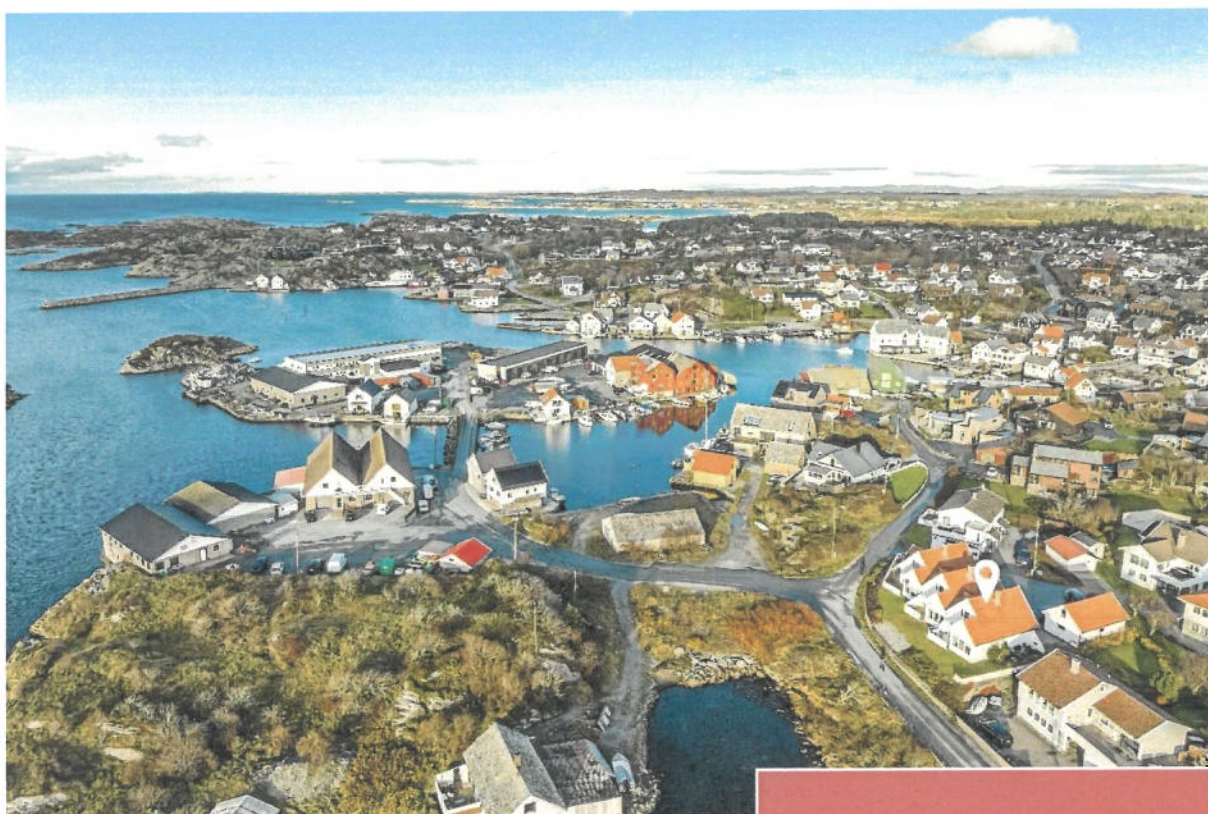


Sævelandsvik – rekkehus med sjøutsikt og garasje



Tveitholmvegen 19, 4275 Sævelandsvik

Prisantydning:
**Kr. 2.500.000,- +
omk.**

Gnr. 12, bnr. 445

Byggeår: 2000

Tomt: 240,8 m²

BRA 119 m²/BRA-i 99 m²

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Haraldsgata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

Adresse og gnr/bnr.

Tveitholmvegen 19, 4275 Sævelandsvik. Gnr. 12, bnr. 445 i Karmøy kommune. Eiendommen eier 1/3 av gnr. 12, bnr. 331. Denne eiendommen tjener som felles innkjørsel til alle 3 eiendommer og grunn for garasjeanlegg.

Beliggenhet

Beliggenhet i etablert boligområde i nærheten av Åkrehamn sentrum. Her bor man i et rolig bomiljø med nydelig utsikt til sjøen, men samtidig er det kort avstand til sentrum, skoler, barnehager, nærbutikker og turområder.

Byggeår

Boligen er bygget i 2000.

Areal

Bra: 119 m². BRA-i: 99 m².

Tomt

Tomteareal er 204,8 m². Tomten er flat og er delvis asfaltert, gruslagt og plen.

Type og eierform

Enebolig i rekke på egen grunn.

Innhold

Boligen er innredet over 2 plan. Hovedetasje inneholder utvendig bod, entre, gang, soverom og delt stue/kjøkkenløsning med utgang til sørvestvendt terrasse. Trapp til loftetasje.

Loftetasje inneholder entre med trapp til hovedetasje, 2 boder og 3 disponible rom. Rom på loft er ikke med på byggemeldte tegninger. Rommene på loft er dermed ikke godkjente for varig opphold. Det må søkes kommunen om bruksendring for å få rommene på loft godkjente. Dette blir kjøpers risiko.

Standard

Standard på boligen fremstår som enkel og normalt slitt. Det vises her til vedlagte Tilstandsrapport fra takstmann og fra denne nevnes særskilt følgende poster;

TG3: Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

TG3: Dører

- Dører har råteskader
- Terrassedør på kjøkken har punktert glass og råteskade. Utvendig bod dør har markert råteskade.

Garasje oppført i bindingsverk av tre med trekledning. Garasjen har behov for vedlikehold.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Tilkomst

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

Parkering

Parkering på egen grunn.

Oppvarming

Elektrisk.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Vann og kloakk

Offentlig vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest av 26.06.2000. Denne er basert på godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rom på loft er ikke med på byggemeldte tegninger. Rommene på loft er dermed ikke godkjente for varig opphold, og det må søkes kommunen om bruksendring for å få rommene på loft godkjente. Dette blir kjøpers risiko.

Juridisk/Servitutter

Eier er forpliktet til å følge Karmøy kommune sine tinglyste betingelser gitt ved første gangs kjøp av eiendommen. Disse er vedlagt salgsoppgaven.

Eier

Hjemmelshaver er dødsboet etter Hallbjørg Mannes som er til offentlig skifte ved Haugaland tingrett i sak 25-158412DBO-THOS/THAU. Advokat Thor Arne Reitan er oppnevnt som bostyrer og er gitt fullmakt til å ordne alt i forbindelse med bo behandlingen og bo oppgjøret.

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Det foreligger imidlertid ikke energiattest for boligen.

Økonomi

Primær likningsverdi for 2024 var kr. 663 123 som primærbolig.

Kommunale avgifter, som dekker vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt utgjorde kr. 14 243,20 for 2025.

Prisantydning

Kr. 2 563 590, som utgjør kjøpesum på kr. 2 500 000, dokumentavgift på kr. 62 500, gebyr for tinglysing skjøte kr. 545, og gebyr for tinglysing pantedokument kr. 545.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Annet

Overtakelse: Eiendommen kan overtas på kort varsel.

Bud: Bud må inngis skriftlig, per post eller per e-post, til bostyrer direkte, på vedlagte bud skjema og på de vilkår som fremgår der.

Viktig

Undersøking: Alle interessenter blir oppfordret til å undersøke kjøpsobjektet grundig før budgiving. Vi anbefaler at interessenter tar kontakt med/har med seg fagperson for gjennomgang av hus og eiendom.

Vilkår: Eiendommen blir lagt ut for salg etter reglene i lov om avhending av bolig.

Lov om hvitvasking: Megler er fra 1.1.2004 underlagt lov om hvitvasking. Dette betyr at megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Vedlegg: Bud skjema
Tilstandsrapport av 02.01.2026
Ferdigattest
Matrikkelkart og rapport
Karmøy kommunes standard erklæring
Bygningstegninger
Grunnkart

Haugesund, den 5. januar 2025.

Borgen Advokatar AS

Thor Arne Reitan (sign.)
Advokat

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

BUDSKJEMA

BUD PÅ EIENDOMMEN GNR. 12, BNR. 445 I KARMØY KOMMUNE.

Jeg/vi viser til nevnte eiendom, og vil med dette komme med følgende bud:

kr.

med bokstaver kroner

I tillegg kommer kostnader til overdragelse som nevnt i salgsoppgaven.

Akseptfrist

Dato:

Klokkeslett:

Jeg/vi ønsker å bli underrettet dersom det kommer inn høyere bud.

FINANSIERINGSPLAN: (bør inkl. kostnader i forbindelse med tinglysing av skøyte mv)

Egenkapital: kr.

Lån i bank: ”

Til sammen kr.

Navn/kontaktinformasjon til bank:

Jeg/vi bekrefter at vi er kjent med informasjon om budrunde som er vedlagt.

Sted: Den:

Underskrift:

SKRIV MED BLOKKBOKSTAVER:

Navn:

Adresse:

Tlf.: e-post:

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.

Tilstandsrapport

Medlem av

 NITO

 Rekkehus

 Tveitholmvegen 19, 4275
SÆVELANDSVIK

 KARMØY kommune

gnr. 12, bnr. 445

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 02.01.2026

Oppdragsnr.: 19953-2223

Referansenummer: VN1412

Foretak: Knutsen Takst AS

Takstingeniør: Arnfinn Knutsen



Medlem av



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.

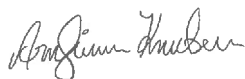
Takstingenjør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.

Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingenjør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.

Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere.

Vi utfører takstopppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no

910 07 273



Medlem av



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 • tilleggssbygg 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke med hovedetasje og loft.
Det er gjort lite fornying og påkostninger på boligen etter byggeår.

Rekkehus - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning.
Saltakkkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malte utvendige dører.
Terrasse på terreng av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater av tradisjonelle materialer.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe med innvendig røykkanal.
Det er ikke montert ildsted.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det er gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast («rør i rør»). Fordelerstokk for vannrør er plassert i bod i utvendig bod.
Hovedstoppekran er plassert i utvendig bod.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekkсанlegg med mekanisk avtrekk i våtrom.
Det er opplegg for vaskemaskin i utvendig bod.
Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.
Røykvarslere med batteri.
Brannslukningsutstyr er pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Antatt oppført på drenerende masser.
Grunnmur med isolerte ringmurselementer.
Grunnmur mot øst er dekket med metallbeslag
Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.

Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

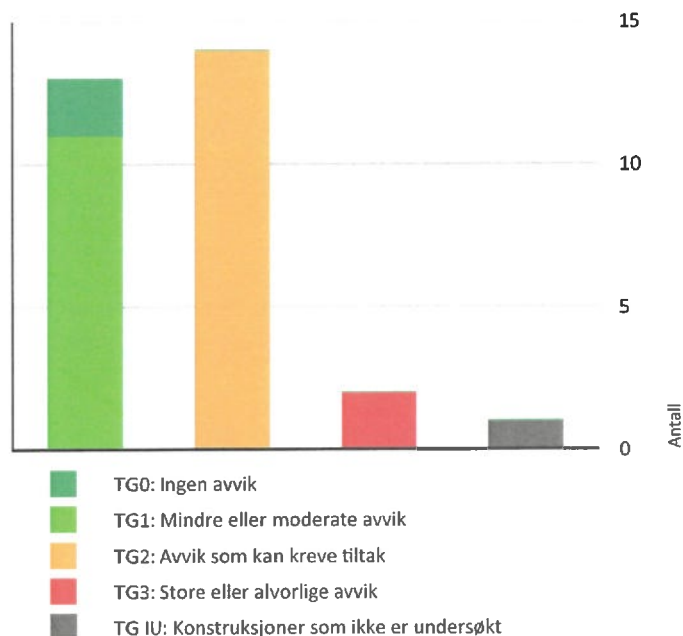
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rom på loft er ikke med på byggemeldte tegninger. Rommene på loft er dermed ikke godkjente rom for varig opphold. Det må søkes kommunen om bruksendring for å få rommene på loft godkjente. Dette blir kjøpers risiko.

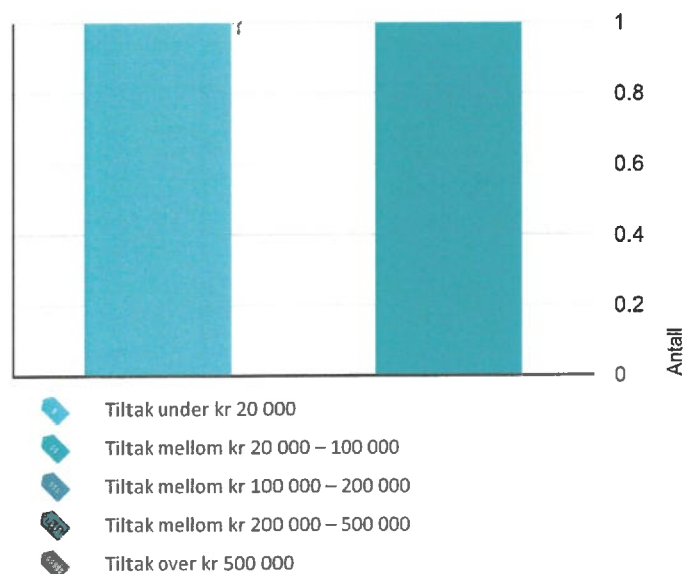
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

-  Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekking og undertak er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skjulte skader, som på sikt kan føre til vannlekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning.

Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført på tradisjonell måte etter lokal byggeskikk, uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og uttørring. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen øker risikoen for råteskader og redusert levetid på kledningen.



Det er ikke lufting mellom beslag og kledning på fasade ved hovedinngangen.

TG 11 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inn og er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

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

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i soverom mot vest har punktert glass og defekt vrider.

Konsekvens/tiltak

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

Vrider til vindu i soverom mot vest må utbedres, og punktert glass bør skiftes ut for å sikre funksjon og forhindre varmetap samt ytterligere skade på vinduet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i vinduskonstruksjonen.

! TG 3 Dører

Malte utvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Terrassedør på kjøkken har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrassedør på kjøkken har råteskade.



Utvendig boddør har markert råteskade.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på terreng av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å utbedre avviket bør det etableres klaring mellom terrassebord og kledning, slik at det blir tilkomst for vedlikehold av veggen.

Manglende klaring og beslag kan føre til at veggen ikke får nødvendig vedlikehold, noe som øker risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.



Veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater av tradisjonelle materialer.

Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.

Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe med innvendig røykkanal.
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Det er ikke montert ildsted.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Det er gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og toalett.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapetskjøter er ikke tette

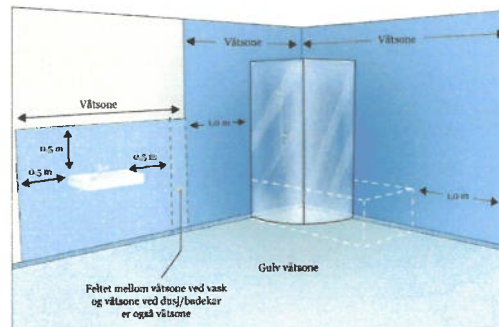
Dør er plassert i våtsone til dusj. Våtsone på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Vannsprut på treverk kan forårsake fuktskade. Ved bruk av dusjkabinett er det ikke behov for tiltak

Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.



Våtsoner i våtrom



Dør er plassert i våtsone til dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 18 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ca 32 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvbelegg er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gulvbelegg må byttes for å utbedre avviket.



Gulvbelegg er misfarget.

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegg. Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Benkeplate på seksjon har fuktskade.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Avtrekk styres fra avtrekksvifte på kjøkken.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i våtsone til dusj fra gang, med fuktverdi på 8,4 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt. Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er montert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskade i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate må skiftes for å utbedre avviket.



Det er påvist fuktskade i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

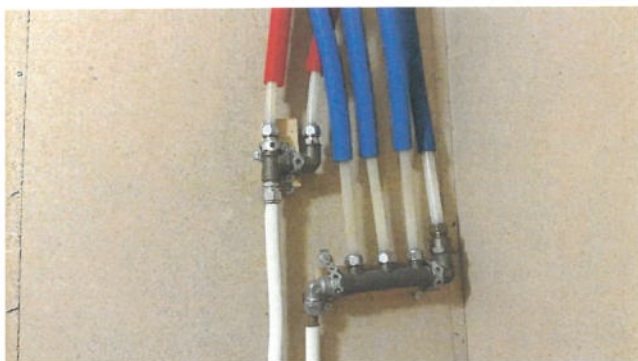
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes. Manglende merking kan gjøre det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet, noe som kan føre til unødvendig tidsbruk og økte kostnader ved reparasjoner, samt økt risiko for at lekkasjer eller andre problemer ikke oppdages tidlig nok.



Rørkurser er ikke mer

! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekkсанlegg med mekanisk avtrekk i våtrom.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i utvendig bod.
Boden har sluk av plast og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Utvendig bod er ikke bygget som våtrom og har ikke noen form for membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det er ikke krav til membran i bod.

! TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Det er ikke utført tilstandsanalyse av varmepumpen.
Vurderingen er kun basert på alder.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektrisk anlegget hvert 5.år. Anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Antatt oppført på drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med isolerte ringmurselementer.
Grunnmur mot øst er dekket med metallbeslag

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjen er oppført i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade. Det er saltakkkonstruksjon av tre. Taket er tekket med betongtakstein.

Garasje har behov for vedlikehold.

Garasjen er kun enkelt beskrevet. Den er ikke vurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/99 m²

Rekkehus: Entré, Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod, Gang, Kott

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 916 958
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 36 832
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 860 000
------------------------------------	-----	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

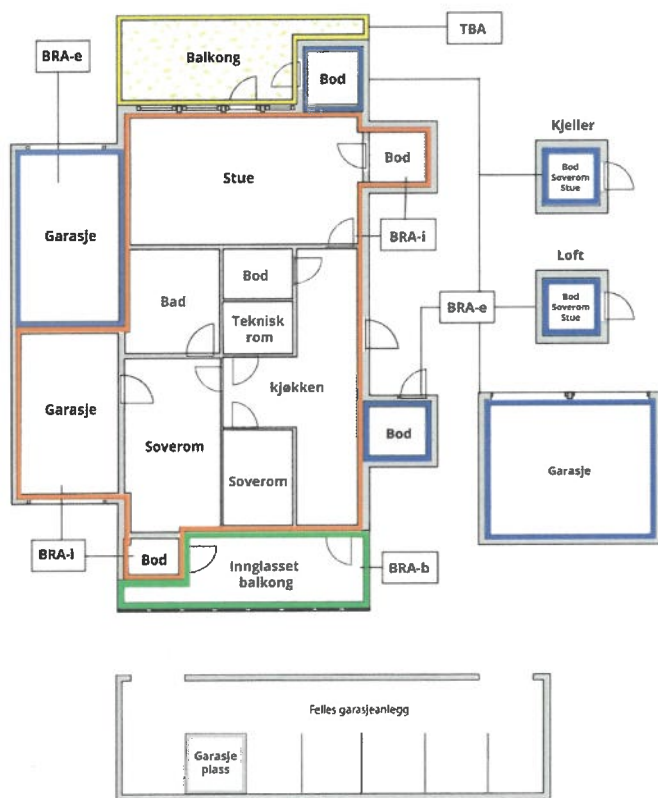
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Hovedetasje	63	5		68	10
Loft	36			36	
SUM	99	5			10
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bod, kott		

Kommentar

Ett kott på loft har ikke måleverdige arealer på grunn av lav takhøyde. Rom må ha takhøyde på minimum 1,9 meter (i en bredde på min. 60 cm) for å være måleverdige iht NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom på loft er ikke med på byggemeldte tegninger. Rommene på loft er dermed ikke godkjente rom for varig opphold. Det må søkes kommunen om bruksendring for å få rommene på loft godkjente. Dette blir kjøpers risiko.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	93	11
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	12	445		0	240.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Tveitholmvegen 19							
Hjemmelshaver Mannes Hallbjørg							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Område bestående av tomannsboliger og frittstående eneboliger.
Eiendommen ligger sentralt til med Amfi kjøpesenter, barnehage, skoler og turområder i nærheten.

Adkomstvei

Avkjørsel til eiendommen fra Tveitholmvegen 19.

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 for boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen og busker.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	02.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

PERSONVERN



KARMØY KOMMUNE

Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Trygve J. Sjøen AS
Postboks 33

4270 ÅKREHAMN

Saksbehandler: Nils Gunnar Eike

Arkivkode
GNR 12/331

Deres ref.

Vår ref.

99/04650 027556/00

Dato

26.06.00

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:

Byggested:

Gnr./Bnr.

Tiltakshaver:

Saken er behandlet som delegert saknr.

Ansvarlig kontrollerende for utførelse:

Ansvarlig kontrollerende for utførelse:

Ansvarlig kontrollerende for utførelse:

Ansvarlig søker:

Nybygg. Del av rekkehus med 3 eller 4 boliger

Tveit - Sæveland,

12/331

Trygve J. Sjøen AS

0536/99

Geir Tangjerd AS

Malvin Varne AS

Skude Rør AS

Trygve J. Sjøen AS

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

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

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

Marknad: ferdigattesten gjelder leil. A og C.

Med hilsen

Hilde Noer Borrevik
forvaltningssjef

Nils G. Eike
Nils Gunnar Eike
Bygningskontrollør

Postadresse: Rådhuset, 4250 Kopervik
Sentralbord:
52 85 75 00

Organisasjonsnr:
976 829 069
Telefax:
52 85 72 50

Besøksadresse:
Statsråd Vinjes gt. 25, Kopervik
Saksbehandlers tlf:
52 85 72 37

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 445	Kommune:	1149 Karmøy
Adresse:		Grunnkrets:	203 Sevlandsvik
Veiadresse:	Tveitholmvegen 19, gatenr 1286 4275 Sævelandsvik	Valgkrets:	2 Åkrehamn
		Kirkesogn:	6100402 Åkra
		Tettsted:	4702 Åkrehamn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.08.2000	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	240,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.08.2000	Avgiver	1149/12/331	-241,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/12/445	241,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tveitholmvegen 19	Bolig	105,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.09.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	105,0	Igangset.till.:	19.10.1999
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	105,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.07.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13723974			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				
H02			35,0		35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

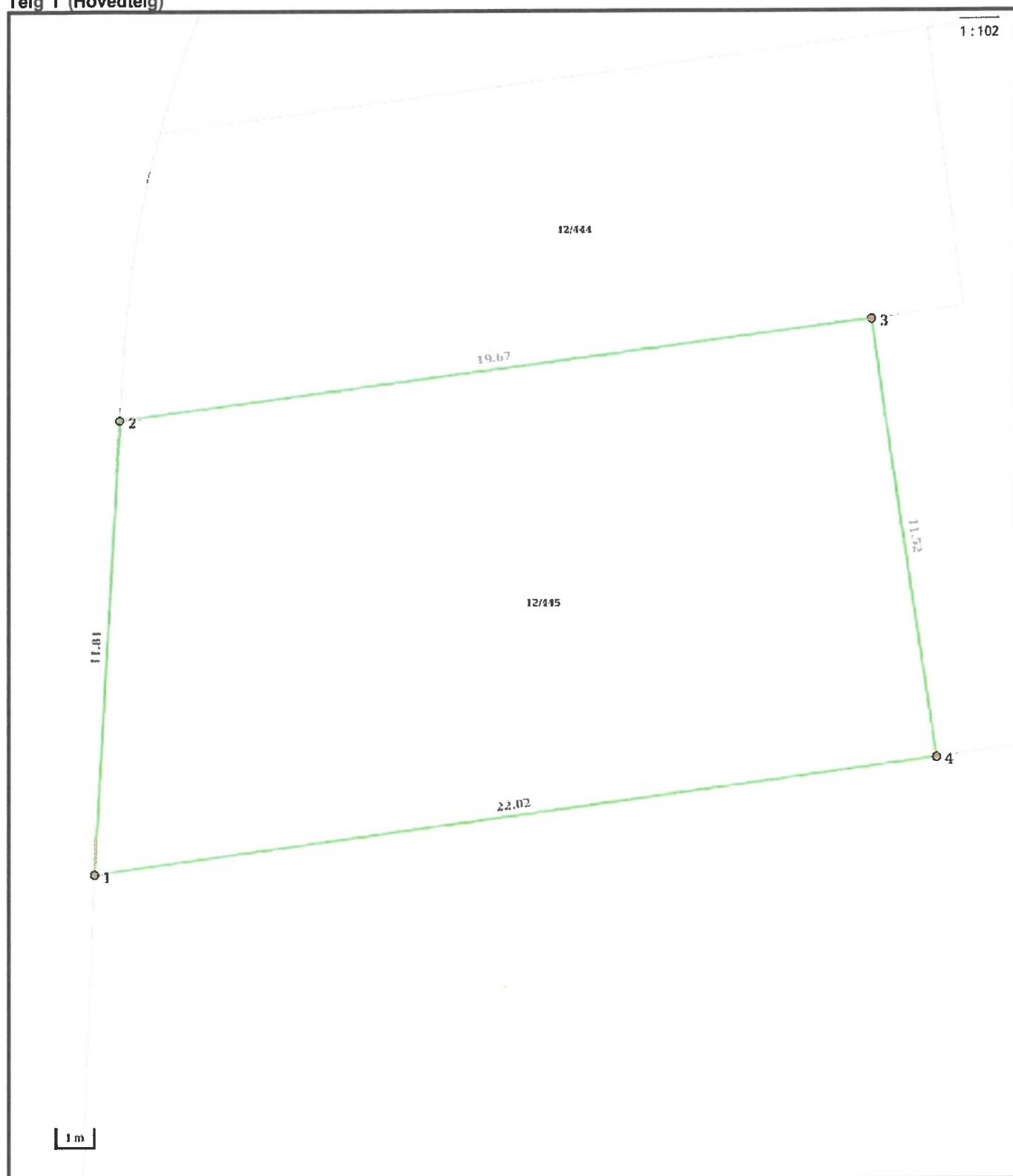
Hjelpelinjer

- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| Bygningspunkt |
| Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargelorklaring |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambila.com/sefrak for fargelørløring

Areal og koordinater

Areal: 240,80m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 576 193,04	283 096,75	11,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 576 204,84	283 096,35	19,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 576 209,19	283 115,53	11,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 576 197,99	283 118,21	22,02m	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 KOMMUNES STANDARD ERKLÆRING**ERKLÆRING**

Undertegnede av gnr. 12, bnr. 445, i Karmøy samtykker i nedenfornevnte betingelser i forbindelse med oppføring av bolig.

1. Kjøper må gjøre de nødvendige undersøkelser på tomten, og Karmøy kommune er uten ansvar for problemer som kan oppstå i forbindelse med bunnforhold, overvannsgrøfter m.v.
Hvor det ikke anlegges kantstein, må vannavløpet fra gaten ikke stenges av private avkjørsler. Tomteeier må i slike tilfeller legge 9 " betongrør under avkjørselen
2. Grunneieren må selv sørge for at vannet fra gate eller veg ikke renner inn over deres eiendommer, evt. ved oppsetting av gjerdefot. Der hvor det er anlagt vegggrøft utenfor gate / veg må overflatevannet fra gate / veg likevel uhindret få renne til grøften selv om denne ligger på tomten.
3. Kommunen forbeholder seg rett uten erstatning:
 - a. Å føre elektriske kabler / ledninger og telefonledninger langs veger og ved luftstrekk eller jordkabel over tomten, og å sette opp gatelysstolper og nødvendig kabelskap
 - b. Å føre vann - overvann og kloakkledninger over tomten hvis forholdene gjør det nødvendig og å gi de andre tomteeiere tillatelse til å føre slike ledninger over tomten
 - c. Å anlegge nødvendige vegggrøfter og vegskråninger utenfor regulert veglinje.
Kommunen vedlikeholder vegggrøfter, og den kan ikke igjenfylles
Ledningens eier har rett til adkomst for fremtidig vedlikehold og nødvendig tilsyn av ledningen. Ved evt. oppgraving skal terrenget settes tilbake i sin opprinnelige stand, og mulige skader erstattes.
Der hvor kommunen har lagt jordkabel, vann - overvann - eller kloakkledninger over tomten, kan tomteeieren ikke uten teknisk sjef tillatelse foreta endringer av terrenget slik at ledningene på noe punkt får mangelfull dekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt.
4. Tomteeier er kontraktsmessig forpliktet til å rette seg etter reguleringsbestemmelsene for boligfeltet og evt. andre godkjente bestemmelser.
5. Tomteeier overtar ansvaret og vedlikehold av stikkledninger for vann -kloakk frem til det kommunale hovedledningsnett.
Tomteeiere har også rett og plikt til å utføre vedlikehold av felles stikkledninger over annen manns eiendom.
6. Permanent gjerde langs gate eller veg kan bare oppsettes etterat gaten er ferdig opparbeidet og etter plan godkjent av bygningsrådet.
Kommunen har i forbindelse med opparbeidelse intet ansvar for gjerder som måtte være provisorisk oppsatt langs gate eller veg. Feilplasserte gjerder kan flyttes på tomteeierens bekostning. I den utstrekning det forlanges av kommunen er det tomteeiere med grenser inntil friområdet forpliktet til å settes opp gjerde i.h.t. de krav kommunen fastsetter.

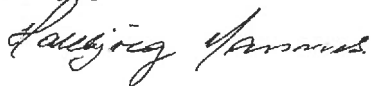
7. Ingen tomter må beplantes med trær og busker som etter bygningsrådets skjønn kan sjenere naboer eller er farlige for trafikksikkerheten.
Tomteeiere er forpliktet å hogge, fjerne de trær og busker som utblikes av kommunen. Andre trær utenom det direkte anleggsområdet må ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen.
Beplantninger nærmere enn 1 meter fra opparbeidet vegkant er ikke tillatt.
- Av hensyn til sikkerhetsforholdene skal tett gjerde, beplantninger eller andre ting med høyde over 50 cm målt fra veghøyde ikke settes opp innenfor en trekant med side 20 m langs gate målt fra kant av avkjørsel og 5 meter langs avkjørselsveg målt fra kant av gate
8. På de tomtene der det ligger offentlige ledninger og felles stikkledninger, kan ikke byggverk, mur, planering av terrenget o.l. tillates nærmere enn 4 meter fra ledningene. Dispensasjon kan gis av teknisk sjef.
9. Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 12, bnr. 445 (vedlegg skjøte)

..... den 09.06.20000

12/445

.....
Eier av Gnr. , Bnr.

Hallbjørg Mannes



[illegible]

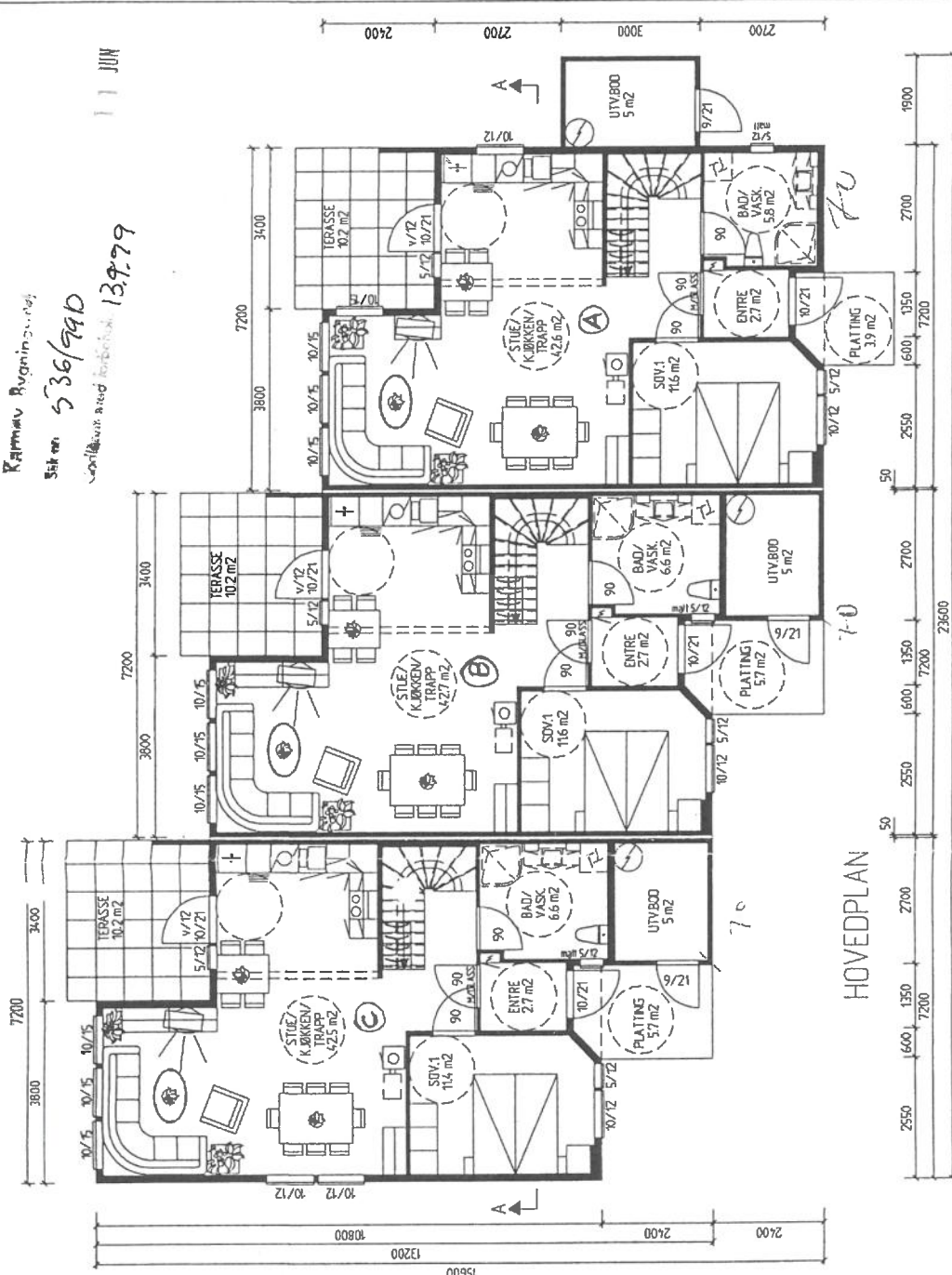
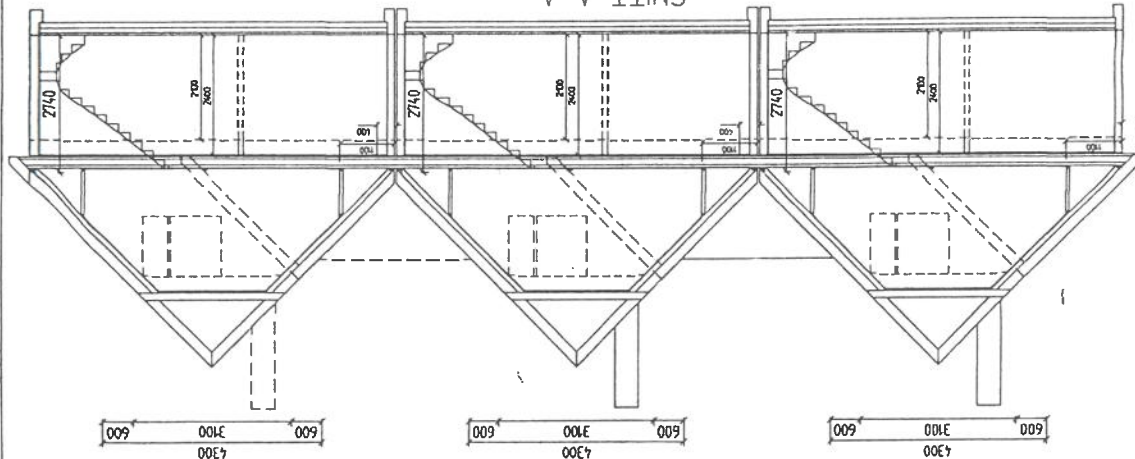
Uedlegg nr. 14

Kammar Ragnin

Saken 536/99D

13.9.99

JUN



TRYGVE J. SJOEN

POSTBOKS 33
4270 ÅKREHAMN
TELEFON: 52 84 50 50
TELEFAX: 52 84 50 60

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
19.11.98.	R.A. Olsen		1:100

TYPE:	TOMT NR. Gnr.: 12, Bnr.: 331, Sævelandsvik.
BYGGERE:	BYGGERE:
PLAN & SNITT	PLAN & SNITT
TEGN. NR.:	TVEIT-4
Beregning	

BEBYGDET AREAL : BYA = 228,5 m ²	
Leil. A:	UTV. BOD : BRA = 5,0 * 0,6 LOFTSPLAN: BRA = 34,2 * 0,6 HOVEDPLAN: BRA = 63,9 * 1,0 SUM : BRA-K = 98,1 m ² BRA = 103,1 m ² RA = 87,4 m ²
Leil. B:	SUM : BRA-K = 98,1 m ² BRA = 103,1 m ² RA = 87,4 m ²
Leil. C:	SUM : BRA-K = 98,1 m ² BRA = 103,1 m ² RA = 87,4 m ²
OBS!	Sjålede deler er ikke medalt i husprisen. Største lengde = 12,2 m Største bredde = 7,2 m
Rev. gelder:	3.3.99
Rev.	Sign

TELEFON: 52845050
TELEFAX: 52845060

