Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Liatoppen 33, 5568 VIKEBYGD

VINDAFJORD kommune

gnr. 327, bnr. 130

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2360 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** US1438

Foretak: Knutsen Takst AS **Takstingeniør:** Arnfinn Knutsen

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.
Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.
Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere.
Vi utfører takstoppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av NITO

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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 med underetasje, 1. etasje og 2. etasje.
Hovedinngang fra baksiden i 1. etasje. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med generelt beskjeden slitasje tatt byggets alder i betraktning. Det er gjort begrenset fornying og påkostninger etter byggeåret, med unntak av innredning av stue/kjøkken i underetasjen.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er bygget med sperrer av tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malte utvendige dører.
Leddporter av tre i garasje.
Malte terrassedører av tre med 2-lags glass.
Altan med terrassebord av tre.
Balkonger med utgang fra 2.etasje er bygget av tre. Rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er montert peisovn i stue i underetasje. Elementpipe.
Det er montert vedovn i 1.etasje.
Rom under terreng har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom underetasje:
Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom:
Det er gulvbelegg på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2.etasje:
Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har dusjnisje, seksjon med to vasker og toalett.

KJØKKEN Gå til side

1.etasje:
Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje:
Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom har granpanel på vegg og granpanel på innvendig tak.
Det er gulvbord på gulv.

Toalettrom med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast («rør i rør»). Fordelerstokk for vannrør er plassert i bod i underetasjen.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon i 1.- og 2.etasje.
Naturlig ventilasjon i underetasje med tilluft fra ventiler i vinduer og ventiler i vegg.
Det er montert lekkasjevarsler (Waterguard) under benkeskap på kjøkken i underetasje. Lekkasjevarsler er tilkoblet magnetventil som stenger vannet ved lekkasje.
Varmtvannstankene er på ca. 120 liter og ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter og jordfeilautomatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.
Grunnmur av betongelementer.
Terrenget skråner mot sør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Stue/kjøkken i underetasje (hoveddel) er søkt om og godkjent som disponibelt (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er søkt om. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring.

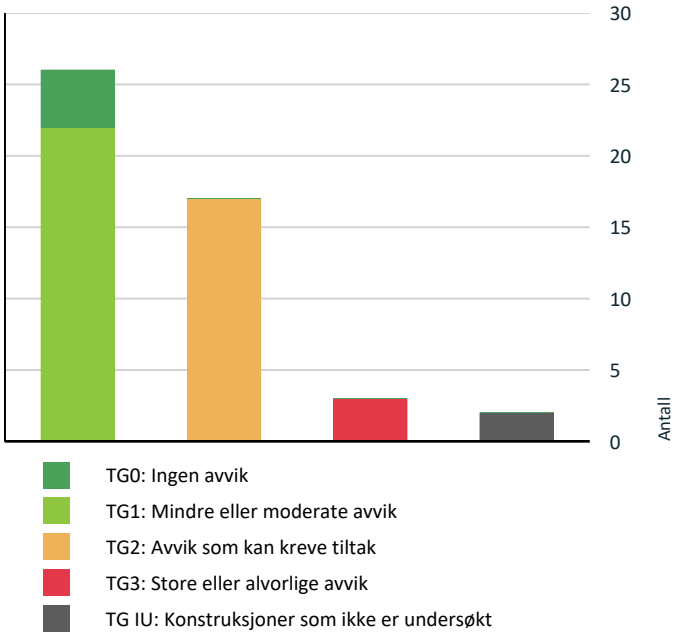
Liatoppen 33, 5568 VIKEBYGD
Gnr 327 - Bnr 130
1160 VINDAFJORD

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

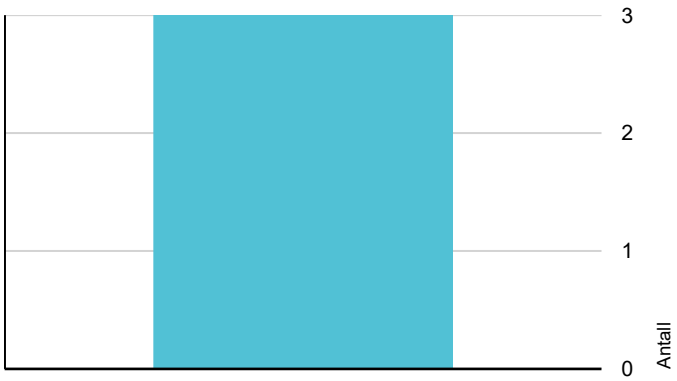
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon i skråtak i 2.etasje	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Fallforhold er ikke kontrollert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er bygget med sperrer av tre.
Det er lufting med lufteskuffer av papp mellom sperrer. Kun en liten del av konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra området hvor det er lagt gulvplate.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonen har presset lufteskuffene opp mot undertaket, noe som begrenser luftespalten.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftingen bør forbedres ved å justere lufteskuffer slik at luftespalten mellom isolasjon og undertak opprettholdes.
Begrenset ventilering kan føre til fuktproblemer, kondens og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Isolasjonen har presset lufteskuffene opp mot undertaket, noe som begrenser luftespalten.

TG IU Takkonstruksjon i skråtak i 2.etasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon. Konstruksjonen i 2.etasje er kledd inn og er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt risiko for at skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

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

Vinduene har passert normal levetid. Godt vedlikehold har gjort at vinduene er i god stand, alder tatt i betraktning.

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

Vinduer av denne alder har liten isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte utvendige dører.
Leddporter av tre i garasje.
Malte terrassedører av tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med terrassebord av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 90 cm.
Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over tekking over garasje.
Tekking under terrassebord og fallforhold på tekking er ikke kontrollert.

Balkonger med utgang fra 2.etasje er bygget av tre. Rekkverk av tre.
Høyde på rekkverk ble målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Rekkverk på altan har skjevheter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater av tradisjonelle materialer.
Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.
Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Det er montert peisovn i stue i underetasje. Elementpipe.
Det er montert vedovn i 1.etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Det er plastfolie på varm side av isolasjon i utforet vegg i kjeller. Det var vanlig å bruke plast i veggkonstruksjon under terreng når boligen ble oppført. I dag skal det ikke brukes plast på konstruksjoner hvor mer enn halvparten av veggen er under terreng.
Det er foretatt hulltaking med fuktverdi på 14,2 % inne i konstruksjonen i yttervegg under trapp i underetasje, som anses som akseptabelt. Vekt-% mellom 12% og 15,9%, vurderes som liten fare for angrep av stripet borebille (mott), det kan være spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året/kortere tid.
Verdier på under 11,9 vekt-prosent fukt i treverk vurderes som helt tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert sokkellist i underkant av våtromsplater. Det skal være montert sokkellist i underkant av våtromsplater i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke mulig å ettermontere sokkellister. Dette må gjøres i forbindelse med oppussing.
Sokkellisten er viktig for å forhindre at vann trenger inn under platene, spesielt langs kantene. Uten sokkellist kan vann sive inn under platene, noe som kan føre til fuktskader på underlaget, muggvekst og råte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 40 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist ved vaskemaskin og gulv ved dør.
Det er ca 45 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel til dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk ved vaskemaskin



Sluk under dusjkabinett

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking mot våtsone til dusj fra bod, med fuktverdi på 8,3 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har tapet. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Det er ca 5 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sveisede skjøter i gulvbelegg er utslitte.

Konsekvens/tiltak

• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Konsekvensen av negativ høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dør er økt risiko for lekkasje til tilstøtende rom, noe som kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sveisede skjøter i gulvbelegg er utslitte.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger med rørinstallasjoner og våtsone er mot yttervegg

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har dusjnisje, seksjon med to vasker og toalett.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er ikke montert sokkellist i underkant av våtromsplater. Det skal være montert sokkellist i underkant av våtromsplater i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
• Det må foretas utbedring av skadede plater.
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør monteres sokkellist i underkant av våtromsplater for å hindre ytterligere fuktskader og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende sokkellist kan føre til at fukt trekker inn i veggkonstruksjonen, noe som kan gi skader på materialer og økt fare for sopp- og råteutvikling.



Våtromsplater har fuktskade i nedre kant i dusj.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvbelegget har løsnet fra underlaget og har flere buler på gulvet. Sveisede skjøter i gulvbelegg er utslitte.

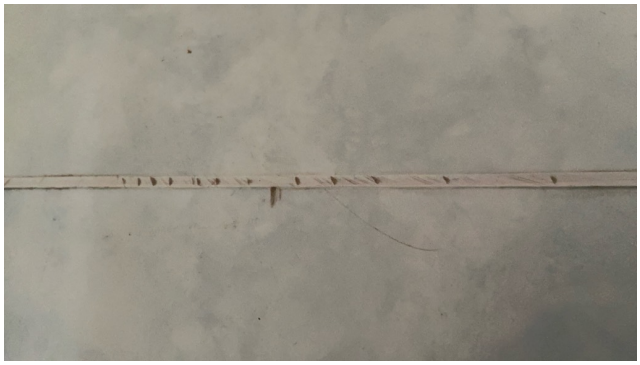
Konsekvens/tiltak

• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Gulvbelegget har løsnet fra underlaget og har flere buler på gulvet.



Sveisede skjøter i gulvbelegg er utslitte.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk 2 i dusj



Sluk

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjnisje, seksjon med to vasker og toalett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking mot våtsone til dusj fra klesbod, med fuktverdi på 8,5 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom med servant og toalett.

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom har granpanel på vegg og granpanel på innvendig tak.
Det er gulvbord på gulv.
Kjøleaggregat var ikke i bruk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Tilstedeværende opplyser om at kjøleanlegget er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner og rommet bør bygges som et "rom i rom" for å redusere risikoen for skjulte fuktskader og råte i omkringliggende konstruksjoner.

Kjøleanlegget må kontrolleres og eventuelt repareres eller byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast («rør i rør»). Fordelerstokk for vannrør er plassert i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.
Det anbefales å følge opp tilstanden på vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon i 1.- og 2.etasje.

Naturlig ventilasjon i underetasje med tilluft fra ventiler i vinduer og ventiler i vegg.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert lekkasjevarsler (Waterguard) under benkeskap på kjøkken i underetasje. Lekkasjevarsler er tilkoblet magnetventil som stenger vannet ved lekkasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter og jordfeilautomatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. 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

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

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales kontroll av det elektrisk anlegget hvert 5.år. Opprinnelig del av anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke montert topplist i overgang mellom grunnmursplast og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

For å hindre vann mellom grunnmursplast og grunnmur må det monteres topplist i overkant av grunnmursplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongelementer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget skråner mot sør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på minimum 1:50 bort fra grunnmuren for å sikre god bortledning av overflatevann. Terrengjustering bør vurderes for å unngå vannansamlinger mot grunnmuren, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen.



Terrenget på nordsiden har ikke fall fra mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det ligger håndløpere til trapp lagret i boligen, dersom disse vil monteres.

Snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

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

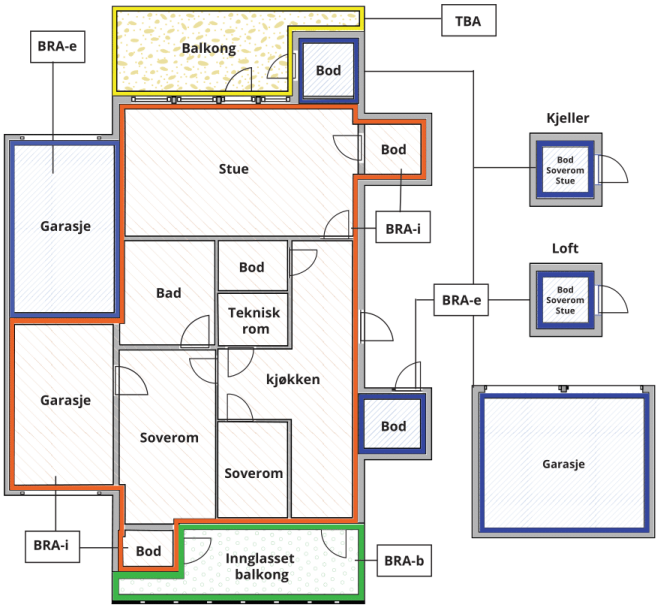
Hva er måleverdig areal?

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.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	138			138	
1.etasje	92			92	102
2.etasje	83			83	9
SUM	**313**				**111**
SUM BRA	**313**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Garasje, gang, bod, stue/kjøkken, gang 2, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
1.etasje	Hall, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue, stue 2, kjølerom		
2.etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue, klesbod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stue/kjøkken i underetasje (hoveddel) er søkt om og godkjent som disponibelt (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er søkt om. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussingen av underetasjen stue/kjøkken og gang er fagmessig utført av byggmester, elektriker, rørlegger, maler og murmester.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Torfinn Opheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	327	130		0	1118.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Liatoppen 33

Hjemmelshaver
Veastad Sverre Kornelius

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning. Stoppekran og V/A- anlegg utenfor boligen er ikke vurdert.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Kostnadsestimat ved TG:3 er kun et grovt estimat. Det er ikke innhentet priser. Estimatet kan avvike fra reell kostnad. Det anbefales å innhente pris fra et firma.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0160/26

Selger 1 navn
Anne-Brit Veastad Opheim

Gateadresse
Liatoppen 33

Poststed	Postnr
VIKEBYGD	5568

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sverre Kornelius Veastad

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anne-Brit Veastad Opheim

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 4209/3785

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: 2-0160/26

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: Innstallert lys og varme/stikk i stue/kjøkkedel underetasje, samt platetopp og vifte kjøkkendel i underetasje

Arbeid utført av: Bagne Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Innredet stue/kjøkken/soverom/bad i underetasje.

Document reference: 2-0160/26

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nylig gjennomført branntilsyn.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0160/26

Tilleggskommentar

Selger er arvinger, har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til eiendommen. Interessenter oppfordres til grundig gjennomgang av tilstandsrapport og av eiendommen.

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: 2-0160/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Brit Veastad Opheim	1f86f97db5dc1ba40d4bc b09e7971cc6f0be1fe3	15.05.2026 19:38:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0160/26

- 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

Nabolagsprofil

Liatoppen 33

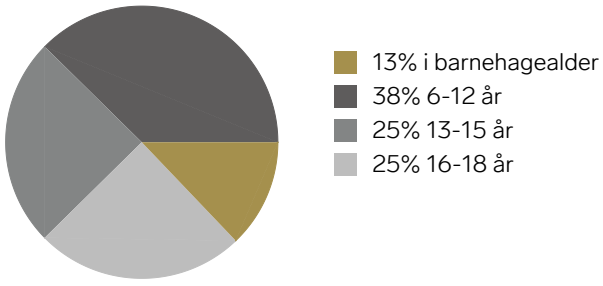
Offentlig transport

Vik skule Linje 252	6 min 0.5 km
Utbjoa hurtigbåtkai Linje 2080	13 min 12.4 km
Utbjoa ferjekai Linje 1034	13 min 12.4 km
Isvik Linje NW180, 252, 260	13 min 12.7 km
Haugesund Karmøy	53 min

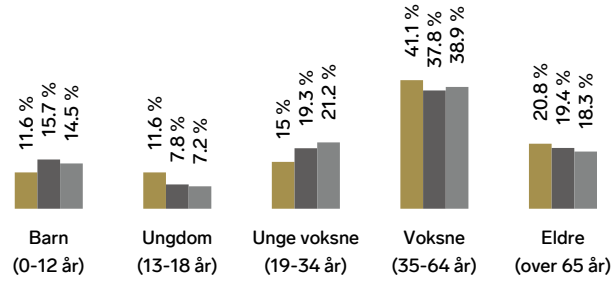
Skoler

Vik oppvekstsenter (1-7 kl.) 28 elever, 3 klasser	5 min 0.4 km
Skjold skule (1-10 kl.) 304 elever, 19 klasser	16 min 16 km
Lundeneset VGS	27 min
Ølen vidaregåande skule 310 elever	32 min 33.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Veastad	207	114
Kommune: Vindafjord	8 775	4 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikebygd barnehage (1-5 år) 20 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Vikebygd	6 min

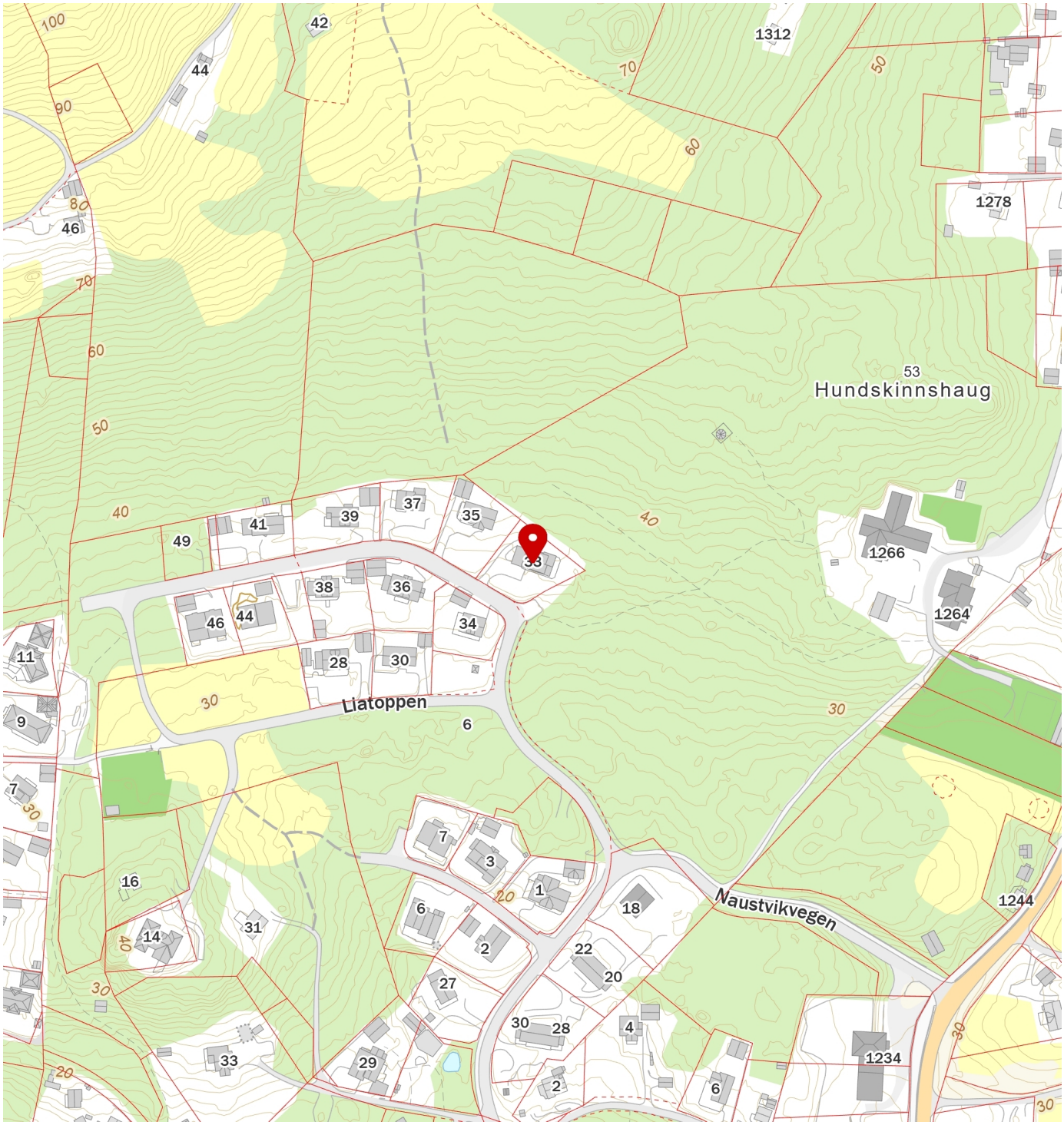
Sport

Vik skule ballbinge Ballspill	4 min 0.4 km
Vikebygd idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball, friidrett	8 min 0.7 km
Trimmeriet Skjold	13 min
Heron Treningssenter	29 min

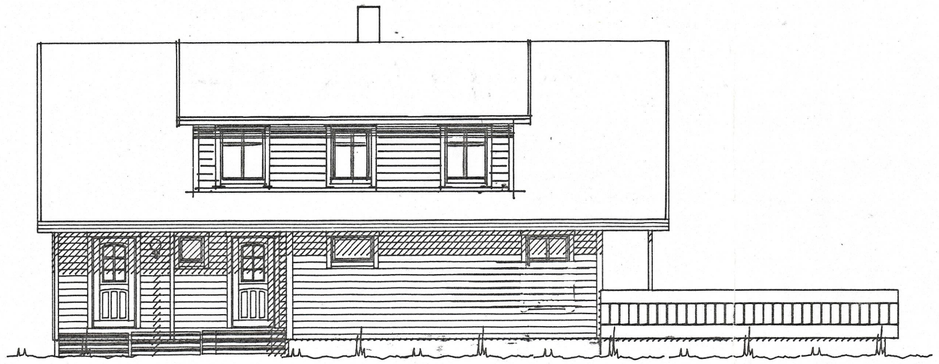
FINN

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

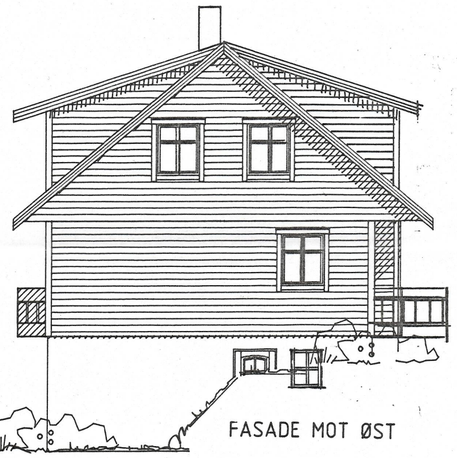




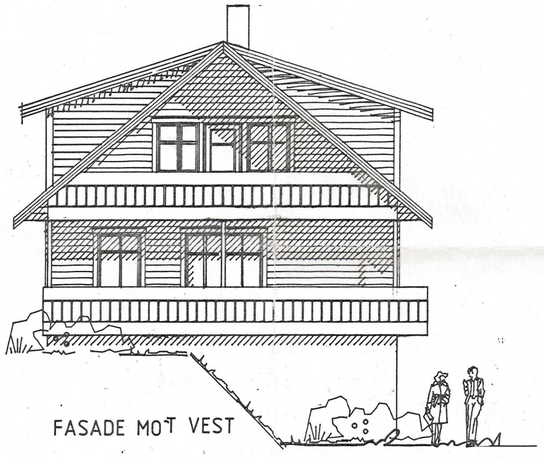
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

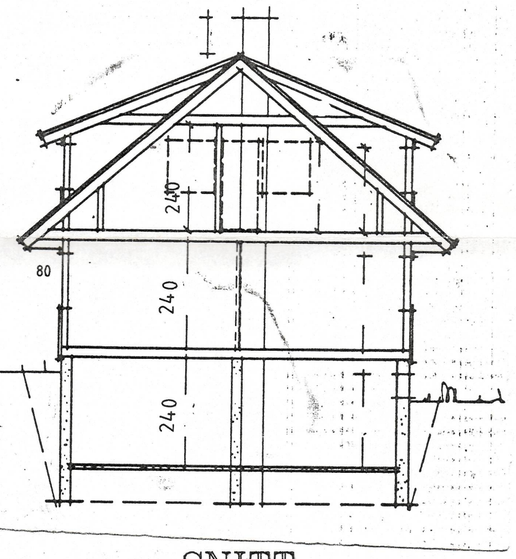


FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

FASADER



SNITT

OBS! *Denne tegning er på dette stadium ikke målsatt som arbeidstegning og må ikke brukes til å utføre grunnarbeid, betongarbeid og rørarbeidet etter. Fundament for bærevegger og søylepkt. er ikke inntegnet. Kontakt oss.*
BERGE SAG OG TRELAST AS **OBS!**

GODKJENT I ØLEN BYGNINGSRÅD
DEN 27/12-94 etter delegasjon

Berge
SAG OG TRELAST A/S
5582 ØLENSVÅG - TLF. (04) 76 83 55

Sammenstille ark 2	JAN FRODE SEIM	
	5587 VIKEBYGD	
	TEGN. T.LUNDE	TEGNINGS NR. 502
	GODKJ.	
	MÅL 1:100	PROSJ.NR. S1621
	DATO 140894	

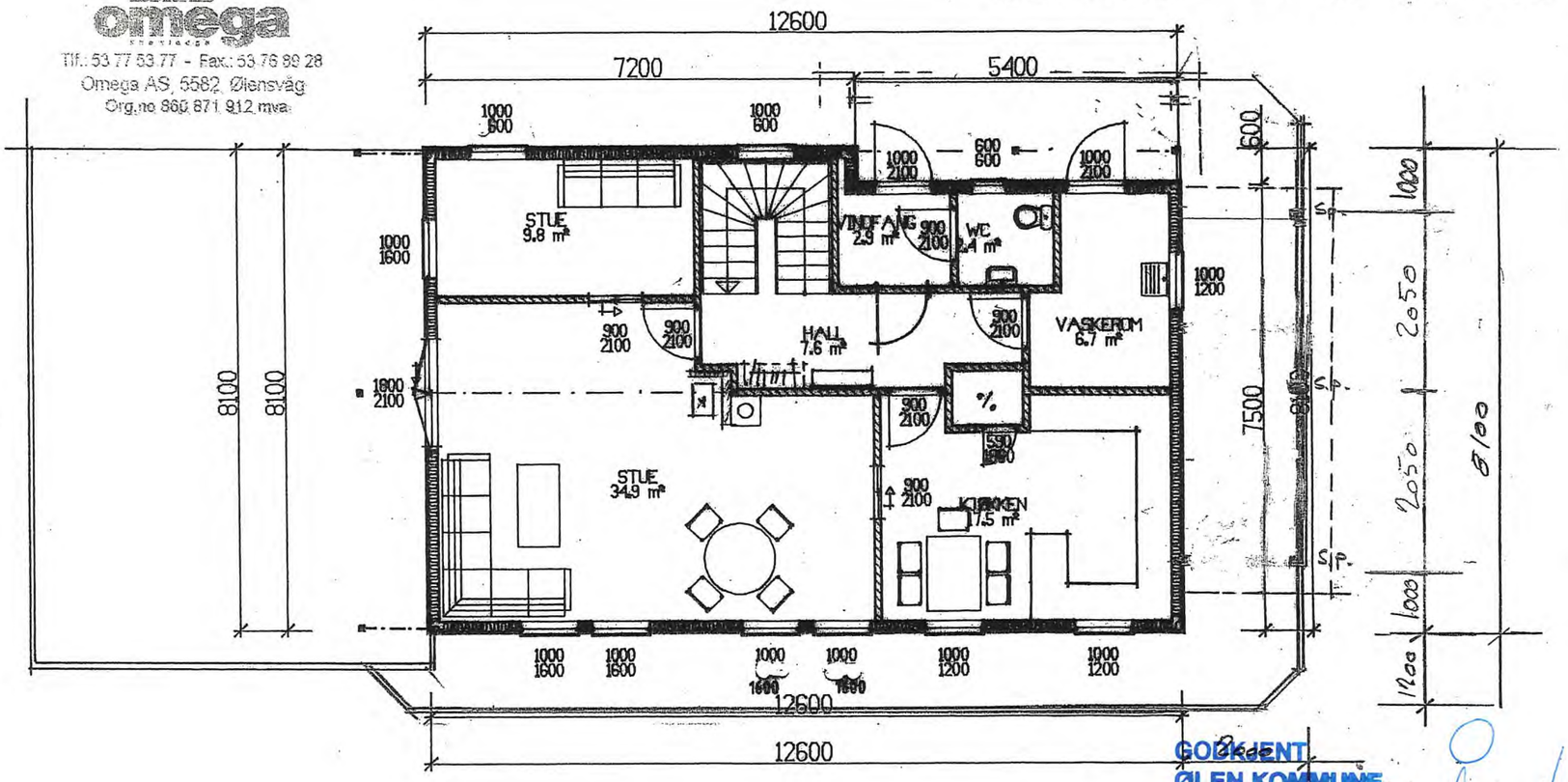
JAN FRODE SEIM 5587 VIKEBYGD

PLAN M: 1:100

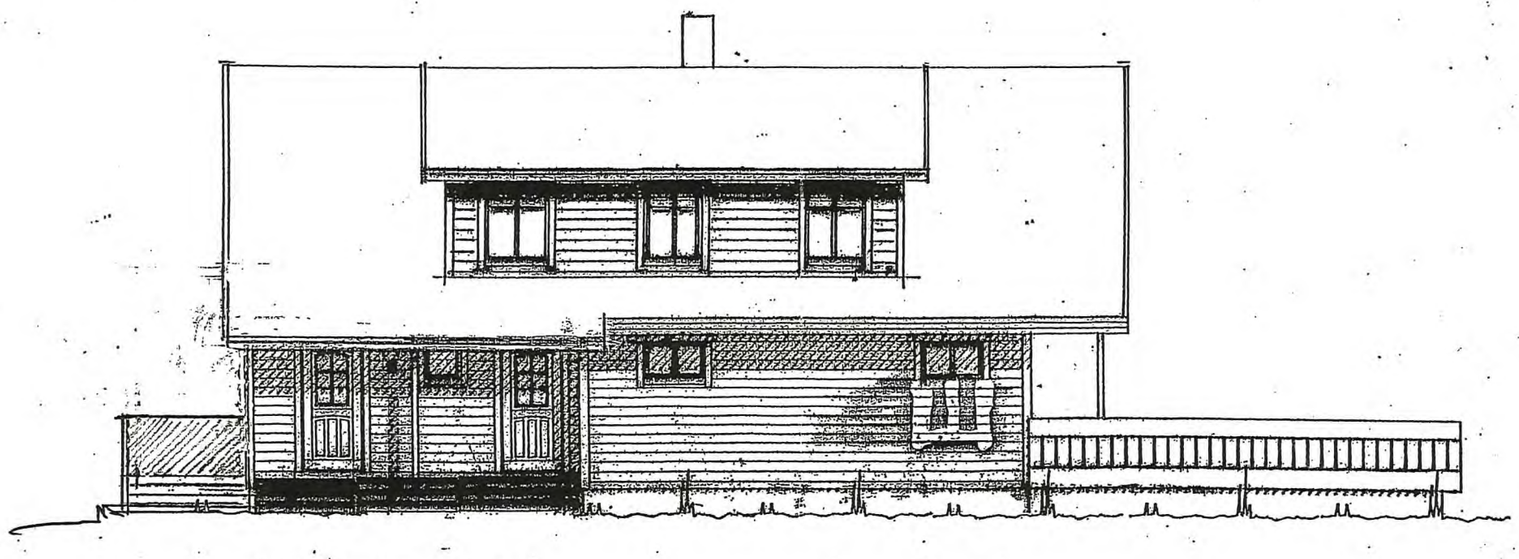
Ølensvåg 24.7-00

Rev 31.8.00 diverse

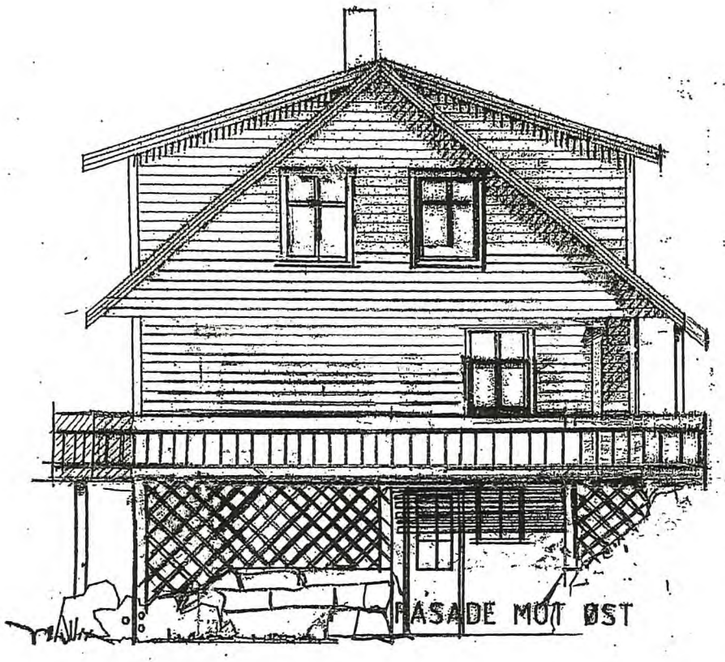
omega
Tlf.: 53 77 53 77 - Fax.: 53 76 89 28
Omega AS, 5582 Ølensvåg
Org.no 860 871 912 mva



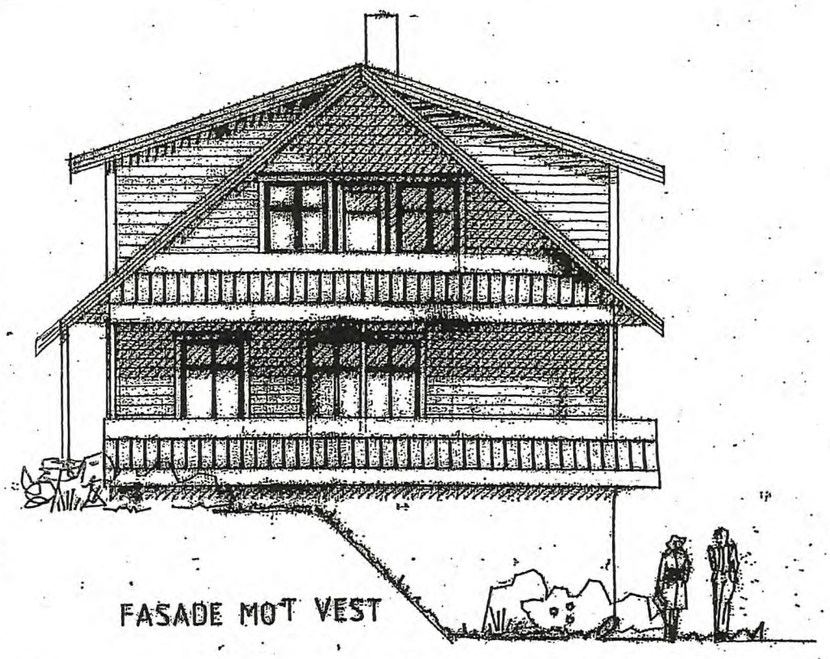
GODKJENT
ØLEN KOMMUNE
DEN 17/10-00



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

FASADER

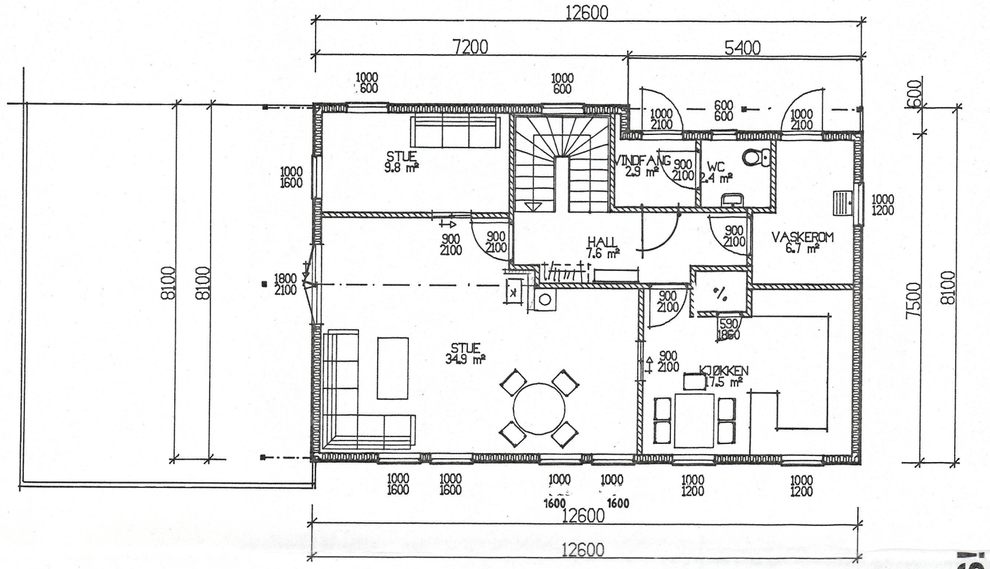
JAN FRODE SEIM 5587 VIKEBYGD

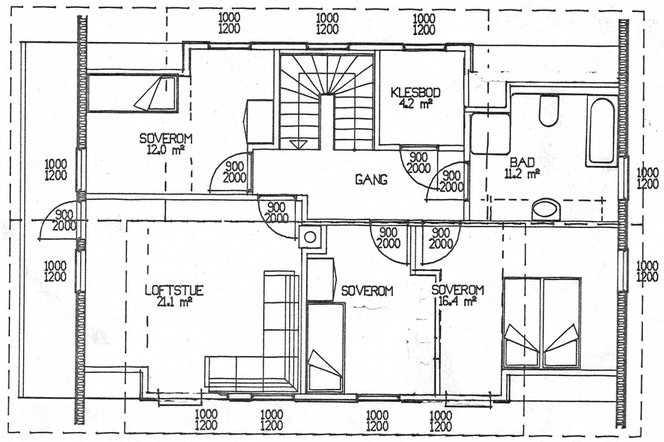
ØLENSVÅG 24.7.00

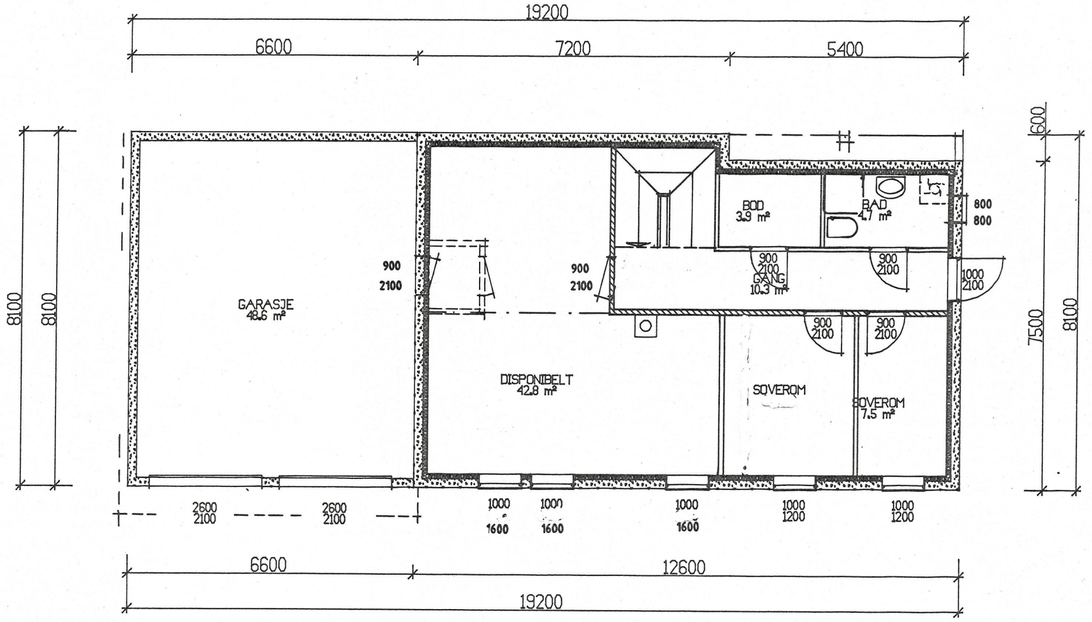
REV. 31.8-00 div.

omega
Tlf.: 53 77 53 77 - Fax.: 53 76 89 28
Omega AS, 5582 Ølensvåg
Org.no 860.871 912 mva

GODKJENT
ØLEN KOMMUNE
DEN 18/10-00







OBS! *Denne tegning er på dette stadium ikke målsatt som arbeidstegning og må ikke brukes til å utføre grunnarbeid, betongarbeid og rørarbeidet etter. Fundament for bærevegger og søylepkt. er ikke inntegnet. Kontakt oss.* **BERGE SAG OG TRELAST AS** OBS!

BEBYGGET AREAL 152.3M2 INKL. GARASJE

GODKJENT I ØLEN BYGNINGSRÅD
DEN 27/12-94 etter delegasjon

Berge SAG OG TRELAST AS
5582 ØLENSVÅG - TLF. (04) 76 83 55

Sammenstille ark 1	JAN FRODE SEIM	
	5587 VIKEBYGD	
NYTT BOLIGHUS PA GNR. 127/130	TEGN. T.LUNDE	TEGNINGS NR. 501
	GODKJ.	
	MÅL 1:100	PROSJ.NR. S1621
	DATO 140894	

(Kommune)

1214 Ølen

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Berge Sag og trelast A/S

5582 Ølensvåg

Byggherre

Anne Brith Skogen/Jan Frode Seim

5587 Vikebygd

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lio, Vikebygd	127	130		

Dykkar søknad	Dato 24/1-94		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Bustad		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 27/12-94	Saksnr. D.84.94

Merknader

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

[x] heile bygget

[ ] følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

Brennbar skumplastisolasjon i garasjen må kleast inn med kledning min.K.2. Jfr. BF.Kap. 30:54.
Det må etablerast tetting rundt vindauger i U-etg.slik at krav til tetthet (fukt-og varm isolasjon) vert tilfredsstilt. Jfr. BF.kap. 43 og 53.
Vaskerom på 1.etg.planet må ventillerast i samsvar med BF.kap. 47:533.
(Ventilasjonskanal over tak eller mekanisk).
Intern trapp må utførast med håndlist på vegg.Jfr.BF.Kap. 41:34

Dette arbeidet må vere fullført innan: 1/11-96

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Ølen	30/8-96	

KOPI SENDT

	Namn	Adresse
[x] ansvarshavande	Martin Bewge	
[ ] andre	Likningskontoret	
	Kommunekassen (avg.reg.)	

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 327, Bruksnr 130	**Kommune:**	1160	Vindafjord
Adresse:				
Veiadresse:	Liatoppen 33, gatenr 1226 5568 Vikebygd	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	705 14	Veastad Vikebygd
Oppdatert:	05.01.2016	**Kirkesogn:**	6051202	Vikebygd

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Lien 63	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.05.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 118,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	21.01.2006	Mottaker	1160/327/130	0,0
	Matrikkelført:				
Omnummerering	Forretning:	02.02.2002	Mottaker	1160/327/130	0,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	17.04.1998	Avgiver	1160/327/102	-55,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1160/327/130	55,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.05.1988	Avgiver	1160/327/102	-1 063,2
	Matrikkelført:		Mottaker	1160/327/130	1 063,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Liatoppen 33	Bolig	308,0	Kjøkken	9	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	27.12.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	308,0	Igangset.till.:	28.12.1994
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	308,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16729094			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		135,0		135,0				
H02			92,0		92,0				
H03			81,0		81,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/327/130/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

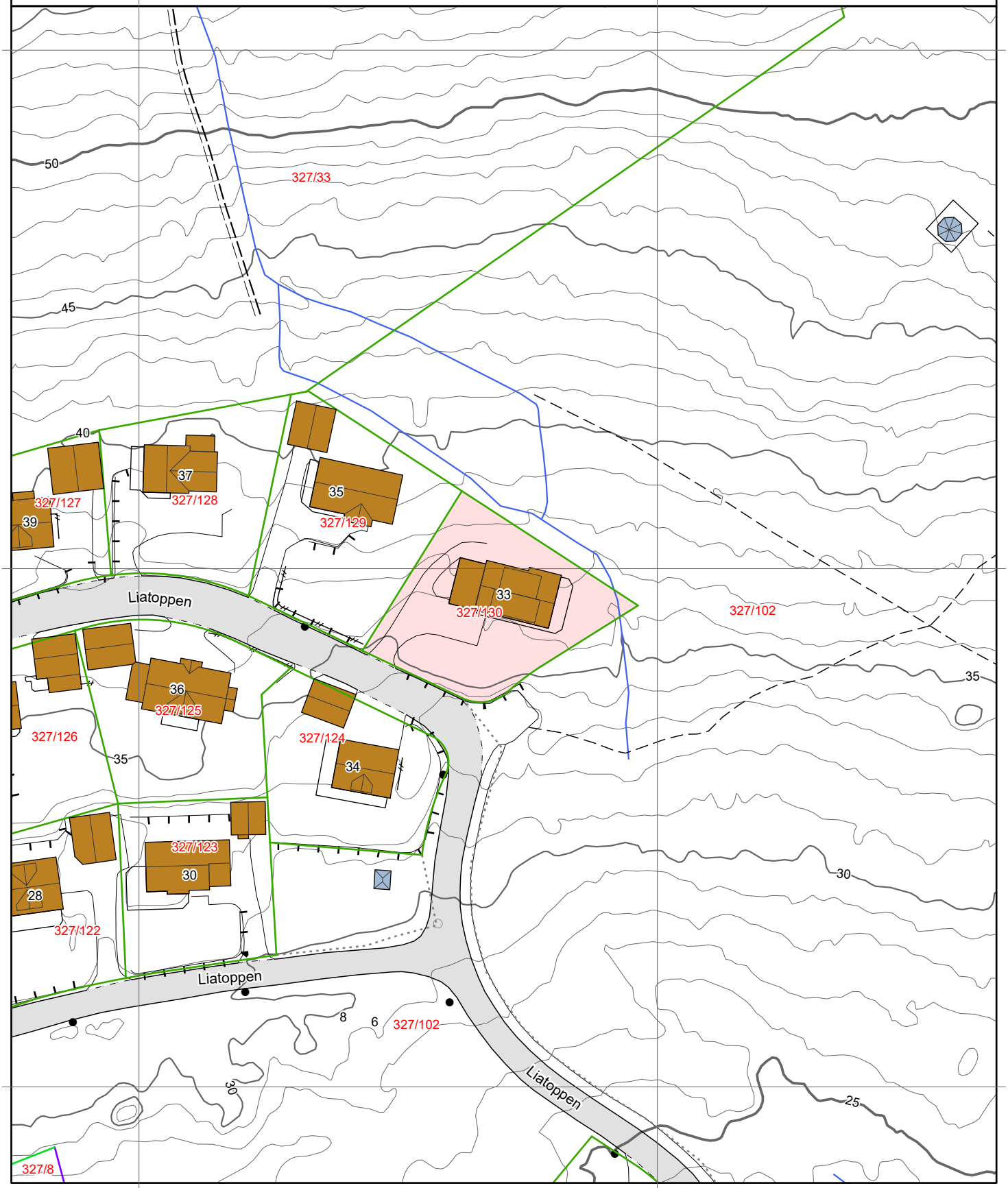
Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/327/130/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2026



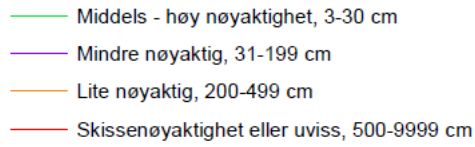
0 25 50 m

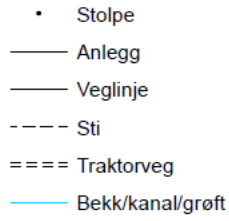
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

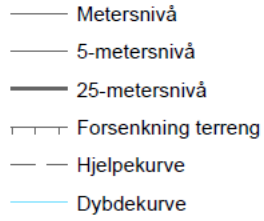


Eiendomsgrenser

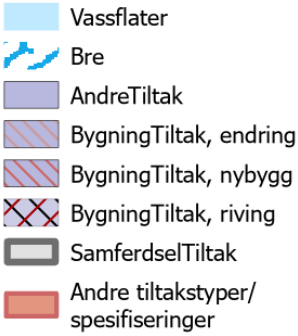




Høydekurver







Vindafjord kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	327	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liatoppen 33, 5568 VIKEBYGD								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf
Delarealer	**Delareal** 53 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 1 066 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 066 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306
Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000-114
Navn	LIO-FELTET I VIKEBYGD- Bustad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.04.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/2550/F%c3%b8resegner%2012.01.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 060 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 6 m^2 **Formål** Gangvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202501
Navn	Detaljregulering for framtidas nærbutikk i Vikebygd
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

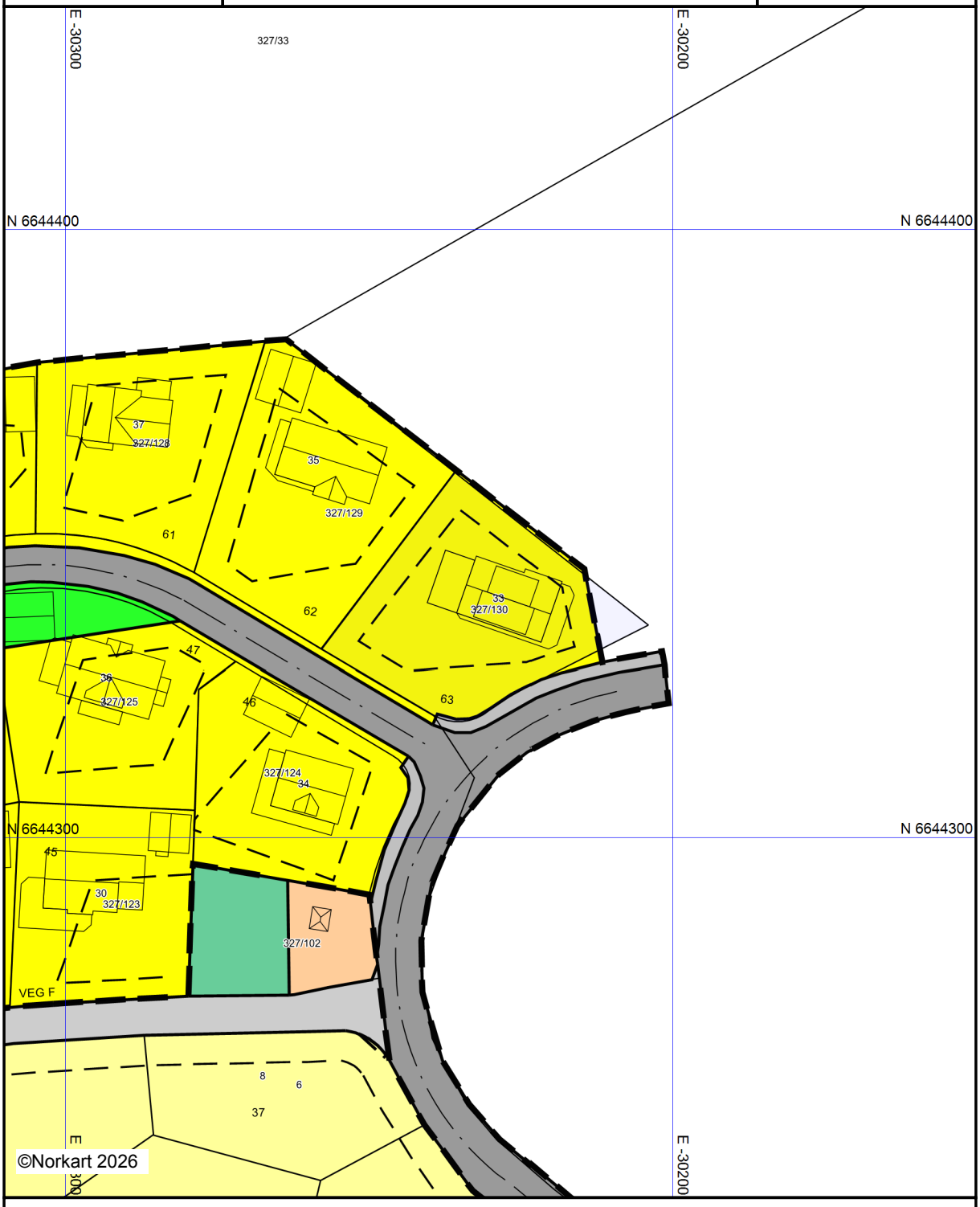
Vindafjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 327/130
Adresse: Liatoppen 33
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

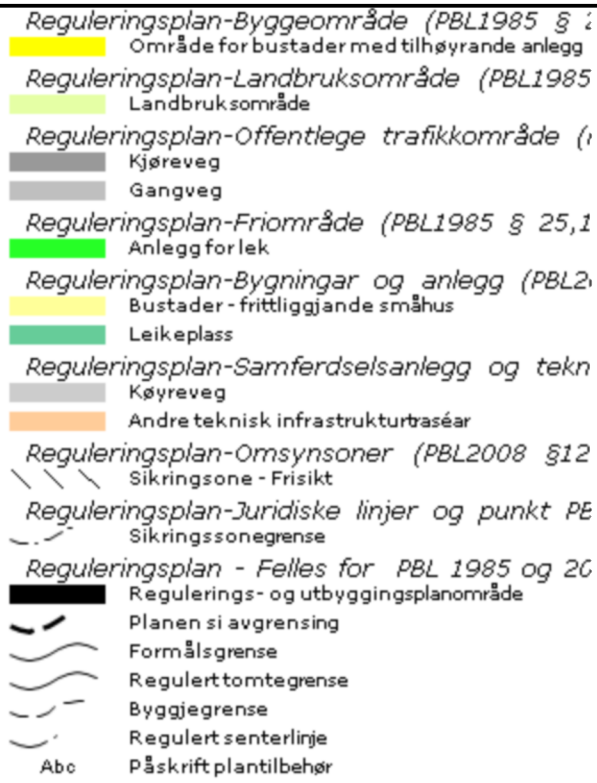
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



REGULERINGSFØRESEGNER FOR DEL AV GNR. 126, 127 OG 128 I VIKEBYGD

Planen omfattar heilt eller delar av desse eigedommane:
Gnr. 126 bnr. 5, 10, 17, 21, 24, 35, 36 og 108
Gnr. 127 bnr. 8, 14, 16, 33, 60, 73, 86 og 93.
Gnr. 128 bnr. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 20, 29, 30, 31, 35, 36, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55, 57, 59, 61, 62, 65, 66, 68, 70, 71, 72, 84 og 88.

FØRESEGNER

§ 1 Desse føresegnene gjeld innanfor bygningslova si ramme, og kjem i tillegg til dei byggevedtektene som gjeld i Ølen kommune.

§ 2 Etter planen og føresegnene er stadfesta, er det ikkje tillate ved private servitutt å få i stand tilhøve som er i strid med stadfestinga. Bygningsrådet kan, når særlege grunnar taler for det, gjera unntak for mindre endringar frå føresegner og planen.

Fellesføresegner for byggeområde

§ 3 Det kan byggast berre innanfor byggegrensene. Tomteareal som ikkje vert bygd på, skal stellast så det får ein tiltalande utsjånad. Tomtene kan ikkje fyllast opp på ein slik måte, ved vegetasjon, byggverk, m.v., at det etter bygningsrådet sitt skjønn vil vera skjemmande eller til ulempe for grannelaget eller allmenn ferdsel. Ved byggemelding skal det gjerast greie for turvande bilplassar. Bygningsrådet fastlegg godtakande takform og byggehøgder for kvart bygg.

På tomtene 13-16 kan det førast opp garasje utanfor byggegrensa til felles veg f_VEG D1 dersom bygget vert plassert parallelt med vegen på vegstrekk som er tilnærma rette.

Føresegner for bustadområde med småhus

§ 4 Bygningane skal vera frittliggjande småhus.

§ 5 Når eit bygg har saltak med eine takplanet tilnærma i same retning som terrenget, kan høgaste gesims på huset ikkje liggja høgare enn 5,2 meter over høgaste punktet på ferdig planert terreng mot huset.

Når mønet på huset ligg på tvers av terrenget, kan høgaste punktet av bygget liggja 7 meter over høgaste punktet på ferdig planert terreng inn mot huset. Desse høgdeskilnadene skal målast mellom tenkte, vassrette plan gjennom dei punkta som er nemnde.

§ 6 Ved byggemelding skal det på eigen grunn for kvar tomt visast plan for garasje til minst ein bil og i tillegg ein biloppstillingsplass for kvart husvære. For hyblar og hybelhusvære kan bygningsrådet setta ned krava.

Føresegner for trafikkområde

§ 7 Areal som er regulert til køyreveg gjev plass til køyrebane, bankettar og grøfter. Høgdene skal ikkje ha større avvik enn +/- 0,5 meter frå det som er ført på planen.

Føresegner midlertidig avkøyring

§ 8 Tomt 54 (gnr. 326 bnr. 130) får midlertidig avkøyring til vegen frå nordsida av huset så lenge eksisterande carport er i bruk.

Føresegner for friområde

§ 11 Plan for opparbeiding skal godkjennast av bygningsrådet.

Bergen, mai 1977, EK/le
03.04.78 Vedtatt
20.12.78 Plan og utbyggingsavdelinga
26.11.99 Lagt inn på data av Camilla W. Lunde
11.11.2014 Endra i høve til f.sak 112/14
12.01.2024 Endra i administrativt vedtak 012/24

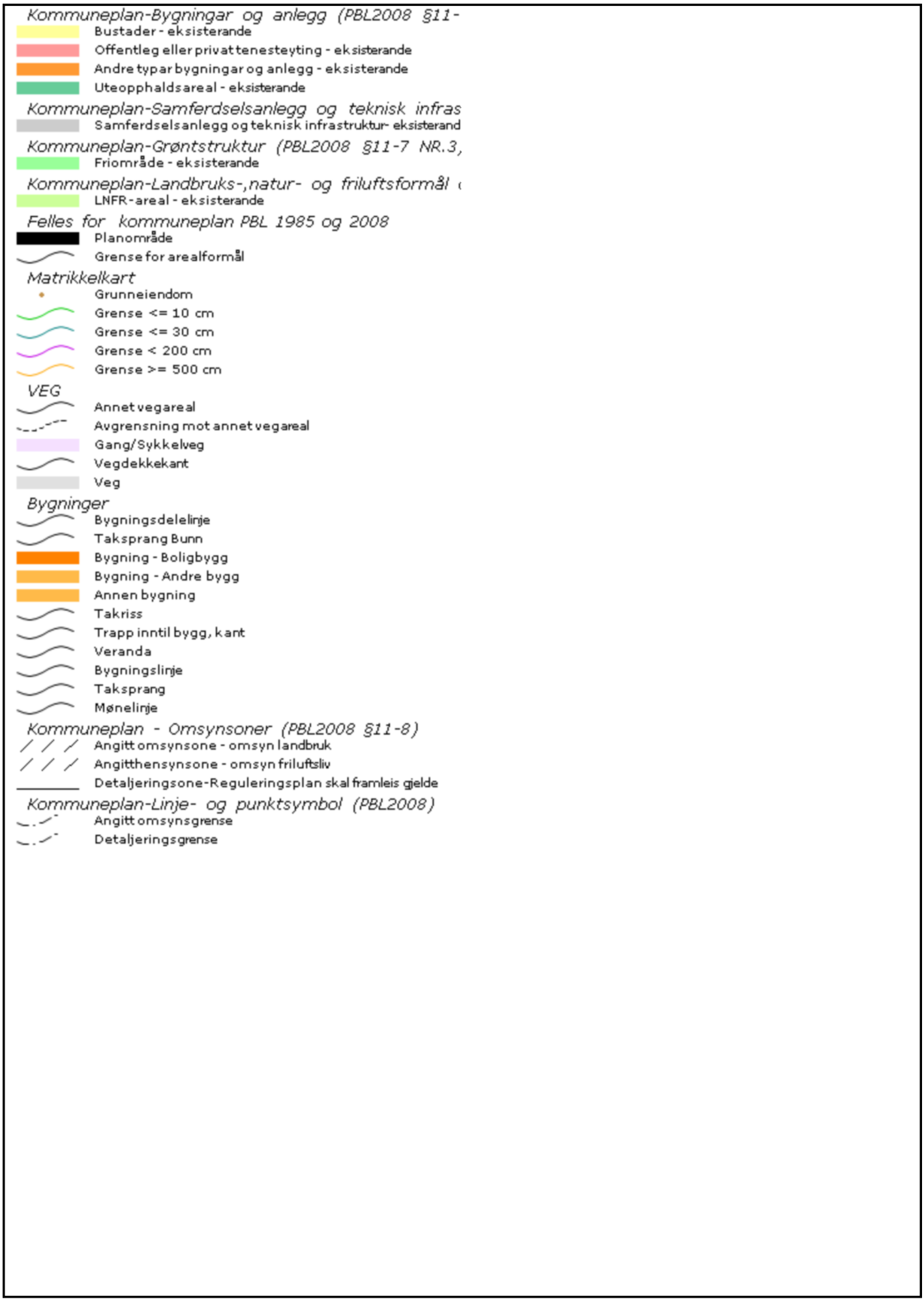
Kommuneplan under arbeid

Dato: 07.05.2026 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring



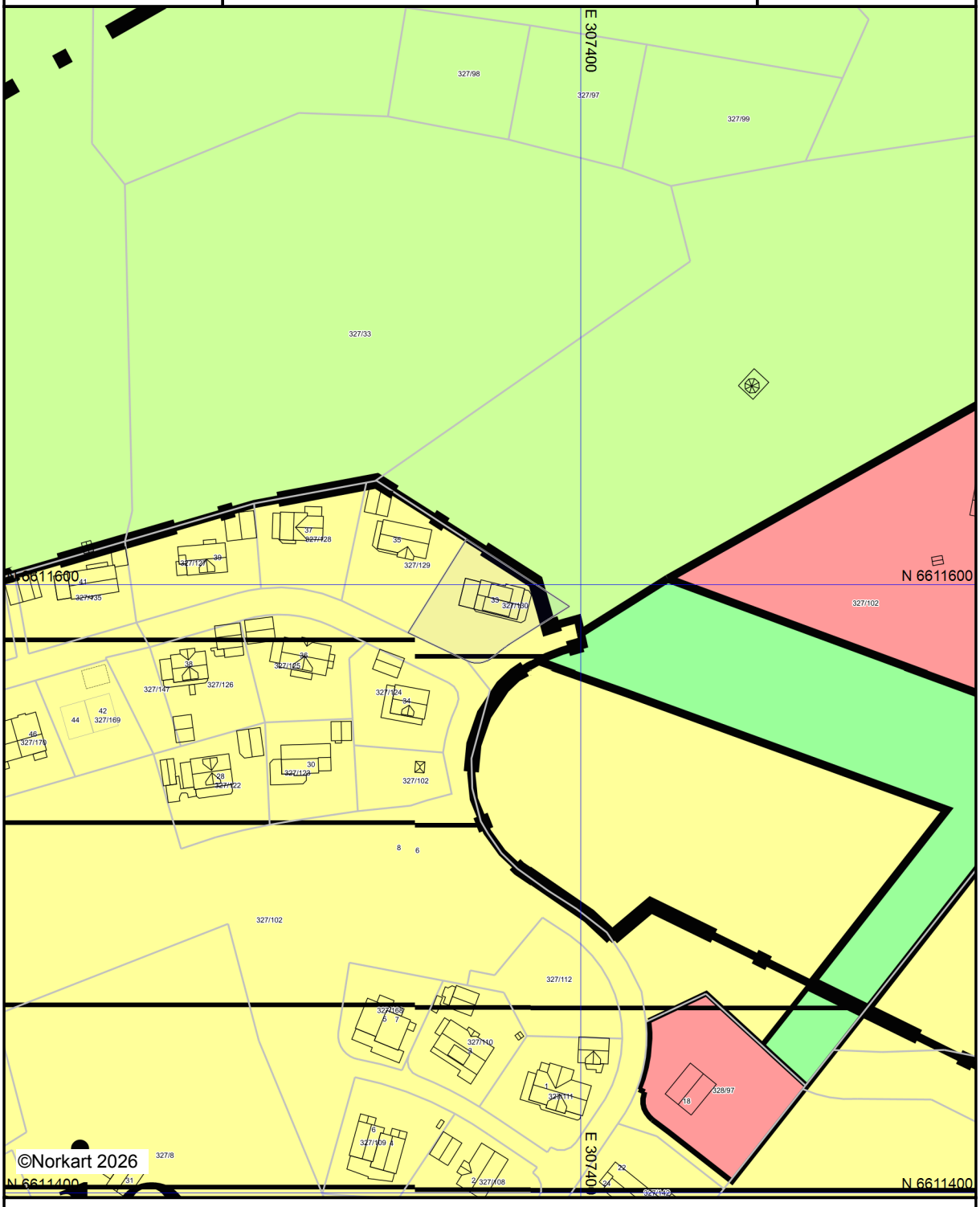
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 327/130
Adresse: Liatoppen 33
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

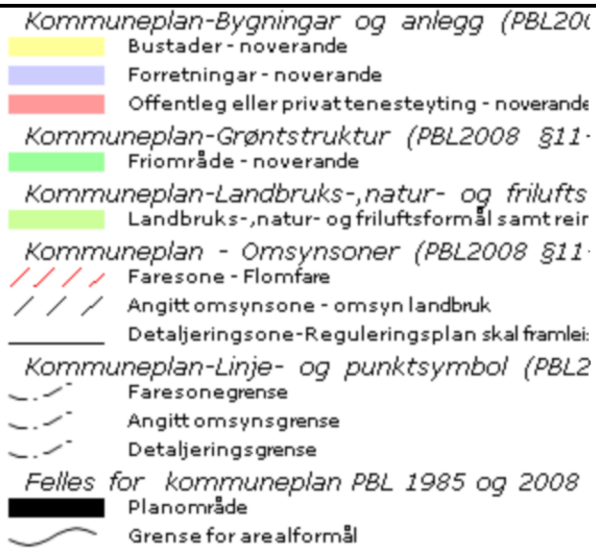
N

UTM-32



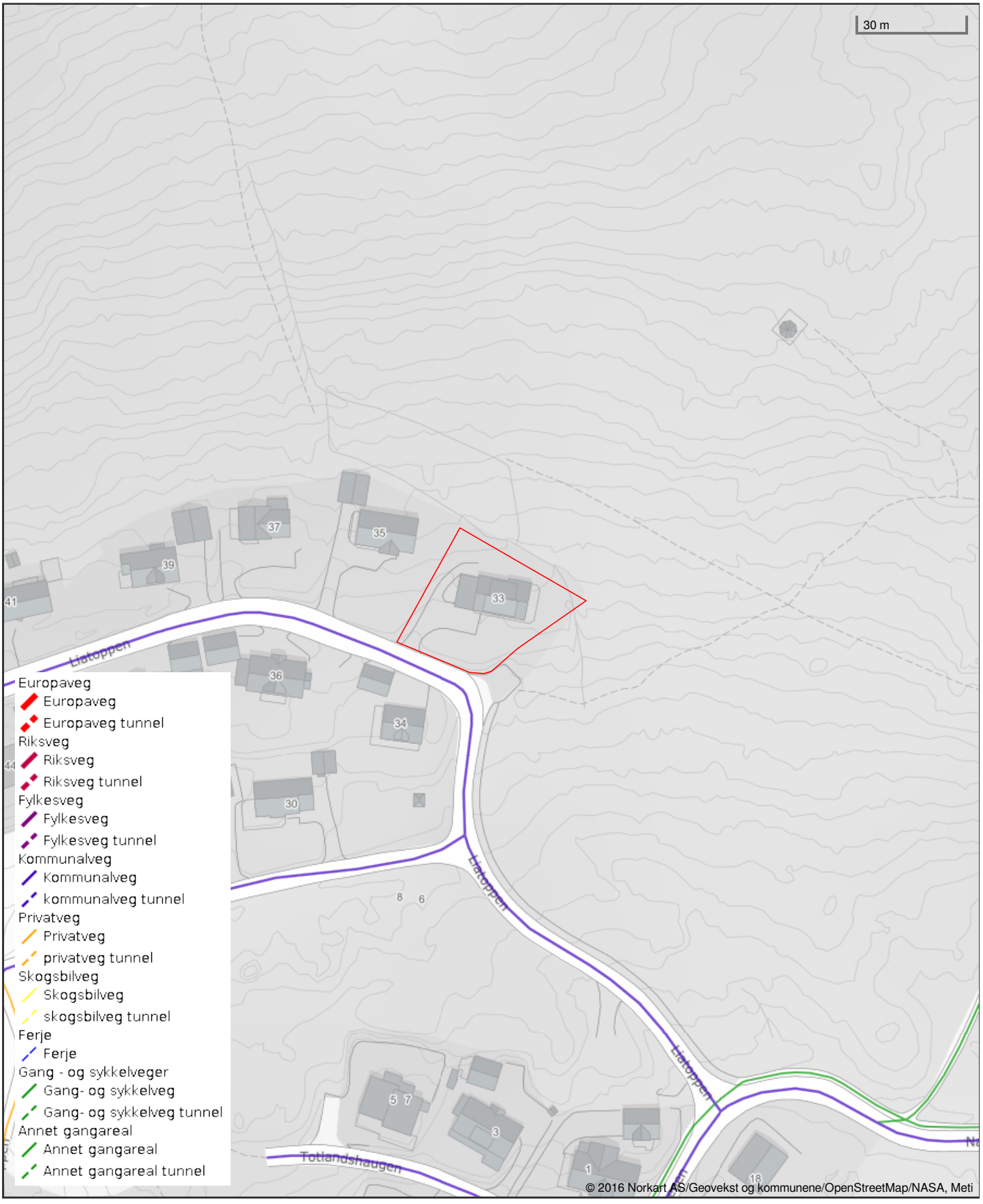
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 05.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1160 - 327/130//



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.