PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

# SKARHAUGVEGEN 1

# Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkelkart og rapport

Grunnkart

Vegstatuskart

Planrapport

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

Tegninger

Energimerking

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling | Oppdragsnr. | 314260224 |
| Addresse | Skarhaugvegen 1 | | |
| Postnr. | 5545 | Sted | VORMEDAL |
| Selgers navn | Silje Lilleland | | |

### 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?**

2010

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden 2010

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If

**Polise/avtalenr.:**

1081787

### Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

På hovedbadet komme det lukt fra vannlåsen av og til.

**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:**

Vann og avløp. Gulvbelegg.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Plating av vegger og tak. Listing.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Husker ikke.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**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:**

Husker ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Vet ikke

## 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

**Beskrivelse:**

Tett avløp utforbi huset, tilbakeslag i kjøkken vask i hybel.

**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:**

Tilkoblet kommunalt vann og avløp

## 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 faglært, og av hvem:**

Lekkasje i taket på spisestuen. Lekkasje i tak soverom hybel.Lekkasje i tak på soverom leilighet.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har kvittering på tak fikset i spisestuen. Arbeid utført av Leif T Færaas. Terrasse over soverom i leilighet og hybel har jeg ikke dokumenter på.

## 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

**Beskrivelse:**

Synlige sprekk i pipa.

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Sprekker i grunnmuren.

## 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:**

Sanafil lakt på begge terrasse i hovedetasjen.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Skyvedører på terrasse er montert.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Husker ikke

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Bygget garasje om til hybel.

## 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 faglært, og av hvem:**

Vann og avløp.Takvindu.Gulvbelegg

**Beskriv hva som er utført av ufaglært**

Vi har innredet 3 soverom

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Husker ikke

**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

**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

**Beskrivelse:**

Har ingen gkjente endringer

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

En leilighet som ikke er godkjent. En hybel som ikke er godkjent.

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☑ 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

**Beskrivelse:**

Maur, sølvkre, skjeggkre, kaffidyr.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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

**Beskrivelse:**

Fylket har kjøpt noe av eiendommen mot vormedalsvegen for å lage sykkelvei.

**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

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.09.2026

Signert av *Silje Lilleland*

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Enebolig

Skarhaugvegen 1 , 5545 VORMEDAL

KARMØY kommune

gnr. 147, bnr. 134

**Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 286 m²**



**Befaringsdato:** 01.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1387 **Eiendomsverdi ref nr:** JT8402

**Foretak:** SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026096

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 utdanning 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

# 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje, hovedetasje og loft i 1966. På eiendommen er det også oppført et frittliggende bodanlegg.

Opprinnelig var deler av underetasjen innredet som garasje og butikk/frisørsalong. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at dagens bruk og innredning er omsøkt eller godkjent av kommunen. Dette gjelder også loftsetasjen, som opprinnelig var uinnredet.

Bygninger fra 1960-tallet vil naturlig avvike fra dagens krav til konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå og tekniske løsninger. Tilstandsgradene er fastsatt på bakgrunn av alder, normal slitasje, registrerte forhold, faglige vurderinger og tilgjengelig dokumentasjon.

Det må påregnes skjevheter og stedvis knirk i gulvkonstruksjonene, samt slitasje på overflater i form av misfarging, sprekkdannelser og alminnelige bruksmerker. De fleste våtrommene har nådd forventet teknisk levetid og er ikke utført etter dagens krav til våtrom. Oppgradering må derfor påregnes.

Vinduene er fornyet etter behov og fremstår med varierende alder og slitasjegrad. Flere vinduer fungerer tilfredsstillende, men vinduer med registrerte råteskader må påregnes skiftet ut.

I underetasjen er det registrert fukt i vegger mot terreng. Videre bruk, innredning og eventuell oppgradering av arealene vil være avgjørende for hvilke tiltak som bør vurderes.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er nær eller har passert forventet levetid. Det må derfor forventes løpende vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger i årene som kommer.

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 på befaringsdagen, kan det ikke utelukkes at enkelte forhold har vært skjult. Det vises også til selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede bygningssakkyndige kontaktes.

## Enebolig - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med takstein av betong. På tilbygget er tak tekket med sarnafilbelegg.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.
Heltrukket beslag av metall over pipe. Wakaflex rundt gjennomføring av pipe.
Tak er utført som saltak. Pulttak på tilbygget.
Takkonstruksjon av treverk (sperrekonstruksjon).
Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket).
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Hovedytterdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Ytterdør til underetasjen av PVC med isloerglass.
Dør til hagestue av tre med isolerglass i malt utførelse.
Ytterdør til leiligheten av tre med isolerglass i malt utførelse.
Hagestue med skyvedører av metall i tilknytning bygget.
Sørvendt takterrasse i tilknytning hagestue.
Nordvendt takterrasse ved hovedentre.
Trappe av betong opp til hovedetasjen. Rekkverk av metall.
Trapp av treverk opp til takterrasse med innglasset hagestue.

### INNVENDIG

Gå til side

Gulvene har i hovedsak laminat
Malt tapet, MDF-plater og trepanel på mesteparten av vegger.
Prefabrikkerte plater og trepanel på mesteparten av tak/himlinger.
Bjelkelag av tre på loft.
Bjelkelag av tre på 1. etasje.
Gulv av betong i underetasjen.
Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er ikke foretatt målinger i boligen.
Bygget har pipe av murstein fra byggeår pusset og malt overflate.
Det er peis med innsats i stue i hovedetasjen.
Det er vedovn i underetasjen.
Det er utvendig sotluke.
Ved hulltaking i rom under terreng ble det påvist forhøyet fuktighet i vegger.
Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av furu/tre opp til loft. Lakkert utførelse.
Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre ned til underetasjen. Malt utførelse.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med og uten fyllinger.
Det ble observert skjeggkre/sølvkre i bod/teknisk rom ved befaringen. Forekomst av insekter i boligen kan ikke utelukkes.

### VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca. 2015.
Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt uten fall mot sluk. Fall mot sluk er målt til ca 0 mm.
Våtrommet har baderomsplater på vegger og våtromsvinyl på gulv.
Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm.
Våtrommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom kaldt loft og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10,4 %,

# Beskrivelse av eiendommen

som ansees som tørt.

Våtrom › Hovedetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2010.
Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Vinylbelegg på gulvet med oppbrett langs vegger.
Rommet har ikke varmekabler i gulvet.
Gulvet har noe fall mot hjelpesluken, men sluken under dusjkabinettet er høyere en resten av gulvet.
Fall mot sluk under dusjkabinett er målt til ca - 12 mm.
Våtrommet har baderomsplater på vegger og våtromsvinyl på gulv.
Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 80 mm.
Våtrommet har innredning med heldekkende dobbele servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 %, som ansees som tørt.

Våtrom › Hovedetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Belegg på gulv.
Våtromstapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak.
Rommet er innredet med utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Det er eldre plastsluk i gulvet.
Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er vurdert å ha et omfattende utbedringsbehov, og full rehabilitering må påregnes. Rørføringer er i hovedsak synlige, og hulltaking er på denne bakgrunn ikke ansett å ville tilføre vesentlig ytterligere informasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Alder på våtrommet er ikke kjent.
Baderomsplater på vegger.
Trepanel i tak/himling.
Vinylbelegg på gulv.
Rommet har ikke varmekabler i gulv.
Gulvet har fall mot sluk. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm.
Det er baderomsplater på vegger og våtromsvinyl på gulv.
Eldre sluket av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 80 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke utført da det forelå eksisterende åpning i konstruksjonen som ga tilgang til kontroll av underliggende konstruksjon. Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig treverk. Målt fuktverdi var ca. 8 vektprosent, noe som anses å være innenfor normalt nivå for treverk på befaringsdagen.

Våtrom › Underetasje - Leilighet › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Vinylbelegg på gulv.
Rommet har ikke varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt. Fall mot sluk er målt til ca 4 mm.
Våtrommet har innredning med møbel med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Samt benkeplate.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (stue). På baksiden av den undersøkte flaten ble det registrert murkonstruksjon, og det var derfor ikke mulig å undersøke bakenforliggende konstruksjoner nærmere.

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Hovedetasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2004.
Laminat benkeplate og oppvaskkum i metall.
Integrerte hvitevarer: induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av metall.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje - Leilighet › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av metall.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber, men bad på loft har rør i rør av plast.
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig av plast, men det ble også observert noen eldre støpejernsrør.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer. Samt avtrekksvifter i fra kjøkkener on noen bad.
Boligen har installert 3 stk luft-til-luft varmepumpe.
Det er installert tre varmtvannsberedere i boligen. En varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013 er plassert på badet i leiligheten. I trapperommet er det plassert to varmtvannsberedere med kapasitet på henholdsvis ca. 120 liter fra 2010 og ca. 200 liter fra 2013.
Det elektriske anlegget er oppgradert etter behov og det er ukjent hvor mye av anlegget som er fra byggeår. Det er 3 stk sikringsskaper med automatsikringer.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det ble ikke gjort utvendige observasjoner som tilsier at det er etablert knotteplast eller drenering rundt grunnmuren.
Mesteparten av takrennenedløp er tilkoblet rør i grunnen.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en vanlig konstruksjonsløsning for boliger fra perioden. Fundamenteringen antas utført med støpte betongsåler under grunnmur.

# Beskrivelse av eiendommen

Støttemurer i murt gråstein og betongstein.
Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningenes materiale, alder og nøyaktige plassering er ikke kjent.
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er registrert innenfor rød støysone i henhold til tilgjengelige støysonekart.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

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

Det er registrert omfattende bruksendringer i boligen sammenlignet med tilgjengelige tegninger og opplysninger.

Det er ikke fremlagt tegninger som viser loftsetasjen. Ifølge eier er loftet innredet i ettertid, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser at arealet er omsøkt eller godkjent for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Loftet er i dag innredet med tre soverom, gang og bad. Ett av soverommene har ikke målbart bruksareal grunnet begrenset takhøyde, og ett av soverommene mangler tilfredsstillende lysinnslipp og rømningsvindu.

I hovedetasjen er det foretatt vesentlige bruksendringer. Tidligere kjøkken er omdisponert til soverom, tidligere vaskerom er ombygget til kjøkken, og tidligere matbod er innredet som vaskerom. Dagens kjøkken er etablert i et tidligere vaskerom/soverom. Videre er opprinnelig toalettrom innlemmet i badet, og tidligere hagestue er innredet og tatt i bruk som spisestue.

Underetasjen er på tilgjengelige tegninger registrert som butikk/frisørsalong, og arealene er i hovedsak angitt som tilleggsdel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at arealene er omsøkt eller godkjent for endret bruk. Ved befaringen ble det registrert at størstedelen av underetasjen er innredet og tatt i bruk som leilighet. Tidligere garasje er innredet som oppholdsrom og fremstår rigget som hybel.

Dagens bruk av flere rom og arealer avviker dermed fra tilgjengelige tegninger og registrert bruk. Det gjøres oppmerksom på at rommenes faktiske bruk ikke nødvendigvis er i samsvar med offentlig godkjent bruk. Interessenter anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen dersom godkjenningsstatus er av betydning.

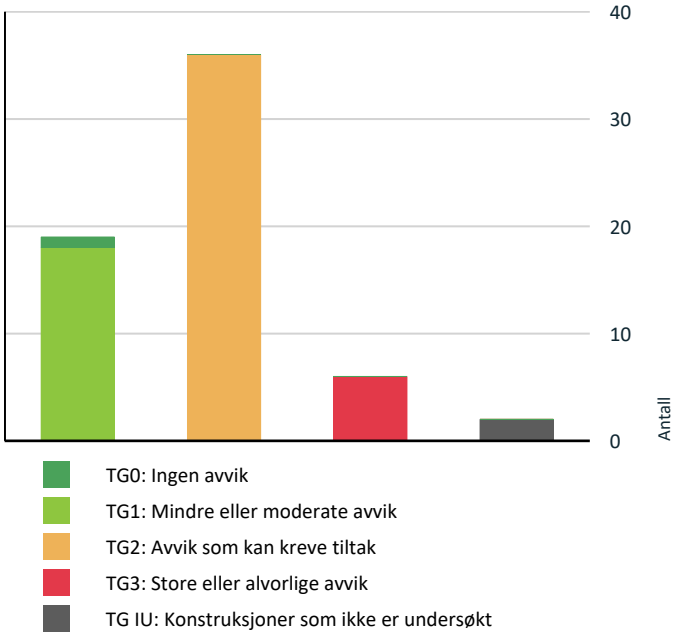
**Bodanlegg**

• Det foreligger ikke tegninger

Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

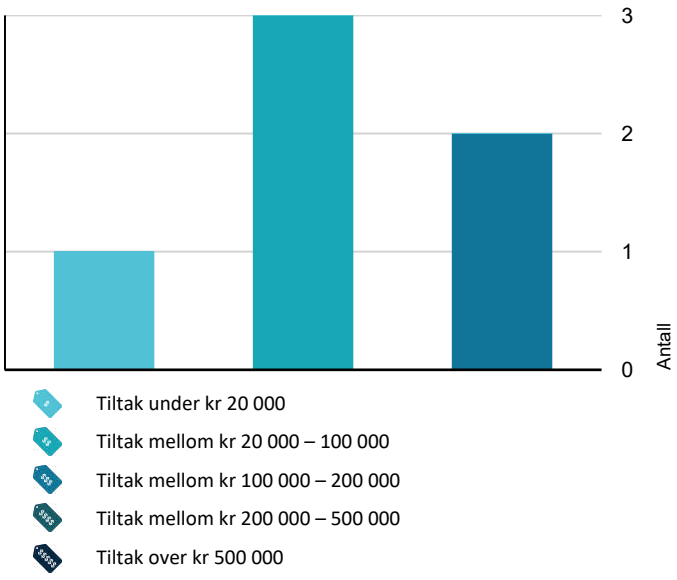
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - Med Råteskader** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje - Leilighet > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje - Leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdør - Til hagestue** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Leilighet > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje - Leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- 1. Varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Varmtvannsberedere installert etter 2018 skal ha fast elektrisk tilkobling.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 1. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1966

**Kommentar**
Byggeår hentet fra tidligere salgsprospekt.

**Anvendelse**
Helårsbolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2016 | Tilbygg | Boligen ble tilbygget mot sørøst. Tilbygget inneholder spisestue og hagestue |
| 2024 | Modernisering | Nytt tettesjikt på sørvendt takterrasse i ca. 2024. |
| 2024 | Modernisering | Ny PVC dør i underetasjen |
| 2023 | Modernisering | 3 stk nye luft-til-luft varmepumper |
| 2021 | Modernisering | Nytt tettesjikt på nordvendt takterrasse i 2021 |
| 2016 | Modernisering | Nytt takvindu |

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med takstein av betong. På tilbygget er tak tekket med sarnafilbelegg.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Taket er besiktiget fra takfot og ved drone.
Ifølge tidligere tilstandsrapport skal taktekket være i fra 2004. Taket fremstår med aldersrelatert slitasje og det er ukjent om hele taktekket er skiftet i denne perioden.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og med drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

• 1. Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. TG2 er satt på grunn av alder.

• 2. Det ble registrert flere takstein som har sklidd ned ved sløyser på takets sørside. I tillegg ble det registrert en takstein med knekt hjørne.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Eldre vanntette sjikt har økt sannsynlighet for aldersrelatert slitasje og svekket tetthet. Faktisk gjenværende brukstid vil avhenge av materialtype, utførelse, belastning og vedlikehold. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

• 1. Ved svekket tetthet kan vann trenge inn og medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• 1. Tilstanden bør kontrolleres jevnlig, og vedlikehold eller utskifting må vurderes dersom det oppstår tegn til svekkelse eller lekkasje. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak på bakgrunn av alder alene.

• 2. Taksteinene har forskjøvet seg i et slikt omfang at undertaket stedvis er eksponert for vær og nedbør. Taktekningen har dermed ikke lenger tilfredsstillende funksjon som primær beskyttelse mot fuktinntrengning. Forholdet vurderes som et alvorlig avvik og TG3 er satt.

• 2. Eksponering av undertaket for nedbør øker risikoen for fuktinntrengning og kan medføre skader på undertak og øvrige takkonstruksjoner.

• 2. Takstein må reetableres til korrekt posisjon, og skadet takstein må skiftes ut. Tilstanden på undertaket bør samtidig kontrolleres for eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimatet er for lokal utbedring og ikke for reparasjoner av eventuelle følgeskader som kan ha oppstått.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Takpanner som er løsnet

# Tilstandsrapport



Takpanne med knekt hjørne

## TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.
Heltrukket beslag av metall over pipe. Samt wakaflex rundt gjennomføringen.
I forbindelse med fornying av taktette i 2004 ble også takrenner og beslag skiftet.

Takrenner og nedløp er vurdert ut fra synlige forhold. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og fallforhold, kapasitet og funksjon ved nedbør er derfor ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Tak er utført som saltak. Pulttak på tilbygget.
Takkonstruksjon av treverk (sperrekonstruksjon).
Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige. Det er ukjent oppbygging av takkonstruksjonen på lukket del av loftet og tilbygget.

Del av takkonstruksjonen som er utført med kaldt loft ble kontrollert via inspeksjonsluke i knevegg. Det ble utført fuktsøk fra undersiden, blant annet rundt gjennomføringer og andre konstruksjonsdeler som erfaringsmessig er utsatt for lekkasje. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved befaring.

**Vurdering av avvik:**

• 1. Takkonstruksjonen er lukket og mangler tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning eller utførelse.

• 2. Det ble registrert misfarging på undertaket/sutaket i et avgrenset område på loftet.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Konstruksjonen er bygget uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet, og oppbygning og tilstand kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

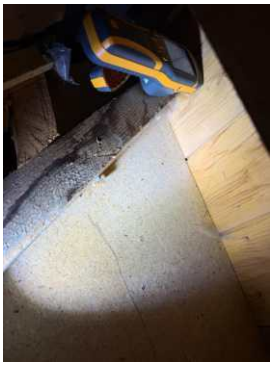
• 1. Eventuelle skjulte skader, fuktforhold eller utførelsesfeil kan ikke avdekkes ved visuell kontroll. Manglende dokumentasjon og kontrollmulighet medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand.

• 1. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak ut fra tilgjengelige observasjoner. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom den finnes. Ved mistanke om fukt eller andre skader bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig, eventuelt ved åpning.

• 2. Misfargingen kan skyldes tidligere eller periodevis fuktpåvirkning, eksempelvis fra mindre lekkasje eller kondens. Den konkrete årsaken er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling i det aktuelle området uten utslag på forhøyede fuktverdier, og området fremstod som tørt på befaringsdagen.

• 2. Dersom området fortsatt blir utsatt for fukt, kan dette over tid føre til ytterligere misfarging, soppvekst eller skade på undertaket og tilstøtende trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til en aktiv lekkasje ved befaringen.

• 2. Området bør holdes under observasjon og kontrolleres ved kraftig nedbør og snøsmelting. Ved nye eller økende tegn til fukt bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak utføres.



Lokal misfarging med måling

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• 1. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• 2. Det ble registrert aldersrelatert slitasje på kledningen med stedvise sprekkdannelser i treverket.

• 3. Terrasser er montert slik at den stenger eller begrenser luftingen bak kledningen i nedre del av veggen.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• 1. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• 1. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• 2. Sprekkdannelsene vurderes å være et resultat av normal aldring, uttørking og værpåvirkning over tid. Forholdet indikerer redusert overflatebeskyttelse og begynnende nedbrytning av treverket.

• 2. Sprekker i kledningen kan medføre økt fuktopptak i treverket og på sikt føre til videre nedbrytning, råtedannelse og redusert levetid.

• 2. Det anbefales å reparere eller skifte skadede bord ved behov, samt utføre nødvendig overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning.

• 3. Luftespalten bak kledningen skal ha åpen forbindelse mot uteluften for å sikre ventilasjon og uttørking. Terrassens plassering reduserer denne funksjonen.

• 3. Utilstrekkelig lufting kan føre til langsommere uttørking og økt fuktbelastning på kledningen og bakenforliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre redusert levetid og utvikling av råteskader.

• 3. Det bør etableres tilstrekkelig åpning mellom terrassen og kledningen, slik at luftespalten får tilfredsstillende lufttilførsel og drenering. Kledningens nedre del bør samtidig kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning eller skade.



Aldersrelatert slitasje som sprekker i treverk



Mangler musebånd



Lav montering og terrasse som stenger for luftingen

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vinduer er fornyet etter behov og fremstår med varierende alder og slitasjer. Mange av vinduene er fra perioden 2007-2015. Takvinduet er fra 2016.
Vinduer har oppnådd en alder hvor vedlikehold må påregnes, og det er registrert normal slitasje i henhold til bruk og alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert mindre sprekker i treverket på enkelte vinduer, samt noe malingsflass og værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdet vurderes å skyldes normal aldring og værpåvirkning. Skadene er begrensede, men indikerer begynnende vedlikeholdsbehov, og tilstandsgrad 2 er derfor gitt.

• Skadene kan bidra til videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke utføres. På sikt kan dette påvirke vinduenes funksjon og medføre behov for utskifting av enkelte komponenter.

• Skadde områder bør repareres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting av de eldste vinduene.



Mindre sprekker i treverk

# Tilstandsrapport



Malingsflass/værslitasje



Punktert rute

## TG 3 Vinduer - Med Råteskader

**Beskrivelse**

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
De eldre vinduene har oppnådd en relativt høy alder og fremstår som svært slitt.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert forhøyet fuktighet i vinduskarmer, samt synlige råteskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuktpåvirkning over tid har medført nedbrytning av trevirket i karmene. De registrerte råteskadene viser at vinduet ikke lenger har forventet bestandighet og funksjon.

• Videre fuktpåvirkning kan føre til økt skadeomfang, redusert tetthet og ytterligere nedbrytning av vinduskonstruksjonen.

• Råteskadede bygningsdeler må skiftes ut eller utbedres. Omfanget tilsier at utskifting av vinduet bør påregnes.

Vinduer av normal standard og kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Eventuelle utbedringer av følgeskader som kan ha oppstått som følge av råteskadene i karmer er ikke medtatt i estimatet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vindu med fuktighet i karm



Vindu med råteskader



Råteskade i karmer

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Hovedytterdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Ytterdør til underetasjen av PVC med isloerglass.
Ytterdørene er av nyere dato.

Ytterdører fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. Overflaten har normal bruksslitasje i forhold til alder. Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring av hengsler/beslag og etterjustering av hengsler ved behov.

## TG 2 Ytterdør - Til hagestue

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Dør til hagestue av tre med isolerglass i malt utførelse.
Ytterdør til leiligheten av tre med isolerglass i malt utførelse.
Skyvedører i hagestue av metall.
Terrassedøren er av eldre dato og fremstår med slitasje, men er ikke lenger utsatt for vær og vind. Ytterdøren til leiligheten er av nyere dato.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
• Det er påvist at skyvedører i hagestue er vanskelig å åpne og lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
• Dører må justeres.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.


Utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm


Eldre dør med aldersrelatert slitasje

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Sørvendt takterrasse ved hagestue.
Dekke av betong, tekket med sarnafilbelegg i fra 2024.
Rekkverk av tre i malt utførelse.

Nordvendt takterrasse ved hovedentre.
Dekke av betong, tekket med sarnafilbelegg i fra 2021. Terrassebord og rekkverk av tre.
Tettesjiktet er dekket med terrassebord og er ikke synlig for kontroll.

Terrassen er oppført med betongdekke over underliggende rom, og konstruksjonens oppbygging er ukjent. Slike konstruksjoner er generelt mer utsatt for fukt- og kondensproblematikk enn tradisjonelle terrasser på terreng. Eventuelle svakheter i isolering, lufttetting eller ventilering kan medføre kuldebroer, kondensdannelse og fuktskader over tid. På befaring ble det ikke registrert noe misfarging i tak fra underliggende rom. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder på tettesjikt.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trappe av betong opp til hovedetasjen. Rekkverk av metall.

Trapp av treverk opp til takterrasse med innglasset hagestue.

**Vurdering av avvik:**
• Det ble registrert rustsprengning i underside av betongtrapp. Armeringsjern er synlig i de skadede områden
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

**Konsekvens/tiltak**
• Rustsprengningen skyldes korrosjon av armeringsstålet. Korrosjon medfører volumøkning i stålet, som igjen fører til oppsprekking og avskalling av omkringliggende betong. Forholdet har medført nedbrytning av konstruksjonen og redusert beskyttelse av armeringen.
• Videre korrosjon kan føre til økt skadeomfang, ytterligere avskalling av betong og redusert bestandighet i konstruksjonen.
• Skadene bør utbedres ved å fjerne løs og skadet betong, behandle korrodert armering og reparere konstruksjonen med egnet reparasjonsmørtel. Det anbefales samtidig å avdekke årsaken til fuktpåvirkningen for å begrense videre skadeutvikling.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

# Tilstandsrapport



Rustsprengning under betontrapp

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene har i hovedsak laminat og er oppusset etter behov og fremstår med varierende kvalitet, alderstegn og normal bruksslitasje. Det må påregnes noen små skader og stedvis knirk i gulver.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. 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.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Malt tapet, MDF-plater og trepanel på mesteparten av vegger. Prefabrikkerte plater og trepanel på mesteparten av tak/himlinger. Overflater er oppusset etter behov og fremstår med varierende kvalitet, alderstegn og normal bruksslitasje. Det må påberegnes noe misfarging etter bilder/møbler, samt noen sprekker og riss i tapeter.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. 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.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert takplater som har løsnet i innfestingen. Platene fremstår med ujevnheter/bølger og stedvis løs utførelse.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdet vurderes å kunne være forårsaket av feil eller utilstrekkelig bruk av festemidler. Mangelfull innfesting har medført at platene ikke lenger fremstår med forventet stabilitet og funksjon.

• Videre bevegelse i platene kan føre til økt deformasjon, ytterligere løsning av innfestinger og redusert bestandighet over tid.

• Det anbefales nærmere kontroll av innfestingene. Løse plater bør reetableres med egnede festemidler for å sikre tilfredsstillende funksjon og stabilitet.



Takplater som har løsnet

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Bjelkelag av tre på loft.
Bjelkelag av tre på 1. etasje.
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:**

• 1. Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter ved peis i hovedetasjen.

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse.

• Det ble registreret ca. 45 mm skjevhet på loft i soverom. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 22 mm skjevhet på gulv i stue i hovedetasjen. Målt på en legde over 2 meter.

**Konsekvens/tiltak**

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.

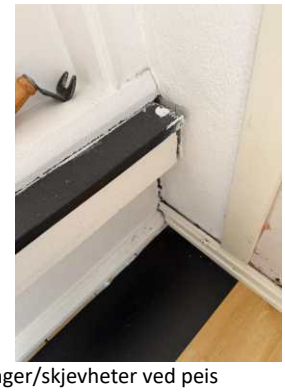
• Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.

• Skjevhetene kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

# Tilstandsrapport

• Skjevheten har først og fremst estetisk betydning, men kan ved videre utvikling påvirke dør- og listtilpasninger. Ingen indikasjoner på aktiv eller pågående bevegelse ble registrert. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Forholdet bør følges opp med jevne mellomrom. Det anses ikke som nødvendig med utbedringstiltak utover vanlig oppfølging, da det ikke er observert videre utvikling etter oppussing av overflater. For å få TG 0/1 må skjevheter rettes opp, eventuelle utbedringer vil kreve omfattende arbeider.



Merkbare nedbøyninger/skjevheter ved peis



Største målte skjevhet på gulv i loft



Største målte skjevhet på gulv i stue

## Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er ikke foretatt målinger i boligen, og radonnivå bør derfor undersøkes nærmere. Tiltak kan være nødvendig dersom grenseverdier overskrides.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Bygget har pipe av murstein fra byggeår pusset og malt overflate.
Det er peis med innsats i stue i hovedetasjen.
Det er vedovn i underetasjen.
Det er utvendig sotluke.
Det foreligger anbefaling om rehabilitering av pipeløp med nye røykerør i fra feier.

Pipe er delvis plassert i yttervegg, noe som regnes som en risikokonstruksjon. Slike løsninger kan medføre kuldebroer, kondens og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll for å avdekke eventuelle tegn til fukt eller sprekkdannelser.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert sprekkdannelse i pusslaget på pipen over tak.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdet kan skyldes aldring, temperaturbevegelser og værpåvirkning over tid.

• Sprekken kan gi vanninntrenging bak pusslaget og føre til frostskader, avskalling og videre nedbrytning.

• Sprekken bør tettes med egnet materiale. Pusslaget bør samtidig kontrolleres for løse partier og utbedres etter behov.



Sprekk i puss/pipe som kan kreve tiltak

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vegger mot terreng er utforet med treverk og kledd med MDF-plater. Denne type konstruksjon erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk da organiske materialer ligger mot kalde konstruksjoner.

Mesteparten av veggene i underetasjen ligger under eller i flukt med utvendig terreng. Ved fuktsøk på innvendige overflater ble det registrert indikasjoner på fuktpåvirkning. Det ble derfor utført hulltaking på et område vurdert å ha høy sannsynlighet for fuktbelastning.

Ved hulltaking ble det registrert plastfolie i veggkonstruksjonen, samt forhøyet fuktinnhold i treverket. Høyeste registrerte verdi var 23,2 vekt-%, noe som anses som et høyt fuktnivå og gir økt risiko for utvikling av sopp- og råteskader i konstruksjonen over tid. Det ble ikke registrert synlige tegn til råteskader i det undersøkte området på befaringsdagen.

Undersøkelsen er punktvis, og resultatet gir ingen garanti for at tilsvarende forhold eller eventuelle skader ikke forekommer andre steder i konstruksjonen. Innvendige gulv fremstår også som oppforede gulv på tilfarere, noe som innebærer at organiske materialer kan være plassert i konstruksjoner med forhøyet risiko for fuktpåvirkning.

**Vurdering av avvik:**
• Det ble registrert forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng. Ved hulltaking ble det påvist plastfolie i veggkonstruksjonen samt fuktinnhold i treverk på 23,2 vekt-%.

**Konsekvens/tiltak**
• Målt fuktinnhold vurderes som høyt og ligger på et nivå hvor det er fare for utvikling av sopp- og råteskader dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Vegger mot terreng og oppforede konstruksjoner med organiske materialer er spesielt utsatt ved forhøyede fuktnivåer. Selv om det ikke ble registrert synlige råteskader i det undersøkte området, vurderes forholdet som alvorlig og med usikkerhet knyttet til omfanget av eventuelle skjulte skader.

• Forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen kan føre til utvikling av sopp- og råteskader, redusert levetid på bygningsmaterialer og behov for omfattende utbedring av berørte konstruksjoner.

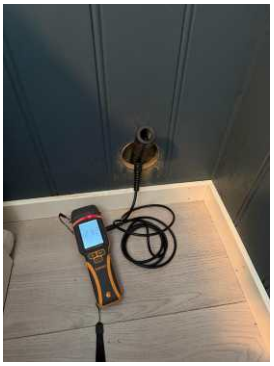
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktpåvirkningen og eventuelle skjulte skader. Nødvendige utbedringstiltak må påregnes.

Kostnadsestimatet er beheftet med betydelig usikkerhet da konstruksjonens oppbygging og eventuelt skadeomfang ikke er fullt ut kartlagt. Eventuelle skjulte fukt-, sopp- eller råteskader er ikke medregnet. Ytterligere kostnader må påregnes dersom det avdekkes skader ved videre undersøkelser eller i forbindelse med utbedringsarbeidene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fuktsøking med utslag på forhøyet fuktighet



Fuktmåling ved hulltaking med påvist forhøyet fuktighet

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av furu/tre opp til loft. Lakkert utførelse.
Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre ned til underetasjen. Malt utførelse.

Trappen er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet og vil naturligvis ha avvik i forhold til dagens krav.

**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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

**Konsekvens/tiltak**
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med og uten fyllinger.

Innvendige dører er fornyet etter behov og fremstår av varierende kvalitet og alder. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik ved befaring, men det må påregnes merker, mindre skader og stedvis behov for overflatebehandling.

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det ble observert skjeggkre/sølvkre i bod/teknisk rom ved befaringen. Forekomst av insekter i boligen kan ikke utelukkes. Det ble for øvrig ikke påvist tegn til aktivitet fra gnagere på tilgjengelige og synlige flater på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**

• 1. Det er påvist inntrekksveier for gnagere i underkant av kledningen som ligger mot terrasser.

• 2. Det ble observert insekter forenlig med skjeggkre eller sølvkre ved befaringen.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• 1. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• 1. Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

• 2. Forekomst av skjeggkre/sølvkre indikerer at insektene er etablert i boligen. Skjeggkre gjør normalt ikke skade på bygningskonstruksjoner, men kan være vanskelig å bekjempe og oppleves som en ulempe for beboere.

• 2. Skjeggkre/sølvkre medfører normalt ikke skade på selve bygningen, men kan oppleves som sjenerende og være vanskelig å bli kvitt.

• 2. Omfanget bør kartlegges ved bruk av limfeller. Det anbefales målrettede bekjempelsestiltak, godt renhold og reduksjon av mulige skjulesteder. Ved omfattende eller vedvarende forekomst bør et profesjonelt skadedyrfirma kontaktes.



Sølvkre eller skjeggkre ble observert i bod/teknisk rom i underetasjen

## VÅTROM

### LOFT > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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. 2015.

### LOFT > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon for våtrom kan blant annet omfatte fakturaer, samsvarserklæringer, produktdokumentasjon og bilder fra utførelsen. Slik dokumentasjon kan gi opplysninger om hvordan og når arbeidene er utført. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet har feil eller skader, men medfører at utførelsen og valgte løsninger ikke kan etterprøves fullt ut.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### LOFT > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

**Vurdering av avvik:**

• Hjørnene i våtromsplatene i våtsoner er ikke limt. Det er ikke benyttet metallist i overgangen mellom våtromsplater og belegg.

**Konsekvens/tiltak**

• Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger for våtrom, hvor hjørner normalt skal ha mekanisk forsterkning/tetting, og overganger mellom ulike materialer bør avsluttes med egnet list for å sikre varig og tett utførelse. Manglende metallist og kun limte hjørner kan gi økt sårbarhet for fuktinntrengning over tid. På bakgrunn av dette er TG2 gitt.

• Manglende tetting kan medføre risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom veggene utsettes for vann, for eksempel ved lekkasje eller endret bruk (dusjløsning uten kabinett). Over tid kan dette føre til fuktskader og nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å tette hjørner/skjøter med egnet våtromsløsning. Ved fremtidig oppgradering bør veggene utføres i henhold til dagens krav til fuktsikring i våtrom.

# Tilstandsrapport

LOFT > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt uten fall mot sluk. Fall mot sluk er målt til ca 0 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert tilnærmet flatt gulv på badet. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk etter dagens anbefalte løsninger for våtrom.

**Konsekvens/tiltak**

• Badet er innredet med dusjkabinett, noe som medfører at gulvet i begrenset grad blir utsatt for fritt vann ved normal bruk. Risikoen for fuktbelastning vurderes derfor som redusert ved dagens bruksløsning. Det bemerkes samtidig at fallforholdene ikke er tilstrekkelige for montering av åpne dusjløsninger eller dusjdører uten økt risiko for vannansamling på gulvet. TG2 er satt på bakgrunn av manglende fallforhold mot sluk.

• Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli stående på gulvet fremfor å ledes til sluk. Ved eventuell endring av dusjløsning må det påregnes behov for tiltak.

• For at fallforholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges opp på nytt med tilfredsstillende fall mot sluket. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak så lenge dusjkabinettet benyttes. Forholdet bør tas hensyn til ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

LOFT > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har baderomsplater på vegger og våtromsvinyl på gulv.
Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm.



Sluk

LOFT > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

LOFT > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**

• 1. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• 2. Det ble registrert at badet har elektrisk styrt vifte. Avtrekket er ikke tilkoblet ventilasjonskanal, og ventilasjonsluften føres direkte ut på kaldt loft.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

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

• 1. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• 2. Løsningen vurderes som uheldig da fuktig luft fra våtrommet tilføres loftsrommet. Dette medfører økt risiko for kondensdannelse og fuktbelastning på loftskonstruksjonen.

• 2. Forholdet kan over tid føre til fuktskader, muggsoppvekst og nedbrytning av bygningsmaterialer på loftet.

• 2. Det anbefales å føre avtrekket i egnet ventilasjonskanal til det fri for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.



Avtrekk er ikke tilkoblet kanalrør

LOFT > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom kaldt loft og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10,4 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling

HOVEDETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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 2010.

HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon for våtrom kan blant annet omfatte fakturaer, samsvarserklæringer, produktdokumentasjon og bilder fra utførelsen. Slik dokumentasjon kan gi opplysninger om hvordan og når arbeidene er utført. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet har feil eller skader, men medfører at utførelsen og valgte løsninger ikke kan etterprøves fullt ut.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

**Vurdering av avvik:**

• Hjørnene i våtromsplatene i våtsoner er ikke limt. Det er ikke benyttet metallist i overgangen mellom våtromsplater og flislagte flater.

**Konsekvens/tiltak**

• Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger for våtrom, hvor hjørner normalt skal ha mekanisk forsterkning/tetting, og overganger mellom ulike materialer bør avsluttes med egnet list for å sikre varig og tett utførelse. Manglende metallist og kun limte hjørner kan gi økt sårbarhet for fuktinntrengning over tid. På bakgrunn av dette er TG2 gitt.

• Manglende tetting kan medføre risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom veggene utsettes for vann, for eksempel ved lekkasje eller endret bruk (dusjløsning uten kabinett). Over tid kan dette føre til fuktskader og nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å tette hjørner/skjøter med egnet våtromsløsning. Ved fremtidig oppgradering bør veggene utføres i henhold til dagens krav til fuktsikring i våtrom.

HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Vinylbelegg på gulvet med oppbrett langs vegger.
Rommet har ikke varmekabler i gulvet.
Gulvet har noe fall mot hjelpesluken, men sluken under dusjkabinettet er høyere en resten av gulvet.
Fall mot sluk under dusjkabinett er målt til ca - 12 mm.

**Vurdering av avvik:**

• 1. Det er registrert betydelig knirk i gulvet.

• 2. Det ble registrert fall mot hjelpesluk. Sluket under dusjkabinettet ligger høyere enn omkringliggende gulv.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.

• 1. Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil konstruksjon og redusere risikoen for følgeskader.

• 1. Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes.

• 2. Sluket under dusjkabinettet er ikke plassert på gulvets laveste punkt. Da dusjvannet ledes til sluket via dusjkabinettet, vurderes forholdet å ha begrenset betydning for den daglige bruken av våtrommet.

• 2. Ved lekkasje, søl eller rengjøring kan vann bli stående på deler av gulvet før det ledes til sluk.

• 2. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Forholdet bør vurderes utbedret ved eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet.

# Tilstandsrapport



Måling av fall

HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har baderomsplater på vegger og våtromsvinyl på gulv. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 80 mm.

**Vurdering av avvik:**

• 1. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• 2. Det ble registrert løst gulvbelegg rundt sluket.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Konsekvensen er at baderomsplater kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• 1. Det anbefales årlig visuell kontroll.

• 1. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• 2. Løsning av belegget ved sluket vurderes å være et resultat av alder, slitasje eller svekket vedheft. Forholdet medfører at tilslutningen mellom gulvbelegg og sluk ikke fremstår med forventet utførelse og funksjon.

• 2. Svekket tilslutning mellom gulvbelegg og sluk kan medføre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner og øke risikoen for fuktskader over tid.

• 2. Det anbefales å utbedre forholdet og sikre tilfredsstillende tilslutning mellom gulvbelegg og sluk. Nærmere undersøkelser bør vurderes dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i konstruksjonen.



Hjelpesluk



Sluk under dusjkabinett

HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med heldekkende dobbele servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for badekar.

HOVEDETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



Fuktmåling

HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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.

Beskrivelse:
Belegg på gulv.
Våtromstapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak.
Rommet er innredet med utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Det er eldre plastsluk i gulvet.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

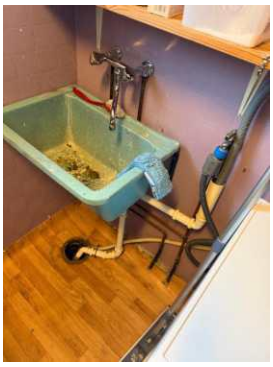
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG3 er satt da det er synlige skader i belegg, samt åpninger til tilstøtende konstruksjoner.

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

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Oversiktsbilde

HOVEDETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført. Våtrommet er vurdert å ha et omfattende utbedringsbehov, og full rehabilitering må påregnes. Rørføringer er i hovedsak synlige, og hulltaking er på denne bakgrunn ikke ansett å ville tilføre vesentlig ytterligere informasjon.

UNDERETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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.

Alder på våtrommet er ikke kjent.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på vegger.
Trepanel i tak/himling.

**Vurdering av avvik:**

• Hjørnene i våtromsplatene i våtsoner er ikke limt. Det er ikke benyttet metallist i overgangen mellom våtromsplater og flislagte flater.

**Konsekvens/tiltak**

• Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger for våtrom, hvor hjørner normalt skal ha mekanisk forsterkning/tetting, og overganger mellom ulike materialer bør avsluttes med egnet list for å sikre varig og tett utførelse. Manglende metallist og kun limte hjørner kan gi økt sårbarhet for fuktinntrengning over tid. På bakgrunn av dette er TG2 gitt.

• Manglende tetting kan medføre risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom veggene utsettes for vann, for eksempel ved lekkasje eller endret bruk (dusjløsning uten kabinett). Over tid kan dette føre til fuktskader og nedbrytning av materialer.

• Det anbefales å tette hjørner/skjøter med egnet våtromsløsning. Ved fremtidig oppgradering bør veggene utføres i henhold til dagens krav til fuktsikring i våtrom.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Vinylbelegg på gulv.
Rommet har ikke varmekabler i gulv.
Gulvet har fall mot sluk. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Gulvbelegget er eldre og har synlig misfarging og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Videre slitasje og misfarging må påregnes. Dersom misfargingen skyldes fuktpåvirkning, kan det utvikles lukt eller skader i underlaget over tid.

• Belegget bør holdes under observasjon. Ved tegn til økende misfarging, lukt, fukt eller andre endringer anbefales nærmere undersøkelser. Utskifting av belegget må påregnes på sikt.

UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er baderomsplater på vegger og våtromsvinyl på gulv.
Eldre sluket av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 80 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert løst gulvbelegg og skader i belegget. Belegget fremstår ikke som tett.

**Konsekvens/tiltak**

• Skadene og løsningen av belegget har medført svikt i gulvets fuktbeskyttende funksjon. Tettesjiktet vurderes å ikke lenger ha tilfredsstillende funksjon, og forholdet representerer et alvorlig avvik. TG3 er satt på bakgrunn av hull i tettesjiktet.

• Manglende tetthet medfører risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner og kan føre til fukt-, sopp- og råteskader.

• Gulvbelegget må utbedres eller skiftes ut for å gjenopprette tilstrekkelig tetthet. Nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjoner anbefales for å avklare om det foreligger følgeskader.

Kostnadsestimatet omfatter nødvendig lokal klargjøring av gulvet og etablering av nytt tettesjikt. Eventuell ombygging av våtrommet samt utbedring eller utskifting av elektriske installasjoner, sluk og øvrige rørinstallasjoner er ikke inkludert i estimatet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Skade i belegg



Løst belegg og sluk

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Baderomsinnredningen har normal slitasje og mindre merker etter bruk, vurdert som forventet ut fra alder og bruk. Ingen forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført da det forelå eksisterende åpning i konstruksjonen som ga tilgang til kontroll av underliggende konstruksjon. Det ble foretatt fuktmåling i tilgjengelig treverk. Målt fuktverdi var ca. 8 vektprosent, noe som anses å være innenfor normalt nivå for treverk på befaringsdagen.



Fuktmåling

## UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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.

## UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det finnes ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

**Vurdering av avvik:**

• 1. Hjørnene i våtromsplatene i våtsoner er ikke limt. Det er ikke benyttet metallist i overgangen mellom våtromsplater og flislagte flater.

• 2. Det ble registrert at sikringsskapet er plassert i bad/våtrom.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger for våtrom, hvor hjørner normalt skal ha mekanisk forsterkning/tetting, og overganger mellom ulike materialer bør avsluttes med egnet list for å sikre varig og tett utførelse. Manglende metallist og kun limte hjørner kan gi økt sårbarhet for fuktinntrengning over tid. På bakgrunn av dette er TG2 gitt.

• 1. Manglende tetting kan medføre risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom veggene utsettes for vann, for eksempel ved lekkasje eller endret bruk (dusjløsning uten kabinett). Over tid kan dette føre til fuktskader og nedbrytning av materialer.

• 1. Det anbefales å tette hjørner/skjøter med egnet våtromsløsning. Ved fremtidig oppgradering bør veggene utføres i henhold til dagens krav til fuktsikring i våtrom.

• 2. Plassering av sikringsskap i våtrom avviker fra dagens anbefalte praksis for elektriske installasjoner. Løsningen vurderes å være mindre hensiktsmessig på grunn av fuktbelastningen som normalt forekommer i våtrom.

• 2. Fukt og kondens kan over tid påvirke elektriske komponenter og redusere driftssikkerheten.

• 2. Det anbefales at installasjonen vurderes av registrert elektroinstallatør. Eventuelle behov for tiltak eller omplassering må vurderes på bakgrunn av anleggets alder og utførelse.

# Tilstandsrapport



Sikringsskap er plassert på bad

UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Vinylbelegg på gulv.
Rommet har ikke varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt. Fall mot sluk er målt til ca 4 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Gulvet på våtrommet fremstår som flatt, uten tilstrekkelig fall mot sluket. Det er montert dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdet skyldes gulvets utførelse og oppbygning.

• Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli liggende på gulvet eller renne bort fra sluket. Dusjkabinettet reduserer den daglige vannbelastningen på gulvet, men kompenserer ikke for manglende fall.

• For at fallforholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges opp på nytt med tilfredsstillende fall mot sluket. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak så lenge dusjkabinettet benyttes. Forholdet bør tas hensyn til ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD/VASKEROM

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert sluk med forhøyningsring. Videre ble det observert feil bruk av skruer i klemringen, løst gulvbelegg rundt sluket og forhøyede fuktverdier ved overflatesøk.

**Konsekvens/tiltak**

• Forhøyningsring, feil bruk av skruer og løst gulvbelegg rundt sluket indikerer mangelfull utførelse av slukløsningen. Forhøyede fuktverdier ved sluket understøtter mistanke om at tilslutningen mellom gulvbelegg og sluk ikke har tilfredsstillende tetthet. Slukområdet vurderes ikke å ha tilfredsstillende fuktsikker funksjon og TG3 er derfor satt.

• Manglende tetthet ved sluket kan medføre fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner og øke risikoen for fukt-, sopp- og råteskader.

• Slukløsningen må undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer må påregnes. Det anbefales samtidig kontroll av omkringliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

Kostnadsestimatet omfatter nødvendig lokal klargjøring av gulvet og etablering av nytt tettesjikt. Eventuell ombygging av våtrommet samt utbedring eller utskifting av elektriske installasjoner, sluk og øvrige rørinstallasjoner er ikke inkludert i estimatet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Referanse ved fuktsøking



Utslag på fuktighet



Sluk med forhøynings ring og feil bruk av skruer. Samt løst belegg.

UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med møbel med heldekkende servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Samt benkeplate.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert omfattende krakelering og rissdannelser i servantens overflate.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Forholdet vurderes å skyldes aldring og slitasje i overflatematerialet. Skadene fremstår i hovedsak som overflatemessige, og det ble ikke registrert lekkasje eller annen funksjonssvikt på befaringsdagen.

• Krakeleringen gir redusert rengjøringsvennlighet og et tydelig slitt utseende. Skadene kan utvikle seg videre over tid.

• Utskifting av servanten bør påregnes. Inntil utskifting utføres, bør servanten holdes under observasjon for videre utvikling av skadene.



Krakelering i servant

## UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## UNDERETASJE - LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (stue). På baksiden av den undersøkte flaten ble det registrert murkonstruksjon, og det var derfor ikke mulig å undersøke bakenforliggende konstruksjoner nærmere.



Fuktsøking fra referansepunkt



Fuktsøking med stigende referanse som kan fuktighet rundt sluket

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2004.
Laminat benkeplate og oppvaskkum i metall.
Integrerte hvitevarer: induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje uten forhold som har betydning for funksjon. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble opplyst om at kjøkkenviften går over i nødmodus og kun fungerer på hastighet 2.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdet indikerer feil eller funksjonssvikt i kjøkkenviftens styring eller elektronikk. Kjøkkenviften har redusert funksjon og oppfyller ikke forventet ytelse.

• Redusert funksjon kan medføre dårligere avtrekk av matos, lukt og fukt fra kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

• Det anbefales feilsøking og utbedring av kjøkkenviften. Reparasjon eller utskifting må påregnes dersom feil ikke kan utbedres på en tilfredsstillende måte.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av metall.
Ingen integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje ut fra alder og bruk, men det er ikke avdekket vesentlige avvik som påvirker funksjonen. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av metall.
Ingen integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje ut fra alder og bruk, men det er ikke avdekket vesentlige avvik som påvirker funksjonen. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

## UNDERETASJE - LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber, men bad på loft har rør i rør av plast.
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:**

• 1. Kobberrørene og tilhørende skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• 2. Selger opplyser at det i korte perioder har forekommet misfarget vann fra boligens tappesteder.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Rør og skjøter utsettes over tid for aldring, korrosjon og slitasje. Den faktiske tilstanden avhenger blant annet av vannkvalitet, utførelse og tidligere belastning. Kobberrør har ofte en levetid på ca. 50–70 år under normale forhold. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på befaringsdagen.

• 1. Som følge av alderen må det forventes økt risiko for lekkasjer og redusert gjenværende brukstid. Skjulte deler av røropplegget kan ikke kontrolleres ved visuell befaring.

• 1. Røropplegget bør kontrolleres jevnlig, og utskifting eller oppgradering må påregnes på sikt. Ved tegn til lekkasje eller korrosjon bør anlegget undersøkes av rørlegger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• 2. Årsaken er ikke kjent. Misfargingen kan blant annet skyldes partikler eller avleiringer i vannforsyningen eller innvendige vannledninger. Vannkvaliteten og ledningsanlegget er ikke nærmere undersøkt av takstmannen.

• 2. Misfarget vann kan indikere redusert vannkvalitet eller forhold ved ledningsanlegget som krever oppfølging. Det kan også medføre lukt, smak, misfarging av sanitærutstyr og usikkerhet knyttet til vannets brukskvalitet.

• 2. Årsaken bør avklares nærmere. Det anbefales å kontakte vannleverandør og eventuelt kvalifisert rørlegger. Dersom forholdet gjentar seg, bør det tas vannprøve før vannet benyttes som drikkevann.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig av plast, men det ble også observert noen eldre støpejernsrør.
Det er kun synlige deler av avløpsinstallasjonene som er kontrollert. Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Avløpsinstallasjonene bærer preg av løpende utskifting og oppgraderinger over tid. Anlegget består derfor av komponenter med ulik alder, utførelse og restlevetid.

**Vurdering av avvik:**

• 1. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• 2. Avløpsrørene av ABS-plast er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• 3. Avløpsanlegget er luftet med vakuumventil. Det er ikke registrert lufting ført til det fri over tak.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• 1. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

• 2. Rør og skjøter påvirkes over tid av aldring, bruk og temperatursvingninger. Eldre ABS-plast kan gradvis bli sprøere og mer utsatt for skader. Avløpsrør av plast har en forventet levetid på ca. 50–70 år. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen.

• 2. Som følge av alderen må det forventes redusert gjenværende brukstid og økt risiko for lekkasje, brudd eller svikt i skjøter. Skjulte deler av røropplegget kan ikke kontrolleres ved en visuell befaring.

• 2. Avløpsrørene bør kontrolleres jevnlig, og utskifting eller oppgradering må påregnes på sikt. Ved tegn til lekkasje, lukt eller redusert avrenning bør anlegget undersøkes nærmere av rørlegger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• 3. En vakuumventil slipper luft inn i anlegget ved undertrykk, men gir ikke fullverdig trykkutjevning eller utlufting av avløpsgasser. Løsningen vurderes derfor å ha begrenset funksjon sammenlignet med tradisjonell hovedlufting ført til det fri.

• 3. Det anbefales at anleggets utførelse og funksjon vurderes nærmere av rørlegger, og at fullverdig lufting etableres dersom dette mangler.

• 3. Konsekvensen av for lite lufting kan være treg drenering og tørre vannlåser i sluker og servanter og lukt kan oppstå.
Vannlåsene tømmes på grunn av et vakuum som oppstår i røranlegget. Anlegget kan fungere med dagens løsning, men det bør etableres lufting som går over tak.



Vakuum ventil på loft

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer. Samt avtrekksvifter i fra kjøkkener.
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.

## TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Boligen har installert 3 stk luft-til-luft varmepumpe.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er installert tre varmtvannsberedere i boligen. En varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013 er plassert på badet i leiligheten. I trapperommet er det plassert to varmtvannsberedere med kapasitet på henholdsvis ca. 120 liter fra 2010 og ca. 200 liter fra 2013.

**Vurdering av avvik:**

• 2. Varmtvannstanken er plassert i rom uten sluk eller lekkasjestopper/lekkasjesikring.

• 1. Varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Varmtvannsberedere installert etter 2018 skal ha fast elektrisk tilkobling.

**Konsekvens/tiltak**

• 2. Rommet har ikke løsning for å fange opp eller stanse eventuelle lekkasjer fra varmtvannstanken. TG2 er satt på bakgrunn av manglende lekkasjesikring.

• 2. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader på konstruksjoner og overflater før forholdet oppdages.

• 2. Det anbefales å etablere lekkasjesikring, lekkasjestopper eller annen kompenserende løsning for å redusere risikoen for vannskader.

• 1. Tilkobling med støpsel kan over tid medføre risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt. DSB anbefaler fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

• 1. For å lukke avviket må det etableres fast elektrisk tilkobling av autorisert elektroinstallatør.



Støpsel i stikkontakt

## ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er oppgradert etter behov og det er ukjent hvor mye av anlegget som er fra byggeår. Det er 3 stk sikringsskaper med automatsikringer.

Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer på befaring, ifølge opplysninger i fra dagens eiere skal det være brukt fagfolk på det elektriske anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eventuelt arbeid utført av tidligere eier, og det er derfor ukjent om samsvarserklæring foreligger. I sikringsskap på hovedetasjen og i underetasjen ble det påvist noen ekstra automatsikringer uten merking.

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.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

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.
Det ble ikke gjort utvendige observasjoner som tilsier at det er etablert knotteplast eller drenering rundt grunnmuren. Mesteparten av takrennenedløp er tilkoblet rør i grunnen.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentasjon på etablert drenering eller utvendig fuktsikring rundt grunnmuren. Det er heller ikke observert tegn til nyere dreneringsarbeider. Mesteparten av takrennenedløpene er tilkoblet rør i grunnen.

**Konsekvens/tiltak**

• Drenering og utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og opplysninger fra eier. I rom under terreng er det registrert fuktutslag på vegg mot terreng, noe som indikerer at dreneringen og den utvendige fuktsikringen ikke har tilfredsstillende funksjon.

• Mangelfull drenering eller utvendig fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren og risiko for fuktskader i konstruksjoner og innredede rom under terreng.

• Det anbefales å følge utviklingen av forholdet. Ved vedvarende eller økende fuktproblemer bør tilstanden på drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere, og utbedring må påregnes.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca), som er en vanlig konstruksjonsløsning for boliger fra perioden. Fundamenteringen antas utført med støpte betongsåler under grunnmur. Fundamentering og deler av grunnmurskonstruksjonen er skjulte bygningsdeler og kunne ikke inspiseres uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og tilgjengelige opplysninger.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert riss og sprekker i grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

**Konsekvens/tiltak**

• Riss og sprekkdannelser i grunnmur kan oppstå som følge av alder, bevegelser i konstruksjonen og normale setninger over tid. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte sprekkdannelser i grunnmuren.

• Sprekker i grunnmur kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning dersom forholdet utvikler seg.

• Det anbefales jevnlig kontroll av sprekkene med tanke på eventuell videre utvikling. Utbedring og overflatebehandling bør vurderes ved behov for å redusere risikoen for fuktpåvirkning og frostsprengning.

# Tilstandsrapport



Sprekker i puss



Sprekk i mur



Sprekk i mur

## TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Støttemurer i murt gråstein og betongstein. Støttemurer bærer preg av alder og fremstår med aldersrelatert slitasje.

**Vurdering av avvik:**

• 2. Det ble registrert noe sprekkdannelser og skjevheter i støttemurene.

• 1. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• 2. Sprekker i støttemurer kan oppstå som følge av alder, bevegelser i grunnen, temperaturpåvirkning og normal belastning over tid. Det ble ikke registrert forhold som indikerer vesentlige deformasjoner eller svikt i murens stabilitet på befaringsdagen.

• 2. Sprekkdannelser kan medføre økt vanninntrengning og frostsprengning i konstruksjonen, noe som over tid kan bidra til videre nedbrytning.

• 2. Sprekkene bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved tegn til videre utvikling anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer.

• 1. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• 1. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

## TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningenes materiale, alder og nøyaktige plassering er ikke kjent. Stikkledningene ligger skjult i grunnen og var ikke tilgjengelige for kontroll. Selger opplyser om at det har vært tilbakeslag i kjøkkenvask i hybel.

**Vurdering av avvik:**

• Det har tidligere forekommet tilstopping av avløpsledningen og tilbakeslag i hybelkjøkkenet. Ved utført rørinspeksjon ble det påvist sprekk i avløpsrøret.

**Konsekvens/tiltak**

• Tilbakeslaget vurderes å ha sammenheng med redusert funksjon i avløpsledningen. Sprekken kan skyldes alder, bevegelser, belastning eller skade på røret. Skadens fulle omfang og øvrige deler av ledningsnettet er ikke nærmere vurdert av takstmannen.

• Et sprukket avløpsrør kan medføre lekkasje, gjentatte tilstoppinger og nytt tilbakeslag. Dette kan føre til fukt- og vannskader, luktproblemer og uhygieniske forhold i boligen.

• Avløpsledningen bør undersøkes og utbedres av kvalifisert rørlegger. Det anbefales å innhente rapporten fra rørinspeksjonen og gjennomføre nødvendig reparasjon eller utskifting av skadet rørstrekk. Ledningens funksjon bør kontrolleres etter utført tiltak.

## ⚠ Andre tomteforhold

**Beskrivelse**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er registrert innenfor rød støysone i henhold til tilgjengelige støysonekart. Dette innebærer at eiendommen er utsatt for støybelastning utover anbefalte nivåer for støyfølsom bebyggelse. Det anbefales at interessenter setter seg inn i tilgjengelig støyinformasjon for eiendommen. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med denne rapporten.

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

# Tilstandsrapport

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• 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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• 1. Varmtvannsbereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Varmtvannsberedere installert etter 2018 skal ha fast elektrisk tilkobling.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• 1. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• 1. Tilkobling med støpsel kan over tid medføre risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt. DSB anbefaler fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

• 1. For å lukke avviket må det etableres fast elektrisk tilkobling av autorisert elektroinstallatør.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• 1. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• 1. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

# Bygninger på eiendommen

## Bodanlegg



**Anvendelse**
Oppbevaring/lagring

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår

**Standard**
Normal bodstandard

**Vedlikehold**
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

**Beskrivelse**
Gulv av betong og asfalt.
Ringmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med trekledning.
Skrå tak med takkonstruksjon av tre.
Synlige konstruksjoner innvendig.
Tak er tekket med plater i metall.
Ytterdører med karmer og dørblad av tre.

Ytterdører har slitasje og krever vedlikehold/utskifting. I tak ble det registrert misfarging som bør følges med på og utbedres dersom den er i forandring. På befaring var det ikke utslag på fuktighet.

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

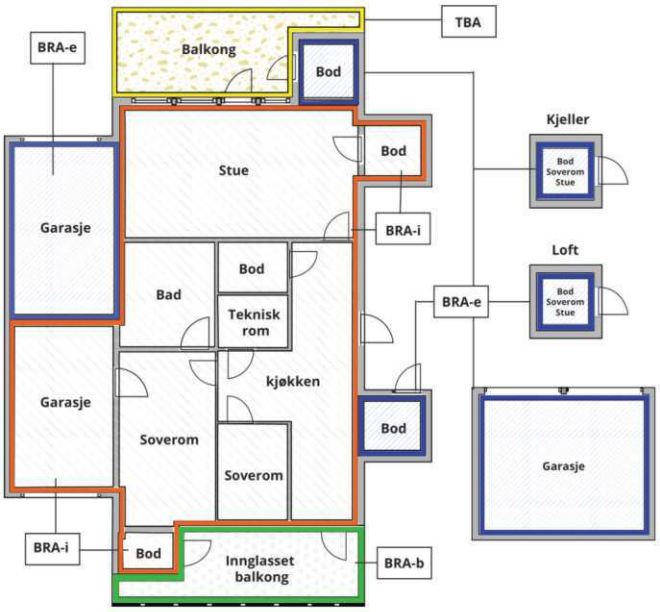
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 | 27 | | | 27 | |
| Hovedetasje | 115 | | 13 | 128 | 49 |
| Underetasje | 57 | 4 | | 61 | |
| Underetasje - Leilighet | 87 | | | 87 | |
| **SUM** | **286** | **4** | **13** | | **49** |
| **SUM BRA** | **303** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | Gang, 3 soverom, bad | | |
| Hovedetasje | Gang, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom, bad, vaskerom | | Hagestue |
| Underetasje | Stue/kjøkken, soverom, bad, trapperom | Bod under trapp | |
| Underetasje - Leilighet | Vindfang, stue/kjøkken, garderobe/bod, 2 soverom, mellomgang, bad/vaskerom | | |

**Kommentar**

Terrasse ved hagestue (ca. 15 m²), terrasse ved entre (ca. 15 m²) og treplatting ved entre (ca. 19 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Bod under trapp (ca. 4 m²) i tilknytning til boligen/carport er medtatt i arealberegningen som BRA-e.
Hagestue (ca. 13 m²) er medtatt i arealberegningene BRA-b.
Ett soverom på loftet har delvis lav takhøyde under 1,90 m og tilfredsstiller derfor ikke krav til måleverdig bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Det er registrert omfattende bruksendringer i boligen sammenlignet med tilgjengelige tegninger og opplysninger.

Det er ikke fremlagt tegninger som viser loftsetasjen. Ifølge eier er loftet innredet i ettertid, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser at arealet er omsøkt eller godkjent for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Loftet er i dag innredet med tre soverom, gang og bad. Ett av soverommene har ikke målbart bruksareal grunnet begrenset takhøyde, og ett av soverommene mangler tilfredsstillende lysinnslipp og rømningsvindu.

I hovedetasjen er det foretatt vesentlige bruksendringer. Tidligere kjøkken er omdisponert til soverom, tidligere vaskerom er ombygget til kjøkken, og tidligere matbod er innredet som vaskerom. Dagens kjøkken er etablert i et tidligere vaskerom/soverom. Videre er opprinnelig toalettrom innlemmet i badet, og tidligere hagestue er innredet og tatt i bruk som spisestue.

Underetasjen er på tilgjengelige tegninger registrert som butikk/frisørsalong, og arealene er i hovedsak angitt som tilleggsdel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at arealene er omsøkt eller godkjent for endret bruk. Ved befaringen ble det registrert at størstedelen av underetasjen er innredet og tatt i bruk som leilighet. Tidligere garasje er innredet som oppholdsrom og fremstår rigget som hybel.

Dagens bruk av flere rom og arealer avviker dermed fra tilgjengelige tegninger og registrert bruk. Det gjøres oppmerksom på at rommenes faktiske bruk ikke nødvendigvis er i samsvar med offentlig godkjent bruk. Interessenter anbefales å undersøke forholdet nærmere med kommunen dersom godkjenningsstatus er av betydning.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se punkt moderniseringer.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Underetasjen og loftsetasjen er på godkjente byggemeldte tegninger vist som tilleggsdel/frisørsalong. Arealene er senere innredet og tatt i bruk som oppholdsarealer, herunder leilighet med kjøkken, bad og oppholdsrom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel, eller etableringen av en separat boenhet, er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Dagens bruk avviker dermed fra godkjente tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at godkjenning kan være avhengig av at krav til blant annet romhøyde, dagslys, ventilasjon, rømning og brannsikkerhet er oppfylt. Kjøper overtar risikoen og ansvaret knyttet til videre bruk og eventuell søknad om godkjenning. Det kan ikke utelukkes at kommunen stiller krav om tiltak eller tilbakeføring.

Takstmannen har lagt dagens faktiske bruk til grunn ved areal- og tilstandsvurderingen. Dette innebærer ikke en bekreftelse på at arealene eller utleiedelen er byggesaksrettslig godkjent.

## Bodanlegg

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 30 | | 30 | |
| **SUM** | | **30** | | | |
| **SUM BRA** | **30** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod 1, bod 2, bod 3, sykkelbod, verksted | |

**Kommentar**

Bod1 (ca. 4 m²), Bod2 (ca. 4 m²), Bod3 (ca. 9 m²), sykkelbod (ca. 7 m²) og verksted (ca. 6 m²) er medtatt i arealberegningene BRA-e.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.9.2026 | Njål Magne Kristiansen | Takstingeniør |
| | Silje Lilleland | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1149 KARMØY | 147 | 134 | | 0 | 1082.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Skarhaugvegen 1

**Hjemmelshaver**
Lilleland Silje

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Skarhaugvegen, på Vormedal.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Sentral beliggenhet i forhold 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 er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

**Om tomten**

Tomten er pent opparbeidet med plenareal, støttemurer og gjerder langs tomte grensen.
Asfaltert gårdsrom på østsiden. Belegningsstein og gruset/singlet gårdsrom på vestsiden.

**Tinglyste/andre forhold**

Det foreligger ikke ferdigattest.

Deler av tomten ligger i reguleringsplanene til kommunen som fortau/vei. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med en hovedetasje og underetasje. Frittliggende bodanlegg i gårdsrom.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 03.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 01.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 27.08.1996 | Original tegninger og tegninger i fra 1996 ble fremvist. | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 01.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 01.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

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

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater

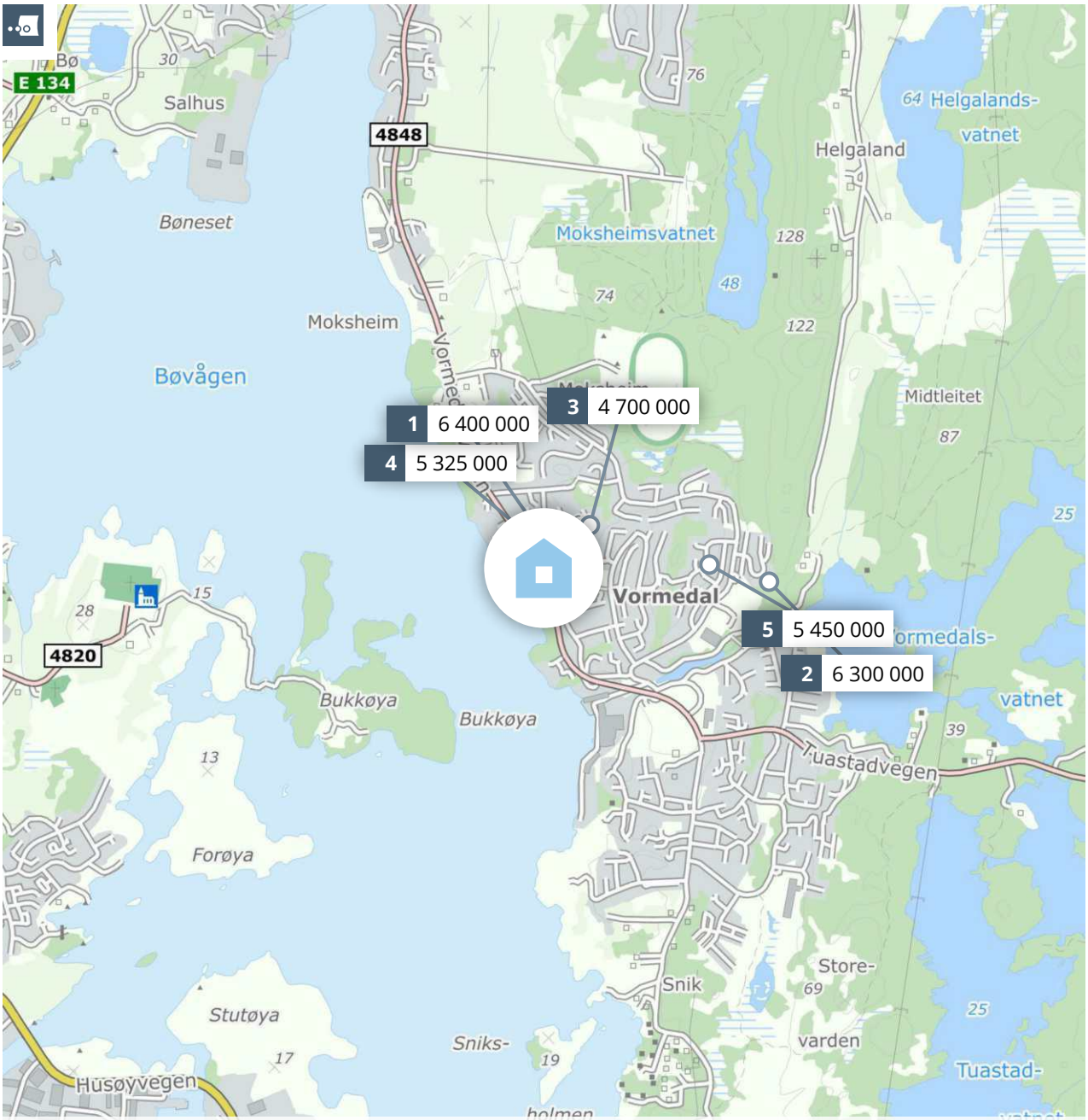
# Forutsetninger

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

# SKARHAUGVEGEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 04.09.2026

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: Jan Erik Østbø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Skarhaugvegen 1, 5545 VORMEDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 147 BNR 134 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS BJØLLEHAUGEN

Verdivurdert til

**3 900 000**

| - | 3 900 000 | 13 636 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 286 m² | 34 m² | 13 m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 082 m² | |
| Byggeår | | | | | 1966 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Myrvegen 15<br>261 m² 1964 737 m² 5 sov | 12.06.2026 | 5 400 000 | **6 400 000** | 0 | 6 400 000 | **24 521** |
| 2 | Steinhaugbakken 19<br>300 m² 1997 579 m² 4 sov | 01.11.2024 | 6 250 000 | **6 300 000** | 0 | 6 300 000 | **21 000** |
| 3 | Skarhaugvegen 15<br>221 m² 1966 681 m² 4 sov | 04.03.2026 | 3 890 000 | **4 700 000** | 0 | 4 700 000 | **21 267** |
| 4 | Myrvegen 12<br>237 m² 1966 1 238 m² 3 sov | 23.04.2025 | 5 490 000 | **5 325 000** | 0 | 5 325 000 | **22 468** |
| 5 | Bjøllehaugvegen 65<br>264 m² 1981 667 m² 5 sov | 24.04.2025 | 4 590 000 | **5 450 000** | 0 | 5 450 000 | **20 644** |

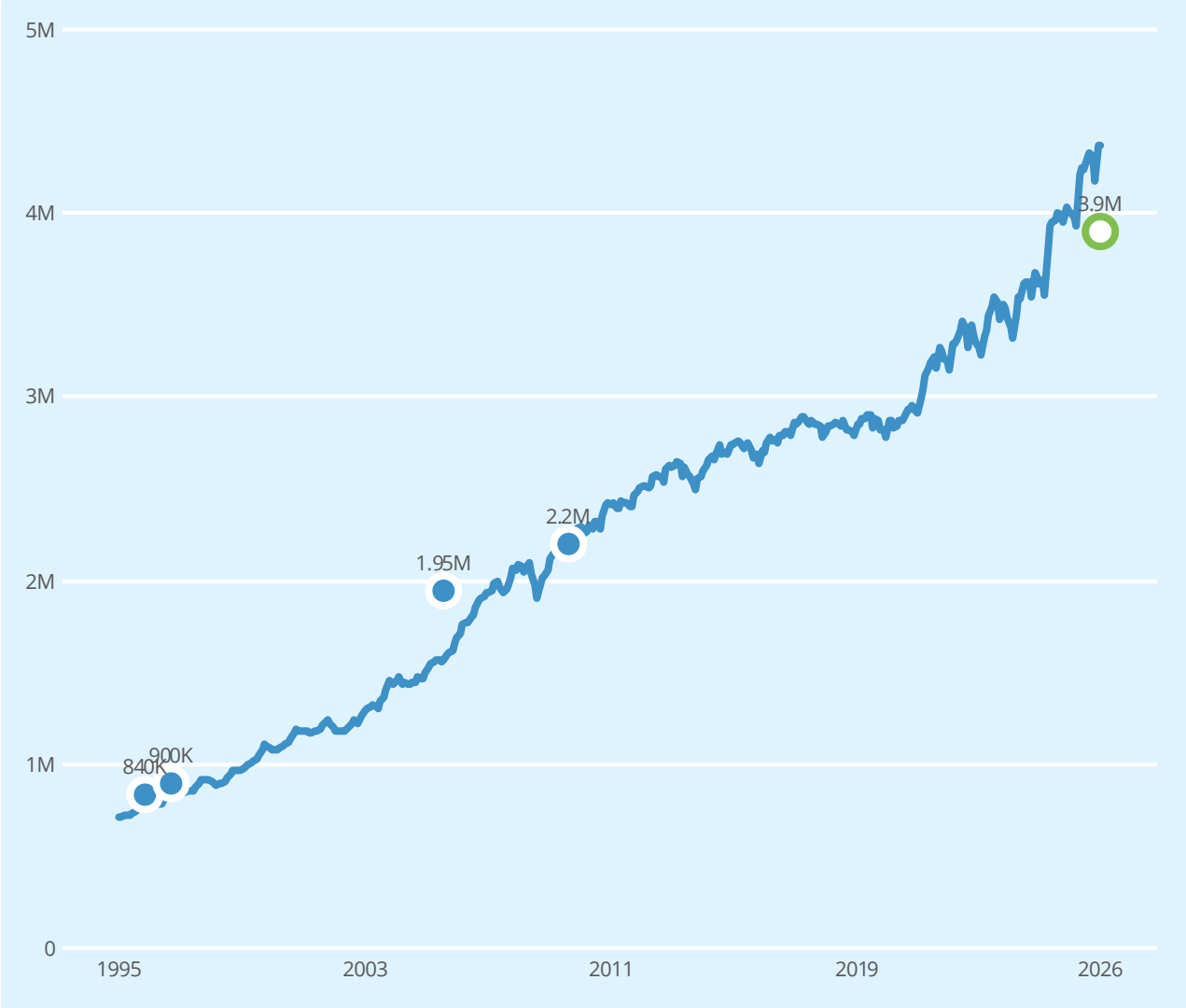
Enebolig på stor tomt. Boligen er stor og innholdsrik. Det er dog mange bygningsdeler som er endret og påbygd uten søknad. Del av bolig som fremstår som fullverdig leilighet er opprinnelig en frisørsalong og er ikke omsøkt. Delen som fremstår som hybeldel er innredning av deler av opprinnelig garasje. Hagestuedel er innredet og utvidet uten søknad. Ca. 100 kvm av tomt mot veg er avsatt til vegvesenet og er betalt ut.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.11.2009 | 04.12.2009 | 03.02.2010 | 2 400 000 | 2 200 000 | - | 2 200 000 | 1 |
| 11.08.2006 | | 11.08.2006 | - | 975 000 | - | 975 000 | 2 |
| 19.01.2006 | 24.01.2006 | 09.02.2006 | 1 725 000 | 1 950 000 | - | 1 950 000 | |
| 16.06.1997 | | 16.06.1997 | - | 900 000 | - | 900 000 | |
| 07.08.1996 | | 07.08.1996 | - | 840 000 | - | 840 000 | |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisen er satt ut fra lignende solgte eiendommer

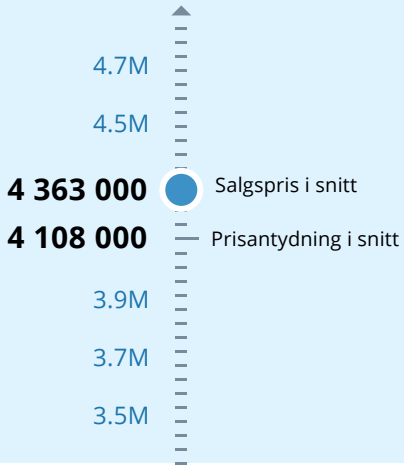
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Eneboliger til salgs i BJØLLEHAUGEN grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

## Eneboliger solgt i BJØLLEHAUGEN grunnkrets siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

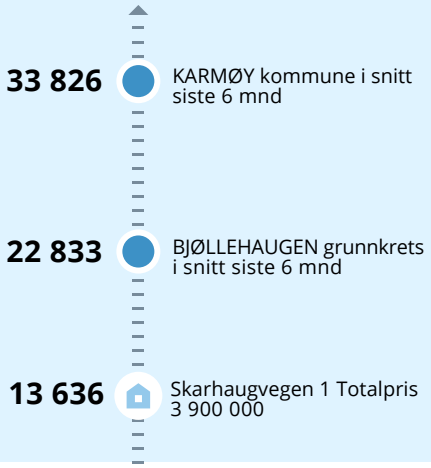



Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 4.8% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 147, Bruksnr 134 | **Kommune:** | 1149 | Karmøy |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Skarhaugvegen 1, gatenr 1030<br>5545 Vormedal | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 1013<br>5 | Bjøllehaugen<br>Norheim |
| Oppdatert: | 19.05.2026 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 6100201<br>4532 | Norheim<br>Haugesund |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 10.09.1963 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 082,1 kvm | **Skyld:** | 0,01 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 30.03.1981 | Avgiver | 1149/147/134 | -111,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1149/147/299 | 111,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 10.09.1963 | Avgiver | 1149/147/5 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1149/147/134 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig m/hybel/sokkelleil.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Skarhaugvegen 1 | U0101 | Ikke godkjent bolig | | | | | |
| Skarhaugvegen 1 | H0101 | Bolig | 196,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 236,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 236,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 2 |
| Bygningsnr: | 13219745 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | 1 | | 130,0 | | 130,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 106,0 | | 106,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



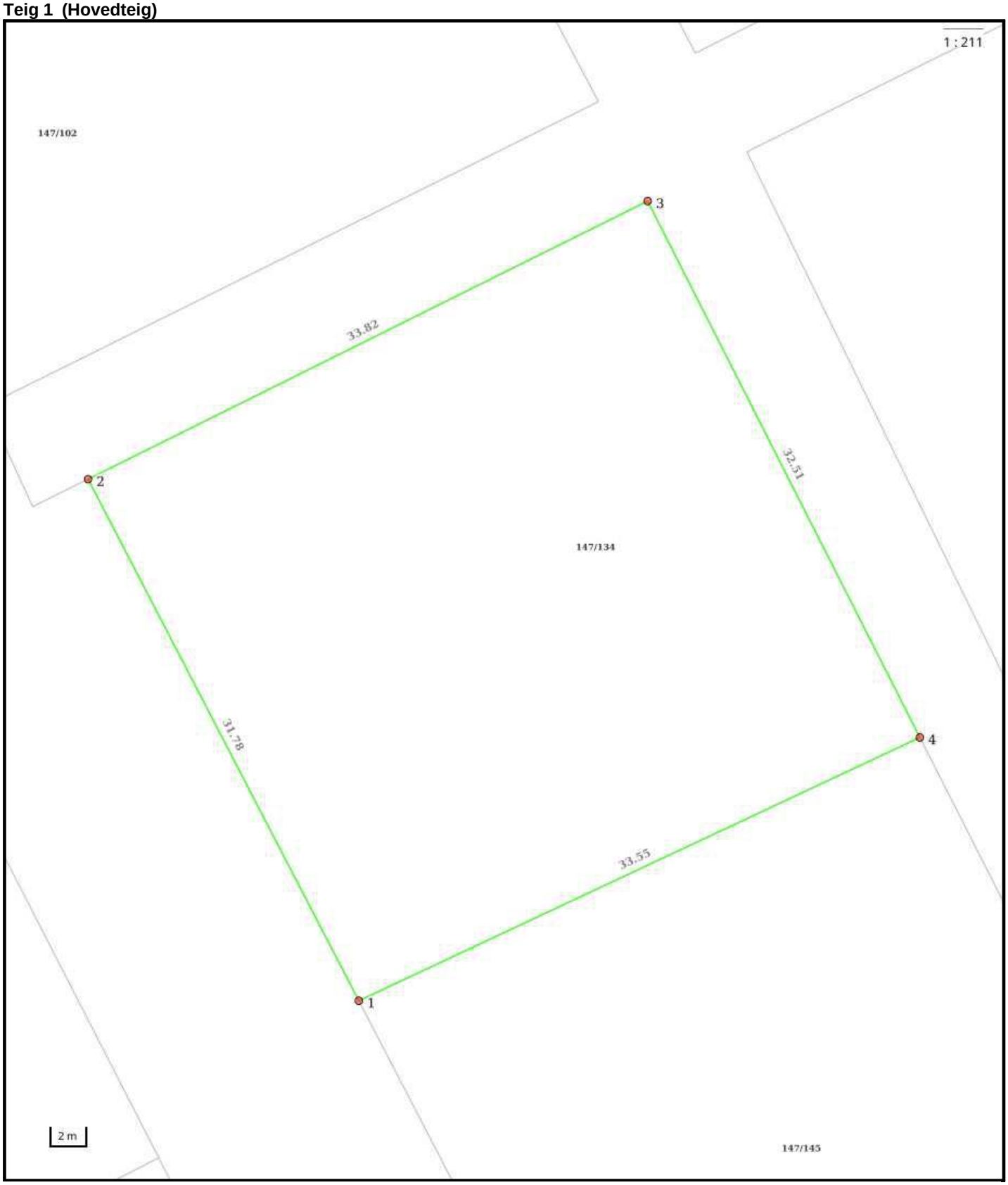

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 1 082,10m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 585 743,99 | 290 497,18 | 31,78m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 585 770,74 | 290 480,03 | 33,82m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 585 788,43 | 290 508,85 | 32,51m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 585 760,91 | 290 526,15 | 33,55m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Karmøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 147/134
Adresse: Skarhaugvegen 1
Dato: 24.08.2026
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: 24.08.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1149 - 147/134//




*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.*

# 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.** | 147 | **Bruksnr.** | 134 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Skarhaugvegen 1, 5545 VORMEDAL | | | | | | | | |

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** 1 082 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 672 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031 |

| | |
|---|---|
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 5065 |
| **Navn** | Vormedalsvegen-sykkelveg med fortau samt VA-anlegg |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.02.2017 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3533/5065-kst-planbestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 29 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H140_21<br>**RPSikring** Frisikt |
| | **Delareal** 127 $m^2$<br>**Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål<br>**Feltnavn** KBA7 |
| | **Delareal** 4 $m^2$<br>**Formål** Kjøreveg<br>**Feltnavn** o_SKV10 |
| | **Delareal** 31 $m^2$<br>**Formål** Annen veggrunn - grøntareal<br>**Feltnavn** o_SVG |
| | **Delareal** 72 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelveg<br>**Feltnavn** o_SGS8 |

| | |
|---|---|
| **Id** | 504 |
| **Navn** | Vormedalsveien sør |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 09.03.1970 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1593/PLANBESTEMMELSER.pdf |

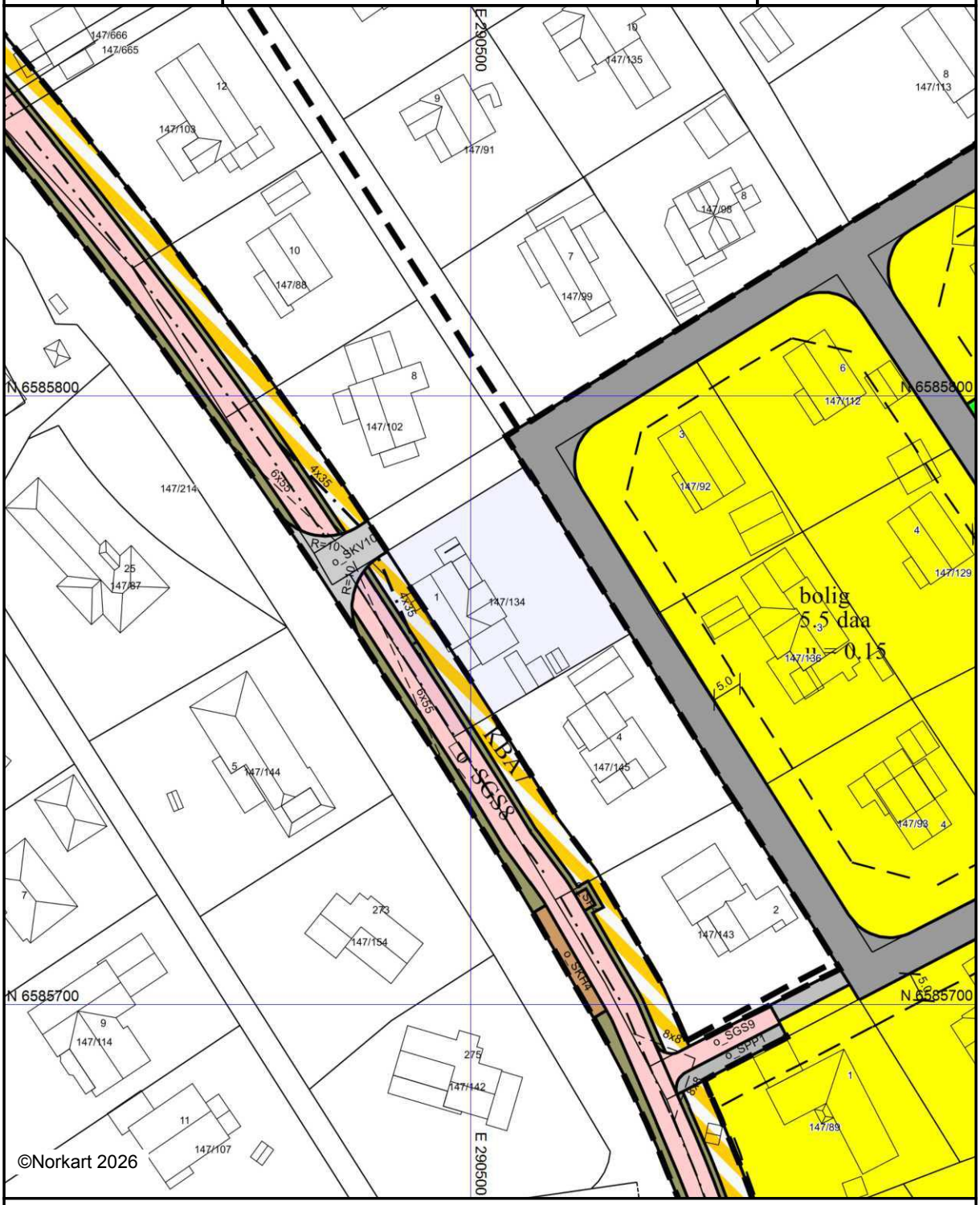
Karmøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 147/134
Adresse: Skarhaugvegen 1
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

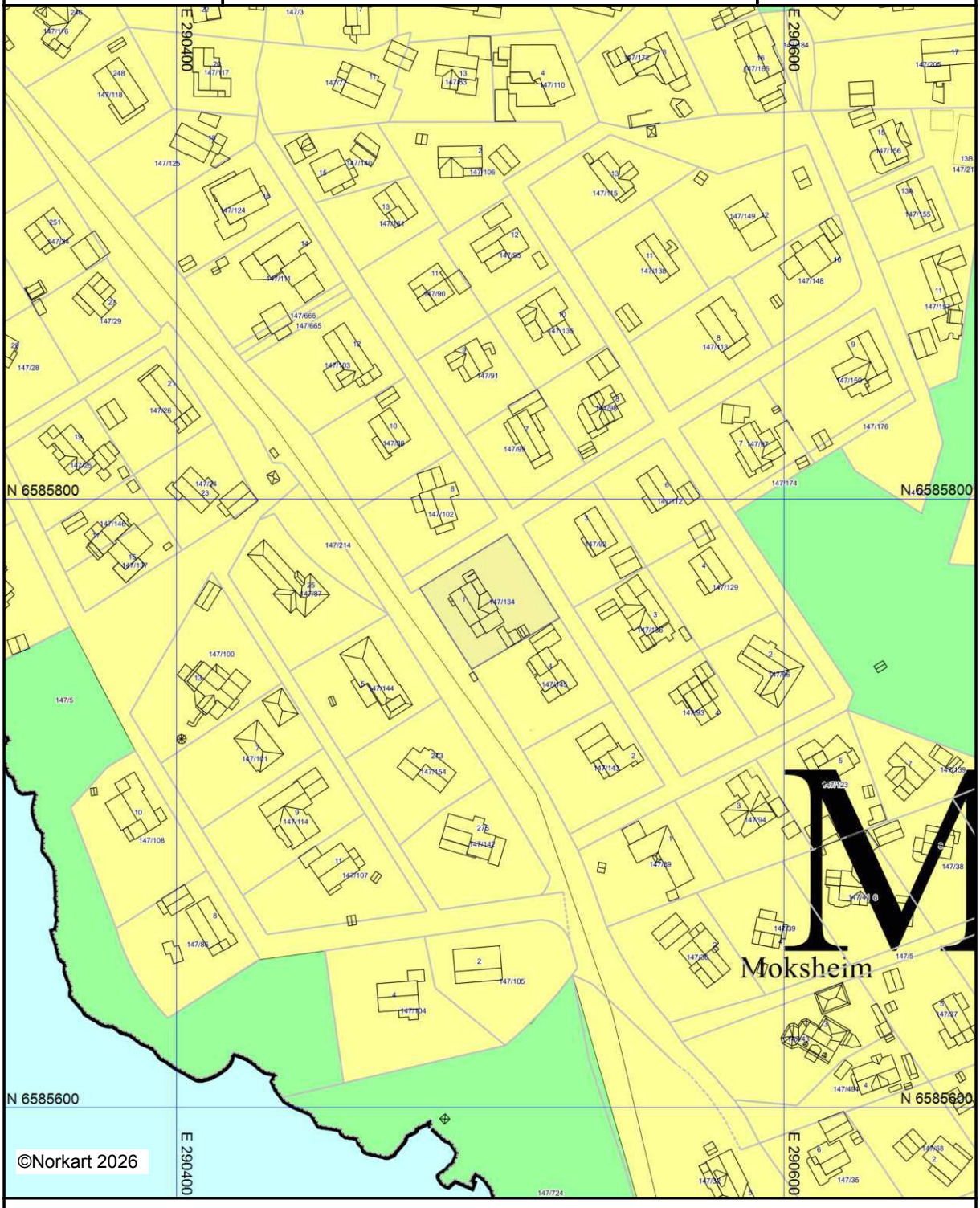
Karmøy kommune

# Kommuneplankart

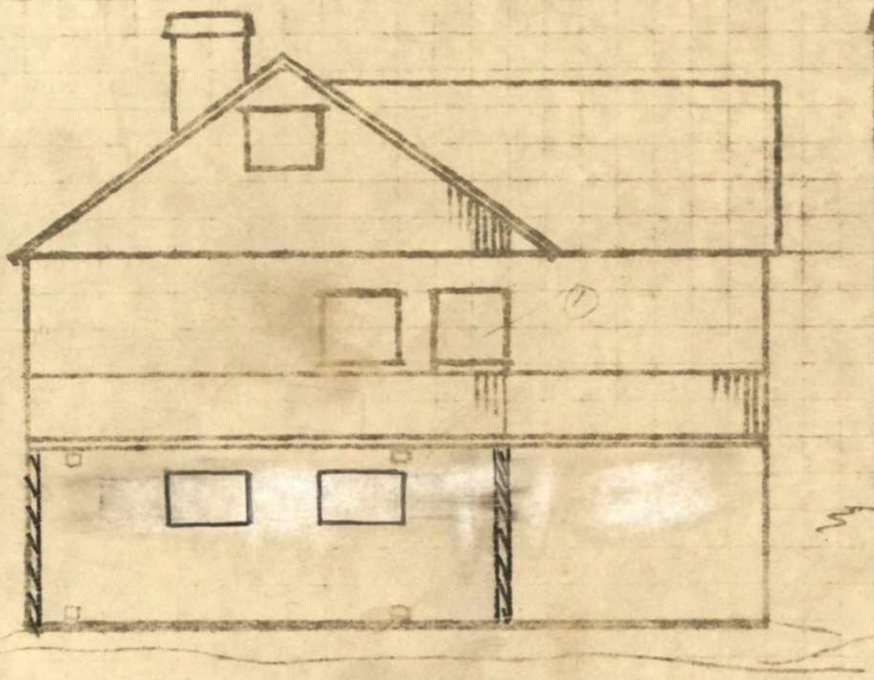
Eiendom: 147/134
Adresse: Skarhaugvegen 1
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

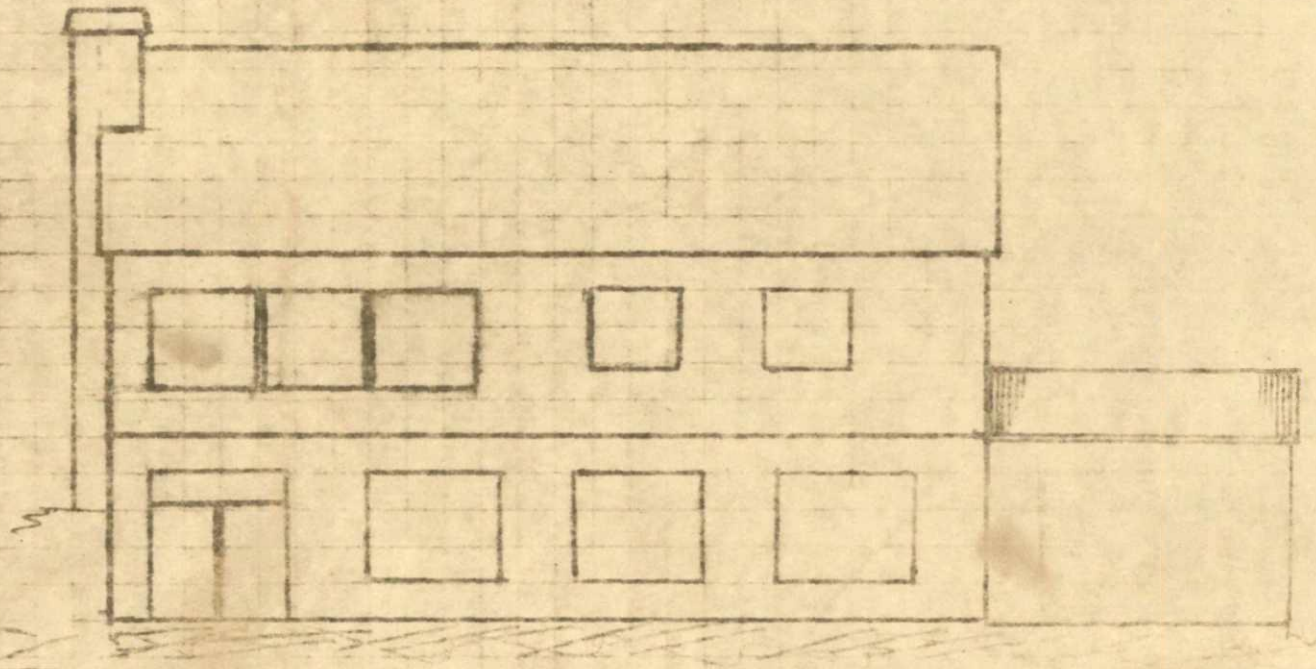
UTM-32




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

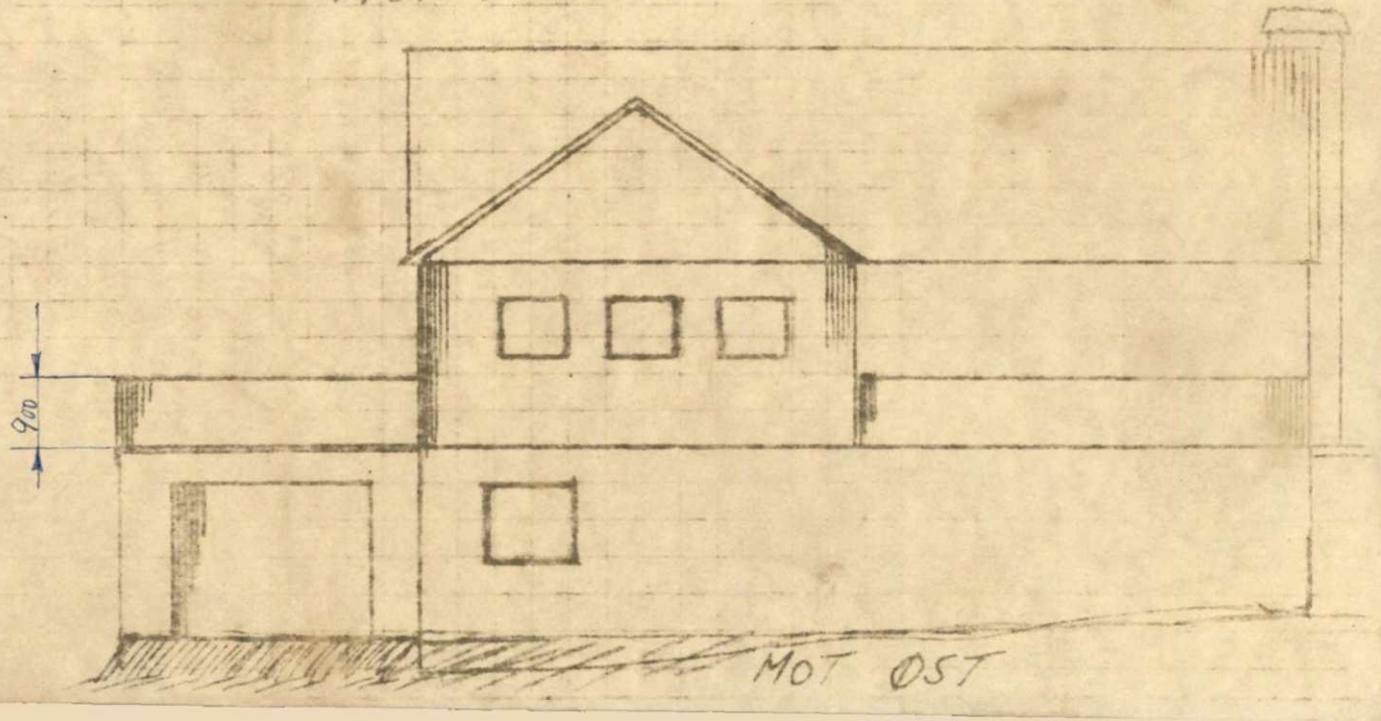


MOT SØR

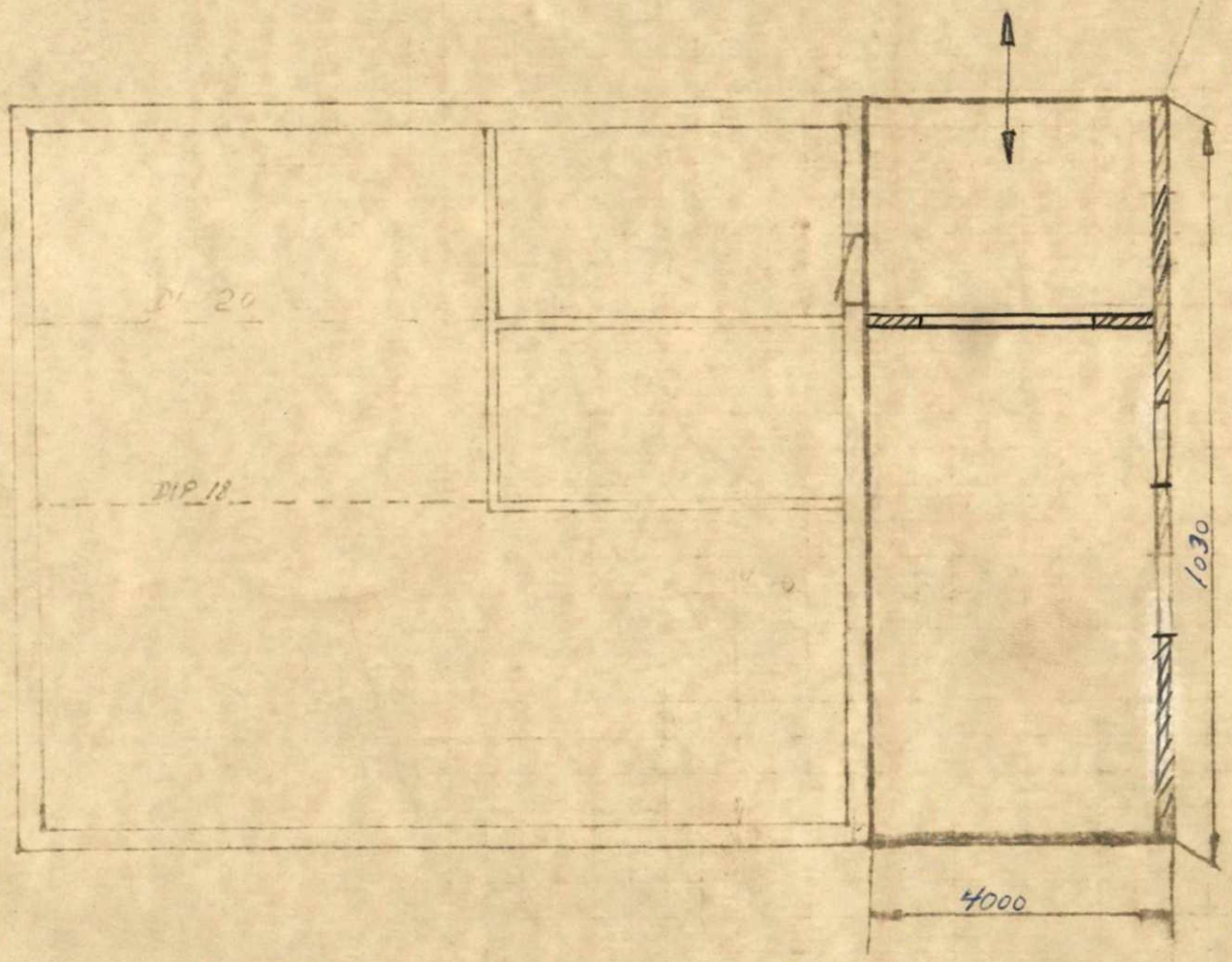


MOT VEST

① VINDU FJERNES OG DØR INNSETTES




MOT ØST



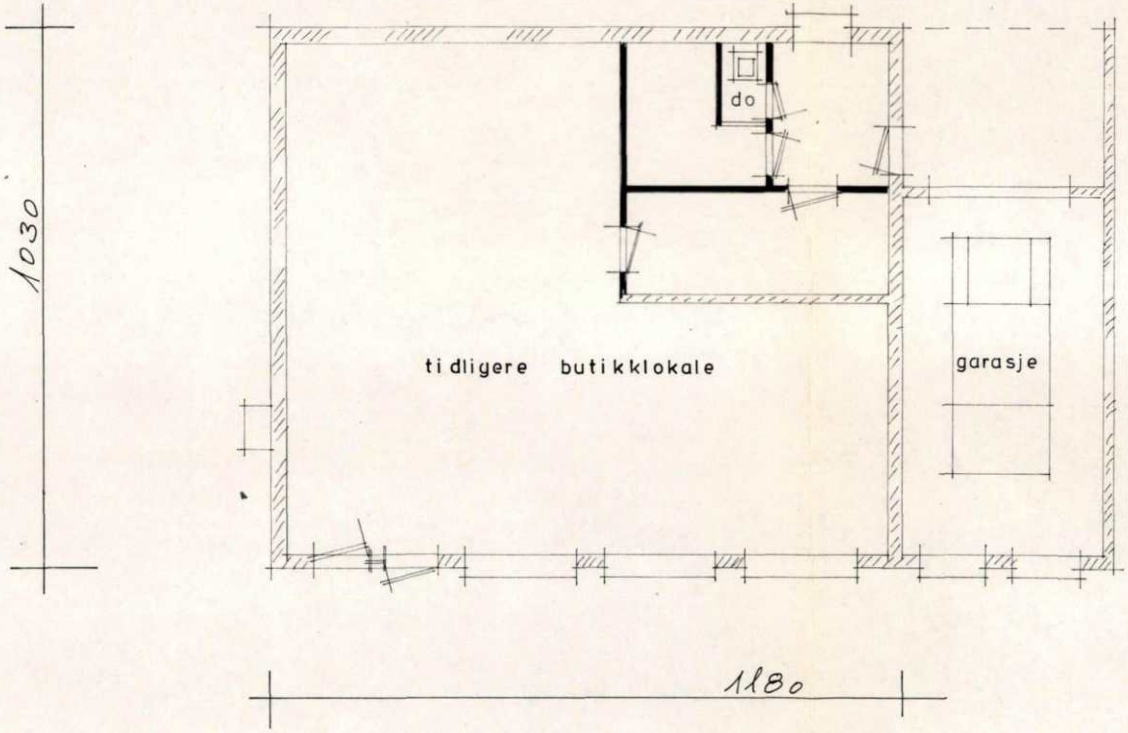

Garasje med innkjöring fra begge ender.

Materiale: Betonghullstein.

MOT VEST (FYLKESVEI)

Målestokk 1:100 GNR 147-BNR 134

KARMØY TEKN. ETAT
17 AUG 1983
ARKIV NR.

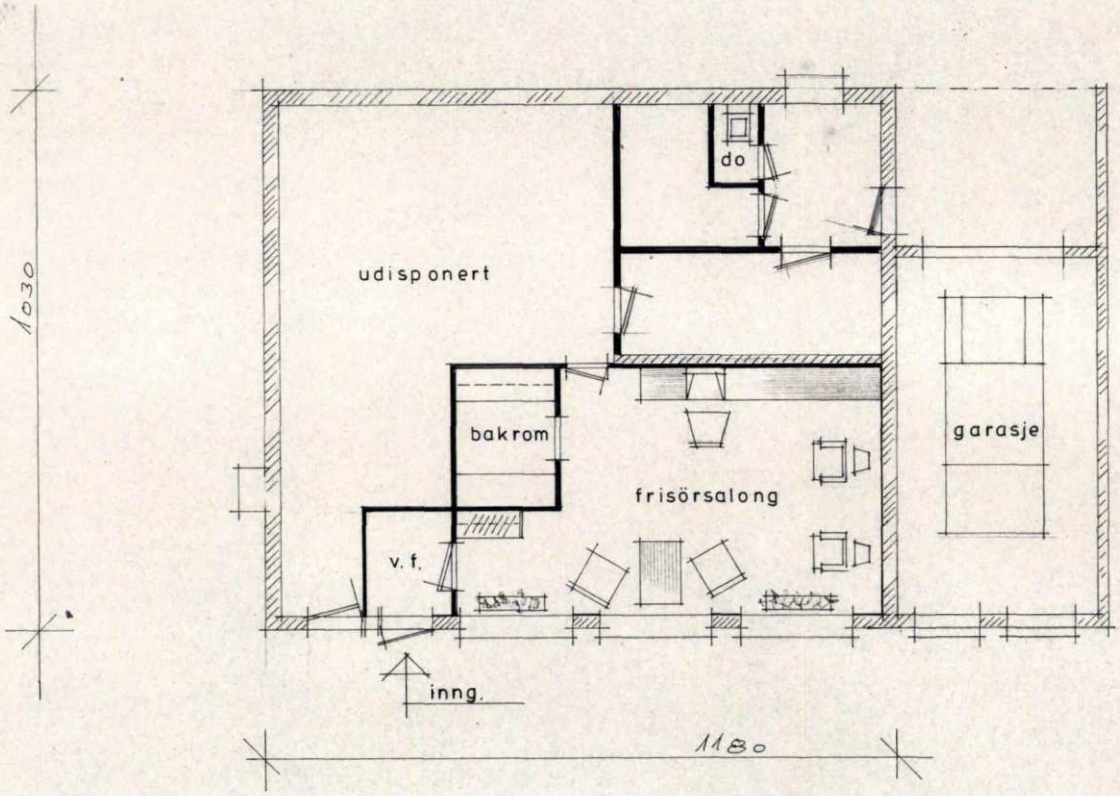



FØR FORANDRING.

PLAN UNDERETG.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mob.u. 1. SKARHAUGVEGEN | 1:100 | Dwg. | 03 |
| FR. BERIT MELING | | | |
| | | | |
| | | | |

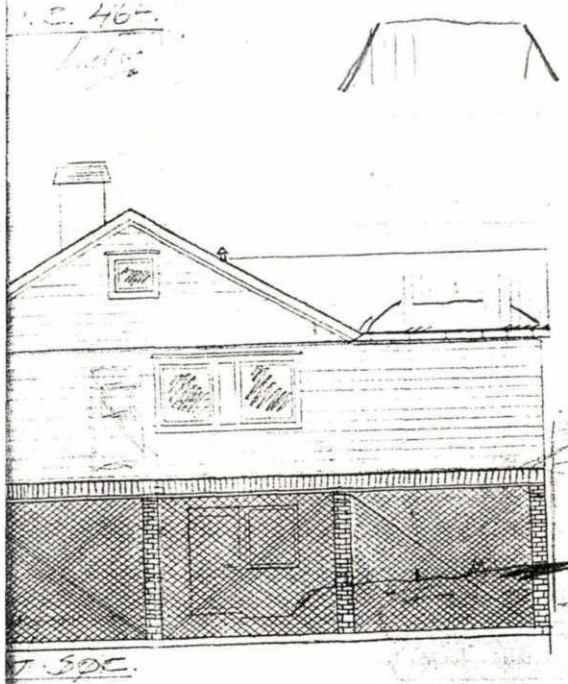
KARMØY TEKN. ETAT
17 AUG 1983
ARKIV NR



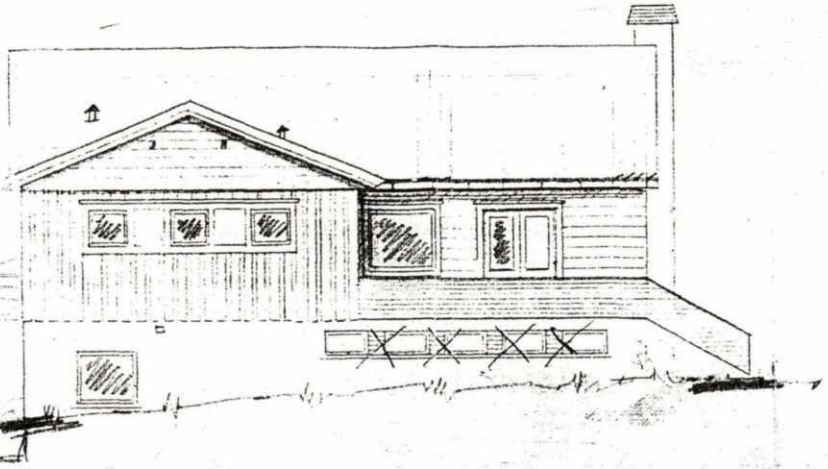

ETTER FORANDRING.

# PLAN UNDERETG.

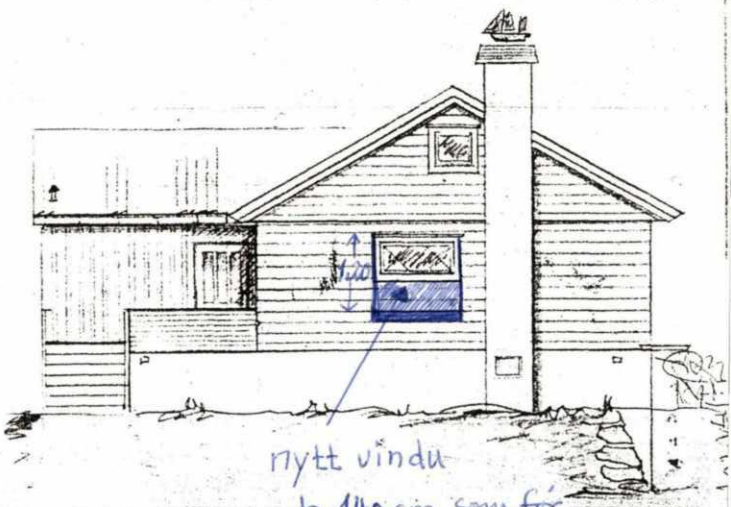
| | | | |
|---|---|---|---|
| Mah.u. 1 SKARHAUGVEGEN<br>FR. BERIT MELING. | 1:100 | aug- | 83 |
| ANMELDER.<br>GUNVOR RØEGGEN | | | |



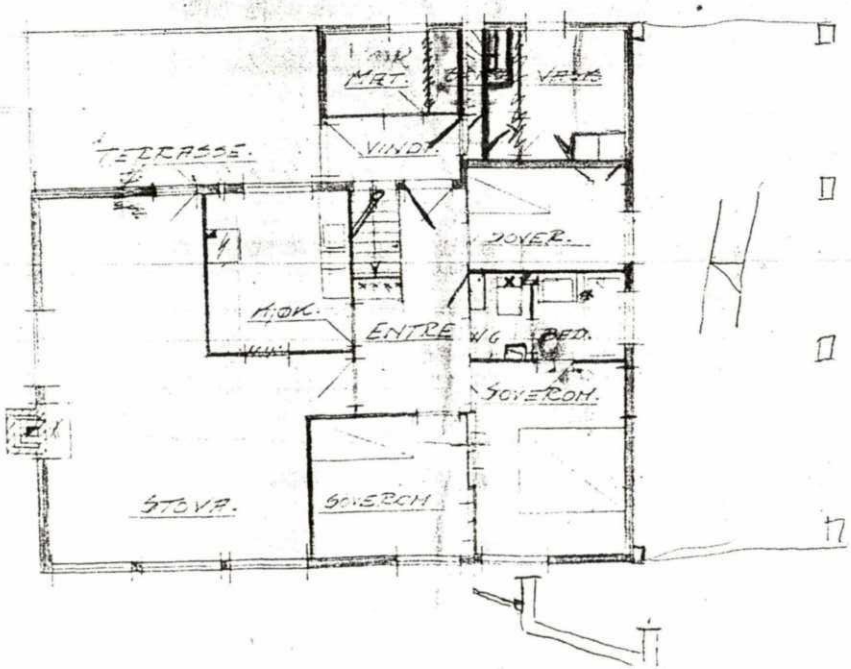
MOT SØR.

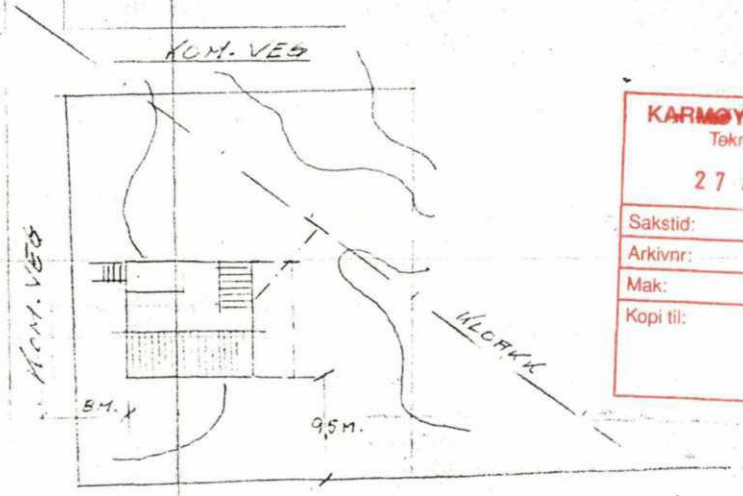


MOT AUST.




MOT NORD.

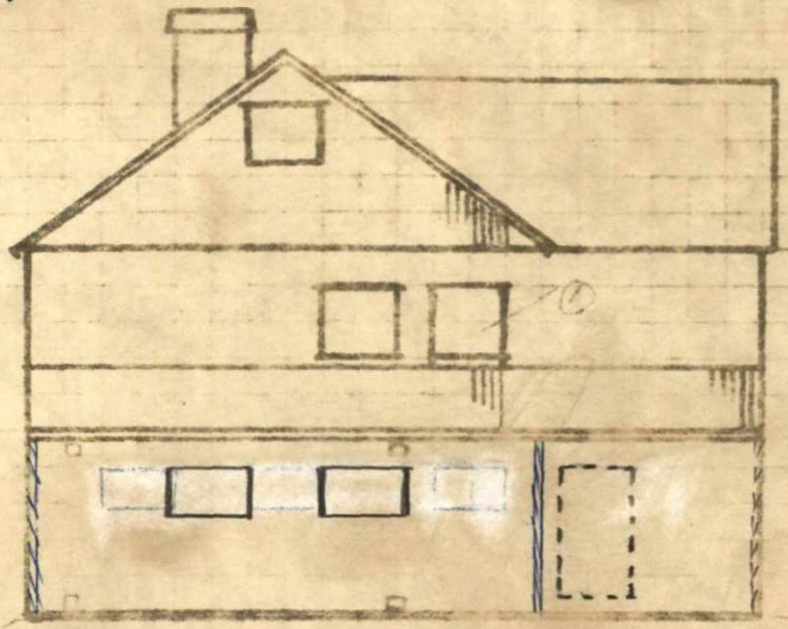


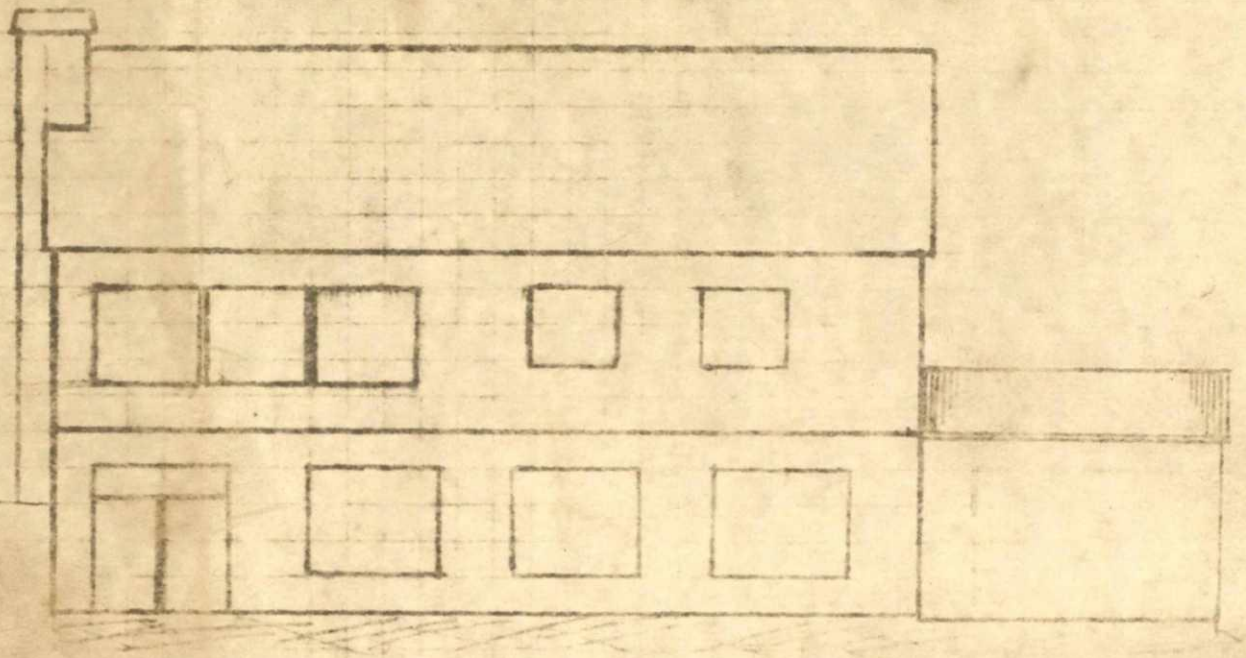

FYLKESVEG.

TOMTE-PLAN.

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
27 AUG 1996
Sakstid: J.nr.
Arkivnr:
Mak: Saksbeh:
Kopi til:

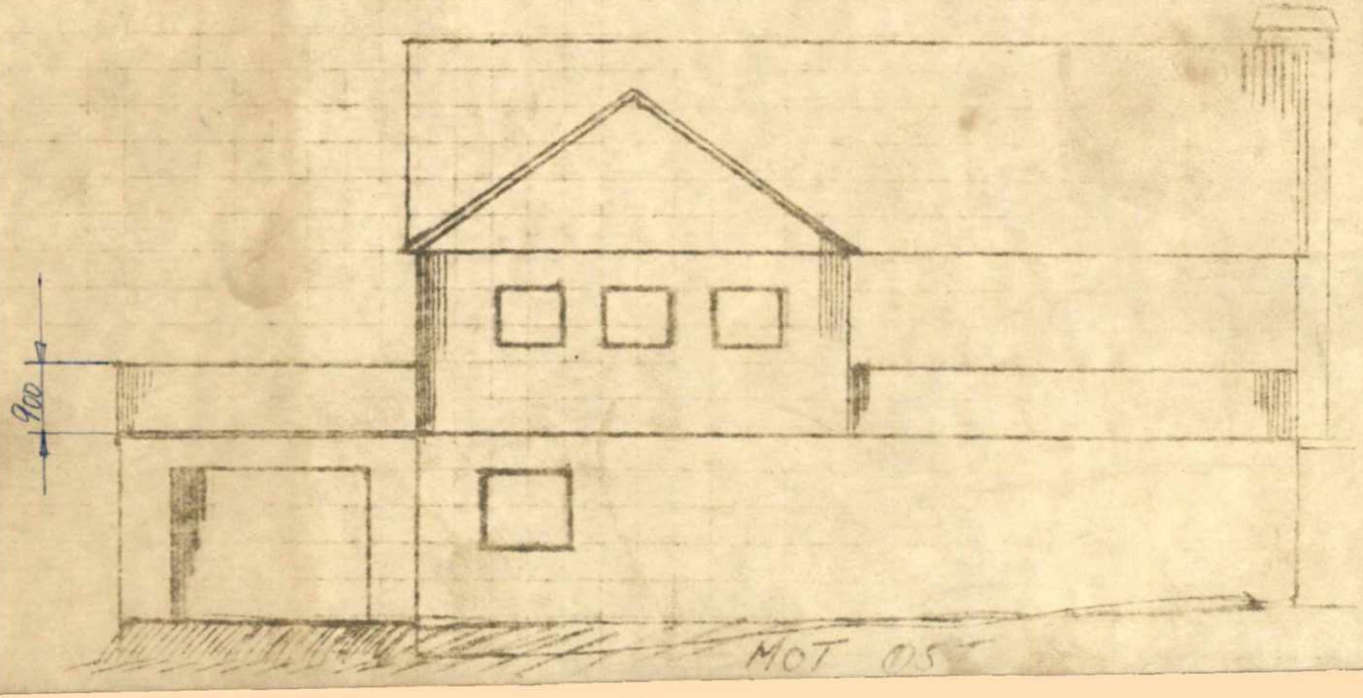


MOT SØR



MOT VEST

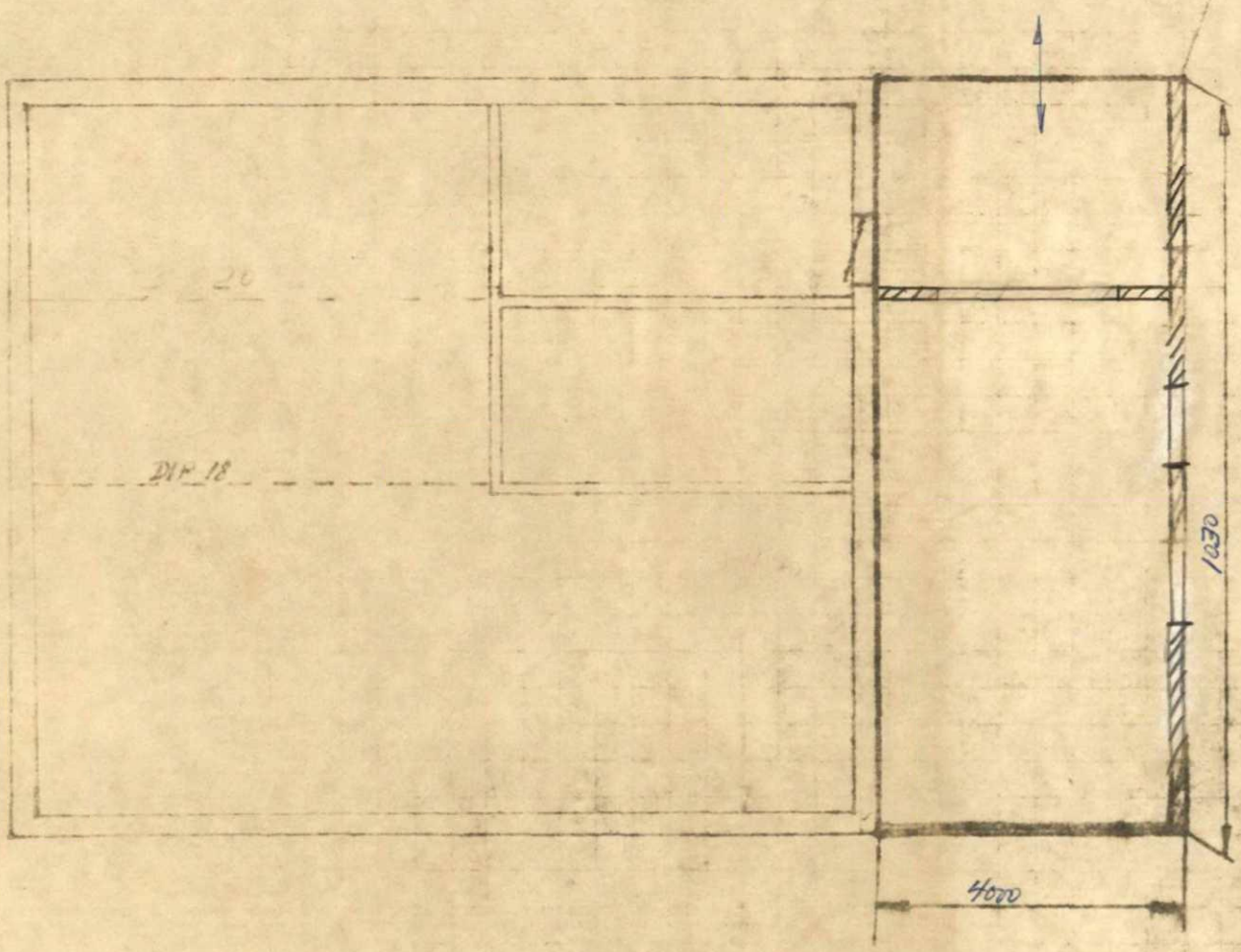
① VINDU FJERNES




MOT ØST

Utvendig mål på garasjen: 1180 - 1030 (mm)

Bruttoareal 11,8 · 10,3 = 121,5 m²




Garasje med innkjöring fra begge ender.

Materiale: Betongmurstein.

MOT VEST (FYLKESVEI)

Målestokk 1:100 GNR 147 - BNR 134

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Skarhaugvegen 1, 5545 VORMEDAL** | |
| Dato for energimerking<br>**28.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-341124** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**13219745** |
| Gårdsnummer<br>**147** | Bruksnummer<br>**134** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1966** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**271,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**271,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**228,37** |

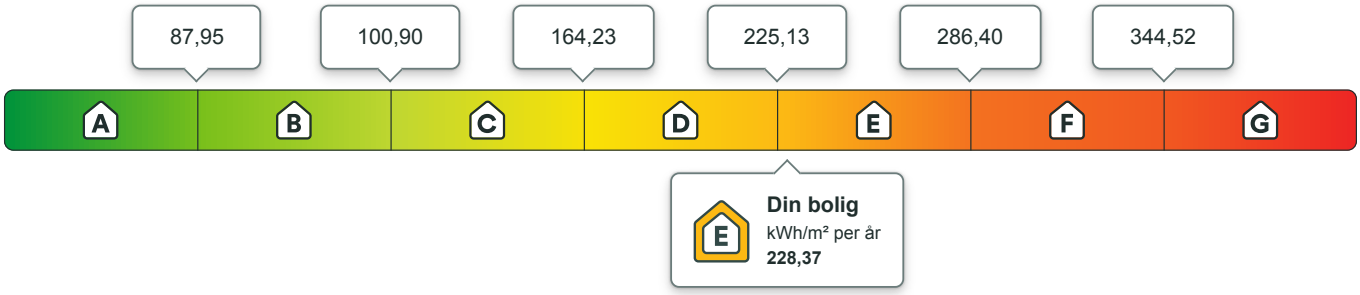
# Skarhaugvegen 1, 5545 VORMEDAL

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **54 817,98** | **202,28** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Skarhaugvegen 1, 5545 VORMEDAL

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Ja** |

# Skarhaugvegen 1, 5545 VORMEDAL

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak 20: Montering tetningslister

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

# 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:**
Skarhaugvegen 1, 5545 Vormedal
Gnr. 147, Bnr. 134, Karmøy kommune.

**Oppdragsnummer:**
314260224


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

**Saksbehandler:** Jan Erik Østbø

**Telefon / Mobil:** 52 72 11 00 / 464 23 323

**E-post:** jan.erik.ostbo@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.

---