PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

GITTAVEGEN 1

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegninger

Matrikkel

Planrapport

Reg. kart

Kommuneplankart

Kommunale avgifter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260098
Addresse	Gittavegen 1		
Postnr.	4260	Sted	TORVASTAD
Selgers navn	Karl Johan Mølstre		
Selgers navn	Gullborg Arnhild Mølstre		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1976

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1976

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1 Forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Faglært arbeid utført av vår sønn.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Det var ikke krav om dette den gang, men vår sønn kan beskrive arbeidet. Forøvrig er våtrom sjekket av takstmann ifm Tilstandsrapport

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Iht våtromsnorm.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Skiftet sluk og mansjett.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tøgersen elektriske

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tøgersen har montert vifte på bad

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vannforsyning via borehull (nyere pumpe), septiktank.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Husker ikke hvem som gjorde jobben, men taket ble skiftet for mange år siden til H-panner.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet takvindu.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Egeninnsats.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Finnes ikke.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Selger drenerte i 1976.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Loftet var uinnredet når vi kjøpte huset i 1976. Innredet det selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tøgersen elektriske

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tøgersen elektriske for mange år siden.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Se forøvrig vedlagt Tilstandsrapport.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Karl Johan Mølstre*

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Gittavegen 1 , 4260 TORVASTAD

KARMØY kommune

gnr. 146, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1323 **Eiendomsverdi ref nr:** YI6214

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026035

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.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med godkjenning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

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.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

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 i 1968 med underetasje, 1. etasje og loft. Eiendommen har også frittliggende garasje i gårdsrommet.

Boligen fremstår med en gjennomgående normal standard sett i forhold til byggeår og bruk. Bygninger fra denne perioden vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav når det gjelder konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå og tekniske løsninger. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard, basert på alder, normal slitasje, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon.

Det må påregnes noe skjevheter og stedvis knirk i gulv, samt overflater med alminnelige bruksmerker som misfarging og mindre sprekkdannelser. Fasader har stedvis råteskadet kledning, og noe utskifting må forventes. Ytterdører er av eldre dato med normal slitasje, men fungerer på befaringsdagen. Vinduer er i hovedsak fra byggeår og fremstår med aldersslitasje. Enkelte vinduer med råteskader må påregnes utskiftet.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er nær eller har passert forventet teknisk levetid, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og gradvise oppgraderinger over tid.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises for øvrig til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader som fremgår av rapporten. Da boligen var møblert og bebodd ved befaring, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Det vises også til selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med takstein av betong.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre. Gavlpanner på avslutning.
Takrenner og nedløp av plast og metall. Beslag av metall.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Stigetrinn og plattform av metall.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med ukjent oppbygging.
Nesten hele takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket).
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Takvindu med karmer av tre. Isolerglass.
Enkelte vinduer har fargede glass og blyinnfatning.
Hovedytterdør av aluminium.
Bi-inngangsdør av tre. Lakkert utførelse.
Skyvedør fra stue av aluminium.
Trapp av betong fra gårdsrom til hage.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, teppe og belegg på gulver.
Tapet og finerplater på vegger.
Prefabrikkerte plater, trepanel og malte plater i tak/himlinger.
Gulv av betong i underetasjen.
Etasjeskillere av tre i 1. etasje og loft.
Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert åpen peis med vedovn i stue (kombi).
Det er montert vedovn i kjellerstue.
Det er sotluke i kjeller.
Det foreligger ingen kommentar fra feier.
Hulltaking er foretatt i underetasjen uten å påvise unormale forhold.
Boligen har trapp av tre. Det er rekkverk av metall. Malt utførelse.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med og uten fyllinger.
Dørblad med glass og blyinnfatning mellom gang og stue. Samt gang og kjøkken.
Dobbel dør med glass og blyinnfatning mellom vindfang og gang.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2023.
Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er tilstrekkelig fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad U.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2022.
Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er tilstrekkelig fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra HTH kjøkken, fra ca 2022.
Laminat benkeplate og vask av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: Kjøl/fyseskap, stekeovn og platetopp.
Det er ikke komfyrvakt eller aquastop.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av plast (rør i rør).
Det ble også observert vannrør av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Det ble registrert eldre stålsluk i underetasjen. Dette kan indikere at avløpssystemet delvis er utført med støpejernsrør (soil), uten at dette er nærmere verifisert.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Vannpumpe og trykktank er fra ca 2020.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell og sprengstein.
Dreneringen er fra 1968.
Bygningen er utført med drenering slik det var vanlig på oppføringstidspunktet, bestående av drensrør i grunnen og knotteplast mot grunnmur.
Taknedløp er tilkoblet rør i grunnen.
Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur er av murstein. Pusset og malt utvendig.
Terrenget rundt boligen fremstår som flatt.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn.
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1968.

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

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Eiendommen ligger i støysone (rød sone) iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Dette innebærer at området kan være utsatt for trafikkstøy. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med denne rapporten.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Takstmannen har lagt dagens bruk av rommene til grunn i tilstandsrapporten. Fremviste, stemplede tegninger samsvarer med planløsning og rominndeling i bygget, men rommene er ikke benevnt med funksjon (f.eks. stue, kjøkken, soverom).

Garasje

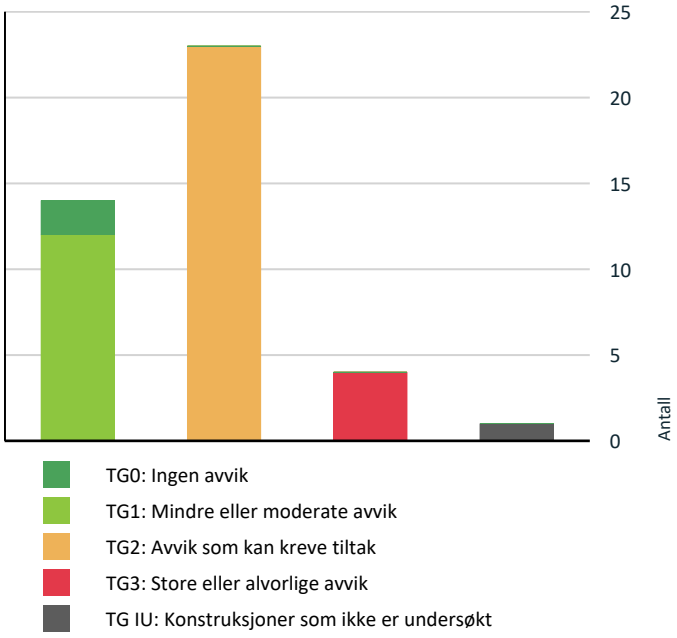
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Takstmannen har lagt dagens bruk av rommene til grunn i rapporten. Garasjen fremstår ikke i henhold til fremlagte tegninger, og det er observert endringer i både fasadeutforming og takløsning.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

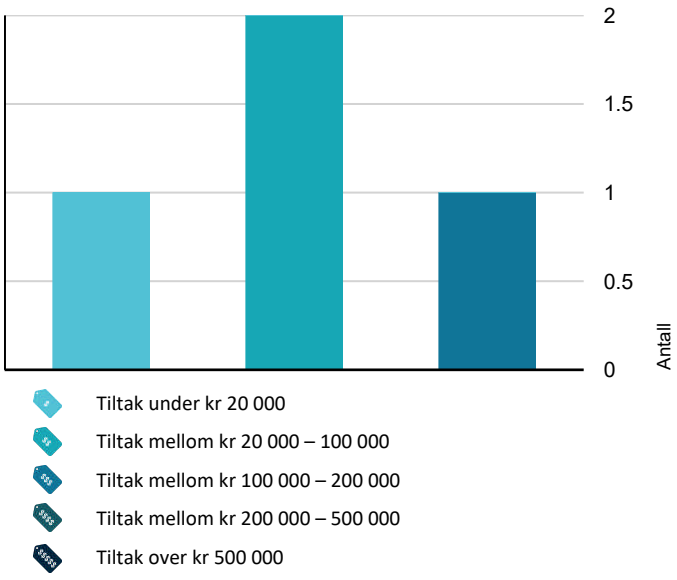
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Med råteskader	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Vaskekjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Komfyrvakt & Aquastop Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning 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.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av noe manglende utvendig vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
2023	Modernisering	Nytt bad i 1. etasje
2022	Modernisering	Nytt kjøkken fra HTH
2022	Modernisering	Nytt bad i underetasjen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med takstein av betong.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre. Gavlpanner på avslutning.

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.

Undertak og taktekking har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er i tillegg registrert noe mosedannelse på taktekket.

Alder tilsier naturlig slitasje og gradvis svekket funksjon på undertak og tekking. Mosedannelse oppstår gjerne som følge av fuktpåvirkning og begrenset uttørking, og kan over tid bidra til økt fuktbelastning på tekkingen.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og begynnende slitasje, uten tegn til akutte skader på befaringstidspunktet. Betongtakstein er ofte oppgitt med en forventet levetid på 50 år, men kan med godt vedlikehold vare opp mot 60-80 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mosedannelse kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert dreneringsevne på takflaten. Værslitte gesimser og loddbord kan medføre gradvis nedbrytning av trevirket dersom vedlikehold ikke utføres. Eldre undertak har redusert restlevetid og økt risiko for svikt sammenlignet med nyere konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig rengjøring og fjerning av mose samt overflatebehandling/vedlikehold av loddbord. Undertakets tilstand bør holdes under observasjon, og fremtidig utskifting må påregnes innenfor normal restlevetid.



Mose på taktekket

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast og metall. Beslag av metall.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Stigetrinn og plattform av metall.
Fall på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et forskriftskrav på oppføringstidspunktet, men etter dagens krav anbefales snøfangere der det foreligger risiko for snøras. Videre vurderes renner, nedløp og beslag å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som tilsier økt slitasje og vedlikeholdsbehov.

TG2 er valgt som følge av alder og påviste avvik som samlet gir økt risiko for skader og vedlikeholdsbehov. Takrenner og nedløp har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan være en fare for personer, kjøretøy og konstruksjoner inntil bygget.
Dersom taket skal fornyes eller tekkingen skiftes ut, vil det utløses krav om montering av snøfangere etter gjeldende forskrifter. Montering anbefales også som forebyggende sikkerhetstiltak.

På grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og feil vannavrenning som kan føre til unødvendig mye vannsøl på fasade og grunnmur.
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.



Eldre takrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.

Det er registrert stedvis råtedannelse i trekledningen, og noe vedlikeholdsarbeid/utskifting må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass og værslitasje på trekledningen. Videre ble det observert spredte råteskader i enkelte bord. I nedre del av kledningen, mellom grunnmur og kledning, er det stedvis liten eller manglende lufting.

Avvikene vurderes å skyldes naturlig aldring og værpåvirkning over tid, kombinert med utilstrekkelig lufting i nedre del av konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne, noe som gir økt risiko for råteskader. På bakgrunn av registrerte forhold settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom forholdene ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre med økt omfang av råte og svekket funksjon i kledningen. Dette kan på sikt medføre behov for mer omfattende utskifting.

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, skraping og overflatebehandling. Råteskadede bord bør skiftes ut. Det anbefales også å etablere eller forbedre lufting i nedre del av kledningen for å redusere fuktbelastningen og bedre konstruksjonens levetid.



Råteskade i kledning



Stedvis lite lufting



Råteskade i kledning

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med ukjent oppbygging.
Nesten hele takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og lot seg derfor ikke besiktige. Takkonstruksjonen ble kontrollert via inspeksjonsluke i knevegg. Det ble utført fuktsøk fra undersiden, blant annet rundt pipe og andre konstruksjonsdeler som erfaringsmessig er utsatt for lekkasje. Det er ikke observert indikasjoner på pågående fukt- eller lekkasjeproblematikk, men tilstanden på takkonstruksjonen kan ikke fastslås uten inngrep eller full dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er utført som lukket konstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet.
Det er ikke mulig å foreta visuell kontroll av oppbygning, isolasjon, lufting eller tilstand.
Eventuelle skjulte feil eller skader kan derfor ikke avdekkes ved befaring.
TGIU er valgt som følge av manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse og oppbygning, samt vurdere tiltak som gir fremtidig inspeksjonsmulighet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Takvindu med karmer av tre. Isolerglass.
Enkelte vinduer har fargede glass og blyinnfatning.
Vinduer har nådd en alder hvor vedlikehold eller utskifting må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 er gitt på bakgrunn av vinduenes alder og registrerte slitasjeskader i form av kondensmerker, malingsavflassing og sprekkdannelser i treverket. Forholdene vurderes samlet å ha moderat alvorlighetsgrad og er forenlig med normal elde, men med økt vedlikeholds- og utskiftingsbehov over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon over tid. Skader i overflatebehandlingen kan føre til fuktpåvirkning og videre nedbrytning av materialene dersom vedlikehold ikke gjennomføres.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, herunder utbedring av overflatebehandling. Det må påregnes utskifting av vinduene innenfor et normalt vedlikeholdsintervall.



Innvendig kondens og sprekker i karmer



Sprekker i treverket

TG 3 Vinduer - Med råteskader

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vinduer er i fra byggeår og det ble påvist råteskader i flere vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det ble registrert fukt i vinduskarm, samt synlige råteskader i treverket. Enkelte vinduer var vanskelig og åpne/lukke.

Forholdet vurderes å skyldes fuktpåvirkning over tid, som har medført nedbrytning av materialet. Råteskader innebærer vesentlig svekket funksjon og bæreevne i treverket. TG3 er satt da det foreligger klart funksjonssvikt og behov for tiltak.

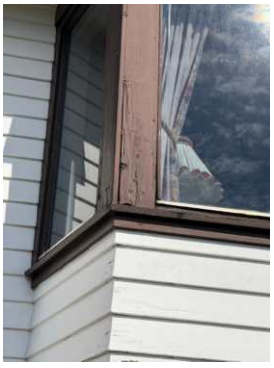
Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt skadeomfang og spredning til tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også medføre redusert tetthet og fare for inntrenging av fukt og vann.
Skadet treverk må skiftes ut. Årsak til fuktpåvirkningen må kartlegges og utbedres. Det anbefales nærmere kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle følgeskader.

Vinduer av standard utførelse er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Dette inkluderer ikke blyinnfatninger eller farget glass. For korrekt pris ved tilbakeføring til tilsvarende standard anbefales det å innhente tilbud fra glassmester.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i omramming rundt vindu

Tilstandsrapport



Fuktighet i karm



Råte i karm



Råte i karm

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av aluminium.
Bi-inngangsdør av tre. Lakkert utførelse.
Skyvedør fra stue av aluminium.

Dørene er av eldre dato og fremstår med noe slitasje. Tidspunktet for vedlikehold/utskifting nærmer seg. Når er vanskelig og si noe om.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

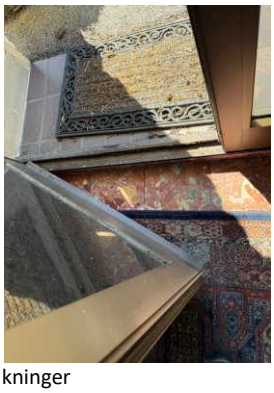
Det ble registrert malingsflass, misfarging og normal slitasje på dører. Det ble også registrert rustdannelse på enkelte hengsler. Dører med tilhørende pakninger og beslag vurderes å ha passert halvparten av sin estimerte levetid.

Forholdene vurderes å skyldes alder, normal bruksslitasje og værpåvirkning over tid. På bakgrunn av registrert slitasje og alder er forholdet vurdert til TG2, da det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av enkelte komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje på overflater, beslag og pakninger kan over tid føre til redusert funksjon, tetting og levetid.
Det anbefales vedlikehold av dører, herunder overflatebehandling og justering/smøring av hengsler og beslag. Slitte pakninger og beslag bør skiftes ved behov.



Misfarging og slitte pakninger



Rust/irr på hengsler

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong fra gårdsrom til hage.
TG1 er gitt på bakgrunn av at det kun er registrert normale spor av værpåvirkning og aldring på trappen, og det er ikke påvist forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Parkett, teppe og belegg på gulver.
Tapet og finerplater på vegger.
Prefabrikkerte plater, trepanel og malte plater i tak/himlinger.

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til alder, herunder merker, riper og mindre skader. Stedvis knirk i gulv og behov for overflatebehandling eller oppussing må påregnes.

Oppfatningen av normal slitasje og skjønnhetsfeil kan være subjektiv, og interessenter anbefales å kontrollere overflatene nærmere. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

TG1 er gitt på bakgrunn av normal slitasje sett i forhold til alder og bruk, uten at det er registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong i underetasjen.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

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.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registreret ca. 30 mm skjevhet på gulv i kjellerstue. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 26 mm skjevhet på gulv i gang. Målt på en lengde over 2 meter.

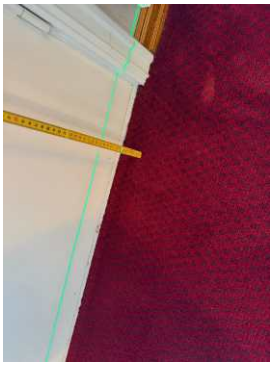
Konsekvens/tiltak

• 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.

Skjevheten kan påvirke bruken av rommet og kan oppleves sjenerende. Avviket vurderes som vesentlig i henhold til dagens standard. Det kan også gjøre plassering av kommoder og annen møblering utfordrende. Utbedring er ikke nødvendig med mindre skjevheten oppleves som sjenerende for eier. Eventuell utbedring vil kreve omfattende arbeider.

Kostnadsestimatet gjelder avretting ved lekting og plating. Det er ikke medregnet ferdige overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Største målte skjevhet over 2 meter

TG 2 Etasjeskille - 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre i 1. etasje.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registreret ca. 15 mm skjevhet på gulv i stue. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 12 mm skjevhet på gulv i stue. Målt på en lengde over 2 meter.

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.

TG 3 Etasjeskille - Loft

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre på loft.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

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.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble registreret ca. 32 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 26 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt på en lengde over 2 meter.

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.

Skjevheten kan påvirke bruken av rommet og kan oppleves sjenerende. Avviket vurderes som vesentlig i henhold til dagens standard. Det kan også gjøre plassering av kommoder og annen møblering utfordrende. Utbedring er ikke nødvendig med mindre skjevheten oppleves som sjenerende for eier. Eventuell utbedring vil kreve omfattende arbeider.

Kostnadsestimatet gjelder avretting ved lekting og plating. Det er ikke medregnet ferdige overflater. Eventuelle behov for jekking eller forsterkning av bjelkelag kan medføre tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Største målte skjevhet over 2 meter

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert åpen peis med vedovn i stue (kombi).
Det er montert vedovns i kjellerstue.
Det er sotluke i kjeller.
Det foreligger ingen kommentar fra feier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid, selv om pipen fremstår funksjonell ved befaring. Pipers levetid varierer med utførelse og materiale, men tegl- og mursteinspiper har normalt en forventet levetid på ca. 50–80 år, elementpiper 60–100 år, og stålpiper 25–50 år. Levetiden påvirkes av plassering, bruk, fyringsmønster og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Eldre piper kan ha redusert restlevetid og kan over tid få behov for vedlikehold eller utbedringer. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt eller synlige skader ved befaring.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle tiltak bør vurderes ved tegn til forringelse eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 15.

Det er utforede vegger av tre i rom under terreng. Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner, og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt på sted som gir høy sannsynlighet for å finne fuktighet. Det gir ingen garanti for at det ikke kan være fuktighet andre steder i konstruksjonen.

Når det ikke er målt forhøyet fuktighet,
fungerer konstruksjonen i dette tilfellet som tiltenkt. Det gjøres oppmerksom på at drenering og fuktsikring rundt bygget er i fra byggeår og har høy alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

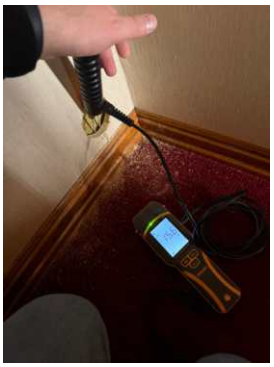
Det er registrert saltutslag på grunnmur i matbod og vaskekjeller. Det ble også observert forekomst av maur.

Saltutslag skyldes fuktvandring gjennom grunnmur, hvor salter transporteres til overflaten og krystalliserer. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, noe som er vanlig i eldre kjellere. Forekomst av maur kan ha sammenheng med fuktige forhold og tilgang på organiske materialer. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik og indikasjon på fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til nedbrytning av materialer og redusert inneklima. Maur kan medføre mindre skader på treverk og være en ulempe for bruk av rommene.
Det anbefales å forbedre drenering og fuktsikring rundt grunnmuren der dette er aktuelt. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen innvendig, som ventilasjon og avfukting. Forekomst av maur bør følges opp med egnede tiltak ved behov.



Fuktmåling

Tilstandsrapport



Saltutslag og observert maur



Smal trapp

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp av tre.
Det er rekkverk av metall. Malt utførelse.
Det er teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt frihøyde på ca. 1,77 m i trappen, noe som er lavere enn anbefalte verdier etter dagens forskrifter (normalt ca. 2,0 m). Trappen fremstår også som relativt bratt og smal.
Forholdet skyldes eldre byggeskikk og at trappen er oppført etter tidligere byggeregler, hvor krav til frihøyde, stigning og bredde var mindre strenge enn etter dagens forskrifter.

Trappen har avvik fra dagens anbefalte krav til frihøyde og utforming, noe som påvirker sikkerhet og brukskomfort. Forholdet vurderes å være et avvik som krever tiltak, men det er ikke registrert konstruksjonssvikt. Tilstandsgrad settes derfor til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert frihøyde, bratt stigning og begrenset bredde kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for å slå hodet eller falle ved bruk av trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for personskade, særlig for høye personer eller ved transport av gjenstander.

Tiltak vil normalt være bygningsmessig krevende og kan omfatte ombygging eller endring av trappeløpet for å oppnå bedre frihøyde og utforming. Tiltak vurderes som omfattende og gjennomføres normalt i forbindelse med større ombyggingsarbeider. Forsiktighet anbefales ved bruk.



Lav frihøyde

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med og uten fyllinger.
Dørblad med glass og blyinnfatning mellom gang og stue. Samt gang og kjøkken.
Dobbel dør med glass og blyinnfatning mellom vindfang og gang.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Det må påregnes merker, mindre skader og stedvis behov for overflatebehandling.

TG 2 Vaskekjeller

Beskrivelse

Gulv av betong.
Vegger av malt betong og plater.
Trepanel i himling.
Eldre stålsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vaskekjeller med gulv og vegger av betong/puss eller ubehandlede plater. Det er ikke registrert membran eller overflatebehandling på gulv eller vegger.

Rommet fremstår med en enkel utførelse uten fuktsikring i form av membran eller vanntette overflater. Slike løsninger er vanlig i eldre kjellere og vaskerom, men avviker fra dagens anbefalte løsninger for rom med vanninstallasjoner. På bakgrunn av manglende fuktsikring er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende membran og overflatebehandling kan medføre økt risiko for fuktopptak i gulv og vegger dersom rommet utsettes for vannsøl eller lekkasjer. Ved fortsatt bruk av rommet til vaskeromsformål bør det utvises aktsomhet ved bruk av vanninstallasjoner. Ved eventuell fremtidig oppgradering anbefales det å etablere fuktsikring og overflater som er tilpasset rom med vannbelastning.

Tilstandsrapport



Eldre stålsluk i gulvet

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Våtrommet er utført av Rørlegger Alf Larsen.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2023.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 40 mm. Nedsenket gulv i dusjen ble målt til ca 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 90 mm.

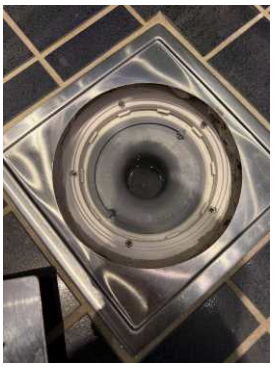
TG1 er gitt da én av de preaksepterte løsningene i TEK17 vurderes å være ivaretatt. Preaksepterte løsninger i byggteknisk forskrift er løsninger som anses å tilfredsstille forskriftens funksjonskrav.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rundt klemring kan man se spor av smøremembran.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > BAD

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.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Det ble også søkt etter fuktighet på overflater. Ingen unormal fuktighet ble registrert på befaring.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Fuktsøking

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Våtrommet er utført av Rørlegger Alf Larsen.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2022.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

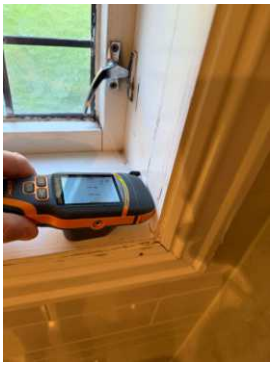
• Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsone og er eksponert for vannsøl. Vinduet har allerede tatt skade som følge av plasseringen.
Plasseringen medfører økt fuktbelastning på vindu og tilstøtende konstruksjoner. Slike løsninger erfaringsmessig gir økt risiko for fuktskader over tid. TG2 er satt på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Langvarig fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av materialer og risiko for skjulte fuktskader.
Tiltak som reduserer vannpåvirkning anbefales, for eksempel skjerming eller tetting. Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes.



Malingsflass i karmer

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 32 mm. Nedsenket gulv i dusjen ble målt til ca 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 47 mm.

TG1 er gitt da én av de preaksepterte løsningene i TEK17 vurderes å være ivaretatt. Preaksepterte løsninger i byggteknisk forskrift er løsninger som anses å tilfredsstille forskriftens funksjonskrav.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rundt klemring kan man se spor av smøremembran.

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ikke registrert drenshull i toalettkassen. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på montering som bekrefter om det er benyttet vanntett innkassingspose.
TG2 er valgt på grunn av manglende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dreneringsløsning eller usikkerhet om innkassingen er utført med pose kan føre til at lekkasjer eller kondensvann ikke blir oppdaget. Dette kan gi skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales å innhente dokumentasjon fra installatør/leverandør på utførelsen, eller å etablere dreneringsløsning/pose dersom dette ikke er på plass.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende ventilasjonsløsning for fjerning av fuktig luft vurderes som et vesentlig avvik fra forventet funksjon i våtrom. Ventilasjon er en grunnleggende forutsetning for å begrense fuktbelastning, og fravær medfører høy risiko for skadeutvikling. Forholdet gis derfor TG3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende ventilasjon gir økt fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens, muggdannelse og fuktskader i konstruksjoner og overflater. Dette kan over tid medføre redusert levetid og behov for omfattende utbedringer.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved montering av mekanisk avtrekk eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



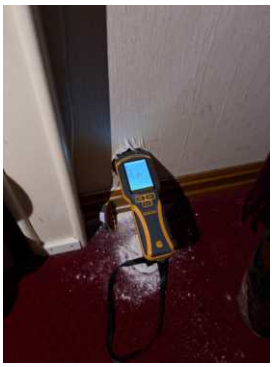
Mangler ventilasjon

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Det ble også søkt etter fuktighet på overflater. Ingen unormal fuktighet ble registrert på befaring.



Fuktmåling



Fuktsøking

Tilstandsrapport



Fuktsøking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra HTH kjøkken, fra ca 2022.
Laminat benkeplate og vask av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: Kjøl/fyseskap, stekeovn og platetopp.
Det er ikke komfyrvakt eller aquastop.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt & Aquastop

Beskrivelse

Kjøkkenet er ikke utstyrt med aquastop eller komfyrvakt, noe som var gjeldende krav ved fornyelse av kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er valgt på bakgrunn av manglende komfyrvakt og automatisk vannstoppeventil, noe som avviker fra dagens sikkerhetsanbefalinger for kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende komfyrvakt og vannstoppeventil kan medføre økt risiko for brann- og vannskader, samt potensielt større skadeomfang ved uhell.
Det anbefales å installere komfyrvakt og automatisk vannstoppeventil i henhold til gjeldende sikkerhetsanbefalinger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av plast (rør i rør). Det ble også observert vannrør av kobber.
Anlegget er besiktiget i vaskekjeller og benkeskap i kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av vanninstallasjonene som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vannrøropplegget fremstår delvis fornyet over tid. Installasjonene består av rør og koblinger av varierende alder og materialtype, noe som medfører ulik restlevetid for anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert irr/korrosjon på rørkobling i rørskap.
Forholdet kan skyldes fuktpåvirkning, kondens eller begynnende utetthet. Det ble ikke observert aktiv lekkasje på befaringsdagen. TG2 er satt da avviket kan utvikle seg over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Videre korrosjon kan medføre lekkasje og påfølgende fuktskader.
Kontroll og eventuell utbedring anbefales utført av rørlegger.



Irr på rørkoblinger

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Det ble registrert eldre stålsluk i underetasjen. Dette kan indikere at avløpssystemet delvis er utført med støpejernsrør (soil), uten at dette er nærmere verifisert.
Avløpsrør er besiktiget i vaskekjeller og i benkeskap i kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger er passert.

TG2 er valgt på bakgrunn av manglende påvist lufting og alder på innvendige avløpsledninger, selv om det ikke er registrert akutte funksjonssvikt ved befaring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til redusert funksjon, herunder luktproblemer og risiko for undertrykk i vannlåser. Eldre avløpsledninger kan ha redusert restlevetid og økt risiko for driftsproblemer over tid.
Det anbefales å kontrollere avløpsanleggets lufting og funksjon.
Eventuelle utbedringer bør vurderes ved tegn til driftsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg for å sikre bedre luftkvalitet, stabilt inneklima og redusert risiko for fuktproblemer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert innvendig kondensering på enkelte vinduer og i karmer.
Forholdet kan skyldes manglende eller utilstrekkelig ventilasjon, høy innvendig luftfuktighet eller kuldebroer/kuldeutsatte flater.
TG2 er gitt på bakgrunn av registrerte kondensmerker i karmer som kan medføre skadeutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning innendørs, med risiko for kondens og over tid skade på bygningsdeler.
Det anbefales å etablere mer tilfredsstillende ventilasjonsløsning, eksempelvis ved montering av veggventiler eller andre tiltak som sikrer bedre luftutskifting.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannpumpe og trykktank er fra ca 2020.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

TG2 er gitt på bakgrunn av avvik ved elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løsningen vurderes som avvik fra gjeldende krav og kan medføre økt risiko for varmgang og driftsstans.
Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av berederen ved utskifting eller oppgradering.



Støpsel på VVB

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 i sikringsskapet.

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.
   1968 El-anlegget i boligen er fra byggeår. Innmaten i sikringsskapet ble oppgradert i ca 2010.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ifølge opplysninger fra eier skal det være brukt fagfolk på alle elektriske arbeider i boligen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer på befaring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ifølge eier skal det ikke være et problem med at sikringer løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ifølge eier har det ikke vært branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskapet. Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen antas å bestå av fjell og sprengstein.
Vurderingen er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det tas forbehold om at byggegrunnen ikke er direkte undersøkt, da denne ligger skjult under terreng og konstruksjoner.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1968.
Bygningen er utført med drenering slik det var vanlig på oppføringstidspunktet, bestående av drensrør i grunnen og knotteplast mot grunnmur.
Rundt bygget kan man enkelte steder observere bruk av knotteplast.
Taknedløp er tilkoblet rør i grunnen.

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

På bakgrunn av alder er det sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje har redusert funksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen vurderes å være passert.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Slike konstruksjoner vil normalt få redusert funksjon over tid. Dreneringssystemer fra denne perioden har erfaringsmessig en forventet levetid på ca. 30–50 år, men faktisk levetid vil kunne variere avhengig av grunnforhold, utførelse og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Redusert eller manglende fuktsikring og drenering kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og i rom under terreng.

Det anbefales å følge med på forholdet over tid. Ved tegn til fuktproblemer kan det bli aktuelt med nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak i form av ny drenering rundt boligen. Tidspunktet for når dette eventuelt blir nødvendig vil blant annet avhenge av bruk og belastning på rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gulv av betong.
Grunnmur er av murstein. Pusset og malt utvendig.
Det er kun synlige deler av grunnmuren og fundamenter som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert stedvis løs puss, malingsflass og enkelte riss i grunnmuren.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte forhold, som vurderes å være relatert til normal aldring av puss og overflatebehandling samt påvirkning fra fukt og vær over tid. På bakgrunn av alder og tilstand må det påregnes vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader i puss og overflater kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av overflatebehandling og puss.
Det anbefales å utbedre skader i puss og riss samt fornye overflatebehandling ved behov for å begrense videre nedbrytning.

Tilstandsrapport



Riss, løs puss og malingsflass



Riss/sprekk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som flatt.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terreng på østsiden har flatt terreng noe som kan medføre økt belastning på grunnmur og drenering, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Det er ikke registrert akutte skader på befaringsdagen, men forholdet representerer en risikofaktor for fuktpåvirkning. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flatt terreng kan føre til at overvann ledes mot bygget, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Over tid kan dette bidra til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales å sikre at terrenget har fall bort fra bygget, og at overvann ledes kontrollert vekk fra grunnmuren.

Det er ikke vurdert behov for utbedringstiltak, da underetasjen fremstod som tørr på befaringstidspunktet. Dersom det oppstår fuktproblematikk i underetasjen, kan det imidlertid være aktuelt å vurdere terrengjusteringer for å bedre avrenning fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn.
Vurderingene av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på innvendige observasjoner og informasjon 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.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, selv om det ikke er registrert synlig funksjonssvikt. Normal forventet levetid for plastbaserte vann- og avløpsledninger i grunn er ca. 50 år eller mer, avhengig av utførelse og grunnforhold. Ledningene har dermed nådd en alder hvor forventet levetid i stor grad er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre ledningsanlegg har økt risiko for lekkasjer, brudd eller funksjonssvikt. Skader på ledninger i grunn kan være kostnadskrevende å utbedre.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1968.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder og økt risiko for funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert akutte problemer på befaringstidspunktet. Normal forventet levetid for eldre betongbaserte septiktanker er ca. 30–50 år, avhengig av utførelse og belastning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Eldre septiktanker har økt risiko for lekkasjer, sprekkdannelser og redusert funksjon. Det kan også foreligge krav fra kommune om oppgradering til nyere rensekrav.

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

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Eiendommen ligger i støysone (rød sone) iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Dette innebærer at området kan være utsatt for trafikkstøy. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med denne rapporten.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/oppbevaring

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår hentet fra tegninger.

Standard
Normal garasjestandard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv av betong.
Ringmur av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Saltak med takkonstruksjon av tre.
Det er synlige konstruksjoner fra innsiden.
Tak er tekket med takstein av betong.
Takrenner og nedløp av plast.
Sidedør og garasjeporter av tre. Malt utførelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

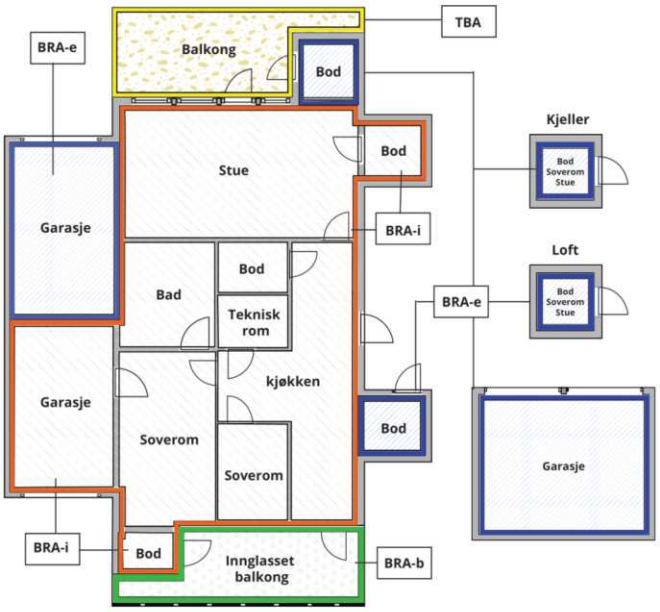
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	38			38	
1. Etasje	78			78	
Underetasje	71			71	
SUM	**187**				
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	2 soverom, gang, garderobe		
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad		
Underetasje	Vindfang, gang, kjellerstue, vaskekjeller, bad, matbod, bod, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannen har lagt dagens bruk av rommene til grunn i tilstandsrapporten. Fremviste, stemplede tegninger samsvarer med planløsning og rominndeling i bygget, men rommene er ikke benevnt med funksjon (f.eks. stue, kjøkken, soverom).

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, bod, verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannen har lagt dagens bruk av rommene til grunn i rapporten. Garasjen fremstår ikke i henhold til fremlagte tegninger, og det er observert endringer i både fasadeutforming og takløsning.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Karl Johan Mølstre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	146	86		0	984 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gittavegen 1

Hjemmelshaver
Mølstre Gullborg Arnhild, Mølstre Karl Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gittavegen, på Torvastad.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Kort avstand til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Oasen storsenter.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med hage, variert beplantning av prydbusker, hekker og trær, samt asfaltert gårdsrom.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med underetasje, 1. etasje og loft.
Frittliggende stor garasje i gårdsrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.03.1982	Fremviste, stemplede tegninger samsvarer med planløsning og rominndeling i bygget, men rommene er ikke benevnt med funksjon (f.eks. stue, kjøkken, soverom).	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

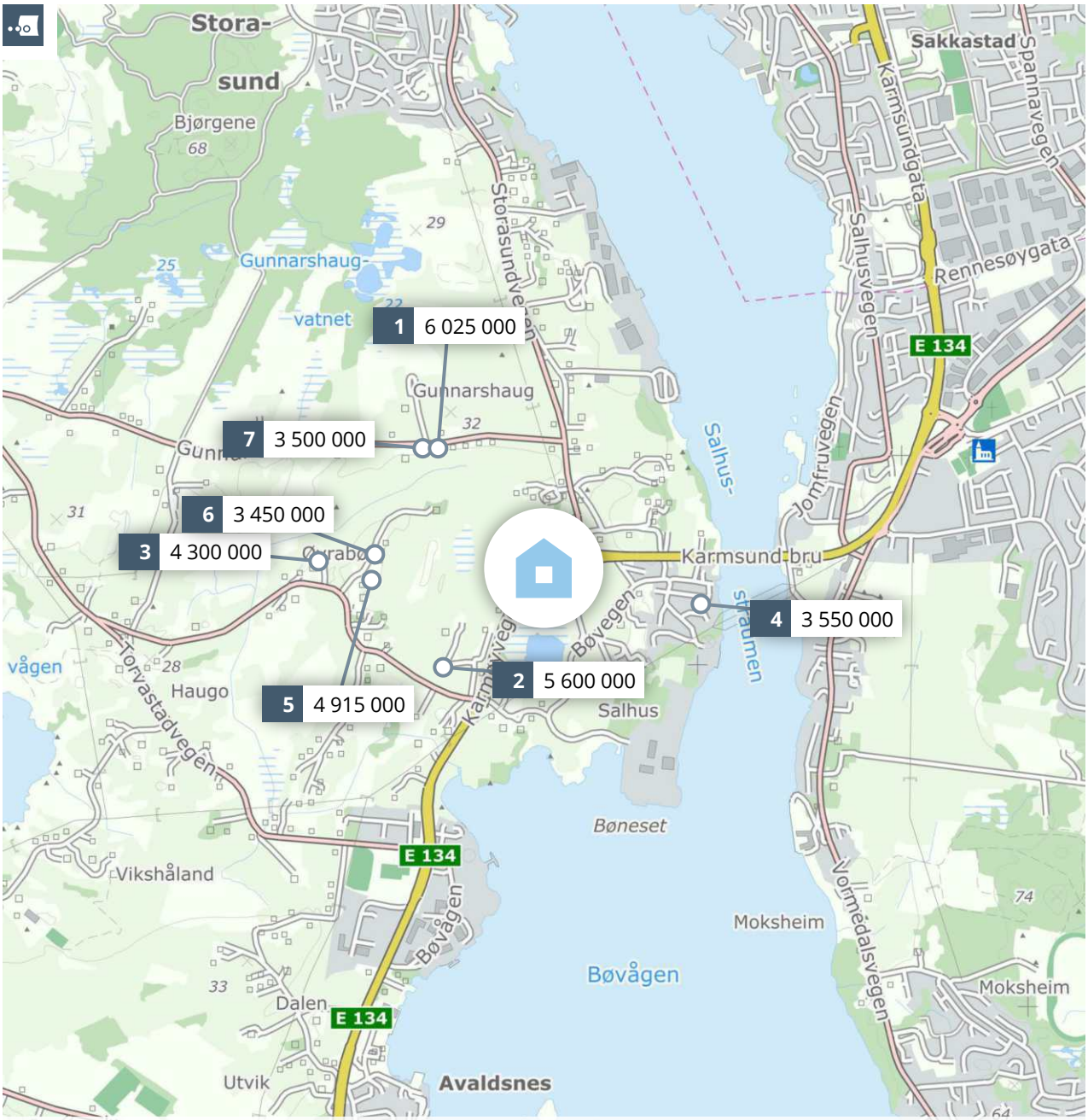
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.



Meglers verdivurdering

GITTAVEGEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 06.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leiv Helge Kaldheim.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Gittavegen 1, 4260 TORVASTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 146 BNR 86 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS BØ

Verdivurdert til

2 600 000

-	2 600 000	13 904
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					984 m²	
Byggeår					1960	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gunnarshaugvegen 34 224 m² 1968 1 370 m² 4 sov	06.05.2025	6 250 000	**6 025 000**	0	6 025 000	**26 897**
2	Øvrabøvegen 9 204 m² 1996 1 124 m² 4 sov	29.04.2026	5 290 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**27 451**
3	Øvrabøvegen 111 109 m² 1925 4 163 m² 3 sov	04.07.2025	4 990 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**39 450**
4	Ferjevegen 9 159 m² 1969 949 m² 4 sov	14.05.2021	3 490 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**22 327**
5	Øvrabøvegen 95 221 m² 1975 44,0 daa 5 sov	02.07.2025	4 980 000	**4 915 000**	0	4 915 000	**22 240**
6	Øvrabøvegen 99 145 m² 2007 986 m² 3 sov	16.06.2023	3 490 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**23 793**
7	Gunnarshaugvegen 38 152 m² 1960 1 193 m² 2 sov	22.05.2025	2 590 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**23 026**

Frittliggende enebolig med romslig garasje.

Boligen er innredet over 3 plan og fremstår innholdsrik.

2 fliselagte bad, oppgradert. Kjøkken er også fornyet senere år.

Romslig garasje.

Solrik terrasse.

Innbydende gårdsrom med god parkering.

Landlige omgivelser på Torvastad.

Boligsalgsrapport, 28.04.2026, foreligger.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 4260 TORVASTAD nå

1
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 100 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
14
dager

Eneboliger solgt i 4260 TORVASTAD siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

5.2M
5.0M
4 949 000 Salgspris i snitt
4 803 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

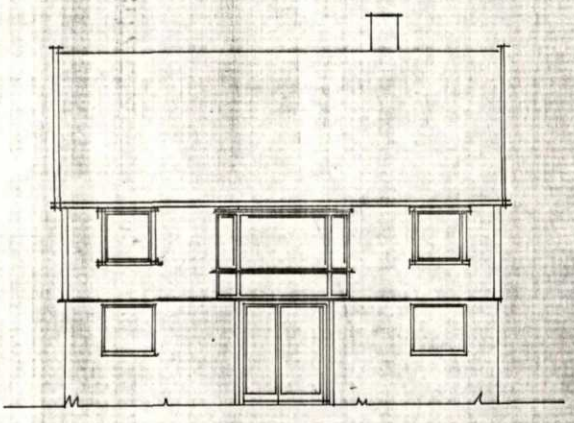
for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

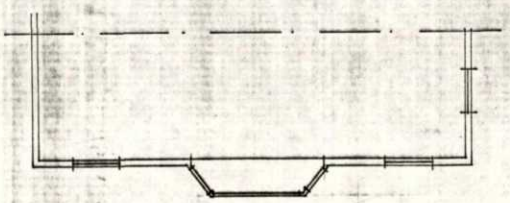
25 812 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
23 490 KARMØY kommune i snitt siste 3 mnd

13 904 Gittavegen 1 Totalpris 2 600 000

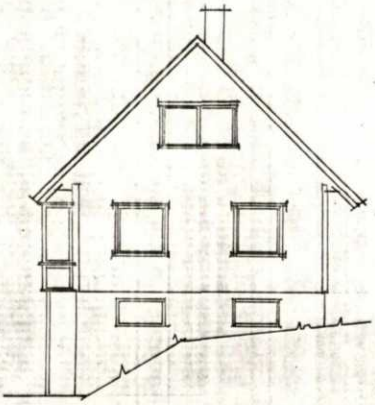
111



FASADE MOT VEST



UTSNITT AV PLAN 1. ETASJE.



FASADE MOT SØR

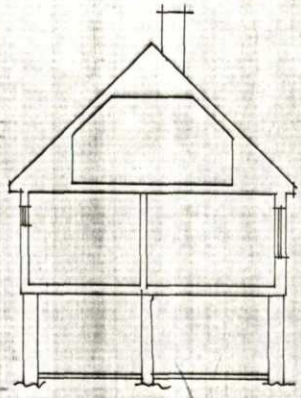
ENDRING AV FASADER MOT VEST OG SØR,
SAMT TAK MED LENGRE UTSTIKK.
VEST: NYTT VINDU, STUE
SØR: FJERNING AV VERANDA.

M = 1 : 100

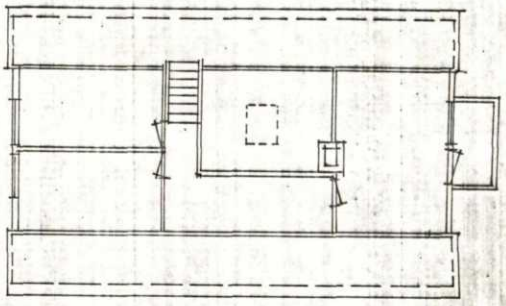
KARL JOHAN MØLSTRE
4260 TORVESTAD.

KARMØY TEKN. ETAT
ARKIV-NR.
18 MRS 1982

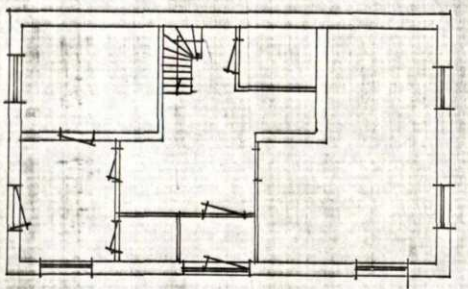
11



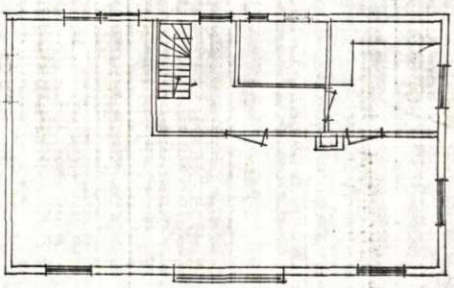
SNITT



PLAN AV LOFT



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 1. ETASJE

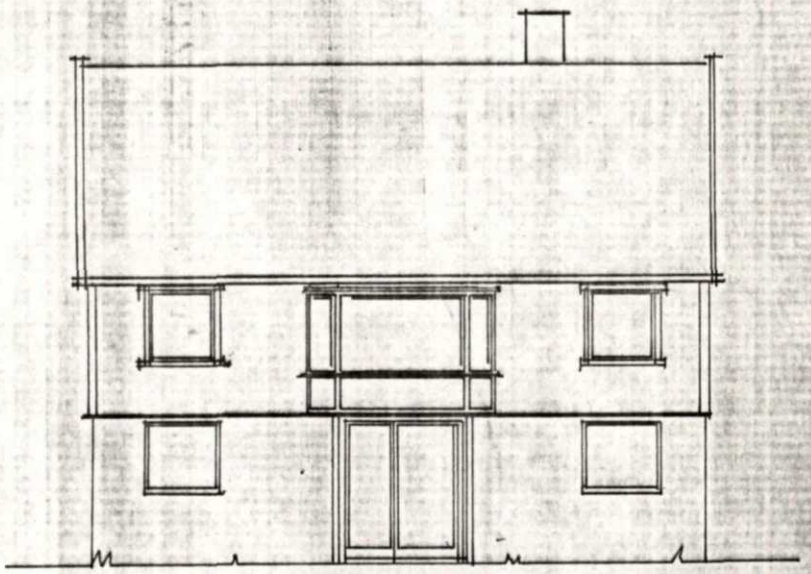
KARMØY TEKN. ETAT
18 MAR 1992
ARKIV NR.

PLAN OG SNITT
M = 1:100
KARL JOHAN MØLSTRE
4260 TORVESTAD

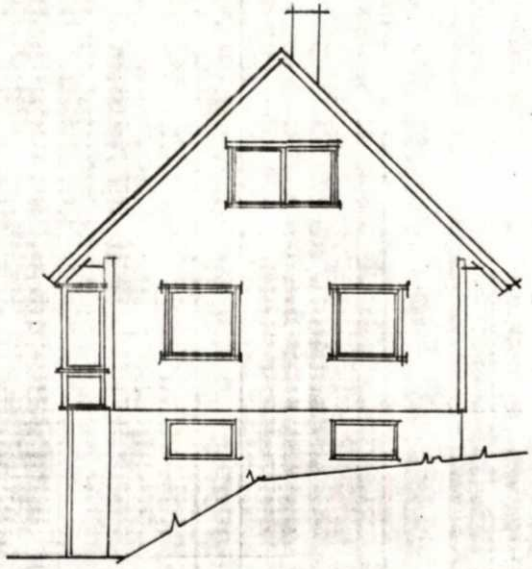
KARMØY TEKN. ETAT
18 MAR 1982
ARKIV NR.

FASADER
M = 1:100
KARL JOHAN MELSI
4260 TORVESTAD

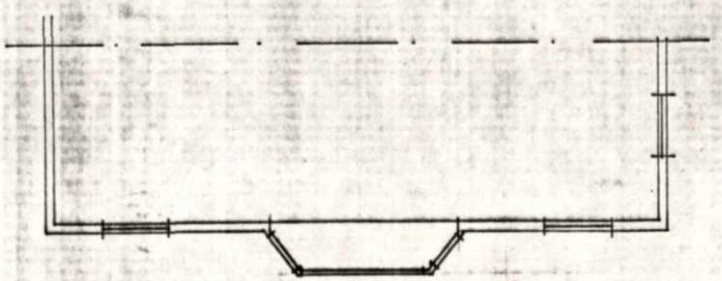
III



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



UTSNITT AV PLAN 1. ETASJE.

ENDRING AV FASADER MOT VEST OG SØR,
SAMT TAK MED LENGRE UTSTIKK.
VEST: NYTT VINDU, STUE
SØR: FJERNING AV VERANDA.

M = 1 : 100

KARL JOHAN MØLSTRE
4260 TORVESTAD.

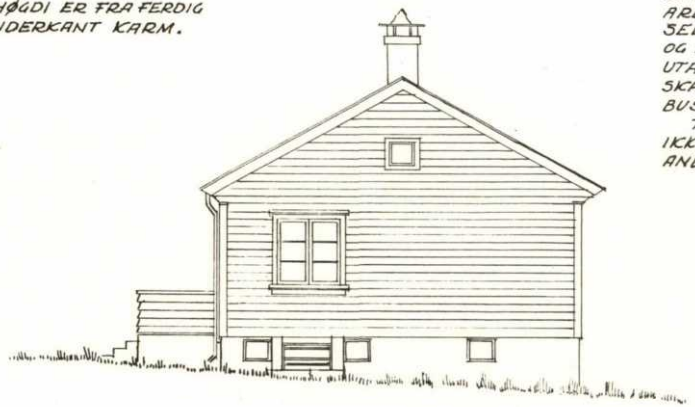
KARMØY TEKN. ETAT
18 MRS 1982
ARKIV-NR.

MÅLSETJING AV VEGGENE GJELD BINDINGSVERK OG MUR UTAN PUSS.
MÅL PÅ DØRAR OG VINDAUGO ER UTVENDIG KARM
ETASJEHØGDI I SNITT ER FRÅ FERDIG GOLV.
BRYSTNINGHØGDI ER FRÅ FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

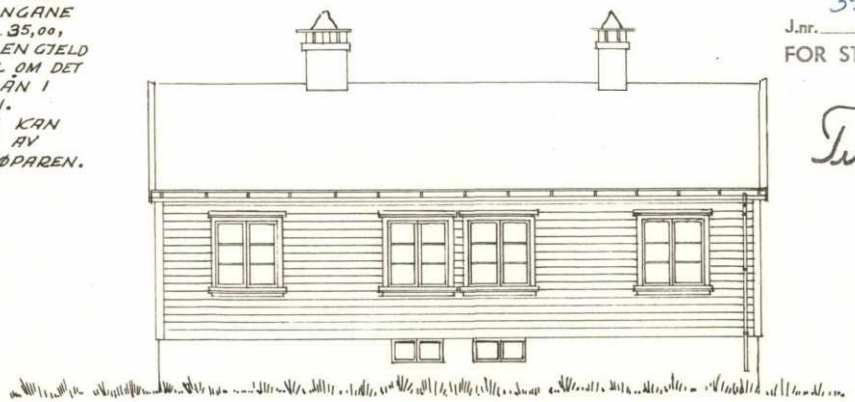
DISSE TEIKNINGANE HØYRER TIL EIN SERIE TYPETEIKNINGAR SOM ER TEIKNA ETTER OPPDRAG AV NOREGS SMÅBRUK OG BUSTADBANK. PÅ GRUNN AV EI SÆRSKILD LØYVING VERT ARBEIDSTEIKNINGANE SELDE FOR KR. 35,00, OG DENNE PRISEN GJELD UTAN OMSYN TIL OM DET SKAL TAKAST LÅN I BUSTADBANKEN.
TEIKNINGANE KAN IKKJE BRUKAST AV ANDRE ENN KJØPAREN.

BYGGHERRE ..Johan Bø.....
EIGEDOM .....
ADRESSE .....

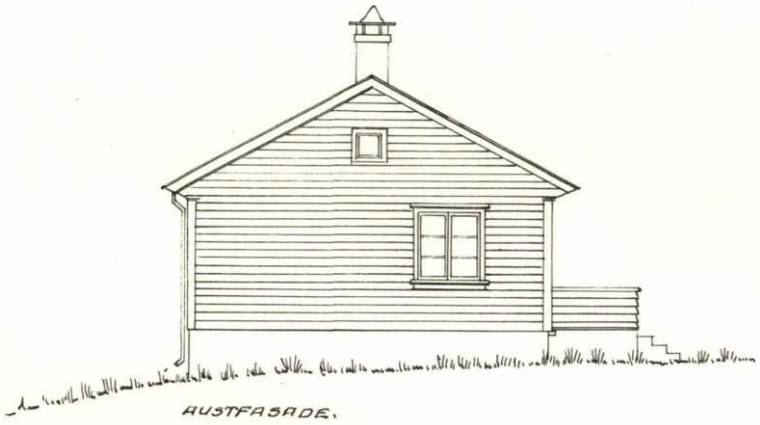
J.nr. 394/60 Stavanger 24/5-60.
FOR STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR ROGALAND
Turid Riska.



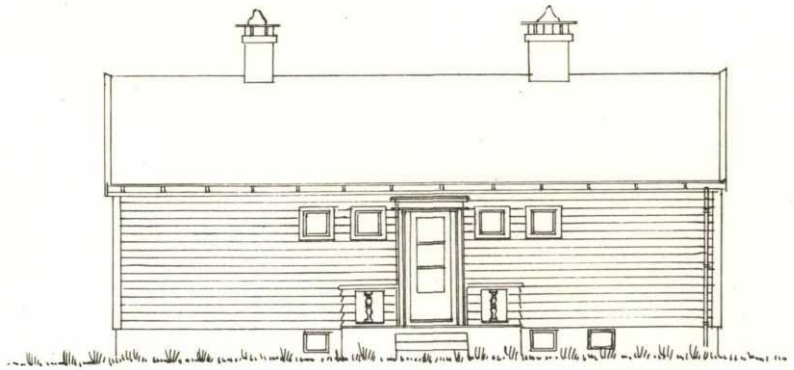
VESTFASADE.



SØRFASADE.



AUSTFASADE.



NORDFASADE.

TYPE 20÷

BLAD NR. 2

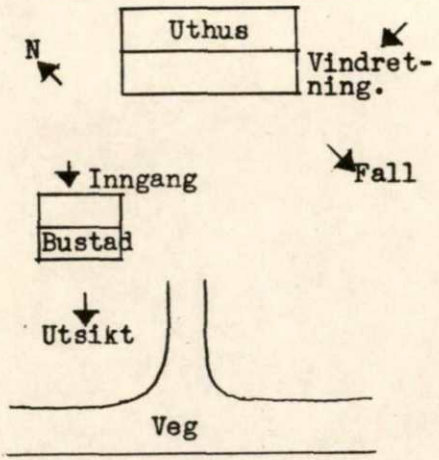
FASADAR M. 1:100

TEIKNA AV
JOHAN LINDSTRØM, ARK. M.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET,
BOLIGKONTORET, OSLO. 25-4-51

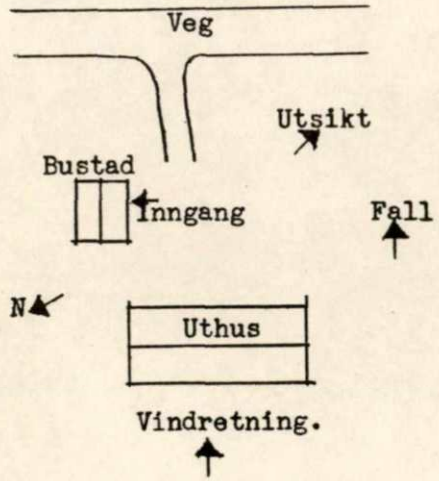
Til Torvastad byggmingsråd.
Torvastad.

S I T U A S J O N S P L A N

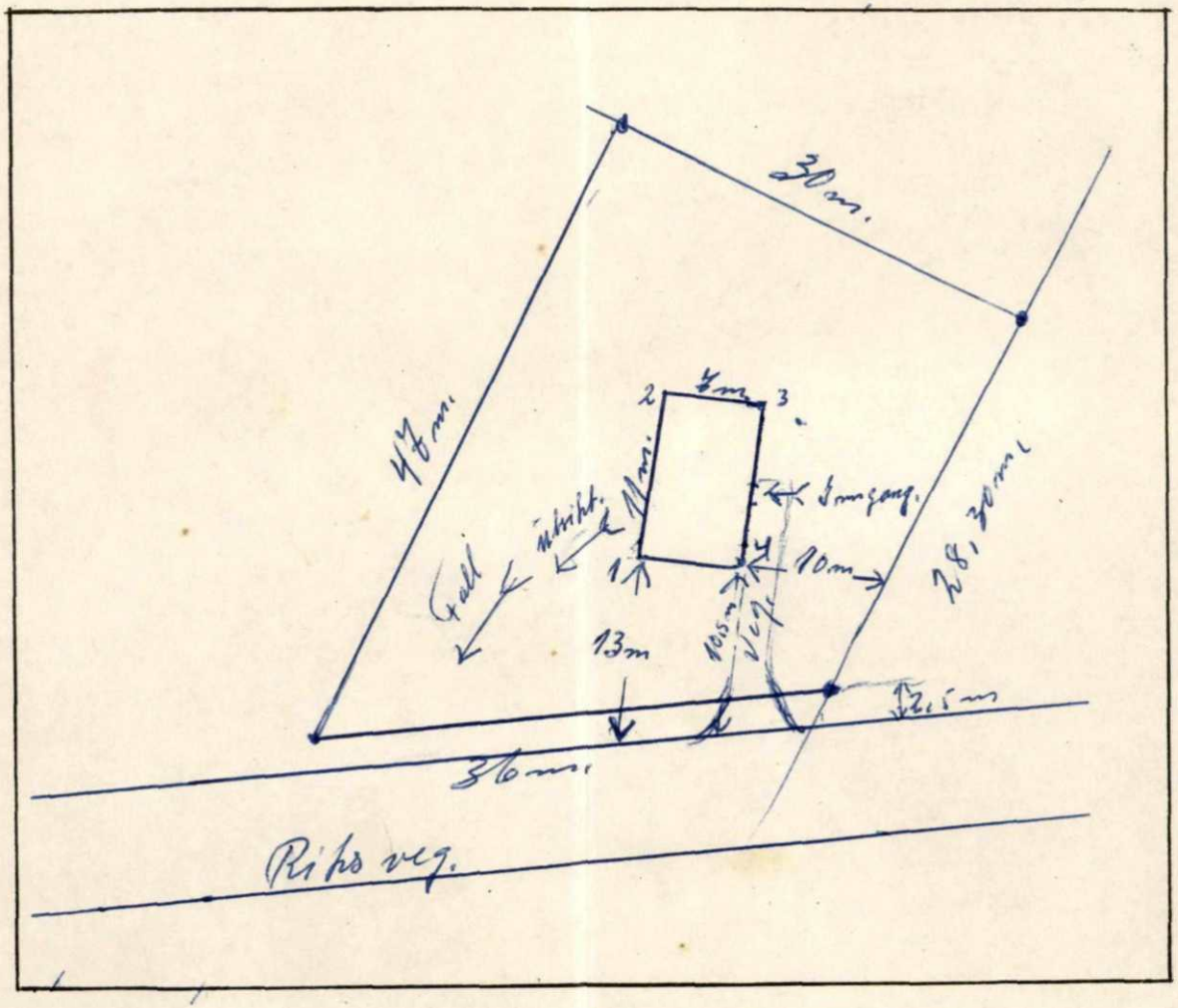
Eksempel på situasjonsplan.



Eksempel på situasjonsplan.



Her tegnes inn tomta eller tunet for bruk med husets (husenes) plasering i forhold til veg(-er), nord-syd-retning, fallretning, utsikt og sterkeste vindretning. - Daglig brukte innganger angis også med pil.



Angi
tomtens helling i m. eller cm.

Angi höyde i cm fra nåværende terreng til ferdig grunnmur for hvert hushjörne

1 = ca. 1,70 m 2 = 1,60 m.
3 = 1,20 m 4 = 1,10 m.

NAVN. John Bø.

BYGGESTED. Bø.

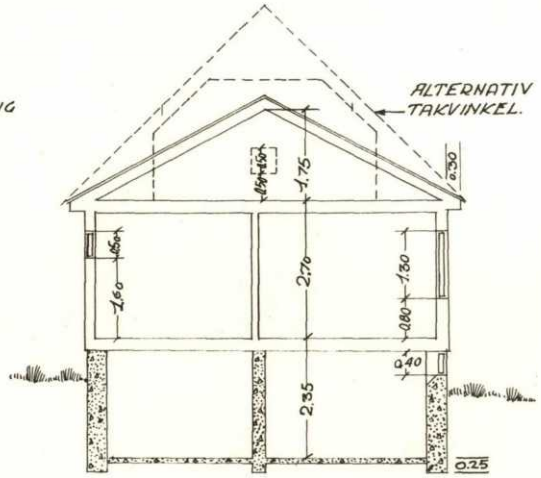
KOMMUNE. Torvastad.

POSTADR. Nordbø. Karmøy.

BUSTADBANK/~~HUSBANK~~.

TYPETEGNING NR. 20. + ~~#~~

MÅLSETJING AV VEGGENE GJELD BINDINGSVERK OG MUR UTAN PUSS.
MÅL PÅ DØRAR OG VINDAUGO ER UTVENDIG KARM
ETASJEHØGDI I SNITT ER FRÅ FERDIG GOLV.
BRYSTNINGHØGDI ER FRÅ FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

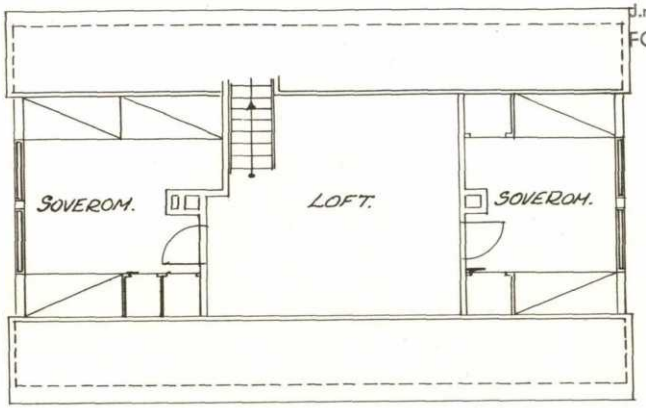


SNITT.

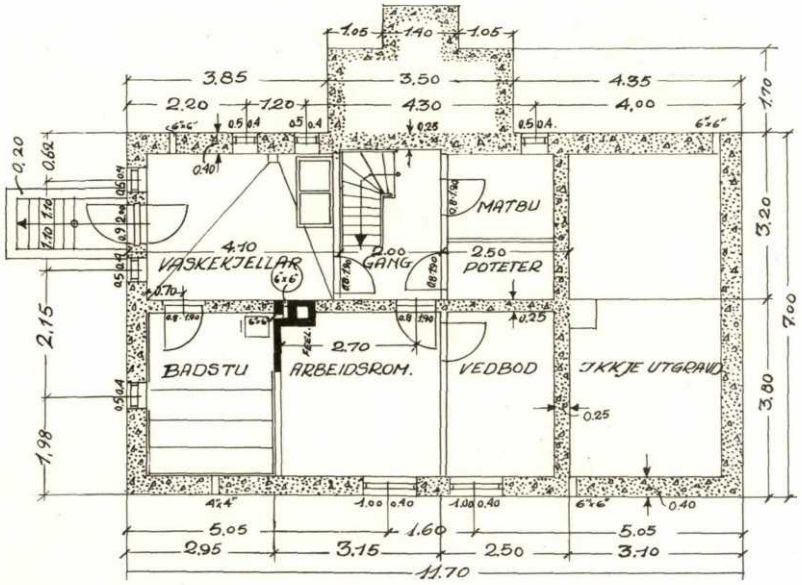
DISSE TEIKNINGANE HØYRER TIL EIN SERIE TYPETEIKNINGAR SOM ER TEIKNA ETTER OPPDRAG AV NOREGS SMÅBRUK OG BUSTADBANK. PÅ GRUNN AV EI SÆRSKILD LØYVING VERT ARBEIDSTEIKNINGANE SELDE FOR KR. 35,00, OG DENNE PRISEN GJELD UTAN OMSYN TIL OM DET SKAL TAKAST LÅN I BUSTADBANKEN.
TEIKNINGANE KAN IKKJE BRUKAST AV ANDRE ENN KJØPAREN.

BYGGHERRE ..Johan Bø.....
EIGEDOM .....
ADRESSE .....

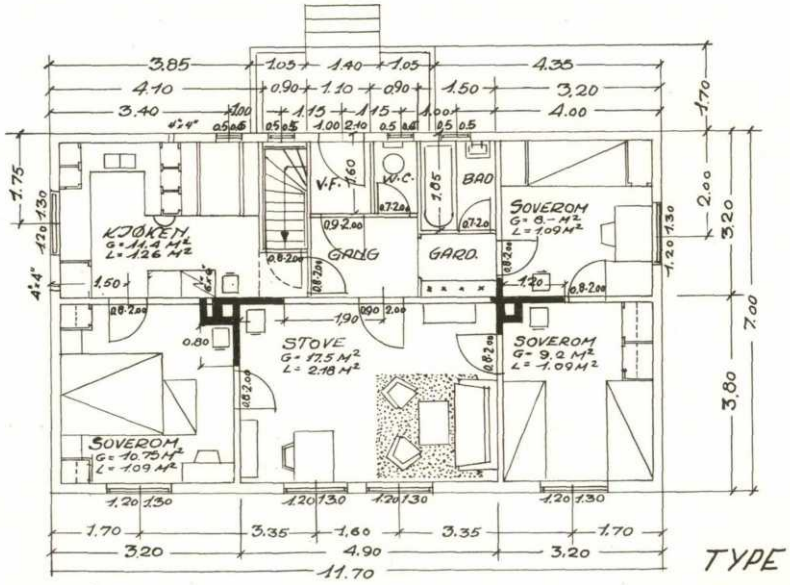
d.nr. 394/60 Stavanger 24-6-60
FOR STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR ROGALAND
Turid Riska



ALTERNATIV LOFTSPLAN.



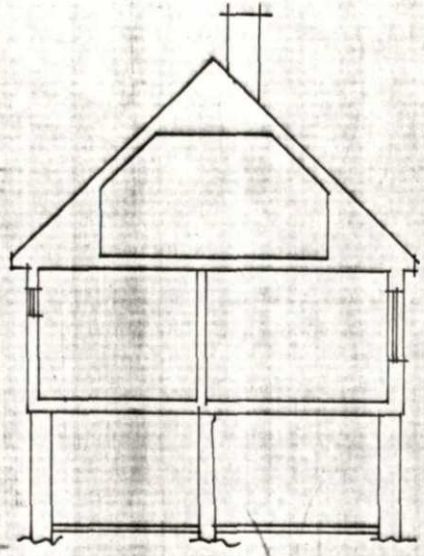
PLAN AV KJELLAR.



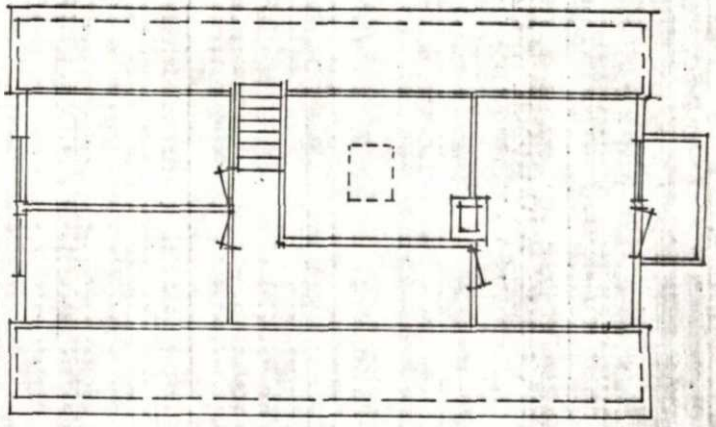
PLAN AV 1STE HØGDI.

TYPE 20÷
BLAD NR. 1.
PLANAR OG SNITT, M. 1:100
TEIKNA AV
JOHAN LINDSTRØM, ARK. H.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET, OSLO. 25-4-1957.

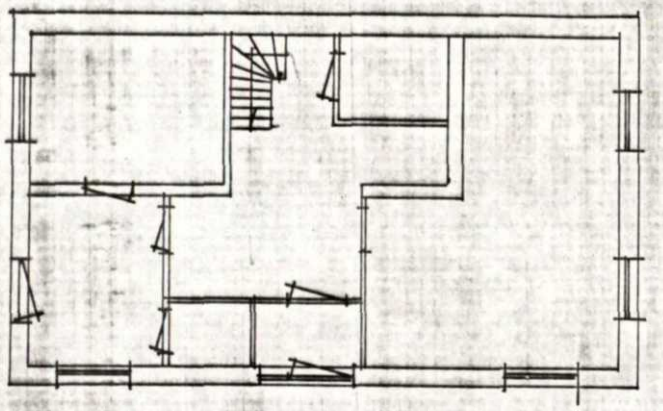
11



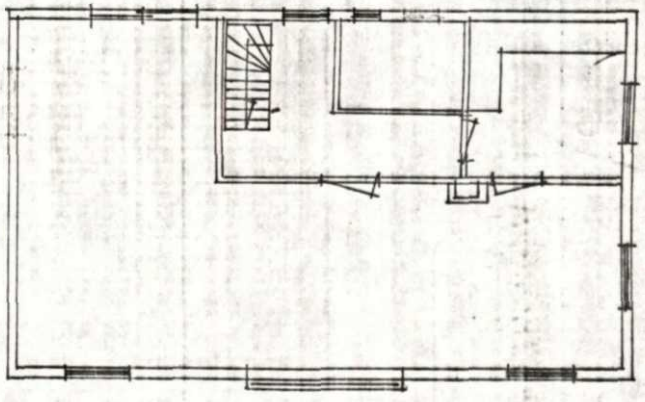
SNITT



PLAN AV LOFT



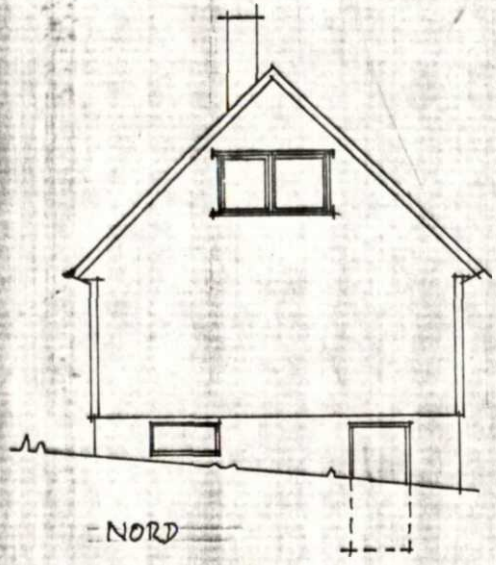
PLAN AV KJELLER

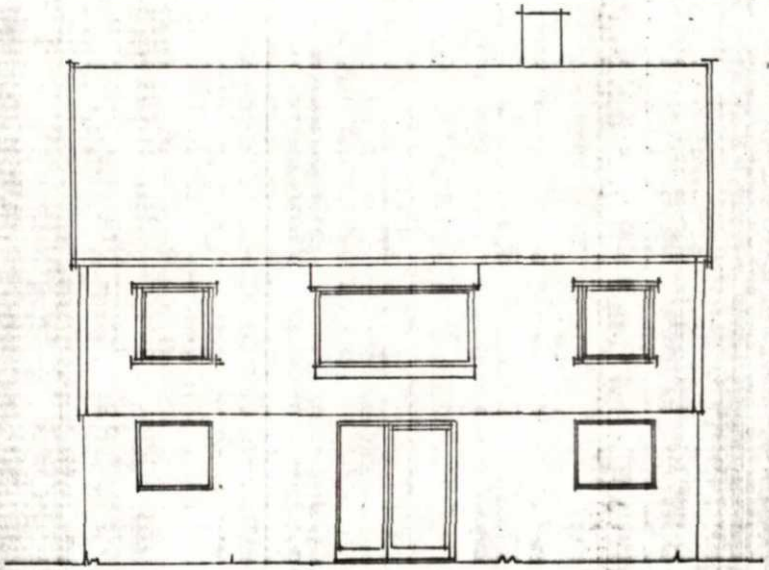


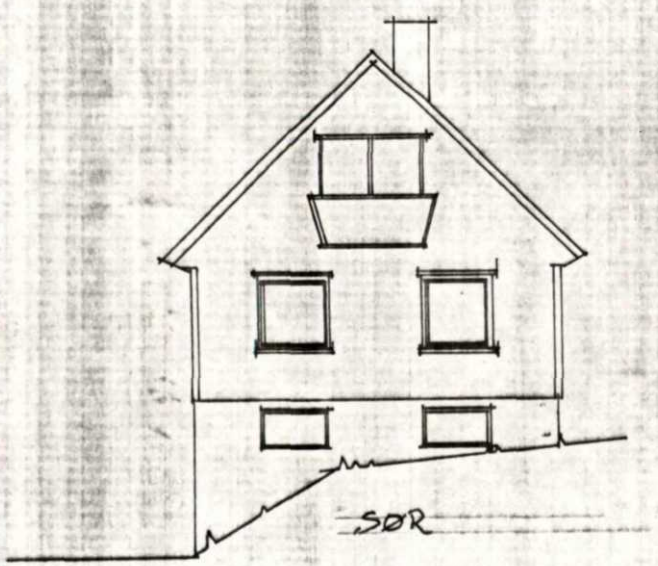
PLAN AV 1. ETASJE

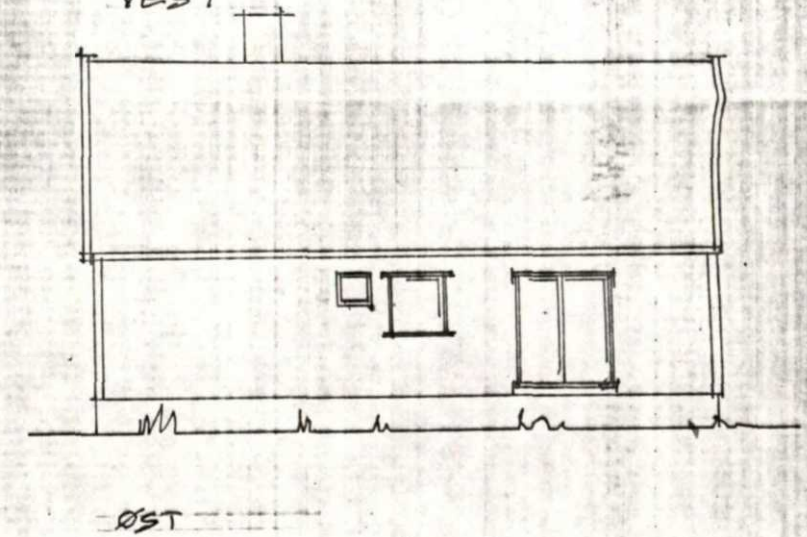
KARMØY TEKN. ETAT
18 MAR 1992
ARKIV NR.

PLAN OG SNITT
M - 1:100
KARL JOHAN MØLSTRE
4270 TORVESTAD





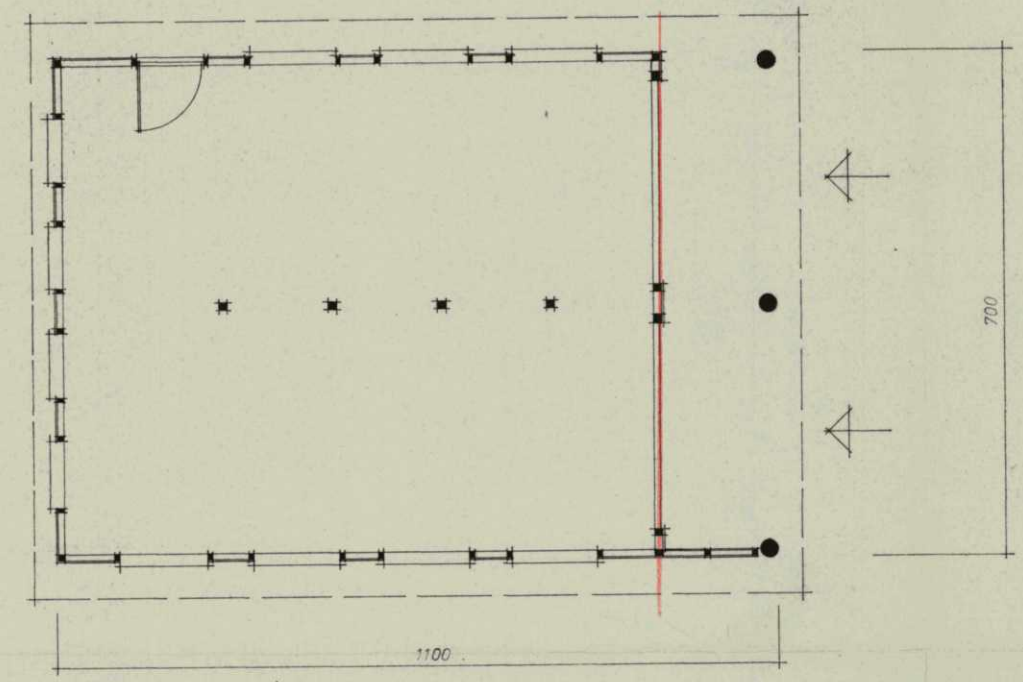


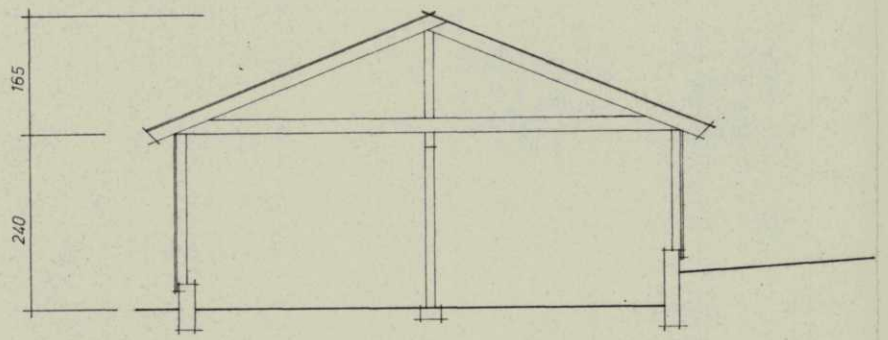


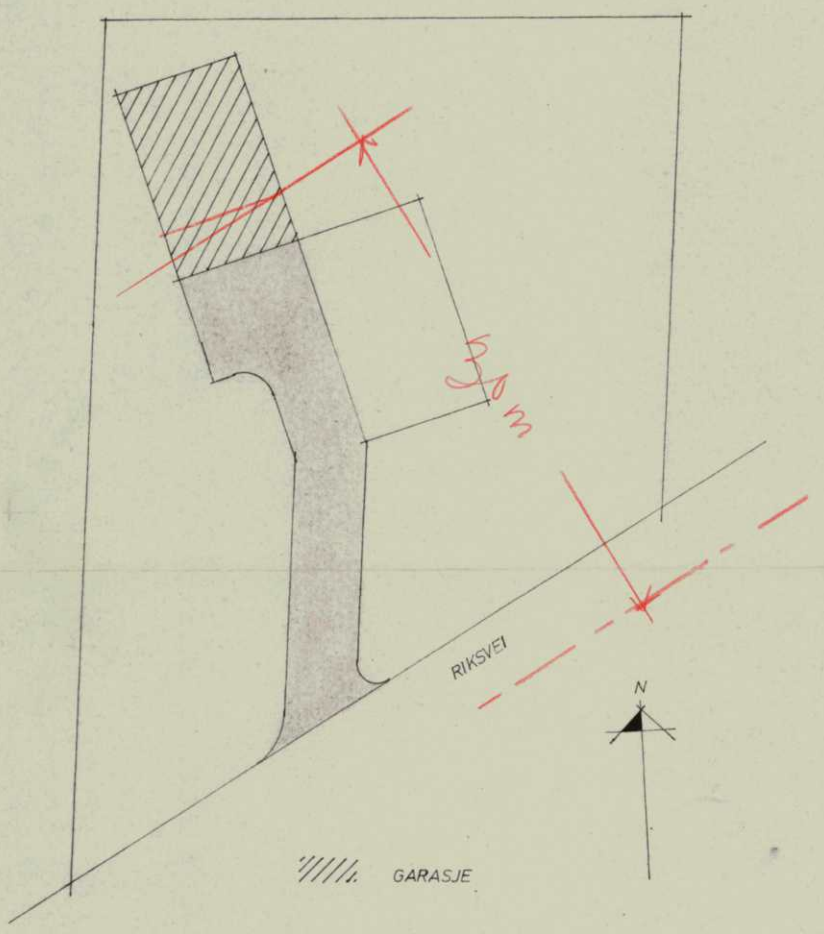
KARMØY TEKN. ETAT
18 MAI 1982
ARKIV NR.

FASADER
M = 1:100

KARL JOHAN MELSI
4260 TORVESTAD







Dato 91074	Konstr./Tegnet E. TOFT	Tracet	Målestokk 1:50 1:200
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent	

KARL MØLSTRE

BØ · TORVASTAD

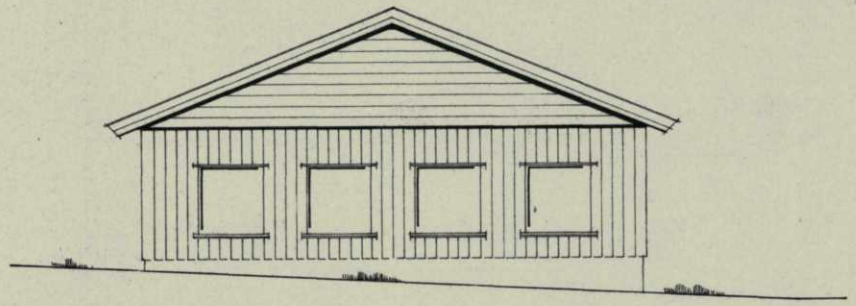
GARASJE · PLAN · SNITT · SITUASJONSPLAN

Erstatning for:	Erstattet av:

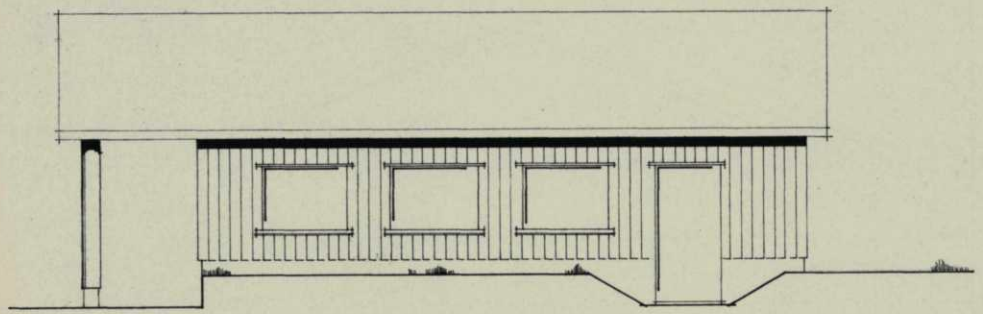
Henvisning: | Beregning:

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

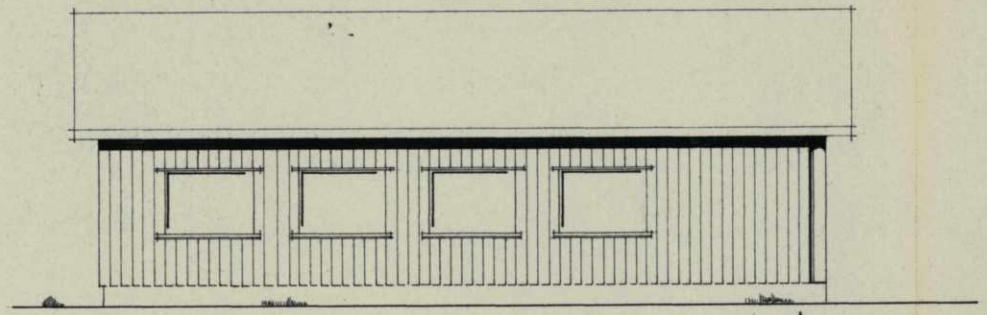
Dansk Scanning A/S



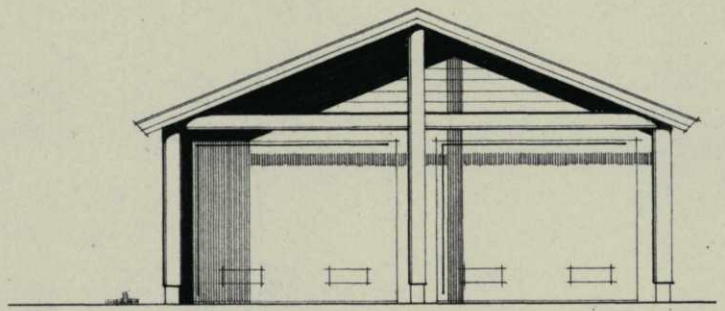
NORD



ØST



VEST



SØR

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
9.10.74	E. TOFT		1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

KARL MØLSTRE

BØ · TORVASTAD
GARASJE · FASADER

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORDTUN	Beregnet areal	984
Etablert dato	28.03.1960	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.01.1984			146/86 (-156), 146/173 (156)
Skylddeling Skylddeling	28.03.1960			146/1, 146/86

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6587630	288897.64	0	Ja	984	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MØLSTRE GULLBORG ARNHILD F150242*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GITTAVEGEN 1 4260 TORVASTAD	Bosatt (B)
MØLSTRE KARL JOHAN F250140*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GITTAVEGEN 1 4260 TORVASTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gittavegen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4260 TORVASTAD	Kirkesogn	06100301 Torvastad
Grunnkrets	909 Bø	Tettsted	
Valgkrets	6 Torvastad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13239401		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1951
2	22527789		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 13239401: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1951

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	166
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	166
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1951	01.01.1951	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gittavegen 1	H0101	146/86	166	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0
K01	0	49	0	49	0	0	0

2: Bygning 22527789: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	53
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	53
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.06.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	146/86	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	53	53	0	0	0

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	146	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gittavegen 1, 4260 TORVASTAD								

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** 5 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 979 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,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	423
Navn	Bøneset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3925/423-end4-planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 30 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 14 m^2 **Formål** Kjørevei

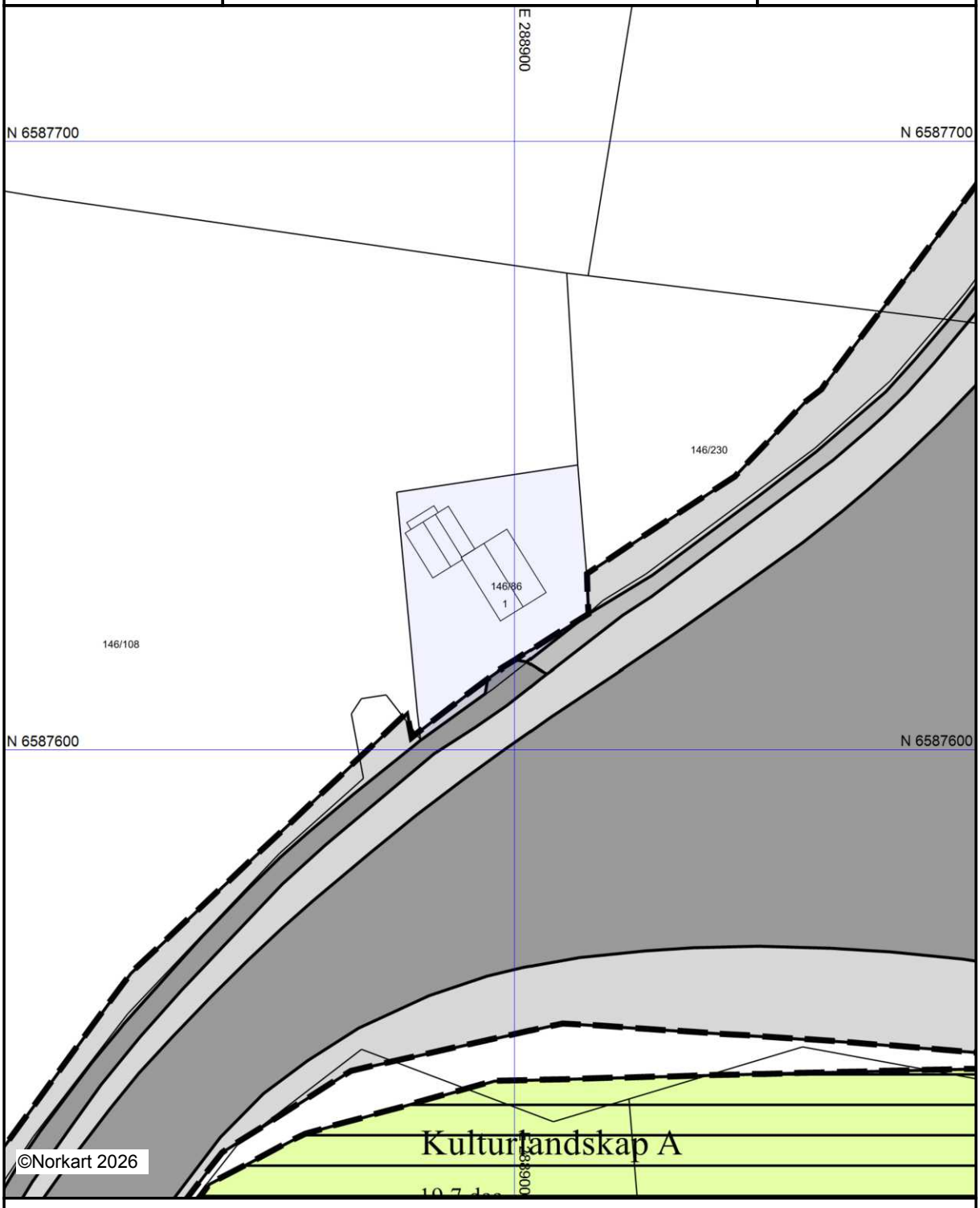
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 146/86
Adresse: Gittavegen 1
Dato: 17.04.2026
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

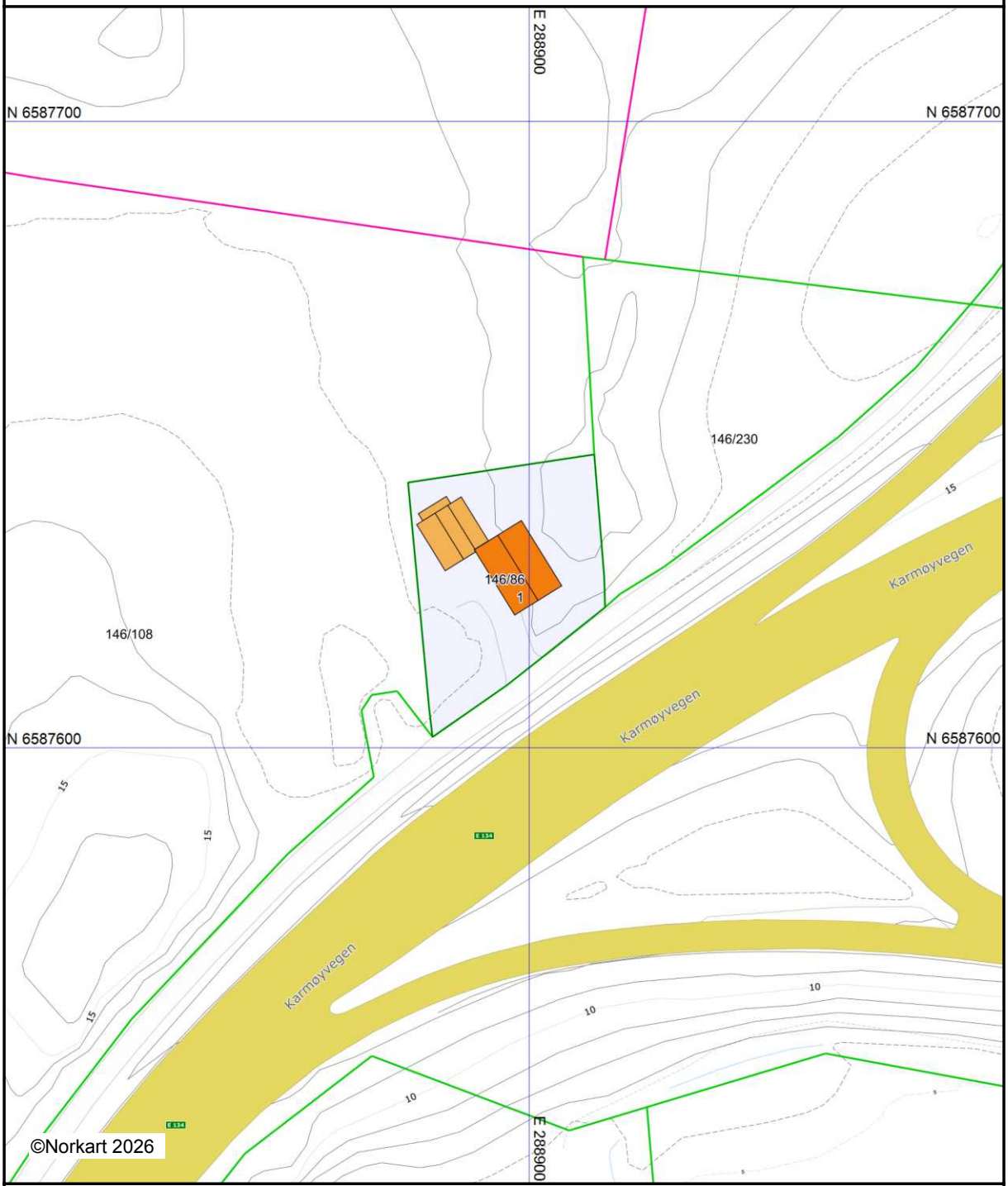
Grunnkart

Eiendom: 146/86
Adresse: Gittavegen 1
Dato: 16.04.2026
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.

Utskriftsdato: 16.04.2026

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.**	146	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gittavegen 1, 4260 TORVASTAD								

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**
Annet	580,00 kr
Eiendomsskatt	2 873,00 kr
Feiing	764,00 kr
Renovasjon	2 817,50 kr
Slam	2 203,20 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.

Gittavegen 1

Nabolaget Bø/Torvastad - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Avaldsnes skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Norheim skole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	5 min 2.8 km
Haugesund International School (1-... 156 elever, 10 klasser	6 min 4.7 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet... 114 elever, 11 klasser	4 min 2.2 km
Hauge videregående skole	4 min
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	7 min 4.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordbøvegen Linje 207	3 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	9 min
Bergen Flesland	101.8 km

BARNEHAGER

Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år... 72 barn	4 min 2.8 km
Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 130 barn	5 min 2.7 km
Avaldsnes barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torvastad	21 min
Rema 1000 Norheim	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Oasen Storsenter	4 min
Ditt Apotek Avaldsnes	4 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	4 min

SPORT

Bø idrettsanlegg	13 min
Norheim skole balløkke	4 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.	4 min
Liv & Lyst treningssenter	7 min

«Det er et koselig nabolag og vennlige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gittavegen 1, 4260 Torvastad
Gnr. 146, Bnr. 86, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260098

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Leiv Helge Kaldheim

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 900 59 089

E-post: leiv.helge.kaldheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
