert noe bom/hulrom under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dørterskel.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.

Konsekvens:
Et bad med redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall og oppkant som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall og oppkant dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og våtromsbelegg med ukjent utførelse.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Det ble ikke registrert egen løsning for synliggjøring av eventuell vannlekkasje fra innebygget sisterne. Det er opplyst at smøremembranen ved toalettkassen er avsluttet ved topp av sokkelflis, med åpning mellom baderomsplater og sokkelflis. En eventuell lekkasje vil dermed kunne synliggjøres i overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk på våtrommet er en del av boligens ventilasjonsanlegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket IKEA i malt, glatt utførelse.
Benkeplate i laminat. Stålbelagt front på benkeplate.
Integrert platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn.

Det ble registrert manglende komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt var et forskriftsmessig krav under oppføringstidspunktet (2011).
Det anbefales å montere komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Fordeler for vannledninger er montert direkte på vegg i vaskerom/teknisk.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert symptomer på at anlegget bør ha en service (støvdannelse rundt ventiler).
Det ble også registrert noe rustdannelse i ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å få en service av anlegget.
Det anbefales å holde jevnlig tilsyn med rustdannelsen, og foreta tiltak dersom det skulle utvikle seg.

Konsekvens:
Ventilasjonsanlegget vil på sikt få en redusert funksjon.



Støvdannelse.



Noe rustdannelse i aggregat.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

Ikke funksjonstestet.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i begge etasjer.

Rørskap i gang 1. etasje, og i gang underetasje.
Bergvarmeanlegg.

Tilstandsgrad blir satt som følge av alder og ingen registrerte avvik.

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.

Automatsikringer.

Sikringskap i vaskerom/teknisk.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Nyoppføring.
   Opplegg for strøm i hagestue, montering av screens (utvendige persienner) og installering av 3-fas uttak i garasje.
   Opplyst at arbeidene er utført av Hans Erik Elektro AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av tilførte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikringer er fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at avslutningsbeslag på fuktsikring og isolasjon er ikke blitt montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å ferdigstille fuktsikringen og isolasjonen. Synlig isolasjon (EPS/isopor) skal overdekkes for å sikre korrekt utførelse.

Konsekvens:
Manglende avslutning kan medføre at vann trenger inn bak fuktsikringen og reduserer funksjonen, med økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.



Manglende avslutning og synlig isopor.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plasstøpt grunnmur av betong.

Det ble registrert en mindre rustsprengning på sørsiden av grunnmuren (yttervegg til garasje).
Det anbefales utbedring for å sikre at det ikke øker i omfang.



Noe rustspreng.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konstruksjoner som ikke er synlige vurderes kun etter alder.

Tilstandsrapport

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

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.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.


Manglende rekkverk på flislagt terrasse.


Manglende rekkverk.


Åpning i rekkverk ble målt til 18cm.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal bodstandard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende bod oppført i gårdstunet.

Gulv av betong.
Oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med stående trepanel.
Flatt tak i trekonstruksjon, tekket med asfaltpapp.
Avrenning til rennenedløp.

Stedbygd dør i tre.

Det ble registrert råtedannelse i veggplater på deler av konstruksjonen oppført på terrassen.
Oppføringen er noe uheldig, da overflatevann fra terrassen renner mot konstruksjonen.
Stedbygd dør av tre bærer preg av noe slitasje.

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



Deler av konstruksjonen er oppført på støpt terrasse.

Hagestue



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende hagestue.

Oppført på støpt terrassedekke.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Kledd med trepanel.
Pulttak i trekonstruksjon, tekket med asfaltpapp.
Avrenning til rennenedløp.

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.
Skyvedør med karm av tre. Isolerglass.

Innvendig:
Fliser på gulvoverflaten.
Prefabrikkert malt panel på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Det ble registrert at skyvedøren bærer preg av elde og slitasje.
Det ble opplyst at skyvedøren ble kjøpt brukt ved oppføringen av hagestuen. Ukjent alder.
Det ble også registrert at flisene er blitt noe misfarget som følge av lekkasje fra skyvedøren.

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



Skyvedør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

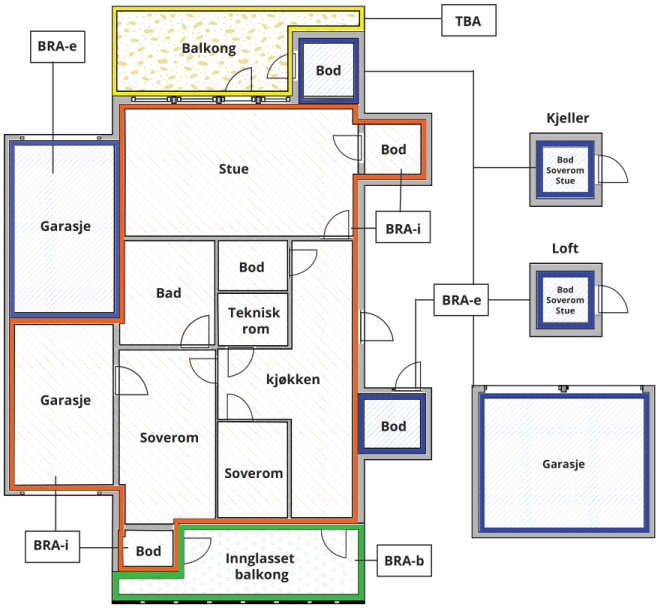
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	167			167	146
Underetasje	198			198	
SUM	**365**				**146**
SUM BRA	**365**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, soverom 3, bad 2		
Underetasje	Entre m/trapp, stue, bod, trimrom, gang, garasje, vaskerom/teknisk, soverom, bad		

Kommentar

Arealet for innvendig trapp er medtatt i begge etasjer i henhold til arealstandard (NS 3940)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje:
- Rom merket "Tv-stue" er blitt omgjort til 2 soverom.
- Rom merket "Sov (7,2m²)" er blitt omgjort til Bad.
- Bad og WC er blitt bygget sammen.

Underetasje:
- Rom merket "Utv. bod/sluse" er ikke blitt oppført.
- Det er blitt etablert et Bad i underetasjen.
- Det er etablert en bod i tilknytning til stuen.

Garasjen er blitt oppført større en oppgitt på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	15	814		0	1243.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grindhaugvegen 20

Hjemmelshaver

Grindhaug Gudmund Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i hjørnet av Grindhaugvegen/Engvegen på Åkrehamn.
Et etablert boligområde.
Sentral beliggenhet i forhold til skoler, barnehager, butikker og idrettsanlegg og Åkrasanden.
Utsikt mot sjøen i vest og utover nabobebyggelsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og singlet gårdstun.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med underetasje og 1. etasje.
Garasje i tilknytning til underetasjen.
Hagestue på terrassen.
Bod i gårdstunet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.03.2010		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0033/26

Selger 1 navn
Gudmund Jarle Grindhaug

Gateadresse
Grindhaugvegen 20

Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 4795506553

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0033/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Strøm til hagestue

Arbeid utført av: Hans Erik Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 2-0033/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er avtale med nabo om felles innkjørsel

Document reference: 2-0033/26

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: 2-0033/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gudmund Grindhaug	4af2c81434ee7f36d22de d7ffb14d8773f341212	02.02.2026 08:59:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0033/26

- → 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

enova

Energiattest



Adresse **Grindhaugvegen 20, 4270 ÅKREHAMN**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254931**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300136655**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **814**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **320,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **320,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **92,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **85,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 359 kWh**



Grindhaugvegen 20, 4270 ÅKREHAMN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grindhaugvegen 20, 4270 ÅKREHAMN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen skal vise at du skal lykkes!

Hans J. Rasmussen AS
Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Dato: 27.06.2011
Saksbeh: Nils Gunnar Eike
Saksnr: 10/792-7
Løpenr: 22791/11
Arkivkode: GNR 15/814
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 20-1

Gjelder:	*Nybygg. Enebolig*
Byggested:	*Grindhaugvegen, Åkra,*
Gnr./Bnr.	*15/814*
Tiltakshaver:	*Gudmund Grindhaug*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*294/10*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Hans J. Rasmussen AS*
Ansvarlig søker:	*Hans J. Rasmussen AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Hans J. Rasmussen AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*S. O. Lund AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*S. O. Lund AS*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 20-1 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Avfallsplan må foreligge for kontroll , jfr. TEK § 9-6, byggeavfall.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Nils Gunnar Eike
bygningskontrollør

Kopi til: Gudmund Grindhaug Peravegen 12, 4270 ÅKREHAMN

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

Gudmund J Grindhaug
Grindhaugvegen 20

4270 ÅKREHAMN

Dato:	25.08.2016
Saksbeh:	Kjell Kristian Mydland
Saksnr:	16/951-4
Løpenr:	45701/16
Arkivkode:	GNR 15/814
Deres ref:	

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Frittliggende hagestue.*
Byggested:	*Grindhaugvegen, Åkra,*
Gnr./Bnr.	*15/814*
Tiltakshaver:	*Gudmund J Grindhaug*
Ansvarlig søker:	*Gudmund J Grindhaug*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*182/16*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

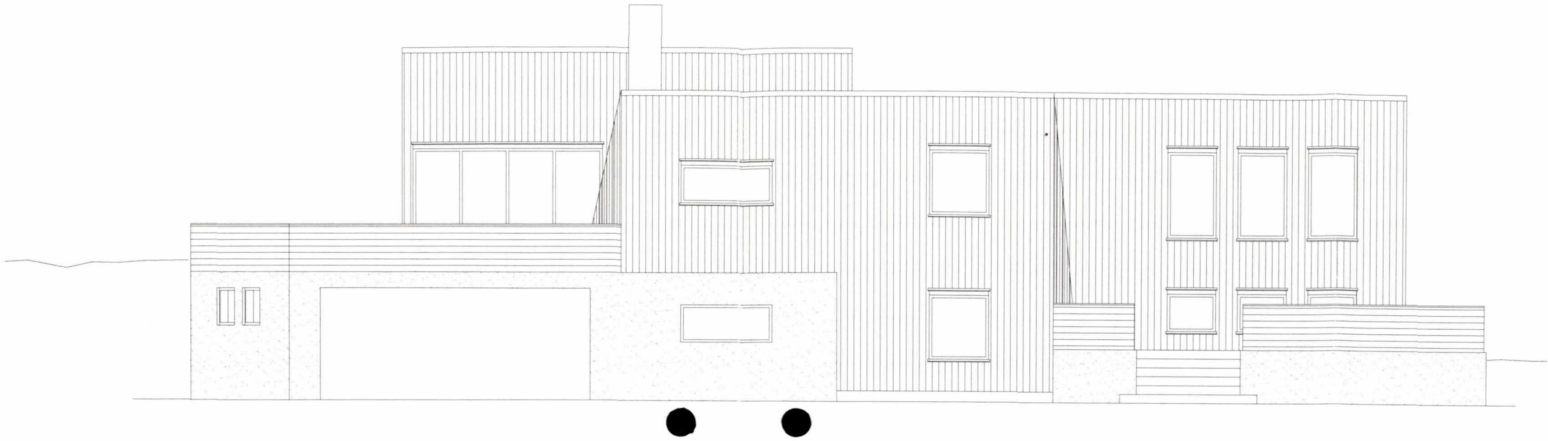
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Med hilsen

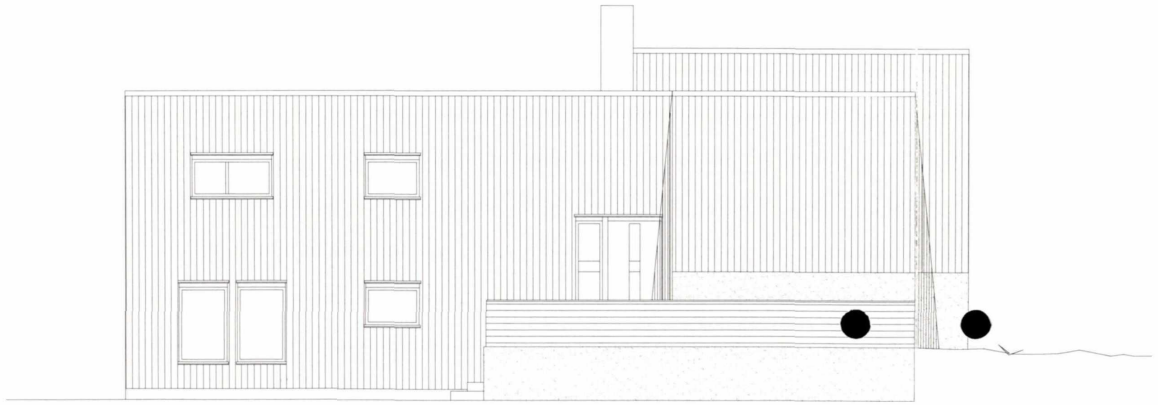
Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Kjell Kristian Mydland
tilsynsingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

Teknisk
10/5-10
294/10

MOTTATT
26 MARS 2010

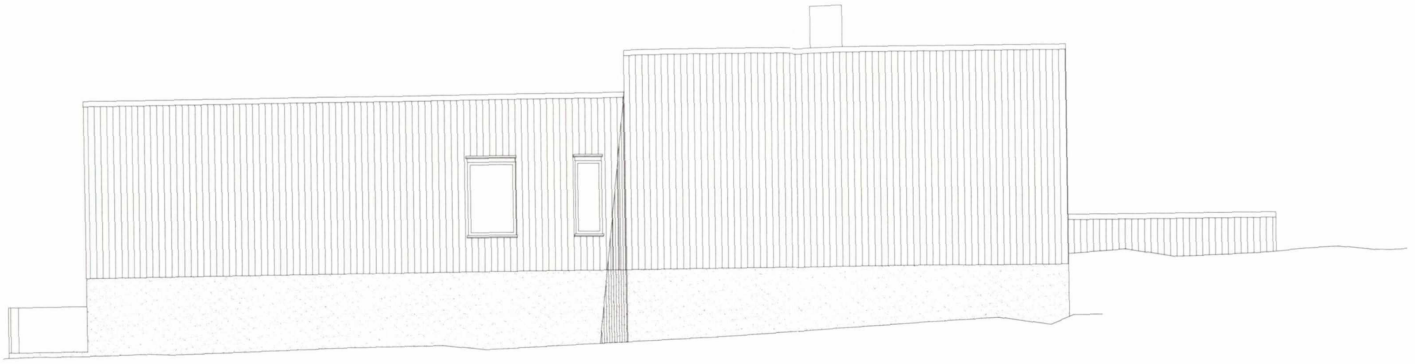
Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Sign.	Målestokk
31.07.09	G.G.		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

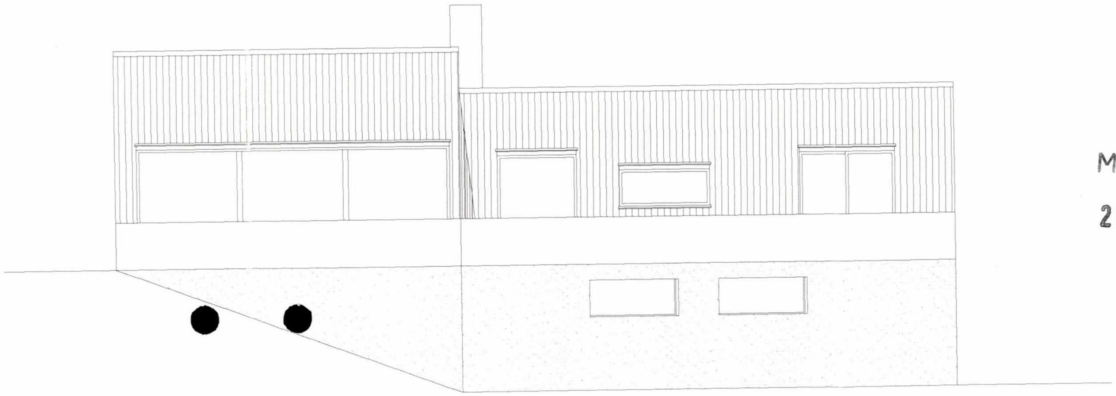
GUDMUND GRINDHAUG
TILBYGG GNR. 15, BNR. 814
FASADE ANMELDESESTEGNING

Tegningsnummer

Henvisning	Beregning	Filnavn



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

MOTTATT
26 MARS 2010

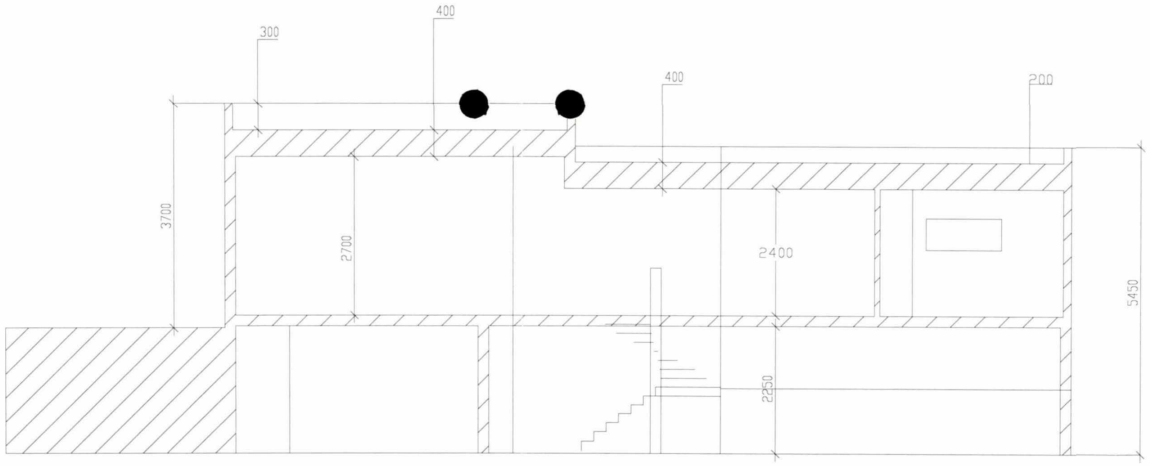
Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Sign.	Målestokk
31.07.09	G.G.		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

GUDMUND GRINDHAUG
TILBYGG GNR. 15, BNR. 814
FASADE ANMELDESESTEGNING

Tegningsnummer

Henvisning	Beregning	Filnavn



TVERRSNITT

MOTTATT
26 MARS 2010

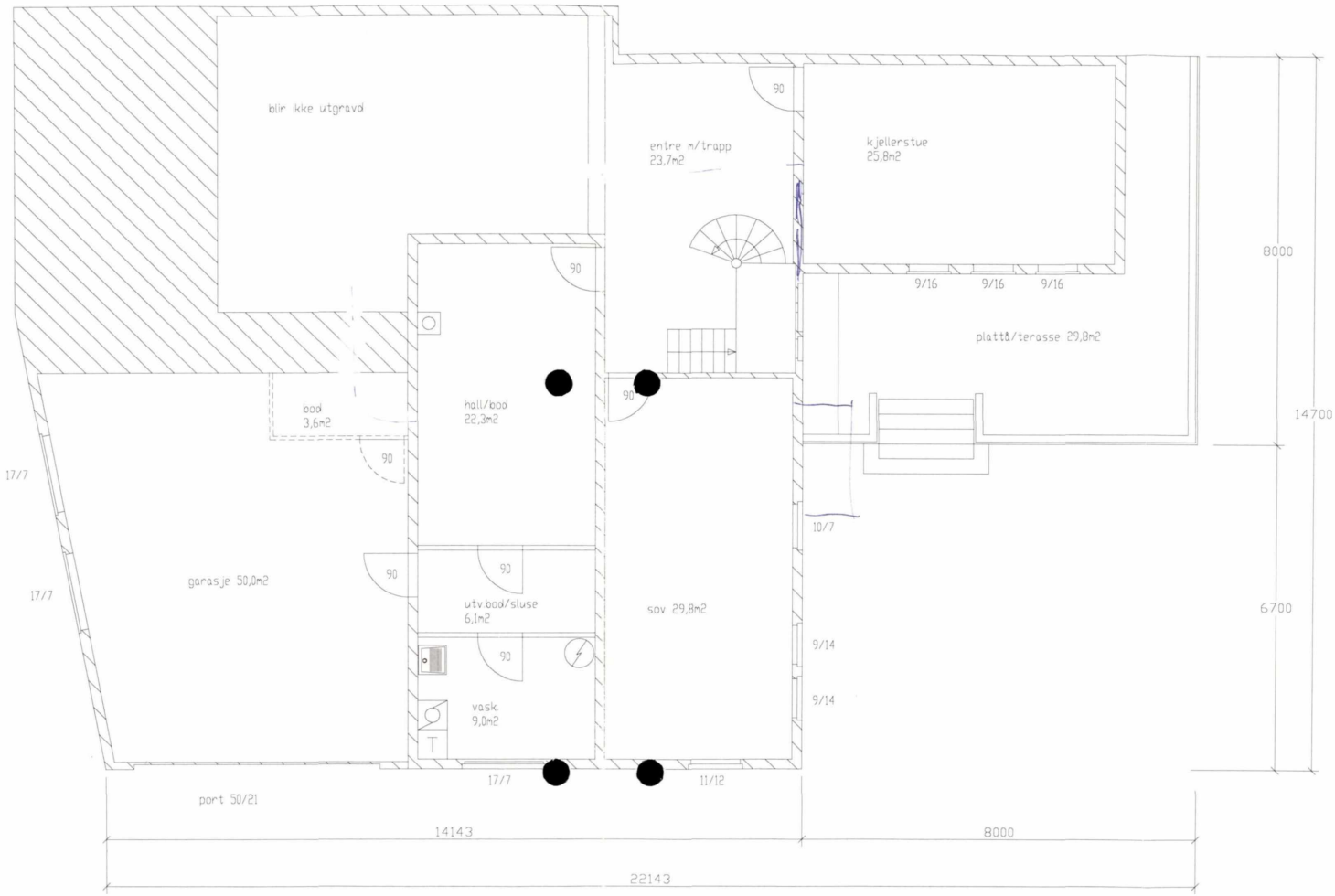
Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Sign.	Målestokk
31.07.09	G.G.		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

GUDMUND GRINDHAUG
TILBYGG GNR. 15, BNR. 814
SNITT ANMELDESESTEGNING

Tegningsnummer

Henvisning	Beregning	Filnavn



MOTTATT
26 MARS 2010

PLAN 1 ETG.

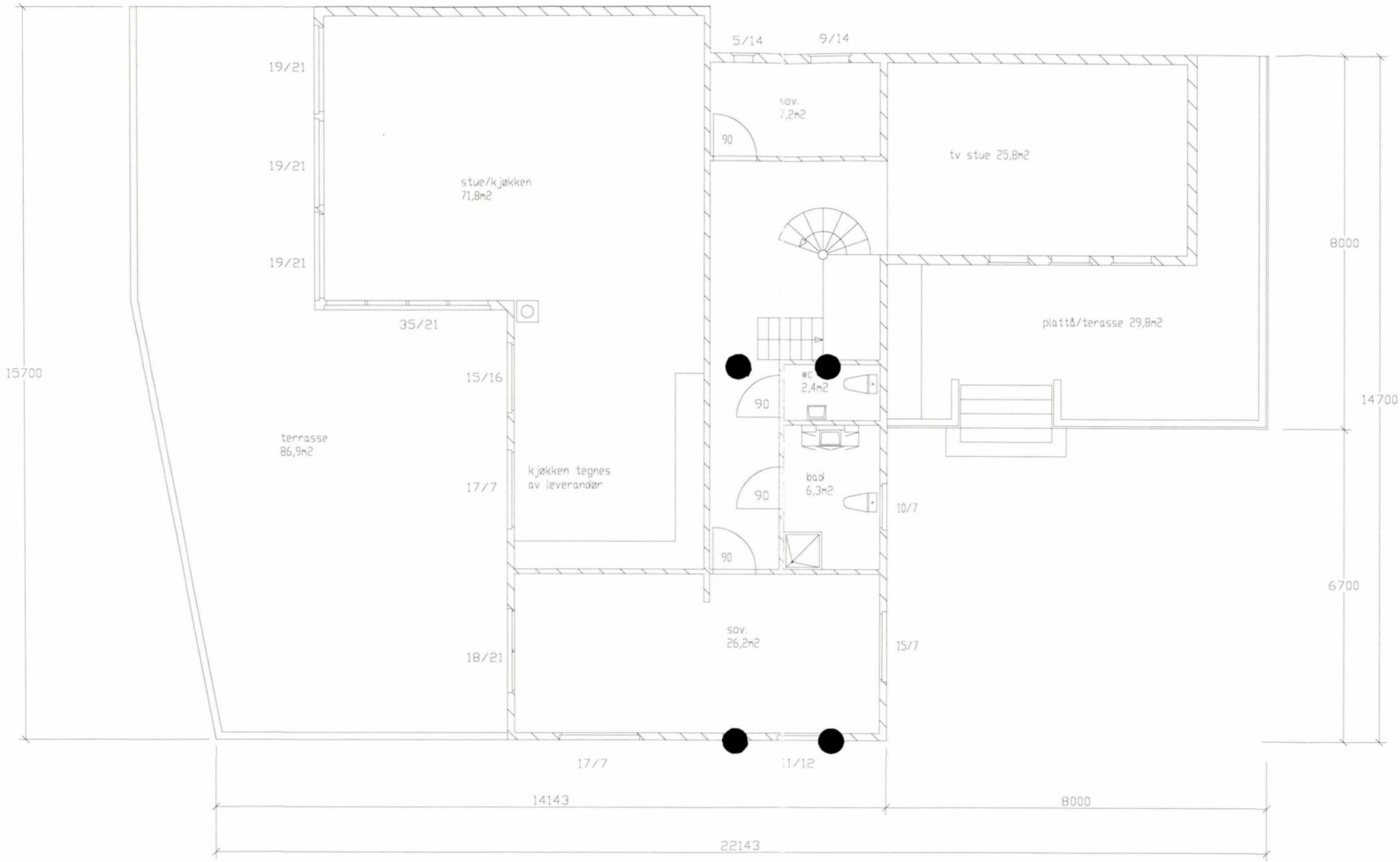
Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Sign.	Målestokk
31.07.09	G.G.		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

GUDMUND GRINDHAUG
TILBYGG GNR. 15, BNR. 814
PLAN ANMELDESESTEGNING

Tegningsnummer

Henvisning	Beregning	Filnavn



MOTTATT
26 MARS 2010

PLAN 2 ETG.

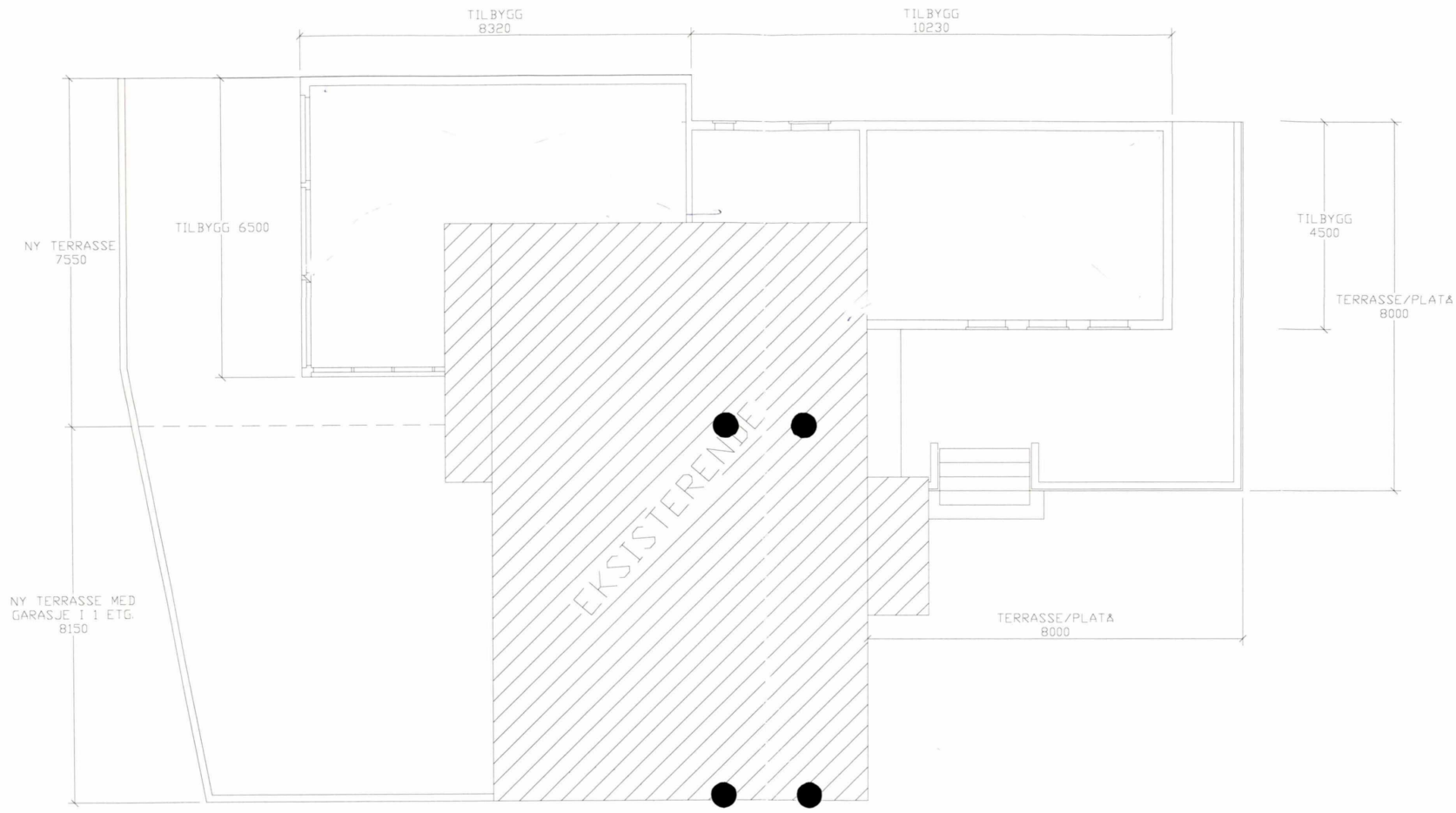
Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Sign.	Målestokk
31.07.09	G.G.		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

GUDMUND GRINDHAUG
TILBYGG GNR. 15, BNR. 814
PLAN ANMELDESESTEGNING

Tegningsnummer

Henvisning	Beregning	Filnavn



MOTTATT
26 MARS 2010

PLAN EKS. OG NYTT

Rev.	Rev. gjelder		Dato	Sign.

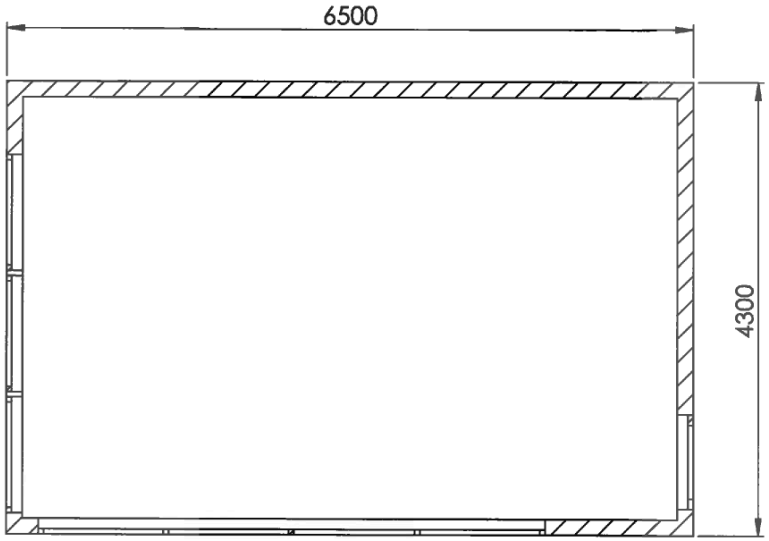
Dato	Konstr./Tegnet	Sign.	Målestokk
31.07.09	G.G.		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

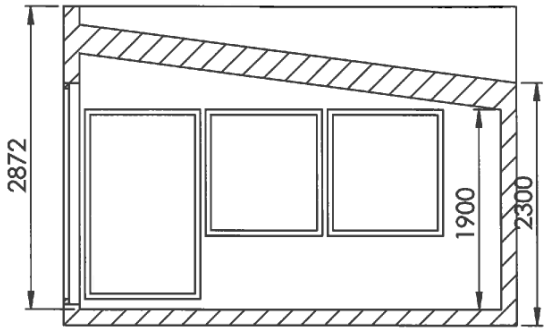
GUDMUND GRINDHAUG
TILBYGG GNR. 15, BNR. 814
PLAN EKS. OG NYTT/TILBYGG

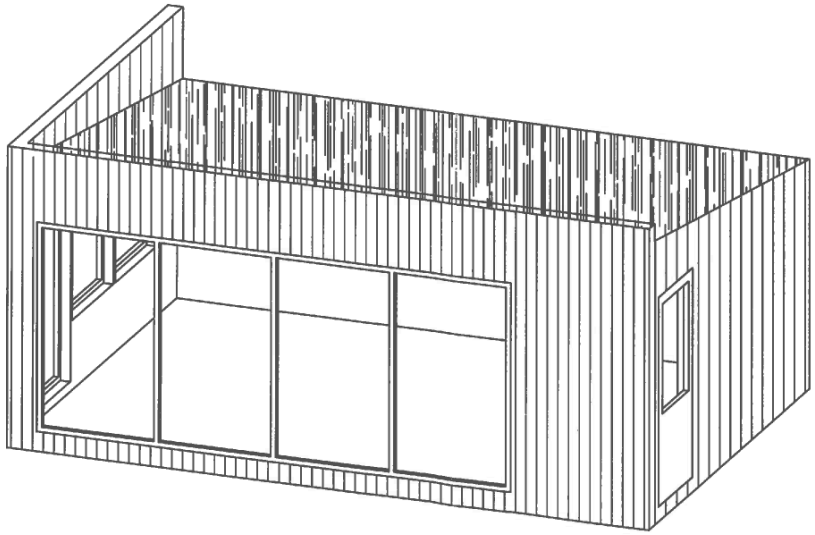
Tegningsnummer

Henvisning	Beregning	Filnavn

E1

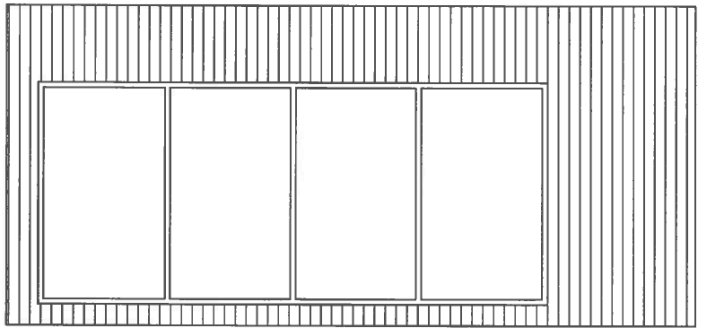




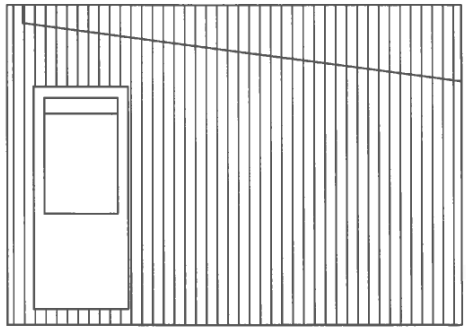


1:50 A3

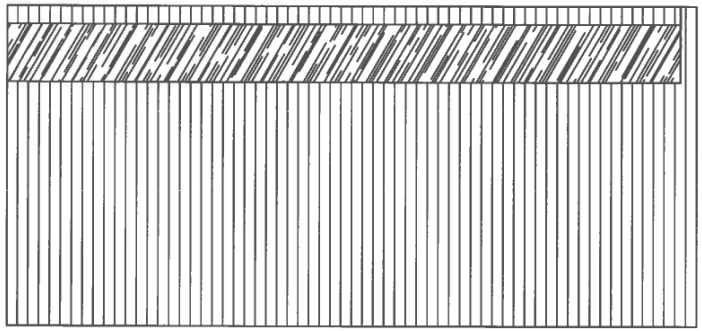
E2



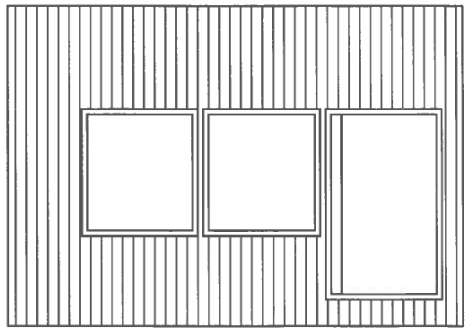
Sør



Øst



Nord



Vest

1:50 A3

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 15, Bruksnr 814	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Grindhaugvegen 20, gatenr 1229 4270 Åkrehamn	**Grunnkrets:**	305	Grindhaug
		Valgkrets:	2	Åkrehamn
		Kirkesogn:	6100402	Åkra
		Tettsted:	4702	Åkrehamn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Utsikten	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.04.1958	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 243,8 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.11.1988	Avgiver	1149/15/814	-77,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/15/1725	77,0
Skylddeling	Forretning:	19.04.1958	Avgiver	1149/15/19	-1 294,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/15/814	1 294,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grindhaugvegen 20	Bolig	324,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	302,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	324,0	Igangset.till.:	10.05.2010
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	27.06.2011
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	324,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300136655			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		166,0		166,0			
H01	1	158,0		158,0			

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:	28,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	08.03.2016
Energikilde:		BRA annet:	26,0	Ferdigattest:	25.08.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	26,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300548519			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			26,0	26,0		28,0	28,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

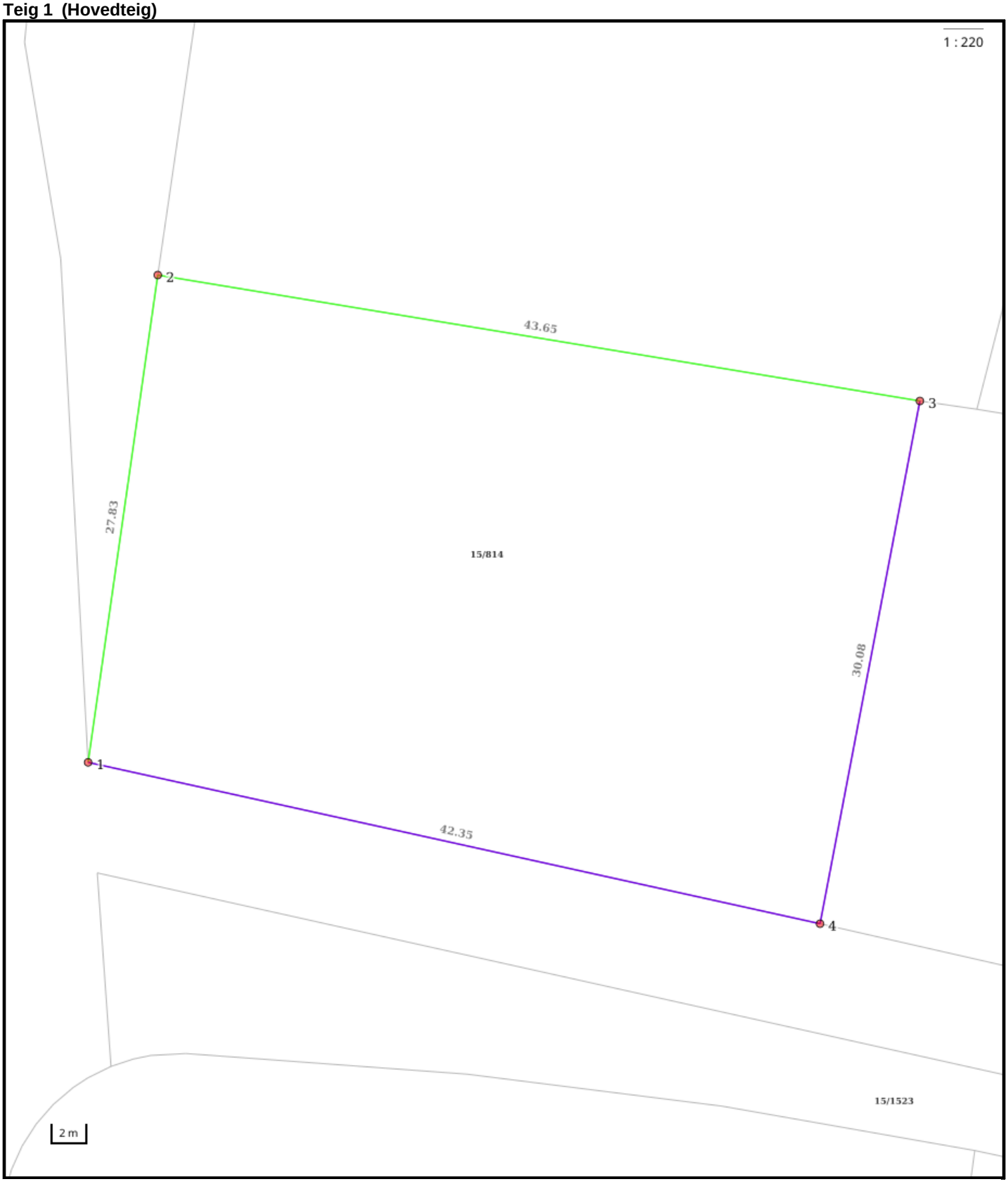
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 243,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 574 639,73	283 331,00	27,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 574 667,52	283 332,44	43,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 574 664,31	283 375,97	30,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 574 634,38	283 373,01	42,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	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.

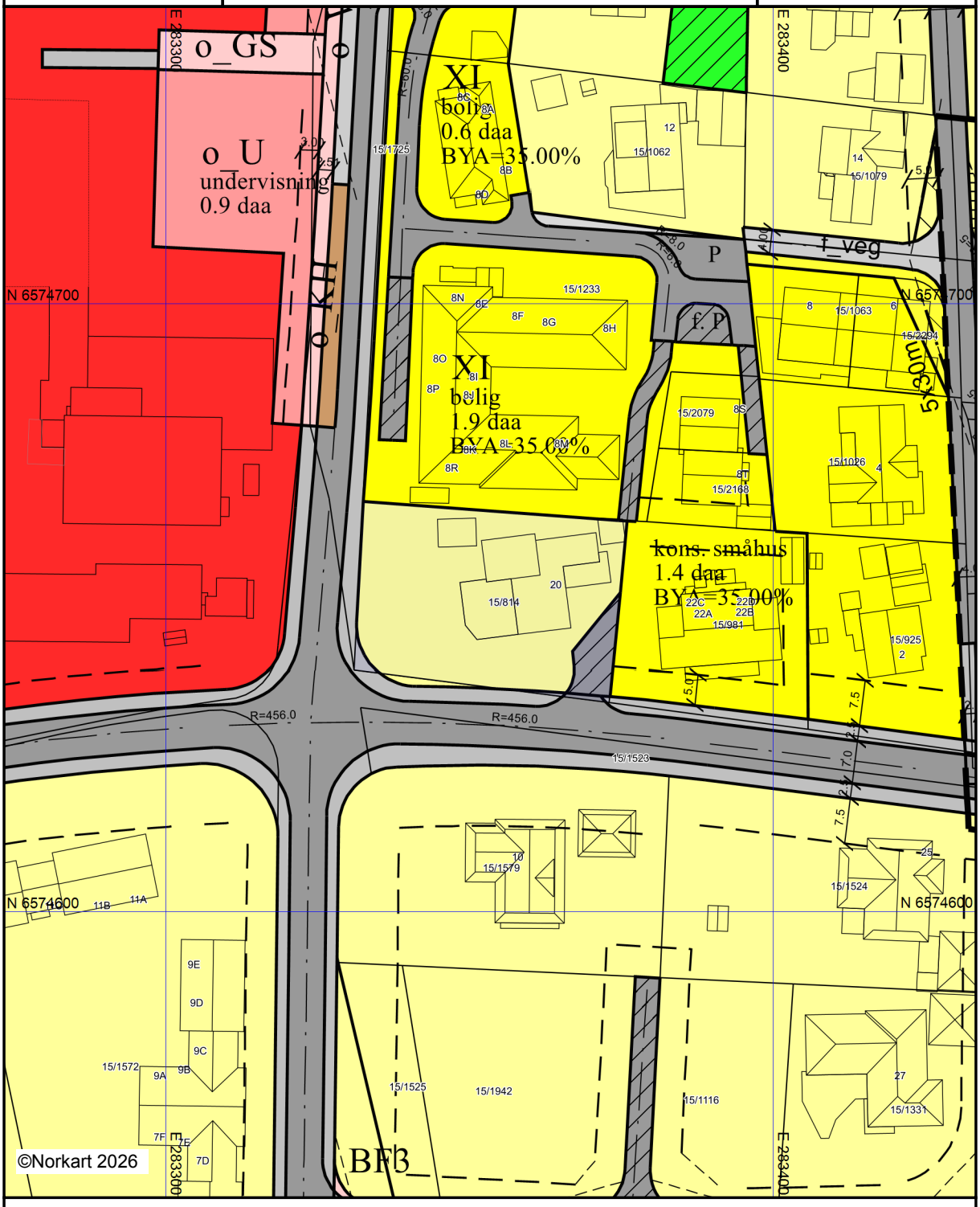
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/814
Adresse: Grindhaugvegen 20
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	814	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grindhaugvegen 20, 4270 ÅKREHAMN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 244 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	674
Navn	Åkrehamn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4749/KDP674-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 223 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B22
	Delareal 20 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig **Områdenavn** o_V16

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	211
Navn	Grindhaug
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.12.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/946/R211-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 80 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 1 143 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Karmøy kommune

Ledningskart

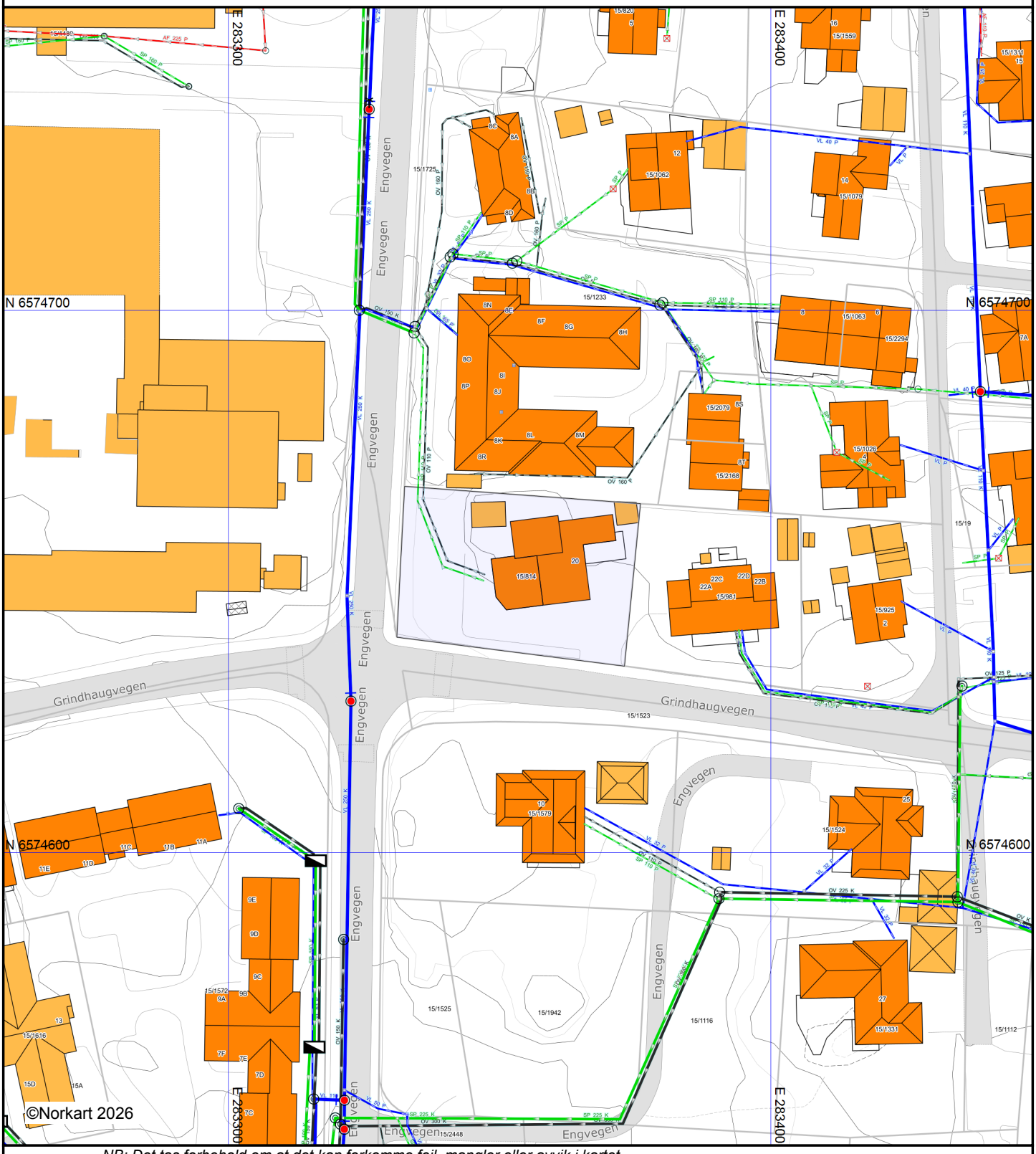
Eiendom: 15/814
Adresse: Grindhaugvegen 20
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/814
Adresse: Grindhaugvegen 20
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

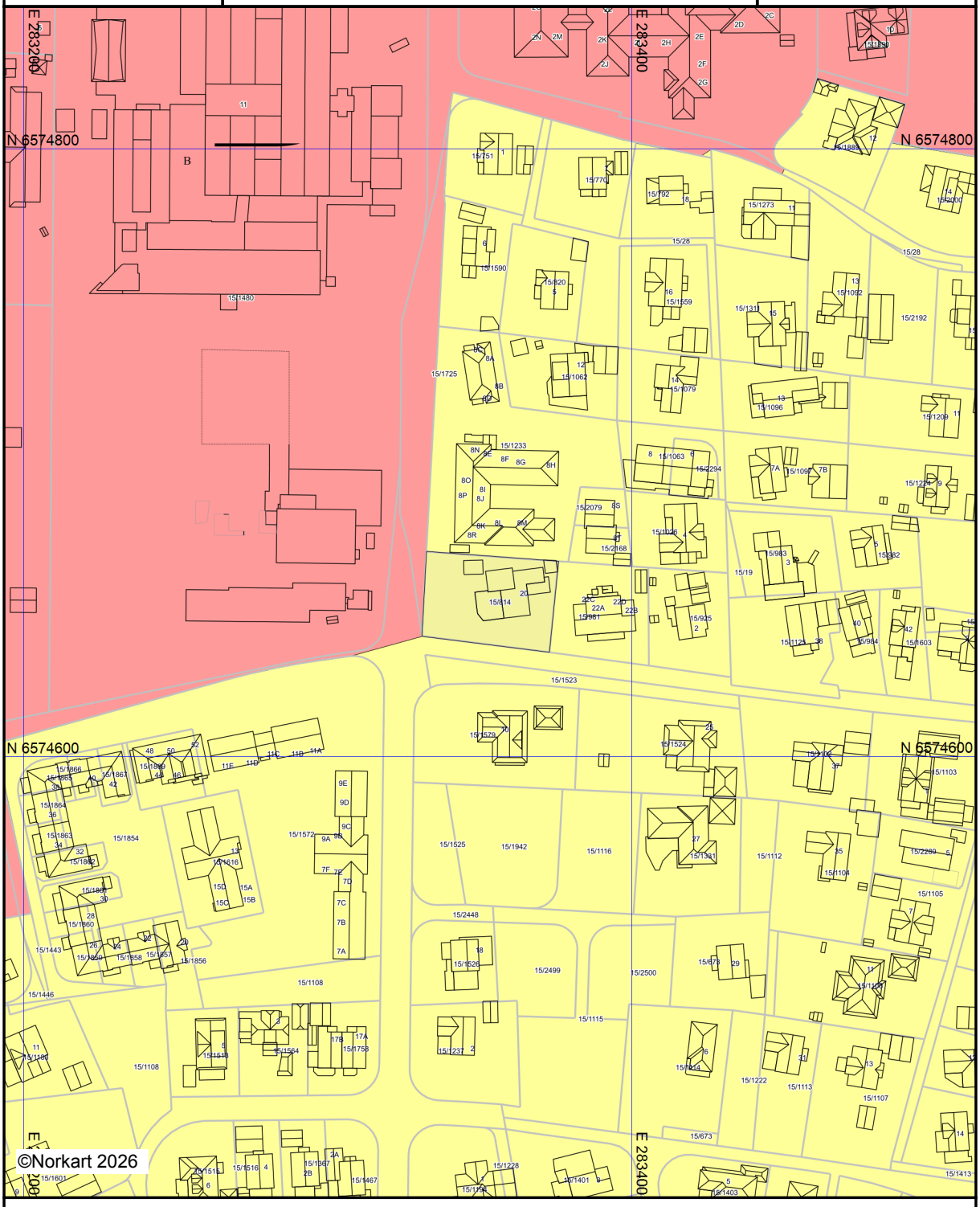
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/814
Adresse: Grindhaugvegen 20
Dato: 02.02.2026
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.

Planbestemmelser
211 GRINDHAUG

Arkivsak: **99/01646**
Arkivkode: **L12**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR GRINDHAUG**

Revisjon: **6.02.2002 i.h.t. HST 0025/02 31.01.02 (R211.8)**

Stadfestet 22/12-1975.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor det regulerte område skal arealbruken være som angitt i reguleringsplanen.

1. BYGGEOMRÅDER.

A. Områder for boligbebyggelse.

§ 2.

Bortsett fra garasjer til boligene, tillates bare boligbebyggelse oppført. På areal merket X kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført 2 etasjes bygg med forretning i 1. etasje.

§ 3.

På areal merket I skal det oppføres konsentrert bebyggelse i inntil 2 etasjer. På areal merket II kan det oppføres atriumshus i 1 etasje. Arealene kan ikke bebygges uten etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet. På areal merket XI på plankartet kan det oppføres rekkehus. Forøvrig skal bebyggelsen være frittliggende eneboliger i 1 etasje.

§ 4.

Tomt tillates bare utskilt i henhold til tomteinndelingsplan godkjent av bygningsrådet.

§ 5.

Bygningsrådet kan kreve bebyggelsesplan for kvartalet før byggemelding behandles.

§ 6.

Planen skal vise lekeplass for småbarn på ikke under 200 m² pr. kvartal eller husgruppe etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 7.

Utnyttelsesgraden for frittliggende eneboliger skal ikke overskride u =/> 0,15 beregnet på brutto tomteareal, for atriumshus og rekkehus ikke over u = 0,35 og for annen konsentrert bebyggelse ikke over u = 0,25.

Bebygget areal må likevel ikke overskride 12 % av eneboligtomters nettoareal. Garasje på inntil 25 m² regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

For rekkehus er minste uteoppholdsareal (MUA) er 150 m2 pr. boenhet. Ved bygging av omsorgsboliger kan en i det enkelte tilfelle vurdere å tillate mindre areal, men likevel ikke mindre enn 60 m2.

§ 8.

Garasje for enkelt bil kan oppføres i nabogrense uten brannmur innen rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. I området for konsentrert bebyggelse tillates ikke frittstående enkeltgarasjer.

Innenfor område merket XI kan en for garasjer tilpasset rullestolbruk i det enkelte tilfellet vurdere å tillate garasjer i tilknytning til de enkelte boenhetene når dette er tilstrekkelig begrunnet. Det er i slike tilfeller også krav om at boenheten skal være fullt ut rullestoltilpasset.

§ 9.

Ved byggemelding skal garasje henholdsvis garasjeanlegg vises på situasjonsplanen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Snuplass på egen grunn skal likeledes vises på situasjonsplanen. I tillegg skal det for bebyggelsen i område I og II være oppstillingsplass for en halv gjestebil pr. boligenhet.

Ved bygging av omsorgsboliger i område merket XI på planen gjelder krav om 1 parkeringsplass pr. boenhet inkl. gjesteparkering + 3 parkerinsplasser for personale.

§ 10.

Hvor ikke annet er vist ved byggegrenser skal bebyggelsen (inklusiv garasje) være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert veikant.

§ 11.

Gesimshøyden skal for 1 etasjes hus ikke være over 3,5 m for 1 1/2 etasjes hus ikke over 4,5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Rekkehus kan opføres i 2 etasjer med største gresimshøyde 5,5 m. Bebyggelsen skal ha sadeltak.

Bygningsrådet kan for grupper av hus tillate annen takform.

B. Områder for forretningsbebyggelse.

§ 12.

I området kan oppføres bebyggelse for virksomheter som forretninger og kontorer. Hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke vil sjenere naboene, kan dessuten tillates bevertningssteder og mindre håndverksbedrifter. Hvor bygningsrådet finner det ubetenkelig kan tillates innredet leiligheter, dog ikke i første etasje.

§ 13.

Før utskillelse eller bebyggelse tillates, må det utarbeides tomtedelings- og bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride u=0,7.

§ 14.

Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer og de i planen angitte byggegrenser skal følges. Det skal i alle tilfelle fundamenteres for 2 etasjer. Bygningskonstruksjonene skal være branntrygge.

§ 15.

Det skal anordnes bilhenstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² gulvflate i forretning og kontor, 1 bil pr. 100 m² for håndverksbedrift og lager, 1 bil pr. 7 sitteplasser i bevertningslokale og 1 bil pr. bolig.

Minst halvdelen av de krevde bilhenstillingsplasser skal anordnes på egen grunn og fellesarealet. Det manglende antall må dekkes på grunn i ikke over 200 meters avstand fra forretning.

§ 16.

Ved byggemelding skal vises 1 laste- og losseplass pr. selvstendig forretning. All manøvrering og lasting og lossing skal foregå utenfor gategrunn.

C. Område for offentlig bebyggelse/allmennyttig formål.

§ 17.

I området tillates oppført bebyggelse for skoleformål og for offentlige og halvoffentlige institusjoner.

§ 18.

Areal mrk. III utlegges til offentlig formål for eventuell utvidelse av yrkesskolen og for event. andre offentlige eller halvoffentlige bygg. Plan for disponering av tomten skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 19.

Areal merket V, VI og VII utlegges til skoletomt, areal VIII til tomt for daginstitusjon og areal IX til tomt for forsamlingshus.

§ 20.

Bebyggelsen skal ikke være mer enn 2 etasjer. Utnyttelsesgraden må ikke overstige u=0,40.

§ 21.

Bygningsrådet kan forlange bebyggelsesplan.

§ 22.

Det skal anordnes henstillingsplass for 1 bil pr. ansatt. For elever (avhengig av skolens art) kreves 1 plass pr. 10 elever.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

§ 23.

Tomter tillates ikke utskilt eller bortfestet. Bygninger tillates bare oppført i den utstrekning de har tilknytning til landbruket, og da etter tillatelse fra jordstyret. Mer enn 2 bolighus pr. bruk vil ikke bli tillatt. For bygningers utforming etc. henvises til foranstående punkter.

3. FRIOMRÅDER.

§ 24.

I friområdene tillates ikke bebyggelse, dog kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til området og som ikke vil være til hinder for forutsatt bruk. Hvor det kan innpasses uten å sjenere kan bygningsrådet også tillate oppførelse av trafokiosker.

4. FELLESBESTEMMELSER.

§ 25.

Det tillates ikke private avkjørsler direkte til riksveg eller fylkesveg. Det samme gjelder andre veger som etter bygningsrådets skjønn kan få en slik trafikkbelastning at fare vil kunne oppstå.

§ 26.

I vegkryss skal byggegrensene brekkes minst 25/25 m målt i de kryssende gaters krysslinjer. I kryss med riks- og fylkesveg følges veglovens bestemmelser. Langs riks- og fylkesveger skal det i de viste frisikttriangler være uhindret sikt ned til 50 cm over de kryssende vegers planum.

§ 27.

Innhegninger skal i samme vegflukt være av ens materiale og ha samme høyde. Gjerde skal ikke være høyere enn 0,8 m over vegplanum; i skjæring og på fylling kan bygningsrådet fastsette annen høyde. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 28.

Forstøtningsmurer langs veg tillates ikke. Hvor særlige grunner foreligger kan bygningsrådet godkjenne forstøtningsmurer og sette krav til høyde, utforming og utførelse av disse. Skjæringer over 1,8 meter bør unngås.

§ 29.

Eksisterende vegetasjon bør bevares mest mulig.

§ 30.

Bygningsrådet kan fastsette utvendig materiale og taktekningsmateriale og kan kreve at grupper av hus skal farvesettes etter en samlet plan.

§ 31.

Terrengnivå må ikke forandres med mer enn 1.0 meter uten bygningsrådets tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v. I spesielt vakkert eller karakteristisk terreng kan bygningsrådet kreve utarbeidet en plan som viser hvordan terrenget kan bevares.

§ 32.

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Nabolagsprofil

Grindhaugvegen 20 - Nabolaget Årvoll/Håstø - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Åkrehamn Linje 209, 210, X210, N288	4 min 0.3 km
Bleikmyrvegen/Veakrossen Linje 209, 210, X210, N288	7 min 4.5 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	17 min 11.7 km
Haugesund Karmøy	23 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	31 min 21.3 km

Skoler

Grindhaug skole (1-7 kl.) 369 elever, 19 klasser	6 min 0.6 km
Åkra skole (1-7 kl.) 128 elever, 7 klasser	11 min 1 km
Ådland skole (1-7 kl.) 101 elever, 7 klasser	16 min 1.5 km
Sevland skole (1-7 kl.) 144 elever, 7 klasser	5 min 2.4 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	2 min 0.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

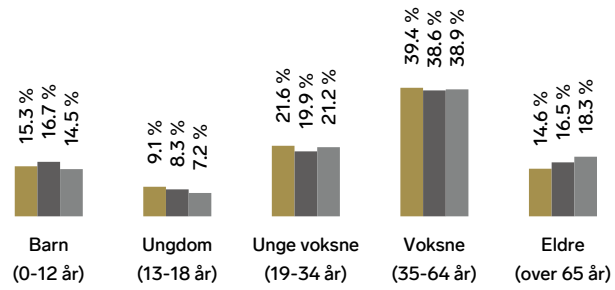
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ryvingen barnehage (1-5 år) 108 barn	4 min 0.3 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 0.4 km
Åkrasanden barnehage (0-5 år) 59 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Divigården Åkra PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Åkra PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

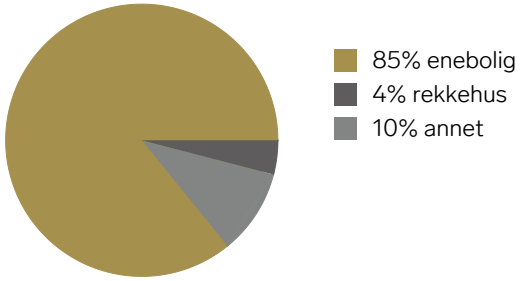
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

Åkra ungdomsskole gymnastikksal Aktivitetshall	4 min 0.4 km	
Grindhaug skole balløkke Ballspill	4 min 0.4 km	
Optimus trenings- og prestasjonssenter	11 min	
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	13 min	

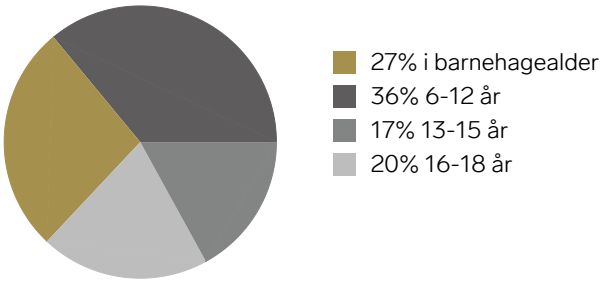
Boligmasse



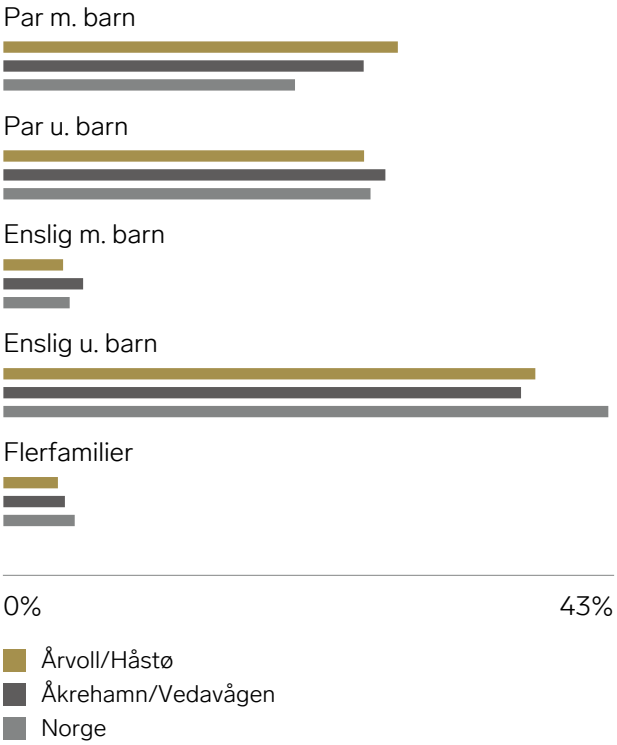
Varer/Tjenester

AMFI Åkrehamn	16 min
Apotek 1 Åkra	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

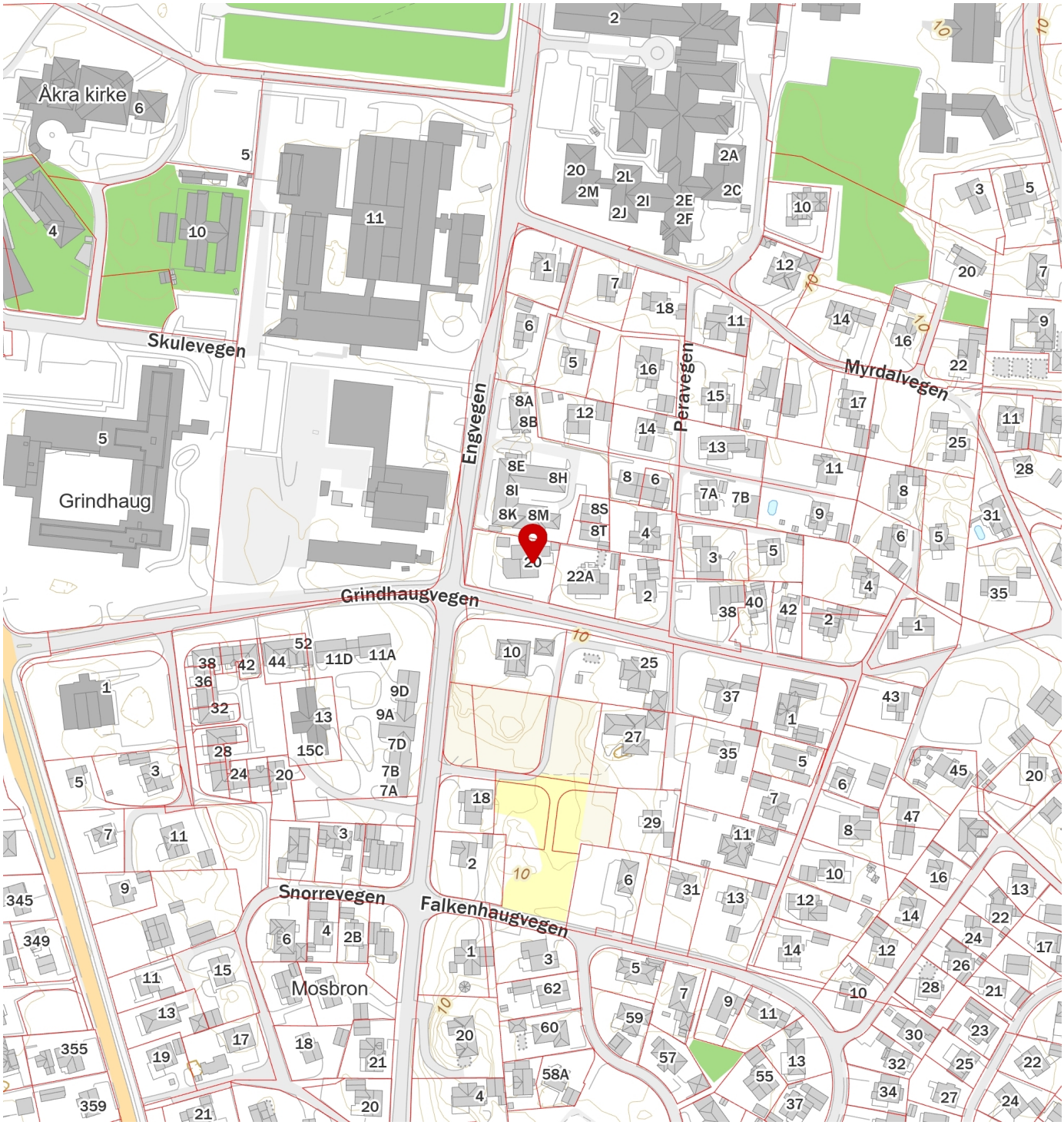


Sivilstand

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

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





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