Nabolagsprofil

Måkavegen 9 - Nabolaget Hansadalen/Mannes - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Hansadalen Linje 210, N288	5 min 0.4 km
Bleikmyrvegen/Veakrossen Linje 209, 210, X210, N288	5 min 3.5 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	15 min 10.8 km
Haugesund Karmøy	21 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	29 min 20.4 km

Skoler

Sevland skole (1-7 kl.) 132 elever, 7 klasser	3 min 0.3 km
Åkra skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	22 min 2 km
Grindhaug skole (1-7 kl.) 363 elever, 19 klasser	7 min 2.7 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 18 klasser	7 min 2.5 km
Danielsen ungdomsskole Karmøy (8-10 k... 177 elever, 10 klasser	7 min 4.2 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	7 min 2.6 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	11 min 7.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

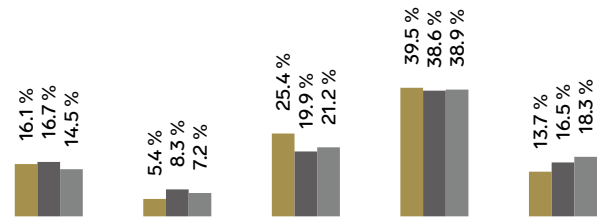
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hansadalen/Mannes	598	255
Åkrehamn/Vedavågen	11 331	5 139
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sevland barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Espira Tjøsvoll barnehage (0-5 år) 106 barn	22 min 2 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 82 barn	7 min 2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Åkrehamn	17 min
Coop Extra Åkrehamn Post i butikk	21 min 1.8 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. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

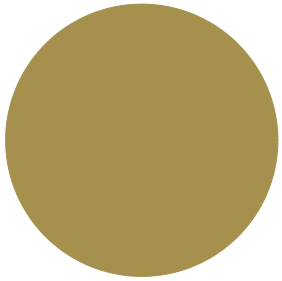
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Hansadalen fotballøkke Fotball	3 min 0.3 km
Sevland skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	6 min
TrimClub Åkra	6 min

Boligmasse

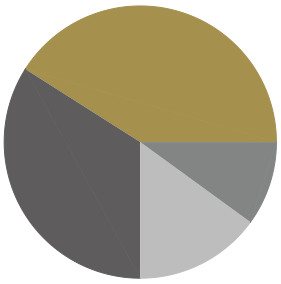


100% enebolig

Varer/Tjenester

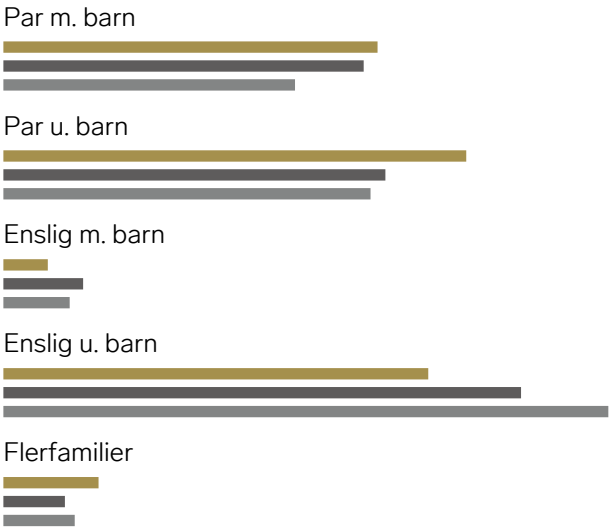
AMFI Åkrehamn	17 min
Apotek 1 Åkra	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



41% i barnehagealder
34% 6-12 år
10% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

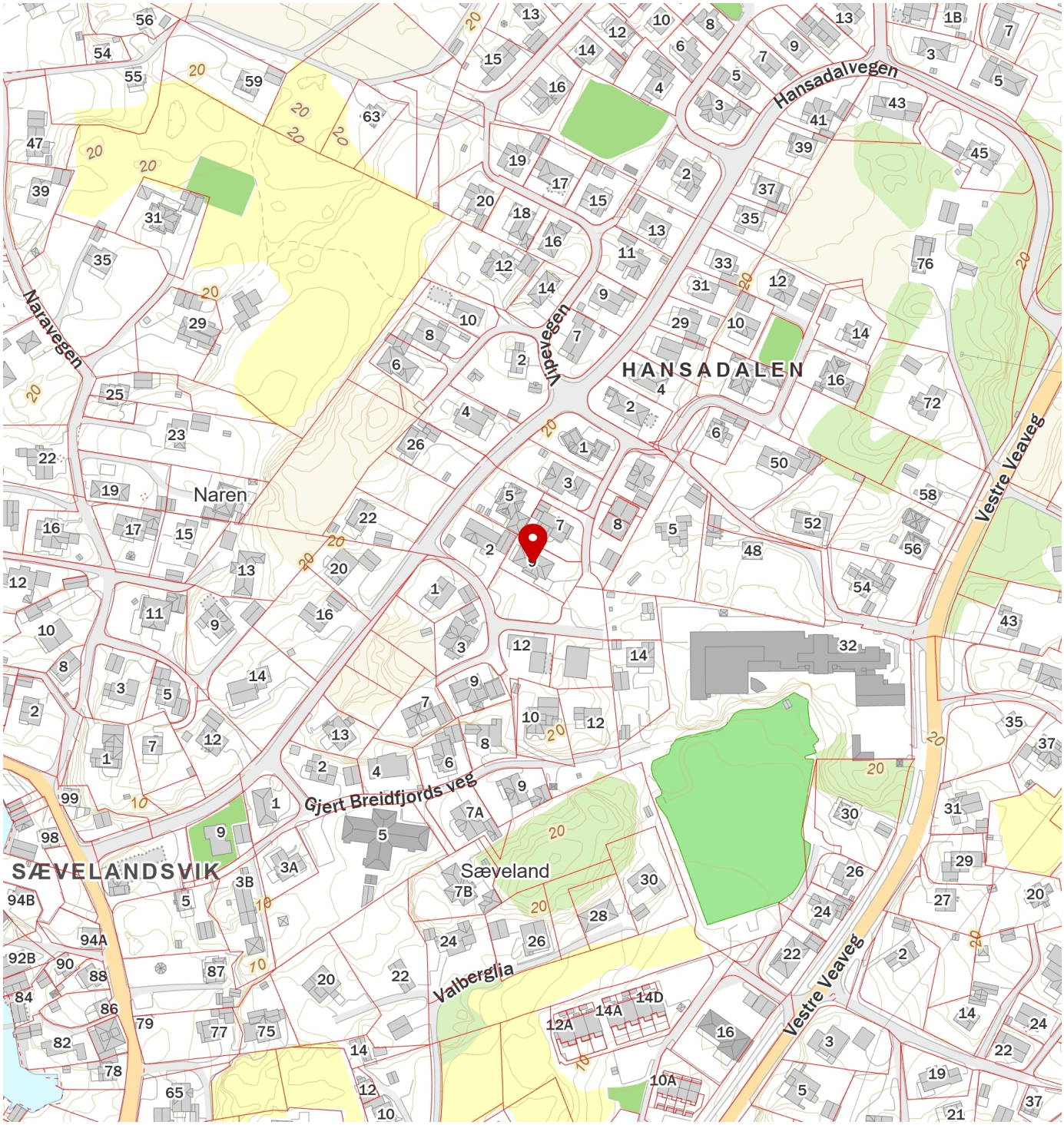


Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	6%	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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Måkavegen 9, 4275 SÆVELANDSVIK KARMØY kommune

gnr. 11, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1184 **Referansenummer:** IU2259

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260148

Kvala Takst NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig



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

NITO

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Leilighet i kjelleren.
Garasje i tilknytning til 1. etasje.

Fundamenter og grunnmur av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med stående trepanel.
Valmtak oppbygd i trekonstruksjon. Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av plast.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Dører med karmer av tre. Isolerglass i balkongdører.
Inngangsdør med karm og dørblad i teak.

2 terrasseløsninger mot øst og vest, i tilknytning til stuen, kjøkkenet og hagen.

Gulv av betong i kjelleren.
Etasjeskillere av tre.

Overflater 1. etasje og loft:
Flis, parkett, laminat, teppe og belegg på gulvoverflatene.
Tapet, malt tapet og malte plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater og panel i himlinger.

Overflater kjeller (leilighet):
Laminat, belegg og teppe på gulvoverflatene.
Malt tapet, tapet og malt, slette plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Trapper av tre.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse. Enkelte dører med glassfelt.
Slettfinerte dørblader på loft.
Dørblader i malt utførelse i kjeller.

Kjøkken 1. etasje:
Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkken kjeller (leilighet):
Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat. Benkeplaten er blitt fornyet.
Nedfelt vask i rustfritt stål.
Frittstående hvitevarer.

Vannrør av kobber.
Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Plassbygd peis fra byggeår i stue 1 .etasje. Innsats med kombinert ved og oljebrenner.
Ovn i kjelleren.
Oppvarming av olje er demontert, og oljetank er sanert.

Naturlig ventilasjon.
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.

Deler av el-anlegget er blitt oppgradert og fornyet (blant annet ny tavle).
El-billader i garasjen.

Bad på 1. etasje er nylig blitt fornyet og fremstår som nytt.

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

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

Se ellers egenerklæringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

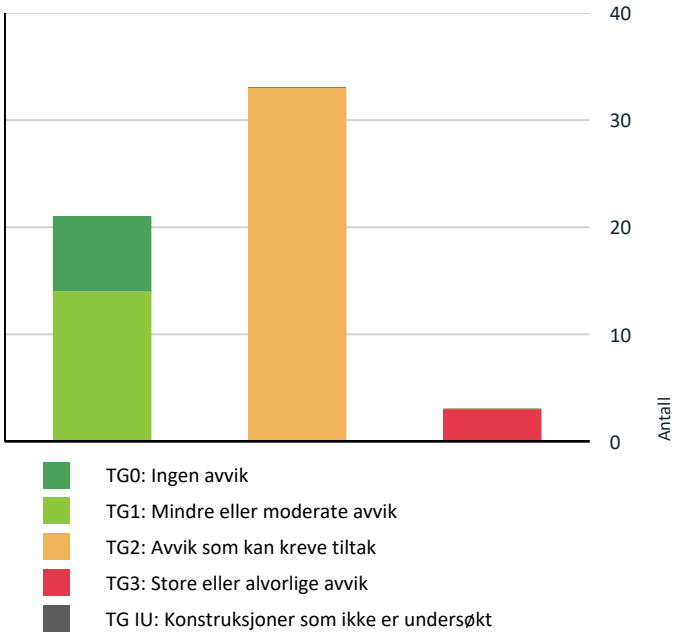
Det er etablert et bad/vaskerom i rom som opprinnelig var oppført som kjøkken i 1. etasje ved vindfang.
Deler av loftet er blitt innredet med oppholdsrom. Dette er ikke blitt omsøkt.

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

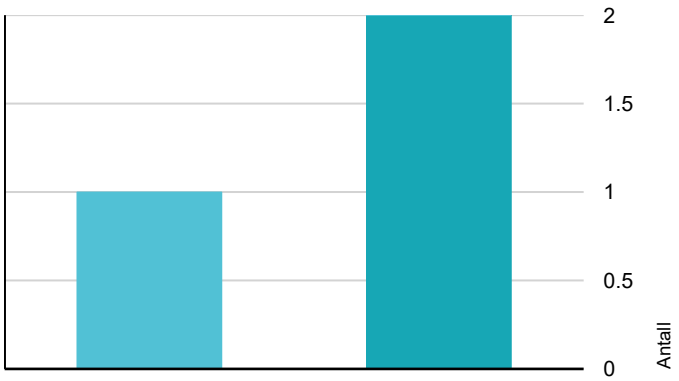
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.
Gesims av tre.
Vindskier av tre på takopplett.
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.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe råtedannelse på vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe utskifting og vedlikehold av vindskier.

Konsekvens:
Råtedannelse kan på sikt øke i omfang.



Råtedannelse i vindski.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.
Stigetrinn til pipe.
Beslag av bly i overgang mellom pipe og taktekking.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del rustdannelse på ventilbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kjøper må på sikt forvente utskifting av ventilbeslag.
Takvinkel er oppgitt til å være 27 grader, noe som vil tilsi at dersom taktekkingen fornyes vil krav om snøfangere bli gjeldende.

Konsekvens:
Ødelagte ventilbeslag gir enklere tilkomst for skadedyr og kan føre til vanninntrengning.



Ventilbeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis råtedannelse på trepanelet.
Det ble også registrert stedvis svært begrenset lufting bak trepanelet.
Det ble også registrert lav avstand mellom trepanelet og tilstøtende flater (terrasse).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette mangler.
Samt sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater (terrasse/grunn) for å bedre avrenning og lufting.
På sikt bør det vurderes å skifte ut eller justere panel som ligger for nær bakkenivå.

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



Stedvis råtedannelse og lav avstand.



Svært begrenset lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak oppført i trekonstruksjon.
Besiktiget fra kaldtloft.

Deler av takkonstruksjonen er en gjenbygget (lukket) konstruksjon (innredet del på loft) og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe misfarging av sutaksplater.
Det ble også registrert noe manglende isolasjon, samt delvis manglende papp på isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.

Konsekvens:
Manglende papp på isolasjonen på kaldtloftet kan føre til kondensdannelse og redusert isolasjonsevne.



Stedvis misfarging.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vindu på bad.
Karm av tre.
Isolerglass.

Badet har blitt fornyet i forbindelse med renovering av bad.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer i resten av boligen.

Karmer av tre.
Isolerglass.

Datert 1977, 1983 samt udaterte vinduer i stue mot sør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Malingsflass og stedvis råtedannelse på klemlister.
- Enkelte punkterte vinduer (loft og stue i leilighet).
- Vindu mot nord i stue lot seg ikke åpne ved befaring.
- Vinduer i stue i leilighet er ikke fagmessig montert i grunnmuren.
- Forhøyde fuktverdier rundt Veluxvindu på loft.
- Kondensmerker.

Det ble ikke registrert råtedannelse ved tilfeldig stikktaking.

Flere av vinduene er fra byggeår og har passert sin forventede brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må på sikt forvente fornying av vinduer samt overflatebehandling og vedlikehold.
Det anbefales utbedringer på innsettingsdetaljene på vinduer i stue i leiligheten.

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



Fuktmåling i Velux.



Punktert vindu på loft.



Enkelte merker etter kondens.



Innsettingsdetaljer for vinduene i leilighet. Det anbefales etablering av korrekt sålebenk (vannbrett) samt fuging rundt vinduer.

TG 3 Vinduer - 3

Beskrivelse

Vindu i garasjen.
Karm av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råte i det omtalte vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av det omtalte vinduet.

Konsekvens:
Råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vindu av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i karm.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inngangsdør med karm og dørblad i teak.

Inngangsdør til leilighet med karm og dørblad av tre. Malt utførelse.
Isolerglass i dørblad.

Tofløyet balkongdør til terrasse mot vest.
Karm av tre. Malt utførelse.
Isolerglass i dørblad.

Vippeport av tre i garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Rustdannelse på hengsler.
- Malingsslitasje på inngangsdør til leilighet og tofløyet balkongdør.
- Symptomer på noe oppsvulming av dørblad på inngangsdør til leilighet.
Døren bærer også noe mer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av dørene.
Det må på sikt forventes fornying av inngangsdøren til leiligheten.
Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.

Konsekvens:
- Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.
- Rustdannelse forkorter levetiden til hengslene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør på kjøkkenet.
Karm og dørblad av tre. Malt utførelse.
Isolerglass i dørblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot vest i tilknytning til stuen og hagen.
Fundamentert av betong.
Oppført på søyler av tre og forankring i grunnmur.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 76cm.
Punkt som omhandler sikkerhet blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

Terrasse mot øst i tilknytning til kjøkkenet og hagen.
Fundamentert på terreng og tilførte masser. Fundamenteringen er ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Bjelker, terrassebord og levegg av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- En del skjevheter på terrassen mot vest.
- Malingsslitasje på rekkverk og tilhørende konstruksjoner.
- Noe oppsprukket treverk på terrassebord.
- Til dels svak innfestning/forankring av levegg, noe som medfører bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Kjøper må forvente noe vedlikeholdsarbeider på terrassene. Utskifting av enkelte terrassebord og overflatebehandling.
- Skjevheter på terrassen mot vest bør undersøkes ytterligere for å bekrefte/avkrefte skader på konstruksjonen.
- Levegg bør forankres/støttes i form av barduner eller kraftigere innfestninger. Det bemerkes at for å styrke selve innfestning må også tiltak utføres på forstøtningsmuren leveggen er montert på. Forstøtningsmuren blir omtalt senere i rapport.

Konsekvens:
De omtalte avvik vil på sikt øke i omfang.



Skjevheter på terrasse.



Malingsslitasje.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre mellom terrassen mot vest og hagen.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Rekkverk ble målt til 76cm.

Trapper av betong i tilknytning til inngangsdørene til leiligheten og 1. etasje.
Rekkverk av tre.

Trappene fremstår med preg av elde, men vurderes å være i tilfredsstillende stand.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utepeis på terrassen mot øst.
Oppført i ubehandlet lettklinkerblokk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del sprekkdannelse og avskalling av lettklinkerblokkene.
Dette kan ansees som normalt på en konstruksjon av denne typen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må sikt forventes utbedringer dersom peisen skal bevares.

Konsekvens:
Sprekkdannelser, avskalling og frostspreng vil på sikt øke i omfang.



Noe avskalling og sprekkdannelser i konstruksjonen.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje i tilknytning til 1. etasje.

Fundamenter av betong.
Gulv av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Trepanelet er omtalt under "Veggkonstruksjon".
Vindu med karm av tre. Vinduet er omtalt under "Vinduer - 3".
Vippeport av tre.
El-billader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vippeport bærer noe preg av elde (rustdannelse på fjærer og oppheng).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generelt vedlikehold anbefales på vippeport for å forlenge levetiden.



Garasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Flis, parkett, laminat, teppe og belegg på gulvoverflatene.
Tapet, malt tapet og malte plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater og panel 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Generelt fremstår overflatene i boligen med normal slitasje i forhold til alder.
Men det ble registrert:
- Sprekkdannelse i fugemasse på flislagt vindfang.
- Enkelte sprekkdannelser i veggoverflatene (plateskjøter).
- Skade på vegg-til-vegg teppe på loft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene må utbedres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Avviket er estetisk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

Alle rom ble stikkontrollert for høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:
- 28mm høydeforskjell i stue 1. etasje.
- 25mm høydeforskjell i kjøkken.
- 20mm høydeforskjell i soverom 1. etasje.
- 28mm høydeforskjell på loft.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Ovn i stue leilighet.
Plassbygd peis med kombibrenner/oljebrenner (frakoblet) i stue 1. etasje.
Sotluke i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble opplyst og registrert at det foreligger en anmerkning fra feier angående manglende sotlukestein eller andre kompenserende tiltak rundt sotluken.
Det foreligger også anmerkning om en løs ildfast plate i ovn i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak må utføres vedrørende sotluken og ovnen for å lukke avviket.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre mellom 1. etasje og loft.
Vanger, inntrinn og opptrinn i lakkert utførelse.
Åpninger i rekkverk ble målt til 15cm.

Trapp av tre mellom 1. etasje og kjeller.
Vanger, opptrinn og rekkverk i malt utførelse.
Belegg i inntrinn.

Trappene mangler håndløper.

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

Trappene fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse. Enkelte dører med glassfelt.
Slettfinerte dørblader på loft.

Brannklassifisert (B30) dør mellom leilighet og hoveddel i kjelleren.

De innvendige dørene er fra byggeår og fremstår med normal slitasje, men noe justering må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det ble opplyst at rommet ble oppført ca 2002.

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/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vinyltapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe oppsvulming av himlingsplatene over dusj.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Himlingsplatene må repareres eller fornyes for å lukke avviket.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens. Avviket er estetisk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflaten.
Rommet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Målt fra gulv ved dørterskel til sluk ved vaskemaskin: 20mm.
- Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 18mm.
- Lokalt fall i dusj ble målt til 30mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe misfarging av gulvbelegget.
Dette kan ansees som normalt, og noe som ofte forekommer dersom det er varmekabler og matte på gulvet.

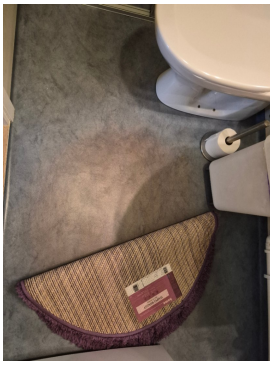
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak på gulvbelegget må utføres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Avviket er estetisk.

Tilstandsrapport



Noe misfarging.

1. ETASJE > 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.

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom vinylbelegg er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk ved vaskemaskin.



Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant på vegg, gulvmontert toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



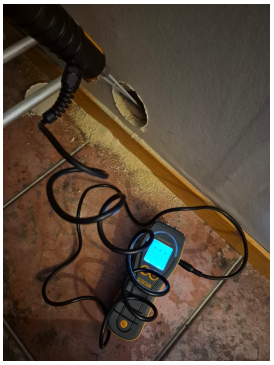
Tett terskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking og fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Badet ble ferdigstilt dagen før befaring og fremstår som nytt.

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 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malter plater i himlingen.

Det ble registrert noe overskytende fugemasse i overgang mellom kantlist og baderomsplate. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 30mm. Målt fra gulv ved dørterskler til topp sluk.
Oppbrett av tettesjikt ved dørterskler er over 15mm.



Fall.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

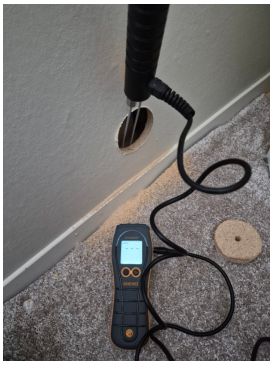
Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilering. Viften er ny.
Det er ikke etablert luftespalte ved dørene til badet, men naturlig ventilering via tak fungerer som tilluftsløsning i dette tilfellet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet er av noe eldre dato, noe bruksmerker må forventes.
Vurderes å være i bra stand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Avtrekksmotor er montert i garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avtrekksviften bærer noe preg av alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avtrekksviften fungerer i dag, men med noe redusert funksjon.
Kjøper kan forvente fornying.

Konsekvens:
Begrenset avtrekk fra kokesonen kan medføre opphopning av matos, fukt og lukt i boligen.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 blir satt på innvendige vannledninger av kobber dersom de er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 blir satt på innvendige avløpsrør av plast dersom de er over 25 år.

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 naturlig ventilasjon.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Beskrivelse

Automatsikringer.
Skrusikringer i inntak. Inntaket er tilrettelagt for tre faser, men kun to sikringer er montert.

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.

Tilstandsrapport

1979 Flere av komponentene i det elektriske anlegget vurderes å være fra byggeår.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført på boligen fra 2020 og frem til i dag.
Det gjelder:
- Rehabilitering av tavle (sikringsskap), samt etablering av eget sikringsskap i leilighet.
- Installasjon av El-billader.
- Montering av stikkontakt.
- Vedlikeholdsarbeider.

Det foreligger ikke samsvarserklæring som gjelder arbeid på det elektriske anlegget mellom 1999 og 2020.

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

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra 1979.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom dreneringen er over 30 år.
Det ble også registrert at fuktsikringen er avsluttet under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dreneringen og fuktsikringen nærmer seg sin forventede brukstid, og det kan ikke utelukkes at det må på sikt utføres tiltak for redrenering rundt boligen.
Det anbefales å sjekke fuktsikringen rundt bygningen nærmere, og etablere kantlist for å få en tett overgang mellom grunnmur og kantlist.

Konsekvens:
Sviktende drenering og fuktsikring vil føre til fuktighet i rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i plasstøpt betong.
Murpuss utført som stenkpuss på overflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert enkelte riss- og sprekkdannelser i pusset overflate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i tilknytning til terrassen mot øst.
Oppført i knekkheller av betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større sprekkdannelser og skjevheter i forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forstøtningsmuren må utbedres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Dersom forstøtningsmuren svikter, kan bakenforliggende masser rase ut. Terrasse mot øst er etablert på masser som holdes på plass av forstøtningsmuren, og kan dermed bli påvirket ved svikt.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av ny forstøtningsmur i betong på utsiden av eksisterende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.
Skråner fra nord mot sør på den nordvestre siden av bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at plen ved inngangspartiet skråner mot bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utføre tiltak for å lede vann bort fra bygningen.

Konsekvens:
Grunnmur blir utsatt for en unødvendig høy påkjenning av vann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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 og eventuelle opplysninger fra eier.

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.

Tilstandsgrad 2 blir satt på utvendige vann- og avløpsledninger dersom de er over 25 år.

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 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1979.
Det ble fremvist dokumentasjon på sanering av tank. Datert 10.04.2026.

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:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• 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.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2002

Kommentar
Deler av kjelleren ble omsøkt og godkjent som leilighet i 2002.

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse
Vinduer er omtalt tidligere i rapport.

Dører

Beskrivelse
Dører er omtalt tidligere i rapport.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Laminat, belegg og teppe på gulvoverflatene.
Malt tapet, tapet og malt, slette plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Leiligheten var møblert og bebodd 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.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Gulv av betong.

Alle rom ble stikkontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:
- 20mm høydeforskjell i gang.
- 29mm høydeforskjell i soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Pipe og ildsteder er omtalt tidligere i rapport.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 22%.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble registret forhøyede fuktverdier i utforet kjellervegg, men ikke synlige fukt/råteskader.

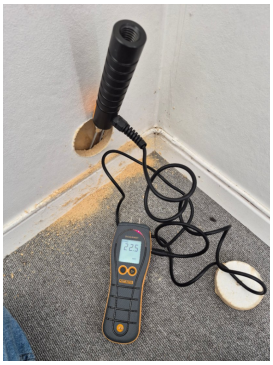
Det ble registrert bruk av plastfolie på varm side av isolasjonen (bak veggplatene).
Plastfolie fungerer som en dampsperre, noe som betyr at fukt som trenger inn i konstruksjonen ikke kan tørke ut innover.
Men det bemerkes at det ikke kan konkluderes med at dette er årsaken til de forhøyede fuktmålingene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsyn for utvikling av potensielle skader.
Det bør utføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:
Høyt fuktinnhold over tid kan medføre råte og soppskader.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Dørene er fra byggeår og fremstår med normal slitasje, men noe justering må påregnes.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Ubehandlet betong på gulvoverflaten.

Sluk av plast.
Gulvet har ingen form for tettesjikt.

Det er utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

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

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

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad blir satt som følge av manglende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

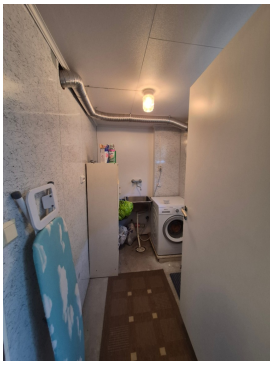
En må forvente generell oppgradering av våtrommet for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det anbefales også å etablere elektrisk styrt vifte.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.
Kostnadsestimatet innebærer avretting av gulv og legging av gulvbelegg for etablering av tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk. Ingen tettesjikt.



Vaskerom.

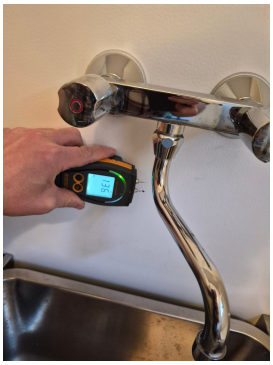
KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjoner er grunnmur, brannskille og våtrom.
Det ble utført overflatesøk ved utslagsvask. Det ble ikke registrert unormale målinger.

Tilstandsrapport



Overflatemåling.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Opplyst at badet ble renovert ca 2004.

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.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vinyltapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Lokalt fall i dusj ble målt til 34mm.
- Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 30mm.

Det er etablert oppkant i gulv ved dusjsone. Denne er målt til å være ca. 3 mm lavere enn topp av tettesjikt ved dørterskel.
Lekkasjesikringen vurderes å være marginalt ivaretatt.

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 også registrert at gulvbelegget er svært misfarget. Misfargingen stammer fra en kombinasjon av høye gulvtemperatur og bruk av matte på gulvet. Det ble ikke registrert skader på gulvbelegget som følge av misfargingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet.
Tiltak på gulvbelegget vedrørende misfargingen må utføres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Misfargingen vurderes som estetisk, men konsekvensen kan være redusert levetid som følge av varmepåkjenningen.



Oppkant i dusj. Vurderes å være ca 3mm lavere enn topp tettesjikt ved dørterskel.



Misfarging.

KJELLER > BAD

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.

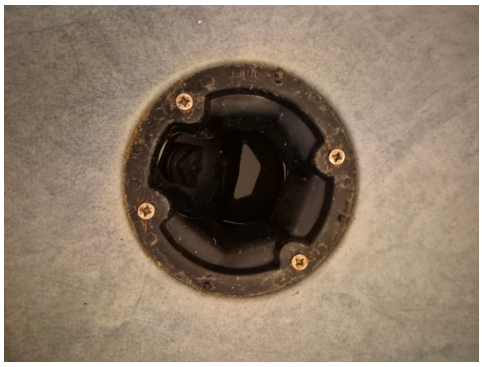
Sluk fra byggeår.
Tilstandsgrad 2 blir satt dersom vinylbelegg er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Ved en lekkasje skal vannet renne ut nede på gulvet slik at eier blir klar over lekkasjen.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil det være vanskelig å oppdage dersom lekkasje skulle skje inne i sisternen.



Ingen drenering.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at elektrisk styrt vifte ikke er tilstrekkelig tilpasset/montert tett mot vegg. Viften er plassert i våtsone for dusj.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales korrekt montering for å redusere risiko for at vann trenger inn bak viften og inn i elektriske koblinger.



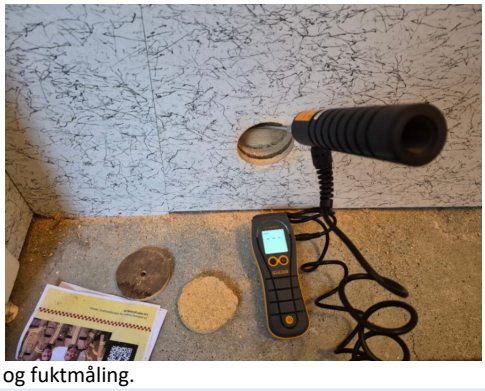
Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat. Benkeplaten er blitt fornyet.
Nedfelt vask i rustfritt stål.
Frittstående hvitevarer.

Lekkasjedeteksjon i benkeskap under vask.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del skjevheter i kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Justeringer må utføres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Kjøkkenet fungerer med avviket.



Kjøkken. En del skjevheter i fronter.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 blir satt på innvendige vannledninger av kobber dersom de er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 blir satt på innvendige avløpsrør av plast dersom de er over 25 år.

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

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er omtalt tidligere i rapport.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Omtalt tidligere i rapport.

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

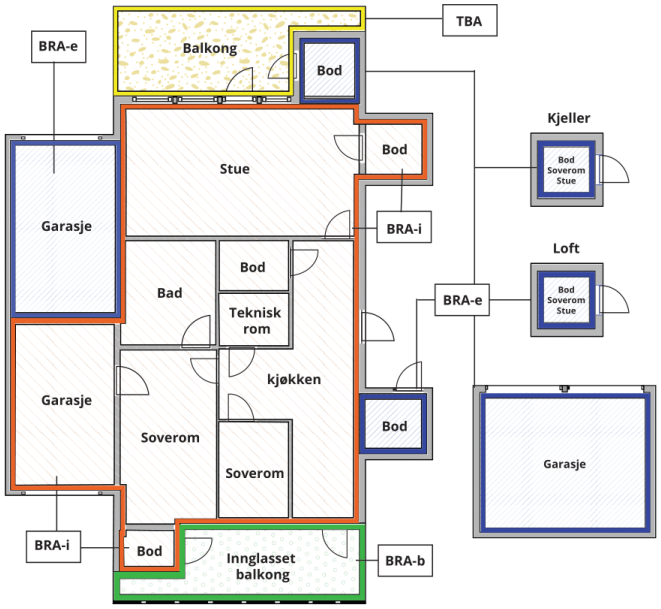
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	116	22		138	56		138
Kjeller	15			15			15
Loft						29	29
SUM	**131**	**22**			**56**	**29**	**182**
SUM BRA	**153**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, mellomgang, stue, soverom, kjøkken, soverom 2, bad	Garasje	
Kjeller	Bod, gang		
Loft	Gang, loftstue, kaldtloft		

Kommentar

Areal på loft blir ikke medtatt i arealberegningen under BRA-i på grunn av lav himlingshøyde.
Det er kun areal som blir disponert av hoveddel (Gang og Bod) som blir medtatt i kjellerareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert et bad/vaskerom i rom som opprinnelig var oppført som kjøkken i 1. etasje ved vindfang.
Deler av loftet er blitt innredet med oppholdsrom. Dette er ikke blitt omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovert bad i 1. etasje.
Enkelte vedlikeholdsarbeider.

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	80			80	
SUM	**80**				
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskerom, mellomgang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet benkeplate på kjøkken og vask på kjøkken i 2025. Utført av tømrer og rørlegger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Geir Fridtjof Foldøy	Kunde
	Brit Linda Brekkå Foldøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	11	212		0	693.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Måkavegen 9

Hjemmelshaver

Foldøy Brit Linda Brekkå, Foldøy Geir Fridtjof

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Måkavegen, som ligger i Hansadalen på Sævelandsvik.
Et etablert boligområde.
Kort veg til skole og barnehage.
Ca 1,5km til kjøpesenter og ca 2km til Åkrehamn hvor det er flere skoler, barnehager, idrettshall og butikker.
Utsikt mot vest.

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, beplantning og trær.
Asfaltert og til dels gruset gårdstun.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Leilighet i kjelleren.
Garasje i tilknytning til 1. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.10.1978	Byggetegninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg			Gjennomgått		Nei
Tegninger kjellerleilighet	02.10.2002		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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

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.
2-0107/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Fridtjof Foldøy	Brit Linda Brekkå Foldøy

Gateadresse
Måkavegen 9

Poststed	Postnr
SÆVELANDSVIK	4275

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0107/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid gjort i alle 3 bad i løpet av de siste 25 år. Hovedbad renoveres nå, mars 2026.
Arbeid utført av	Veldes Malerservice, S.O. Lund (rørlegger), Th. Kolbeinsen Installasjon AS, Snekker Andersson

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulvbelegg på alle 3 bad lagt av Veldes Malerservice.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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

Beskrivelse	Kombinert ved- og oljeovn. Oljeovn frakoblet oljetank før år 2000, ikke vært i bruk siden. Vedovn i kjeller ikke vært i bruk de siste årene. Anmerkning om løs ildfast plate i denne. Anmerkning om manglende sotlukestein eller andre kompenserende tiltak rundt sotluken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekker i mur rundt terrasse. Skjevt gulv i tilbyggsdel av kjøkken, soverom og loftssrom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For mange år siden var det mus/rotter i yttervegg og på ikke innredet loft. Fant stedet i yttervegg og skiftet isolasjon og kledning. Ingen registrerte tilfeller de siste ca. 20 år. Ved ett tilfelle for flere år siden fant vi et vepsebol på ikke innredet loft. Birøkter hentet ut bolet, og siden har det ikke skjedd igjen. Ingen skader.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, har sett det max 5 ganger for noen år siden, i forbindelse med pappesker som har blitt tatt inn i huset. Ikke sett de siste årene.

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	Rehabilitering av tavle. Hovedtavle og underfordeling kjeller. 2020. Installasjon av elbil-lader. 2021. Installasjon av ekstra stikk-kontakt. 2025.
Arbeid utført av	Th. Kolbeinsen Installasjon 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

Beskrivelse	Rehabilitering av tavle. Hovedtavle og underfordeling kjeller. 2020.

Document reference: 2-0107/26

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil-lader montert i garasje i 2021.

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygget rekkverk/levegg på terrasse. Skiftet deler av kledning.

Arbeid utført av: H.J. Rasmussen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjellerleilighet utleies.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lydhimling montert i tak i leilighet, og B30 vegg og B30 dør mellom eierdel og utleiedel i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredning av loftsetasje ikke omsøkt godkjent.

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

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: I grense mot en nabo går mur/gjerde litt inn på naboens eiendom.

Document reference: 2-0107/26

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: 2-0107/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Fridtjof Foldøy	c9ad7610402d78b1746d9eadb3c2cc6a13973a6b	22.04.2026 12:15:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Linda Brekkå Foldøy	5672f82ae2dfa2158cf1258625ffe93f428115e8	22.04.2026 12:17:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0107/26

→ 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

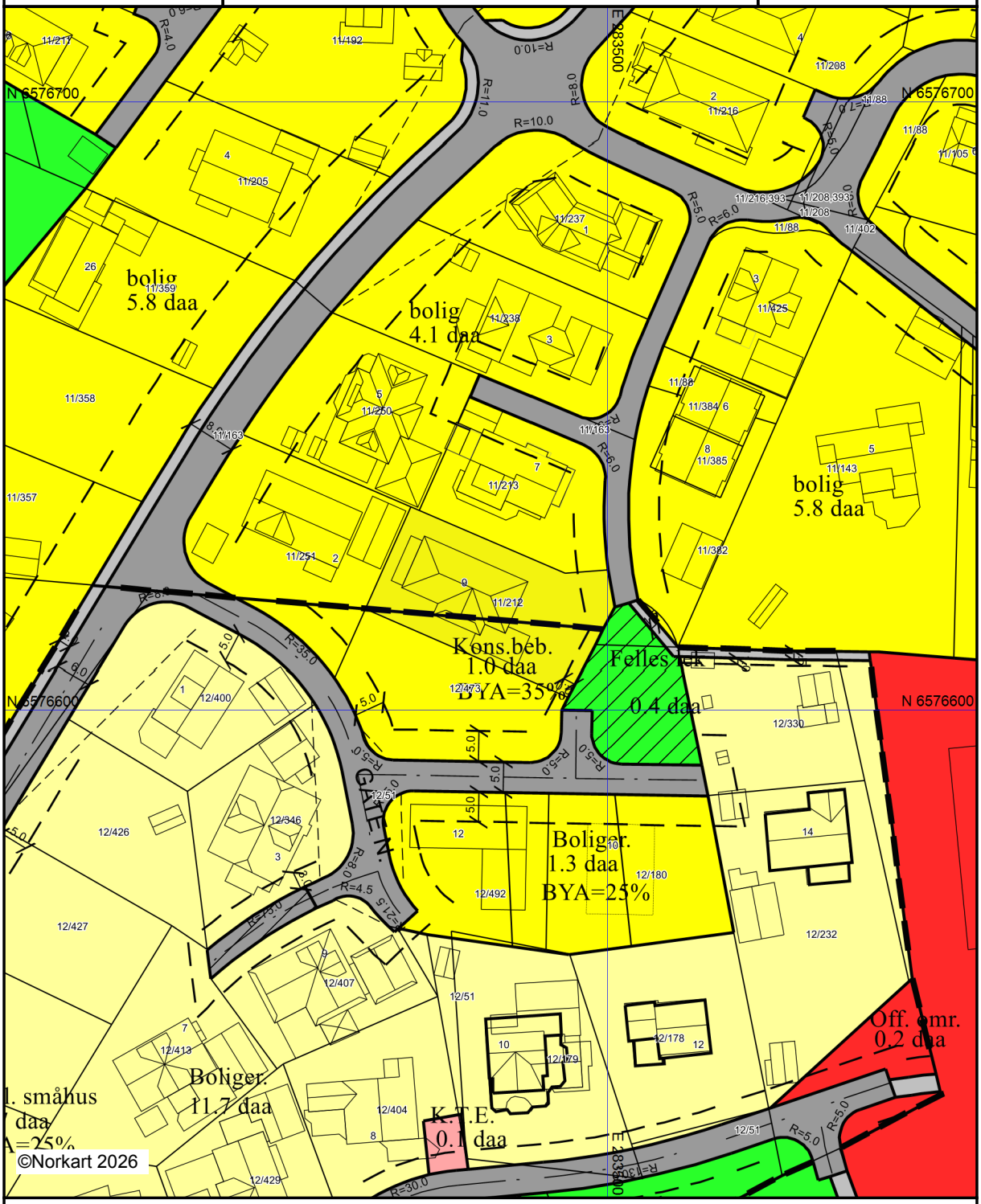
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/212
Adresse: Måkavegen 9
Dato: 26.03.2026
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.

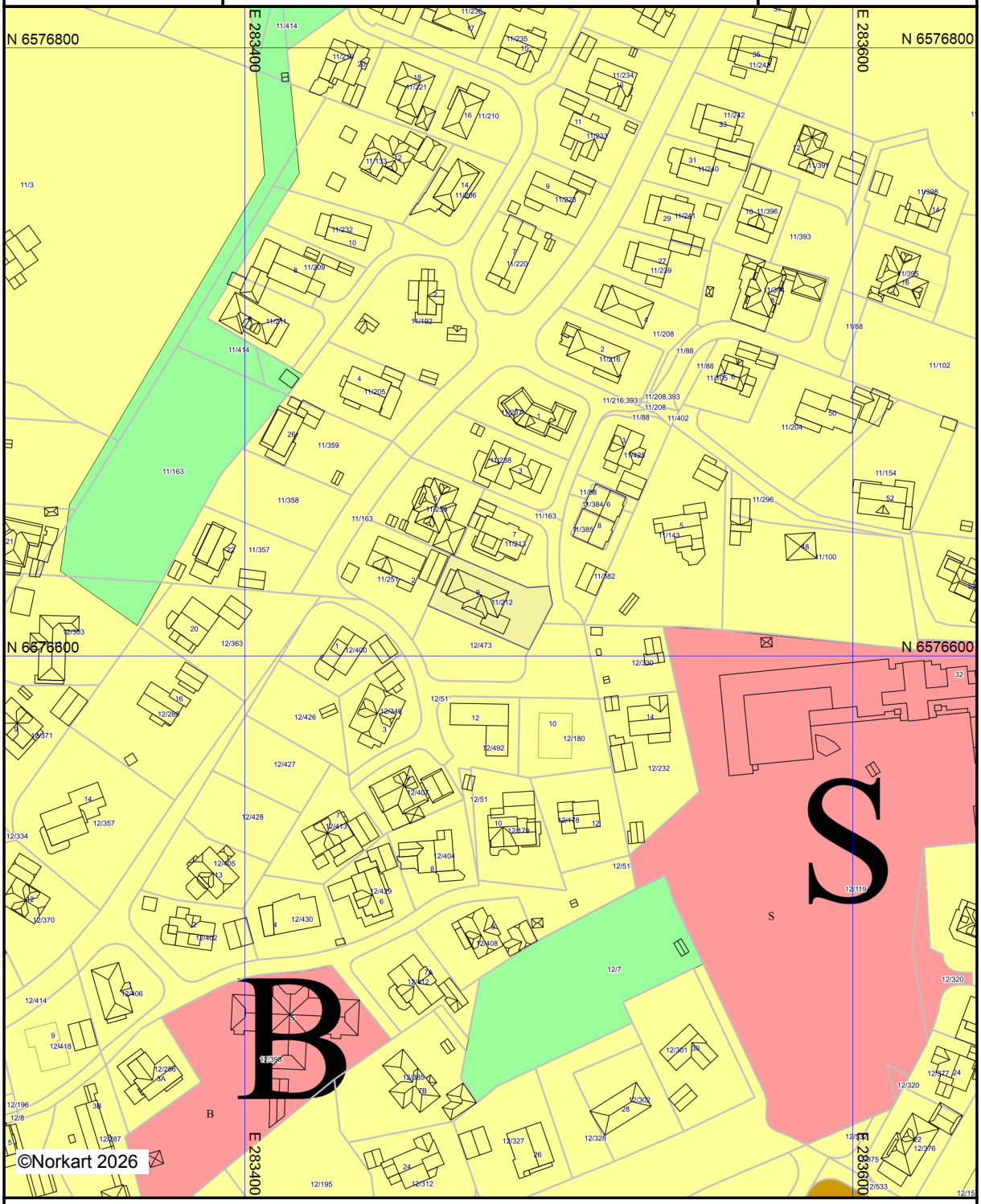
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/212
Adresse: Måkavegen 9
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

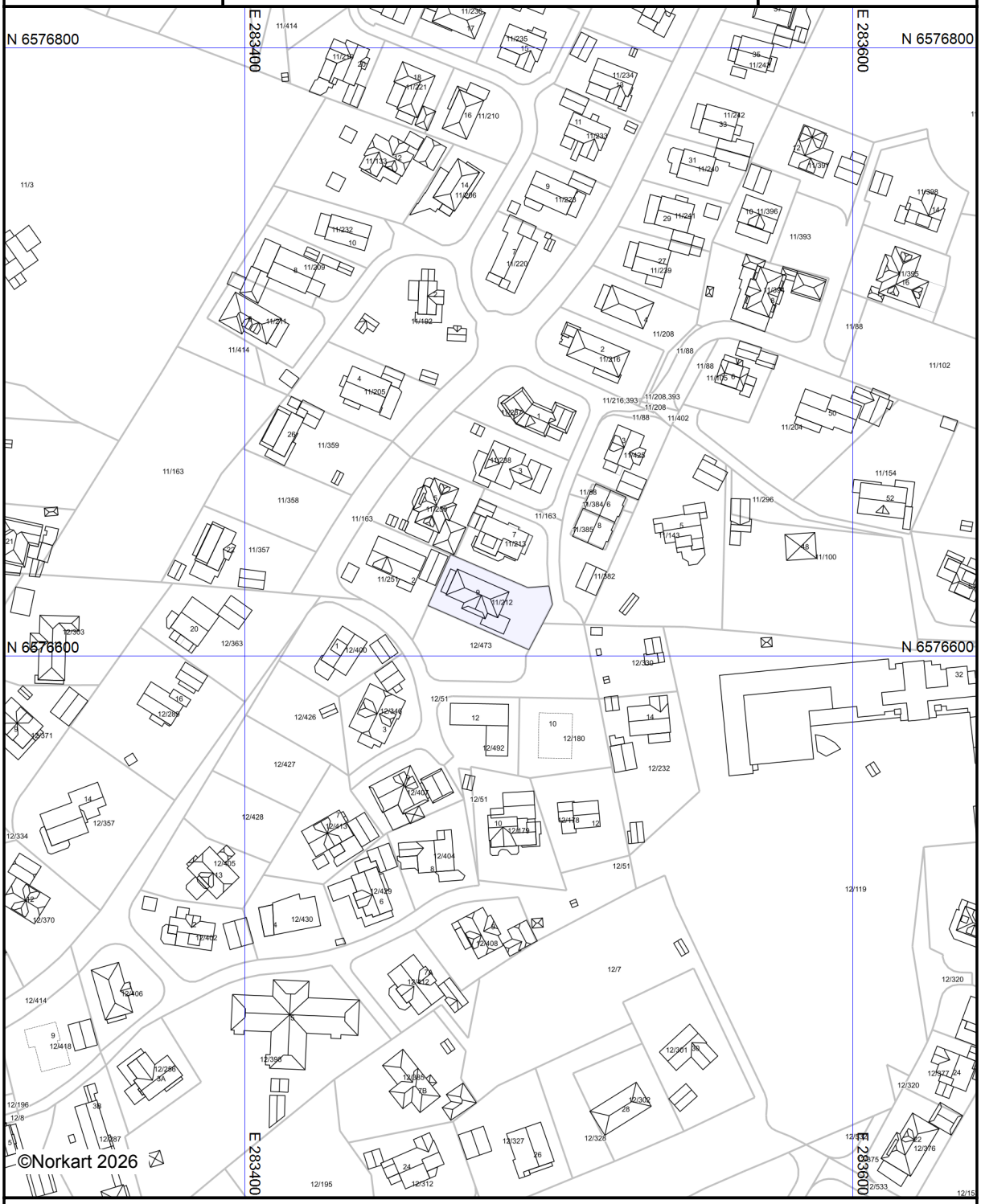
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 11/212
Adresse: Måkavegen 9
Dato: 26.03.2026
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

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

Utskriftsdato: 26.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	212	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Måkavegen 9, 4275 SÆVELANDSVIK								

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

Plantyper uten treff

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

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** 694 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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	218
Navn	Hansadalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.03.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1027/R218-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 464 m^2 **Formål** Boliger

Id	217-1
Navn	Deler av reg.pl. Sevland og Hansadalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2790/R217.1%20-PLANBESTEMMELSER%20FOR%20SEVLAND.pdf
Delarealer	**Delareal** 230 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Karmøy kommune

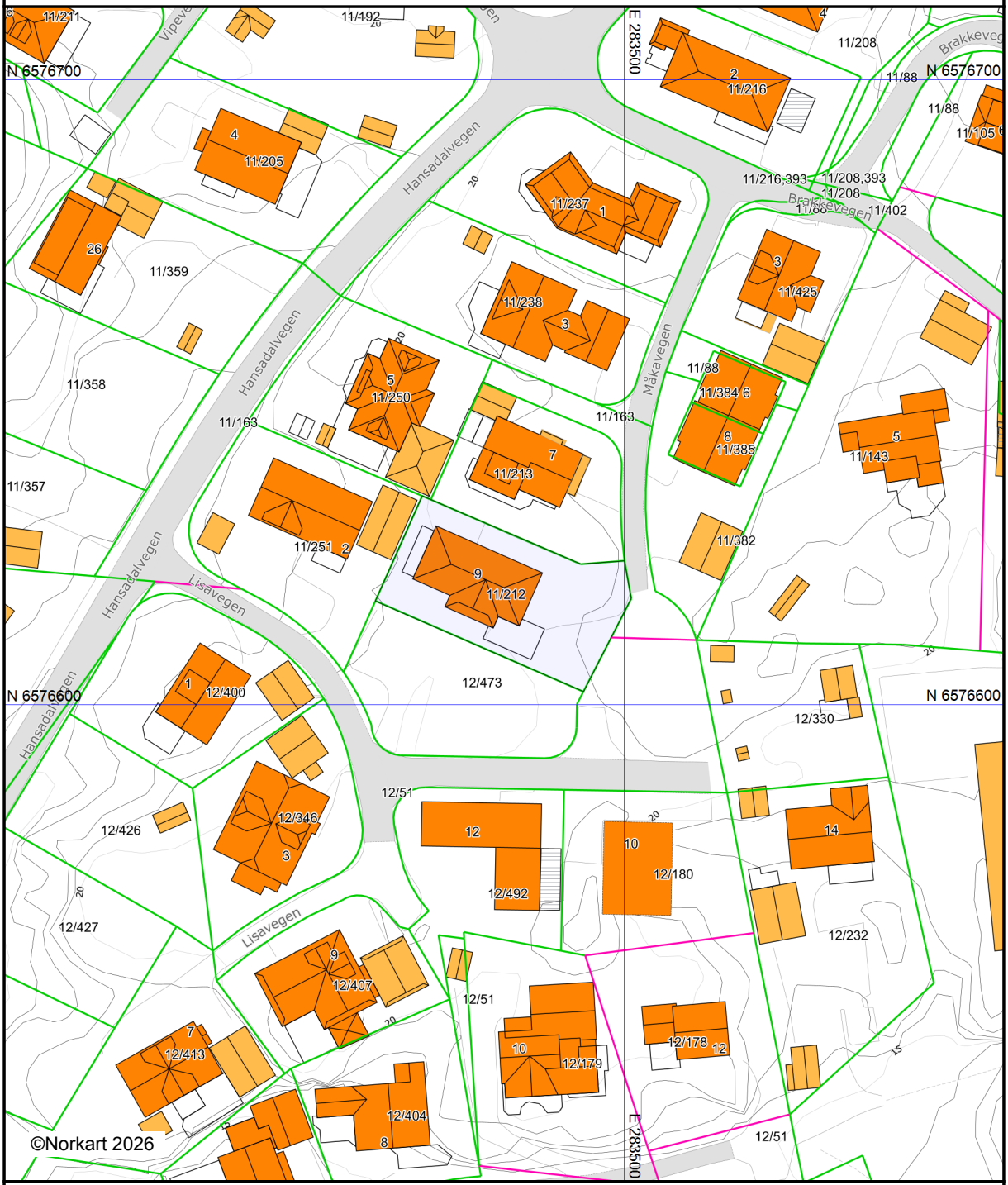
Grunnkart

Eiendom: 11/212
Adresse: Måkavegen 9
Dato: 26.03.2026
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

Ledningskart

Eiendom: 11/212
Adresse: Måkavegen 9
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

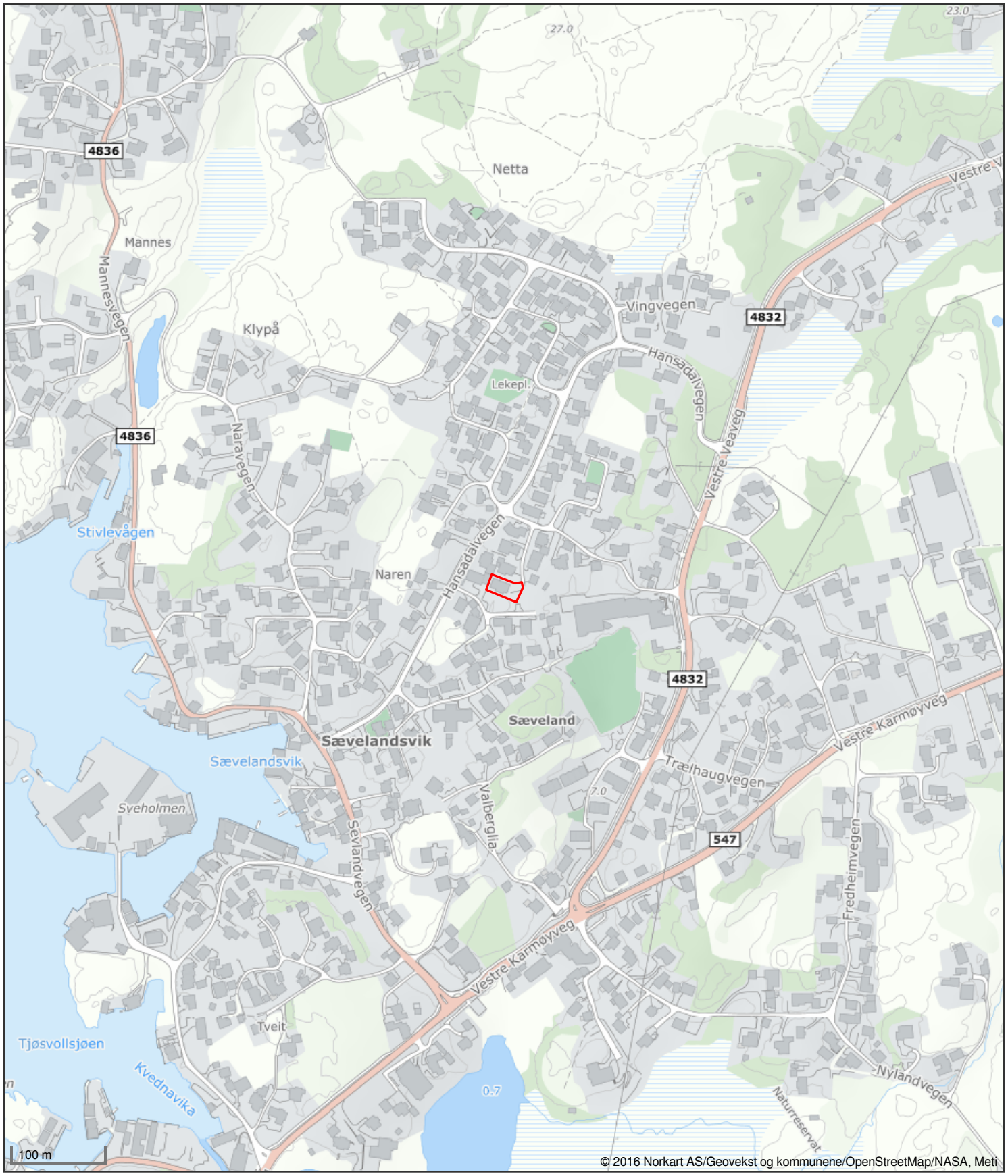
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 26.03.2026

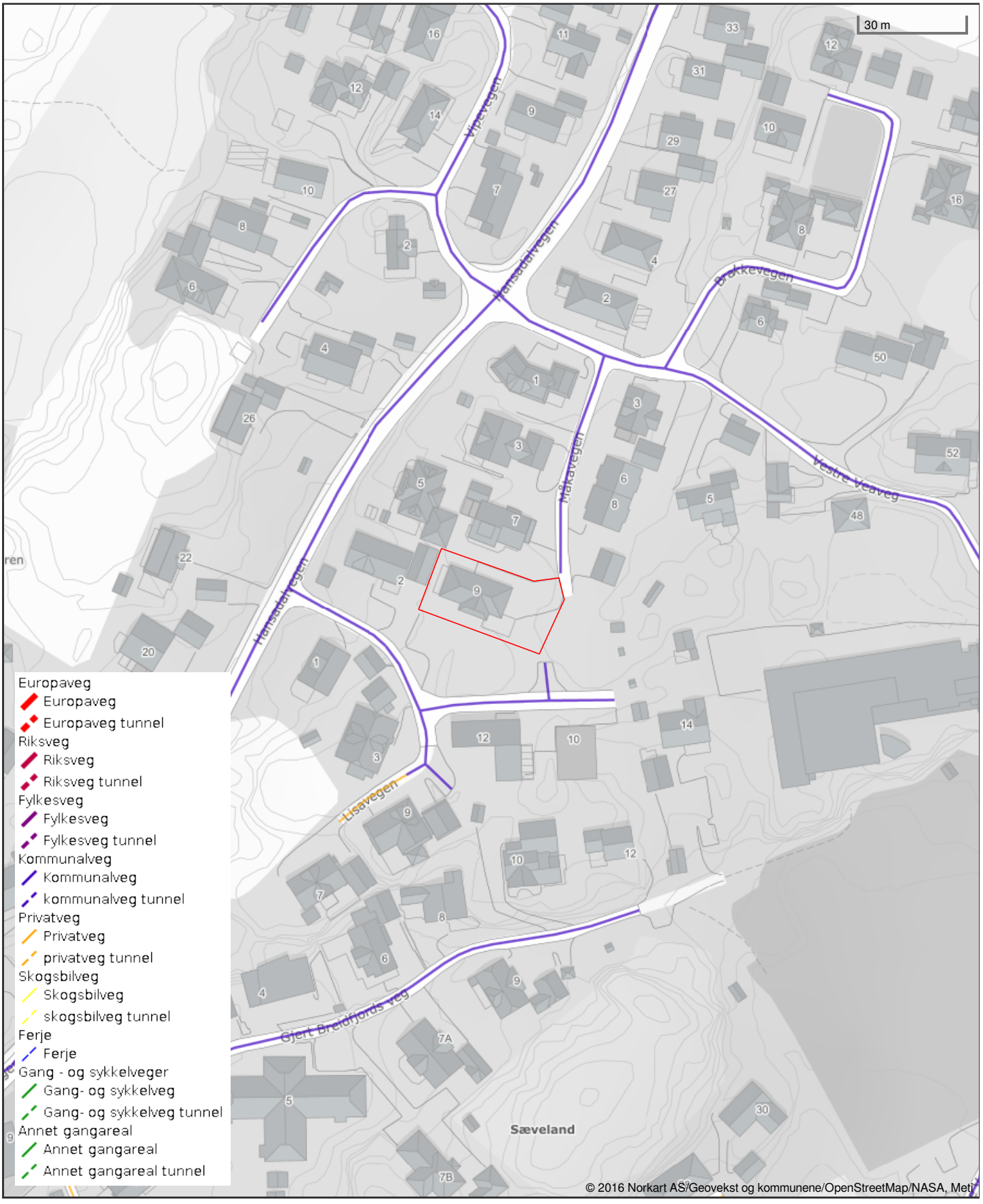
Oversiktskart for eiendom 1149 - 11/212//



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

Utskriftsdato: 26.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 11/212//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 212	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Måkavegen 9, gatenr 1403 4275 Sævelandsvik	**Grunnkrets:**	202	Mannes
		Valgkrets:	2	Åkrehamn
		Kirkesogn:	6100402	Åkra
		Tettsted:	4702	Åkrehamn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.02.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	693,8 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
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.02.1979	Avgiver	1149/11/163	-693,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/11/212	693,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Måkavegen 9	U0101	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Måkavegen 9	H0101	Bolig	145,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	227,0	Igangset.till.:	20.12.1978
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	227,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1979
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	9375228			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		97,0		97,0				
H01	1		130,0		130,0				

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

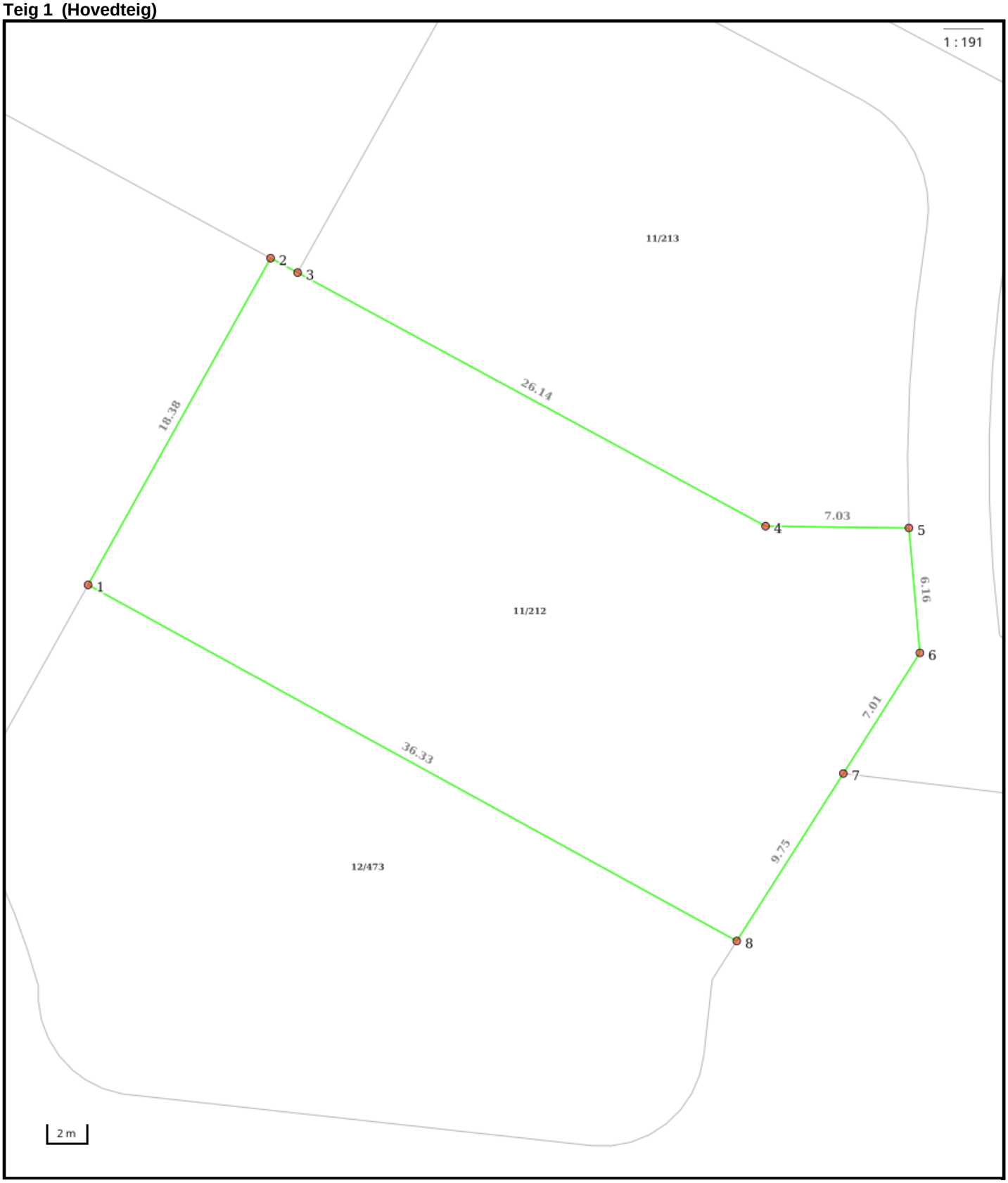
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 693,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 576 616,64	283 460,18	18,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 576 633,43	283 467,66	1,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 576 632,84	283 469,04	26,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 576 622,51	283 493,05	7,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 576 623,06	283 500,06	6,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 576 617,00	283 501,15	7,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 576 610,77	283 497,94	9,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 576 602,10	283 493,47	36,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Hansadalen			Gnr. 11, bnr. 212, T.9.	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	31.10.78	18.12.78	1004/78

Byggherre	Adresse	Tlf.
Jan Sjøen	4275 Sævelandsvik	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Trygve J. Sjøen	4270 Åkrehamn.	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
do	do	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Rekkverk utvendig kjellerhals 90 cm.
2. Støp utvendig kjellertrapp.
3. Innpuss dør og vinduer kjeller.
4. Rekkverk utvendig hovedtrapp 90 cm.
5. Garasje kles innvendig (fullføres) med tennvernende kledning A. 10.

Helge Bådsvik
H. Bådsvik
bygningskontr.

Arbeidet må være utført innen: 1.1.80.

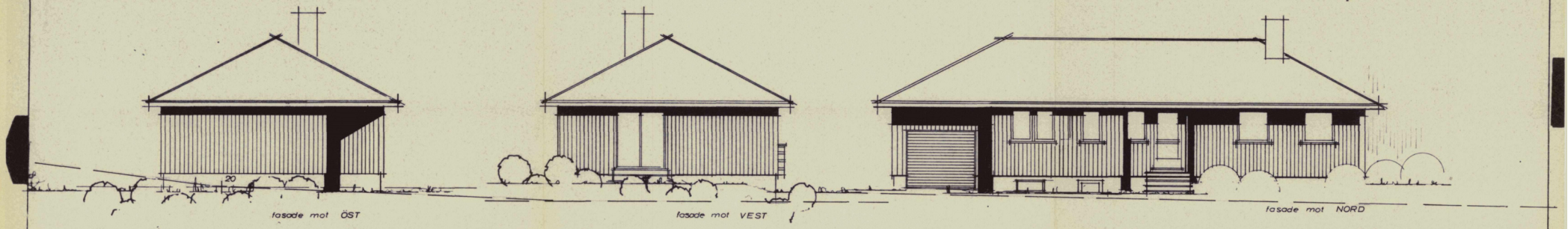
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Karmøy bygningsråd	19.6.79	J. H. Løing Underskrift Byggesaksbehandler

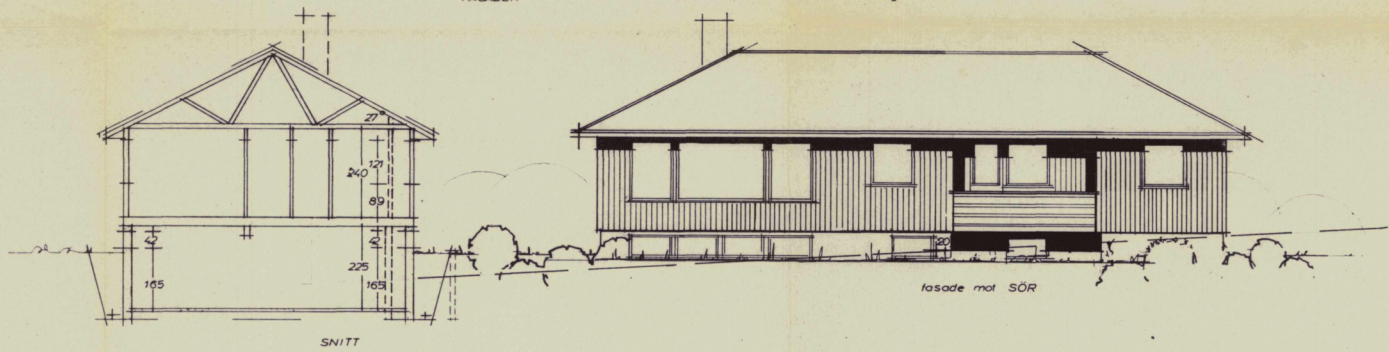
Sendes til

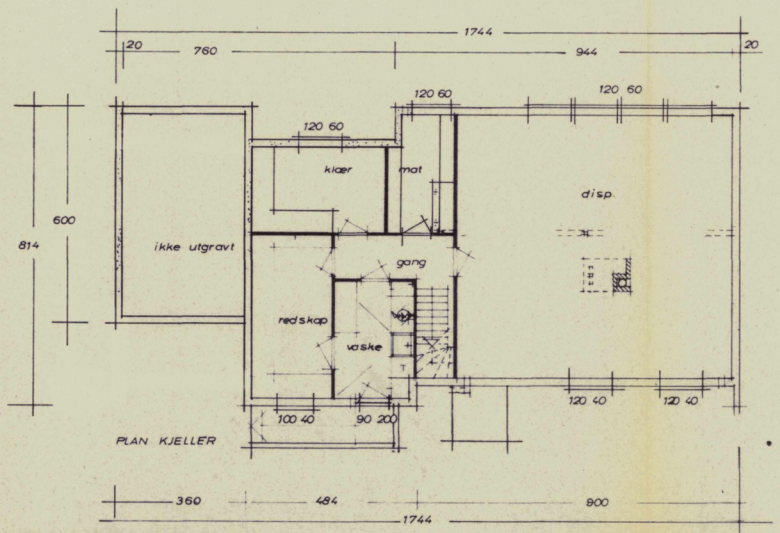
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

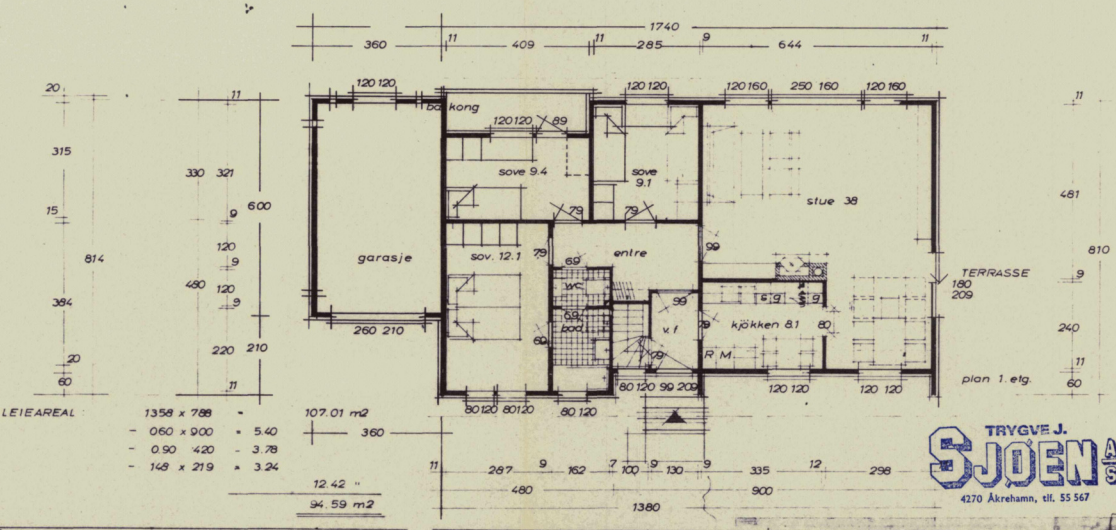
Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



FASADER







LEIEAREAL

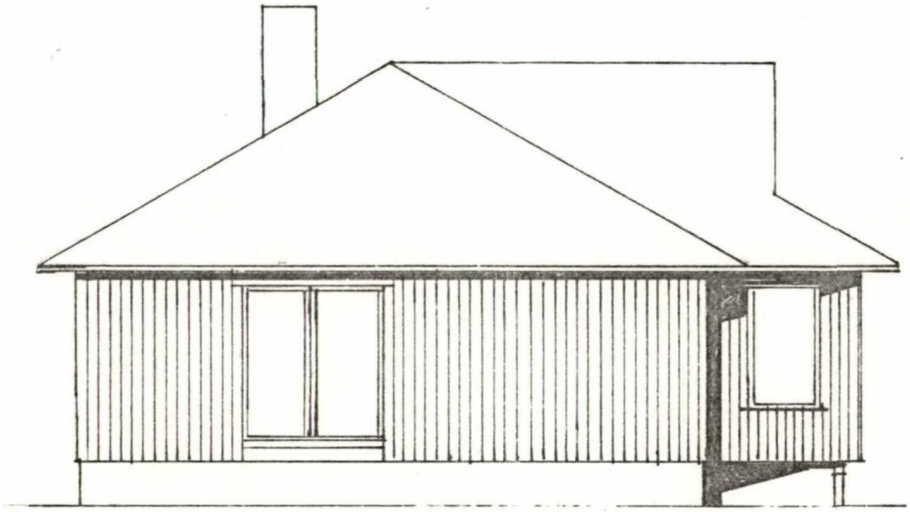
1358 x 788 = 107.01 m2
- 060 x 900 = 5.40
- 0.90 420 = 3.78
- 148 x 219 = 3.24
12.42 "
94.59 m2

TRYGVE J. SJØEN A/S
4270 Åkrehamn, tlf. 55 567

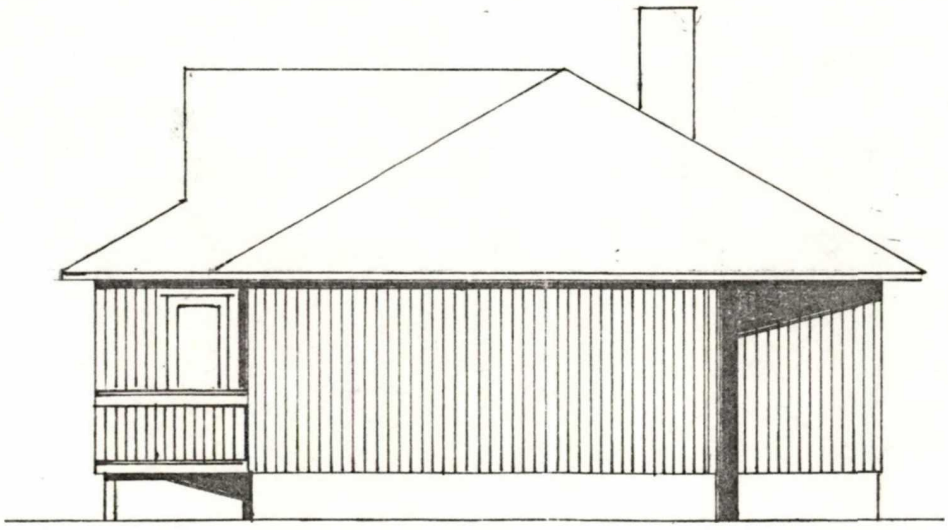
ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKTEN. MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK.

REG NR	HUSTYPE MS 175+ VARIANT 1	TEGN NR 13778370	BYGGHERRE JAN SJØEN v trygve j. sjøen	TEGN 18.8.75	Multi Service arkitekt- og ingeniørkontor ULF M. P. NILSEN arkitekt ingeniør mnito RODSTILKVN. 4 4040 MADLA TLF 045 90915
	ARKIV NR. A1-10	MÅL 1:100 BLAD 1	BYGGEPLASS TOMT NR 9 MÅKAVEIEN HANSADALEN, KARMØY	REV. 1309 78 2410 78	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

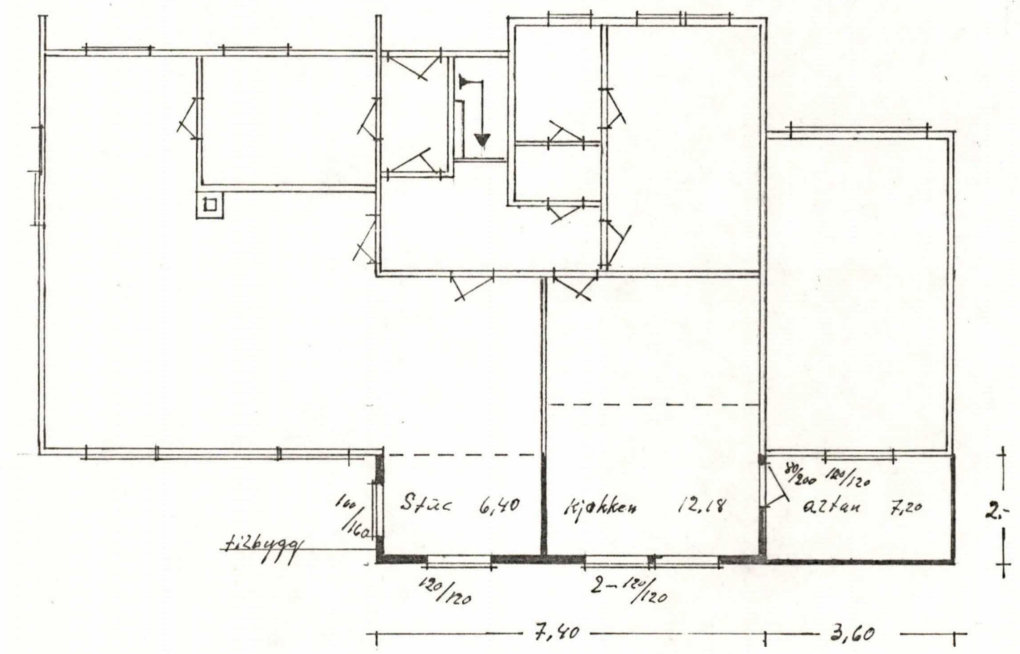


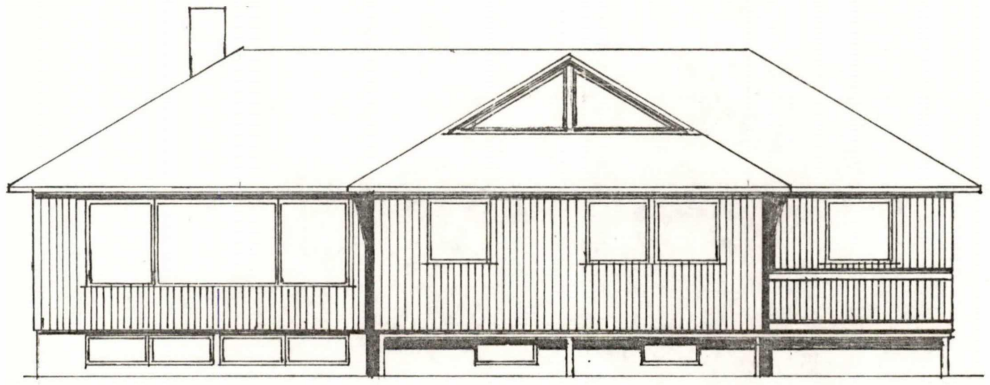
Fasade mot Vest



Fasade mot Øst

ARKIV NR.
16 MAI 1983

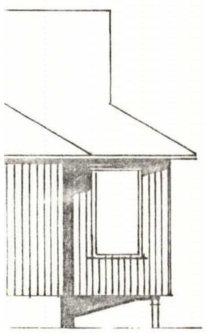




Fasade mot sør

Mål 1:100

Jan Sjøen

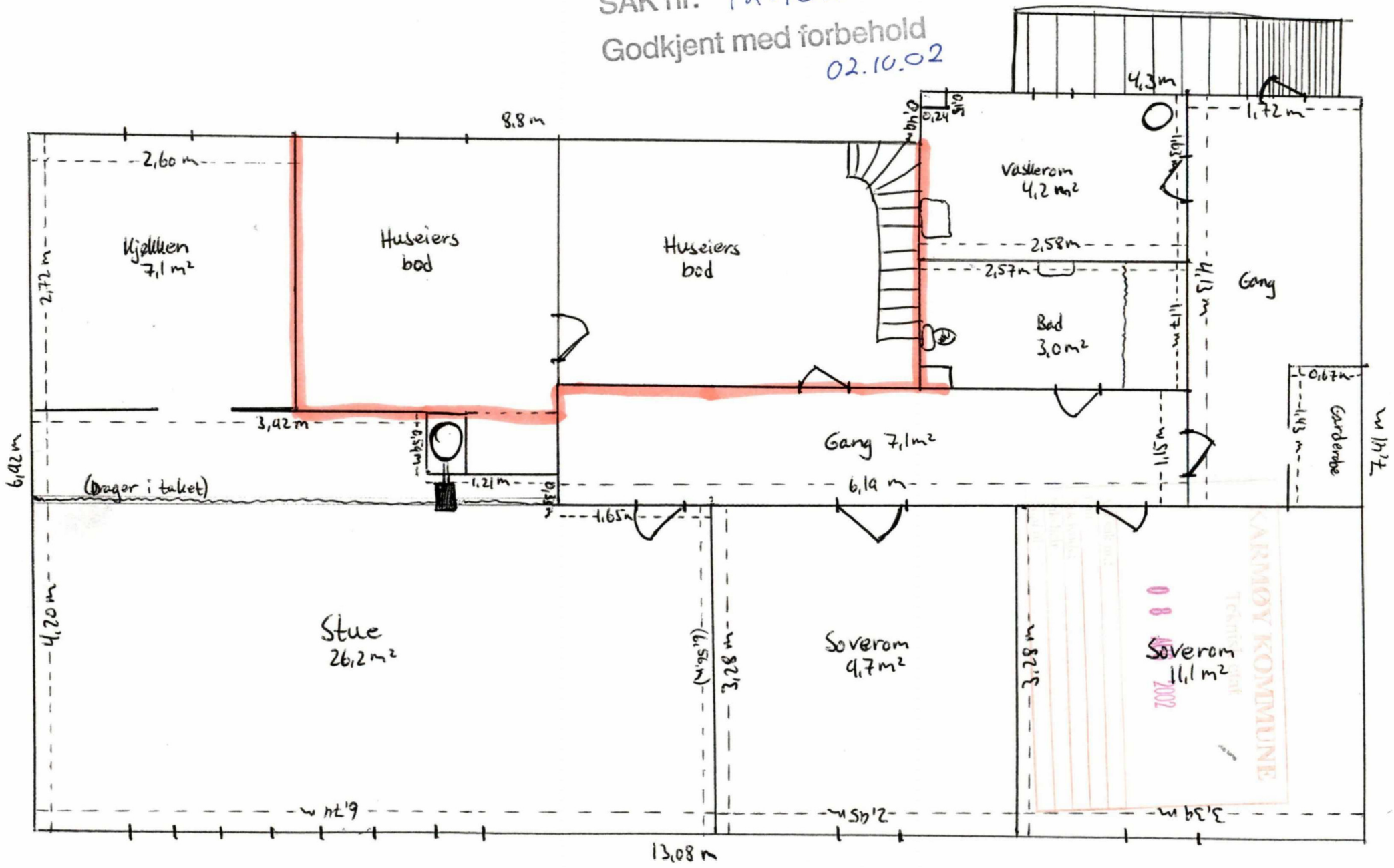


Vedlegg 3.

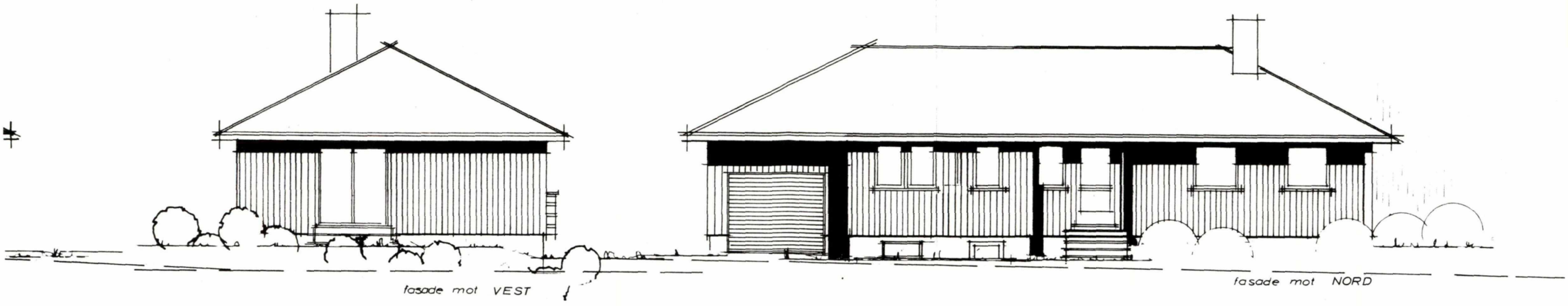
= Brann og Lydstille.

Kjeller

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 725/02
Godkjent med forbehold
02.10.02

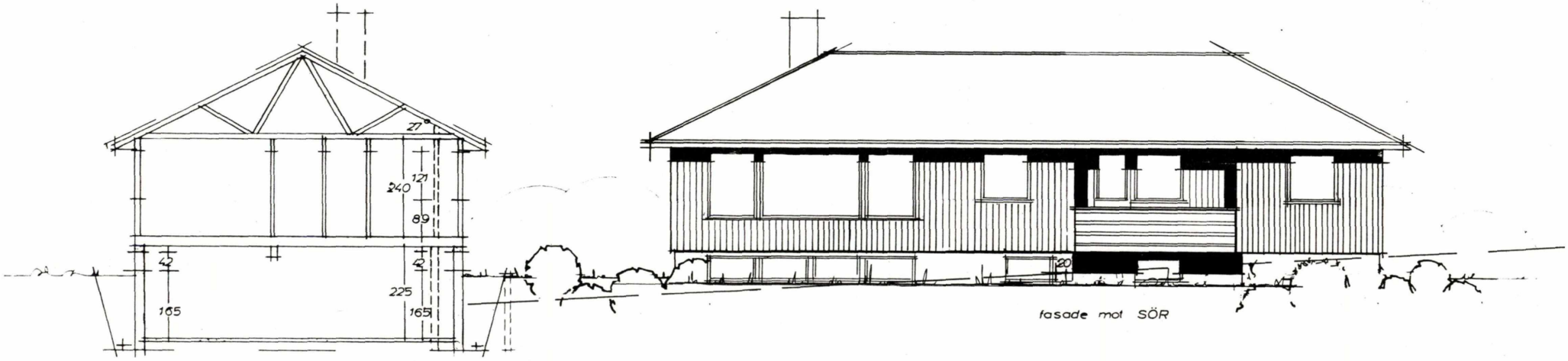


KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
08
2002

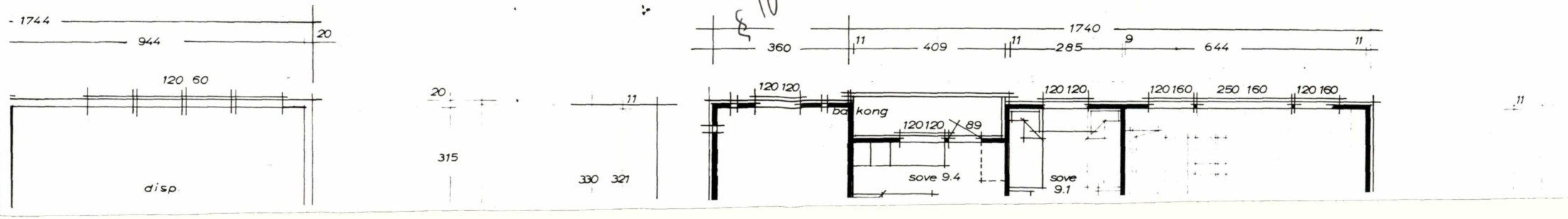


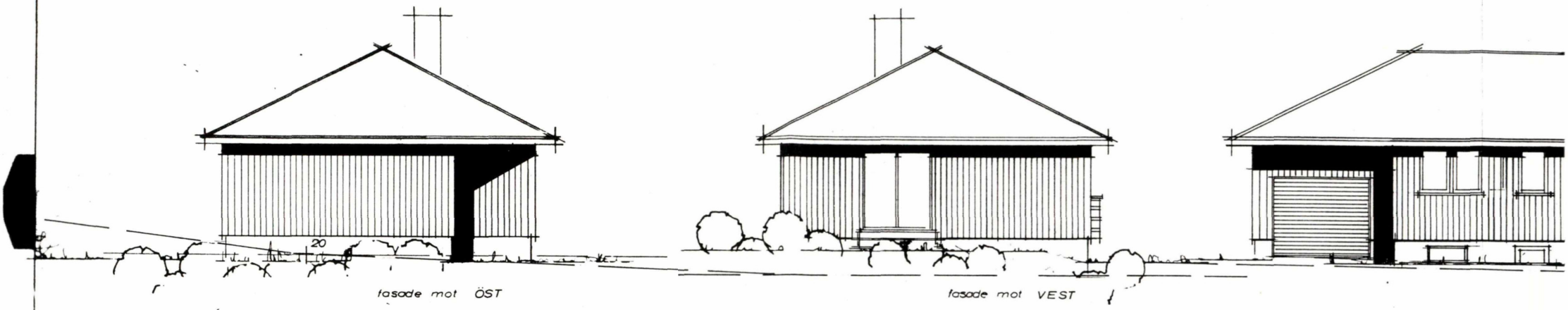
NUV. ENDR. TERRENG

FASADER



SNITT

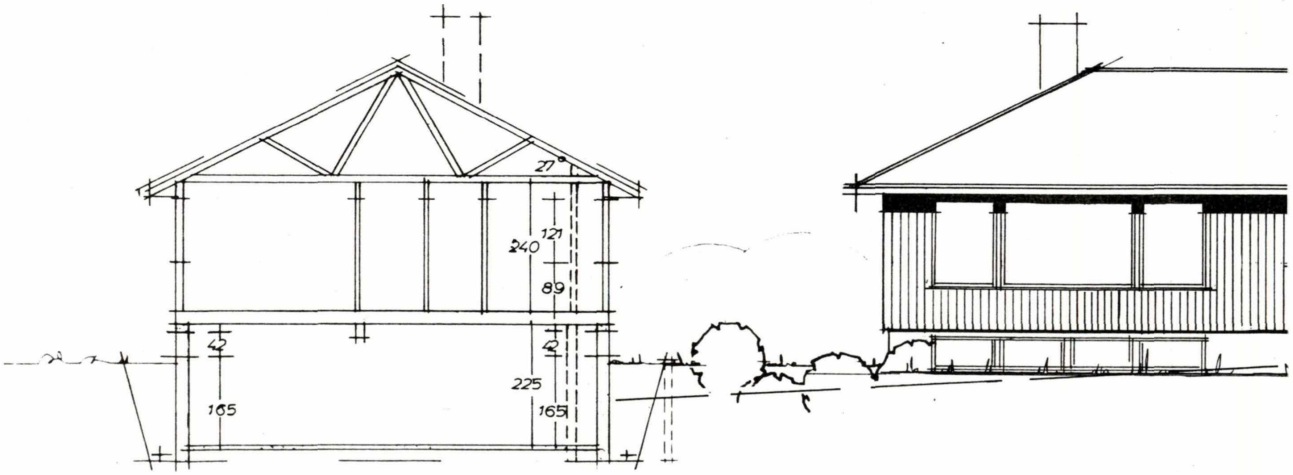




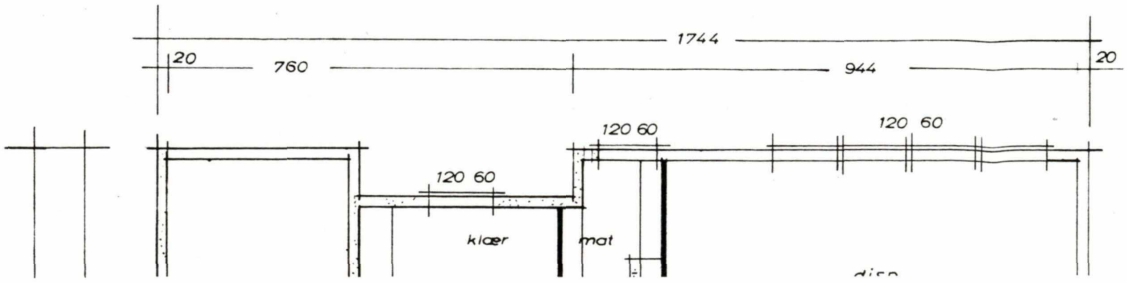
fasade mot ÖST

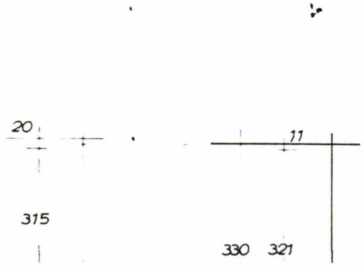
fasade mot VEST

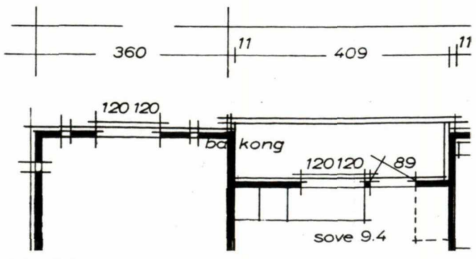
FASADER

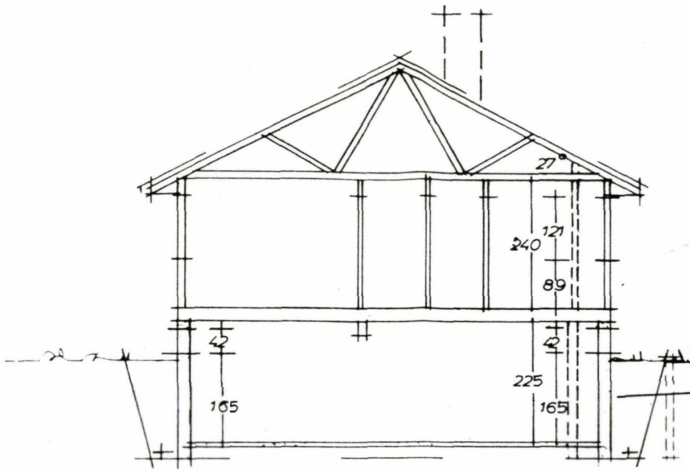


SNITT

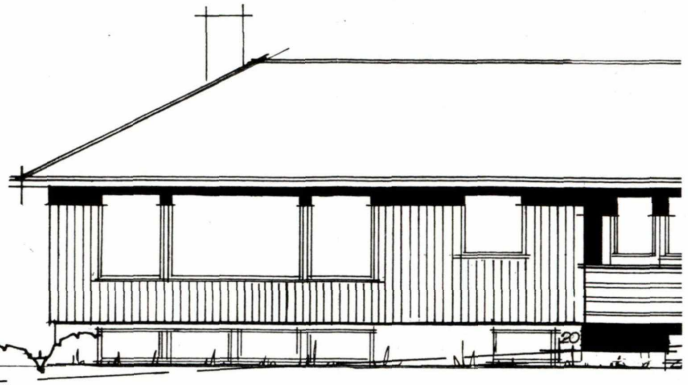






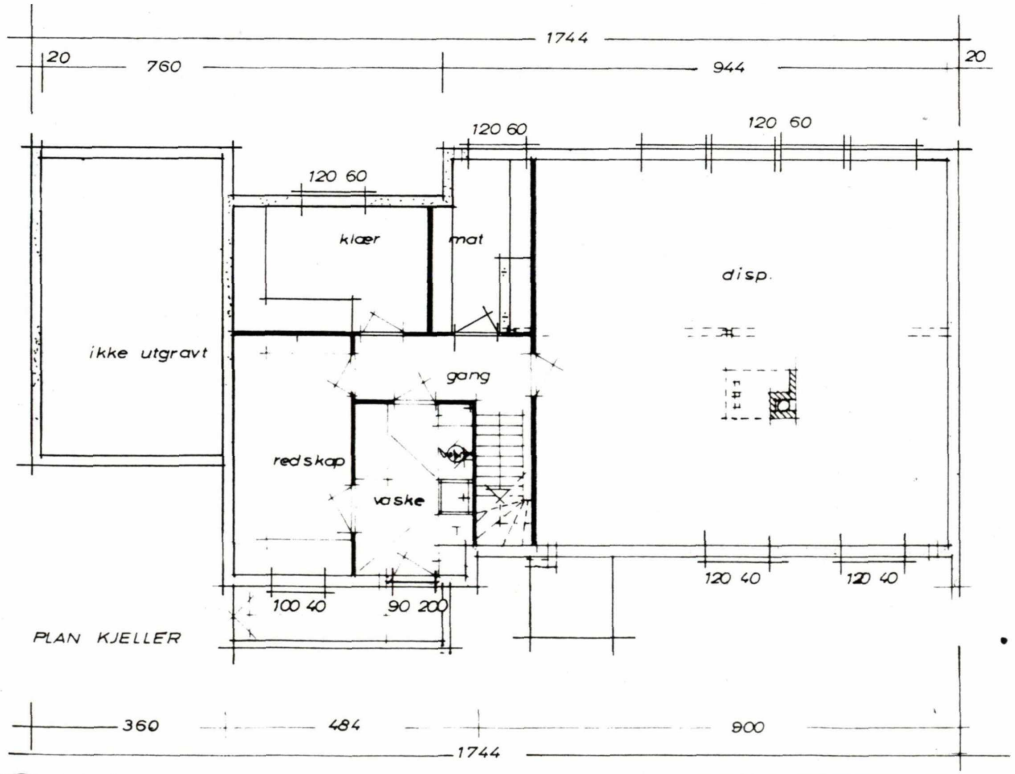


SNITT

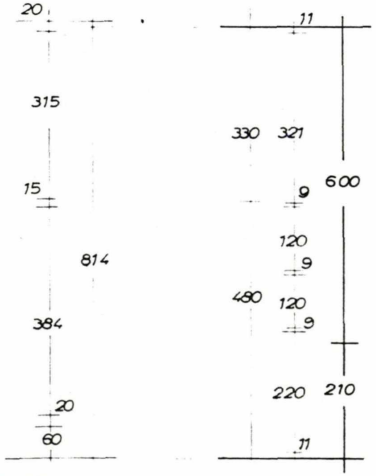


fasade mot S

12.44 4.25
4.25 8.14
2) 16.9 12.39



PLAN KJELLER

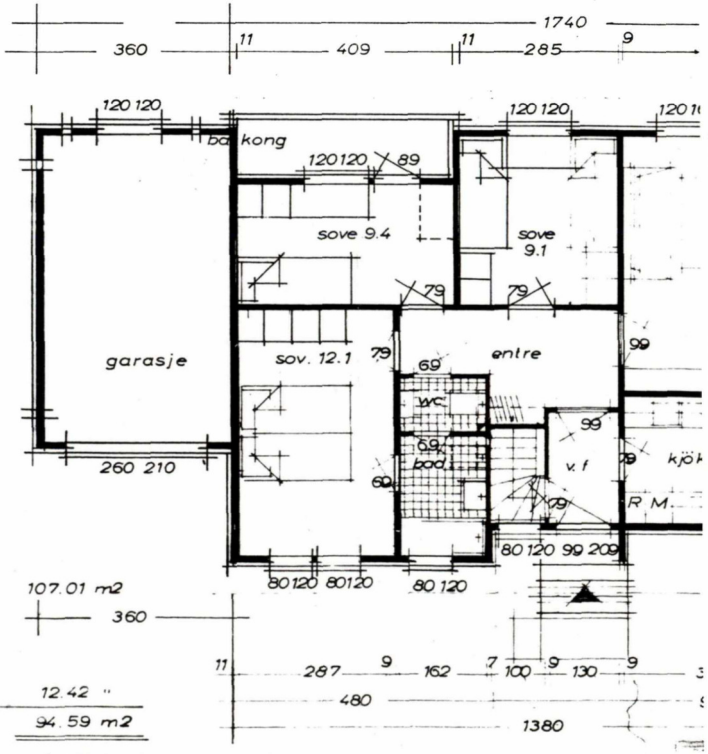


LEIEAREAL

1358 x 788 =
- 060 x 900 = 5.40
- 0.90 420 - 3.78
- 148 x 219 = 3.24

12.42 "

94.59 m2



LEIEAREAL

1358 x 788 =
- 060 x 900 = 5.40
- 0.90 420 - 3.78
- 148 x 219 = 3.24

12.42 "

94.59 m2

107.01 m2

LEIEAREAL

1358 x 788 =
- 060 x 900 = 5.40
- 0.90 420 - 3.78
- 148 x 219 = 3.24

12.42 "

94.59 m2

ETTIGHETER TIL DENNE
NING TILHØRER ARKITEKTEN.
TAKER ER ANSVARLIG FOR
VERT MISBRUK.

REG NR	HUSTYPE MS 175+ VARIANT 1	TEGN NR 13778370	BYGGHERRE JAN SJÖEN v trygve j. sjöen
	ARKIV NR. A 1-10	MÅL 1:100 / BLAD 1	BYGGEPLASS TOMT NR 9 MÅKAVEIEN HANSADALEN, KARMÖY

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Hans J. Rasmussen AS
Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Saksbehandler: Theodor Soland

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 11/212	Søknad av 07.08.02.	02/02865 035204/02	02.10.02

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gjelder:	*§93.Bruksendring. Leilighet.*
Byggested:	*Måkavegen - Mannes,*
Gnr./Bnr.	*11/212*
Tiltakshaver:	*Geir Fritjof Foldøy*
Ansvarlig søker:	*Hans J. Rasmussen AS*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*0725/02*

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden, vedlagt

- **tegning ,**
- **situasjonskart ,**
- **søknader om ansvarsrett for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, samordner i utførelsen, utførende og kontrollerende for utførelse,**
- **ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelse, kontrollplaner for prosjektering og utførelse**
- **og for øvrig på vilkår som er nevnt under.**

Bruksareal med formål kjeller i bolig, søkes endret til formål leilighet.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten.

Tekniske krav:
Det vises til innleverte og godkjente ansvarsoppgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Det blir gjort oppmerksom på følgende vilkår:

1. Godkjenningen forutsetter at leiligheten er egen branncelle samt støyisoleres i h.t. TEK. (Søknaden viser kun brann/støyisolering av *ytterveggene*).

2. Rømmingsveger i h. t. TEK skal etableres.

3. Nødvendig antall røykvarslere må monteres. Alle boenheter skal ha brannslokningsutstyr som kan benyttes i alle rom, jfr. TEK § 7-27 2.

4. Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, jfr. vedlegg.

5. Tilpasset parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom,

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1

Ansvar:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklassen.

Kontroll:
Kontroll med prosjektering og utførelse kan utføres som egenkontroll.

Kontrollplaner med tilhørende sjekklister skal være på arbeidsstedet.

Avfall
Med hjemmel i forurensningsloven og Karmøy kommunes forskrifter for renovasjon pålegges tiltakshaver å sortere bygge- og anleggsavfall, før levering til godkjent deponi. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og øvrige definerte parter i saken.

Søker skal gi melding til kommunen v/teknisk etat straks arbeidet er utført.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
Forvaltningssjef
e.f.

Theodor Soland
saksbehandler

Kopi til: kommunens avgiftskontor.

SØKNAD OM TILLATELSE TIL BRUKSENDRING. ETABLERING AV LEILIGHET I KJELLER. GNR 11 BNR 212.

AREALPLAN

Regulering	: stadfestet reg. plan Hansadal, nr 218.
Formål	:bolig. Av reg. best. pgr 4 framgår det hjemmel for å innrede sokkeletg. til beboelse.
Kommuneplan	:bolig

TEKNISKE ANLEGG

Utslipp	: 6.3
Atkomst	: uendret

LEILIGHETEN.

Bebygd grunnflate	: om lag 67 kvm (ikke oppgitt)
Antall etasjer	: 1

PARKERING / MANØVRERINGSAREAL

er vist kartfestet.

KOMMENTAR

Søknaden inneholder en del mangler, men saken behandles under tvil. Jfr SAK kap. III. Krav til tilfredsstillende belysning, som omtalt i TEK pgr 10-33, er vist heller marginalt. Imidlertid vises det til at det er mulig å utvide vinduareal, et forhold som anbefales.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Utskriftsdato: 26.03.2026

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	212	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Måkavegen 9, 4275 SÆVELANDSVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.03.2026

Karmøy kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	212	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Måkavegen 9, 4275 SÆVELANDSVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 250,94 kr
Eiendomsskatt	1 235,00 kr
Feiing	767,00 kr
Renovasjon	7 462,50 kr
Vann	5 797,68 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Energiattest



Adresse **Måkavegen 9, 4275 SÆVELANDSVIK**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284872**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9375228**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **212**
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 **1979**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **233,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **235,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 711 kWh**



Måkavegen 9, 4275 SÆVELANDSVIK

Detaljering

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

Måkavegen 9, 4275 SÆVELANDSVIK

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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