Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Mjåvatnvegen 70, 4272 SANDVE
KARMØY kommune
gnr. 30, bnr. 31

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 439 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22343-1067 **Referansenummer:** BP2110

Autorisert foretak: Kvala Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Håvarstein **Vår ref:** 20260455

Kvala Takst

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Eivind Håvarstein
Uavhengig Takstingeniør
eivind@kvala.no
951 66 005

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje, 1. og 2. etasje.
Grunnmur lettklinkerblokker, lødd stein og stedstøpt betong.
Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med trekledning.
Yttertak oppført som saltak / åsetak i trekonstruksjon, tekket med skifer.
Vinduer med karmer av tre og pvc, isolerglass.
Ytterdører med karmer og foringer av tre, malt utførelse.

Balkong og rekkverk av tre i tilknytning til soverom i 2. etasje.

Gulv i underetasjen av betong.
Etasjeskille av tre.
Parkett, skifer, flis, teppe og belegg på gulvoverflatene.
Panel, malt panel, tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte hvite himlingsplater og panel i himlinger.
Innvendige dører i underetasjen i finèr.
Innvendige dører i 1. og 2. etasje i heltre, malt utførelse.

Trapp av tre i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkken i lys utførelse, heltre benkeplate.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Ovn og varmepumpe i stue.
Mekanisk ventilasjon i vaskekjeller.
Naturlig ventilasjon i øvrige rom.

Bad oppført med belegg på gulvoverflatene.
Våtromstapet og våtromplaster på veggoverflatene.
Badekar, gulvmontert toalett, vask og speil i baderomsinnredningen.
Felles mekanisk avtrekk for bad i 1. og 2. etasje.

Vaskekjeller med gulv av betong.
Panel på veggeroverflatene.
Opplegg for vaskemaskin.
Sluk i gulvet.

Eneboligen fremstår som normalt vedlikeholdt.
Det meste av konstruksjoner og bygningsdeler er fra byggeår.
Det meste av overflater er fra renovering som ble utført i 1985.
Kjøper må forvente noe fornying og oppussing av boligens overflater.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	439 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	244 m²
Totalpris	5 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Redskapshus

- Det foreligger ikke tegninger

Løe / driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for løa.

Enebolig

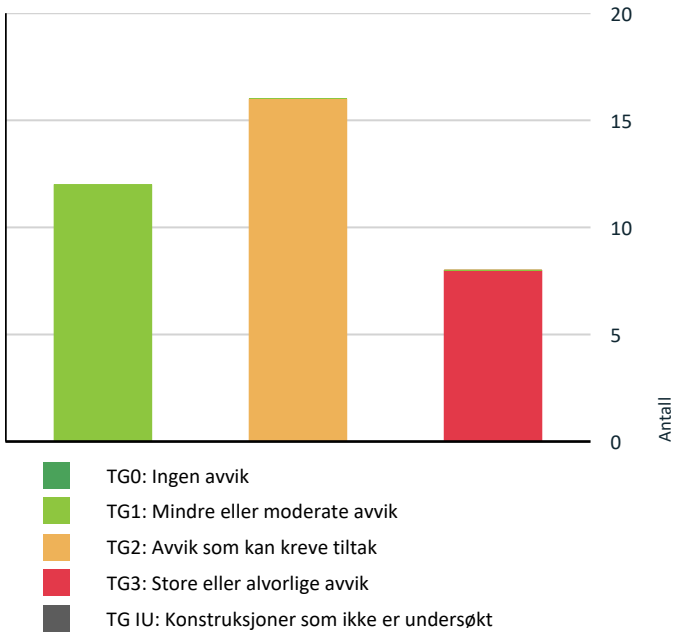
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med tilbygget mot øst i 1985.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

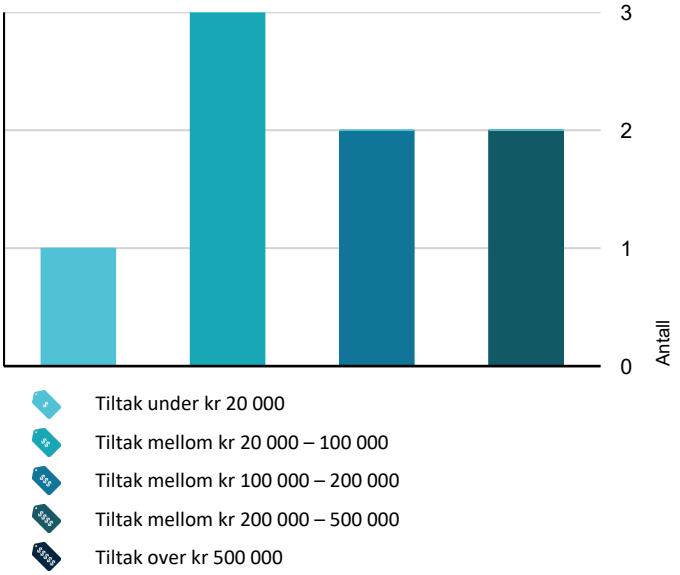
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Innvendig > Vaskekjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer i hagestue	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør og terrassedør	Gå til side
Utvendig > Kjellerdør og balkongdør	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning 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 er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i inngangspartiet eller til underetasjen.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyden mot 2. etasje ble målt til 68cm.
Det ble registrert manglende håndløper til til underetasjen og 2. etasjen.

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

Det ble registrert en enkel åpen koblingsboks med løse ledninger i uinnredet rom i underetasjen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Singlet gårdstun.
2024	Modernisering	Nytt minirenseanlegg kloakk og kommunalt vanntilførsel.
2013	Modernisering	Fornyet flere PVC vinduer i hoveddel av bolig (ikke hagestue m/flere).
2000	Ombygging	Ombygging valm mot øst.
1994	Tilbygg	Tilbygg vinterhage.
1985	Modernisering	Fornyet sikringsskap til automatsikringer.
1985	Modernisering	Etterisolert og skiftet kledning.
1985	Tilbygg	Påbygg mot øst.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifer.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktet fra bakkenivå og balkong i 2. etasje.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong ved 2. etasje,
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.

Årstall: 1938 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert malingflass og stedvis råtedannelse på utvendige Vindski, dekkbord og gesimsbord av tre.

• Det ble registrert mosedannelse på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper må forvente noe overflatebehandling og utskiftning.

Konsekvens:
Malingsflass og råtedannelse kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, gradvis slitasje og økt vedlikeholdsintervall av treverk.

• Kjøper må forvente vedlikehold og vask av taktekkingen.

Konsekvens:
Mose- og grønskedannelse holder på fuktighet, noe som kan føre til at den forventede brukstiden reduseres.
Mose- og grønskedannelse kan også løsne fra taket og tette takrenner og rennenedløp.



Malingsflass og råtedannelse på vindskier og underpanel.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Blybeslag i overgangen mellom pipe og taktekking.
Beslag i overganger på yttertaket.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det ble registrert stedvis manglende nedløp fra yttertak.

Tilstandsrapport

• Nåværende eier informerer om vanninntrenging fra pipe og ned i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Tiltak:
Det bør etableres nedløp med kontrollert bortledning av takvann fra bygningen.
(Bør samkjøres med drenering av boligen, se punkt ved fuktsikring og drenering)

Konsekvens:
Manglende nedløp kan føre til ukontrollert vannavrenning og økt fuktbelastning på fasade og grunnmur.

• Kjøper må forvente å montere utvendig pipebeslag.

Konsekvens:
Manglende tekking rundt pipe samt vanninntrenging vil på sikt kunne føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og forringelse av levetiden på omliggende konstruksjoner.

• 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 tilkobling av nedløp til grunn.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med opplett oppført som åsetak i trekonstruksjon.
Undertak med over- og underliggende bord.
Kaldtloft med tilkomst fra gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.
Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.
Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring.
Oftest tar det mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.
Det kreves en relativ luftfuktighet på over 50-60% for at billene skal kunne leve i tømmeret.
Vanligst er borebillen å finne langs kysten og andre steder med høy luftfuktighet.

• Det ble registrert fuktskade i undertak på takflate mot vest.
Det ble målt fukt i undertak på befaringen, med måleresultat på 21,4%.
Måleresultat over 16-18% anses som vått / fuktig.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
Alle åpninger mellom under- og overligger er tettet igjen med ukjent tettningsmiddel, som gjør at kaldloftet mangler sirkulasjon/lufting.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

• Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.

Konsekvens:
Tegn på borebilleangrep har i dag liten betydning for funksjon eller bæreevne dersom angrepet er inaktivt. Dersom angrepet derimot er aktivt, kan det over tid svekke treverkets styrke.
Forholdet bør derfor følges opp med videre kontroll og eventuelt behandling som en del av normalt vedlikehold.

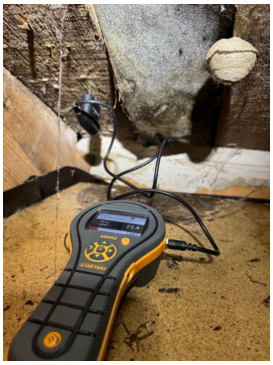
• Kjøper må forvente å undersøke, avdekke og reparere årsak til vanninntrengingen.
Bakenforliggende årsak til vanninntrenging er ikke avdekket ved visuell inspeksjon fra bakkenivå.

Konsekvens:
Gjentakende vanninntrenging på kaldtloft kan føre til fukt- og råteskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet innebærer undersøkelse og avdekking av årsak til vanninntrenging.
Reparasjon av årsak til vanninntrenging er ikke medtatt i kostnadsestimatet da omfanget ikke er kartlagt eller avdekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmerker i undertak og sponplategulv på kaldtloft.
Måleresultat 21,4%. Fuktmålinger over 18% anses som fuktige og vil skade konstruksjonen på sikt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Grunnmur og yttervegger i underetasjen er oppført med lettklinkerblokker og stedstøpt betong,
med utvendig pusset overflate.
Yttervegger i 1. og 2. etasje oppført i trekonstruksjon, tekket med trekledning.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, og enkelte hjørnebord.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

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

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



Råteskadet kledning på inngangsparti.

TG 3 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer og foringer av tre, malt utførelse. Isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskadet og punkterte vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente fornying av eldre vinduer.

Konsekvens:
Råteskader kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.
Det reduserer også vinduets tetthet og funksjon.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Punktert vindu.



Råteskadet karm.

TG 1 Fornyet PVC vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av PVC, isolerglass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer i hagestue

Beskrivelse

Vinduer med karmer og foringer av tre, malt utførelse. Isolerglass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert sprekk i et glassrute i hagestuen.

• Det ble registrert malingsflass på klemlister rundt vinduene.
Det ble ikke registrert råteskade ved tilfeldig stikkprøve i vinduene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Konsekvens:
Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.

Konsekvens:
Over tid vil naturlig slitasje kunne føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkorte levetiden dersom tiltak med generelt vedlikehold ikke opprettholdes.



Sprukket vindu.

TG 2 Inngangsdør og terrassedør

Beskrivelse
Ytterdør med karmer og foringer av tre, malt utførelse. Isolerglass.
To- fløyet terrassedør med karmer og foringer av tre, malt utførelse. Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert noe malingsflass på to-fløyet terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Dør med malingsflass skrapes og males.

Konsekvens:
Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.

TG 2 Kjellerdør og balkongdør

Beskrivelse
Kjellerdør med karmer og foringer av tre.
Dørblad av tre i malt utførelse.

Balkongdør med karmer og foringer av tre.
Dørblad av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert tregt dørblad på balkongdør i 2. etasje.
Eier opplyser at de fleste utvendige dører er behandlet med tyrilin.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper må forvente fremtidig vedlikehold og justering av dørblader.

Det er ikke registrert vesentlige skader på ytterdørene, men grunnet alder og normal slitasje settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens:
Gjentatt friksjon mellom dørblad og karm kan føre til utett overgang og vanninntrenging over tid.



Dør i underetasjen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Lufte balkong i tilknytning til soverom i 2.etasje.
Balkong utført med rekkverk i tre.
Rekkverkshøyden ble målt til 108cm.

Utvendig gulv tekket med sanafilbelegg, opplyst utskiftet i 2015 av eier.
Det ble registrert noe stedvis vannansamling på tekkingen.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Frittliggende terrasse i tilknytning til utvendig bod på sørsiden av boligen.
Terrassen er etablert i en tidsperiode fra år 2000 til 2024, med flere utvendige uinnredet boder og innredet bod.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert stedvise aldersprekker og grønskedannelse i terrassebord, samt grønskedannelse på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av terrassebord og rekkverk.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold og overflatebehandling kan redusere levetiden og økt fare for råtedannelse i terrassebord og rekkverk.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp av betong i tilknytning til inngangspartiet.
Utvendig trapp av betong i tilknytning til underetasjen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i inngangspartiet eller til underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.


Manglende rekkverk til underetasjen.

Utvendig bod

Beskrivelse
Frittliggende utvendig bod med tilhørende terrasser på sørsiden av boligen,
oppført og etablert i perioden fra 2000 - 2026.

Bod oppført med bindingsverk i tre, kledd med liggende trekledning.
Yttertak oppført som saltakskonstruksjon tekket med tretak.
Vinduer med karmer og foringer av tre, isolerglass.
Ytterdør med karmer og dørblad av tre, malt utførelse.
Isolert innvendig med ubehandlet trepanel.
Enkel standard.

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


Utvendig bod.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater - gulv**

Beskrivelse
Gulvoverflatene i underetasje av synlig betong.
Skifer, flis, parkett og belegg på gulvoverflatene i 1. etasje.
Teppe på gulv i 2. etasje.

Boligen var møblert på befaring.
Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.

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

Kjøper må forvente overflatebehandling eller fornying av gulvoverflater.

TG 1 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse
Veggoverflater bestående av synlig betongkonstruksjon, ubehandlet og malt panel, tapet og malt tapet.
Himlinger av prefabrikkerte malte himlingsplater, panel og malt panel.

Boligen var møblert på befaring.
Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan
være subjektiv.
Kjøper må forvente overflatebehandling eller fornying av overflater.

TG 2 **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

Beskrivelse
Gulv av betong.
Etasjeskillere i tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

Det ble målt ca. 30mm høydeforskjell i kjøkken.

Boliger fra denne tiden hadde helt andre krav til nedbøying og stivhet enn dagens forskrifter, og kan derfor ikke sammenlignes med dagens boliger.
Kjøper må forvente skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
Det er også målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• 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
Pipen er oppført i teglstein.
Det er montert en ekstra feieluke i 2. etasje for feiing av pipeløpet.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er anbefalt fra feiervesenet å utføre piperehabilitering av pipen.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper må forvente rehabilitering av pipeløpet ved bruk av syrefaste stålrør.

Konsekvens:
Pipens tilstand kan over tid medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasje av røykgasser.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong, og veggene er innvendig utforet med panel mot grunnmur.
Hulltaking er foretatt i kjellerstue, med måleresultat 39,5%.

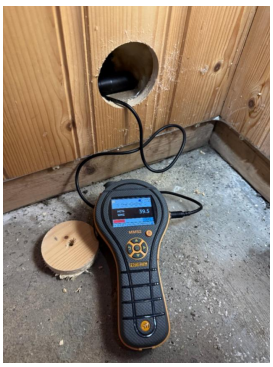
Det er utforede vegger av tre i rom under terreng.
Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner,
og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid,
og kjøper må foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det er registrert duk/folie på varm side av grunnmuren.
Konstruksjonen er utført på en måte som kan begrense uttørking av fukt fra grunnmuren.
Løsningen vurderes som fuktteknisk uheldig og kan medføre oppfukting av treverk og andre organiske materialer i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonen bør åpnes og undersøkes nærmere for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skjulte skader.
Årsaken til fuktbelastningen må avklares, og konstruksjonen bør bygges opp på en
egnet måte.
Omfanget av nødvendige tiltak kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser av utforet kjellervegger.

Konsekvens:
Forhøyet fuktinnhold over tid kan medføre råte og fuktskader.


Fuktmåling og måleresultat i kjellerstue.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendige stedbygde trapper av tre, mellom etasjene.

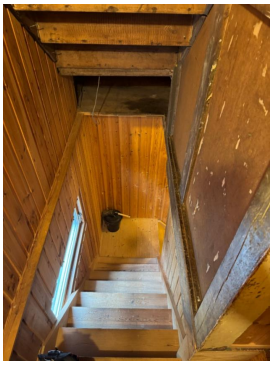
Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyden mot 2. etasje ble målt til 68cm.
Det ble registrert manglende håndløper til til underetasjen og 2. etasjen.

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.


Rekkverk til 2. etasje.

Tilstandsrapport



Trapp til underetasjen, manglende håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører mer karmer av tre.
Finerte dørblader i underetasjen.
Profilerte og malte heltre dører i 1. og 2. etasje.

De innvendige dørene fremstår med normal bruksslitasje.
Noe justering må påregnes.
Kjøper må forvente å overflatebehandle og fornøye innvendige dører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner etter tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

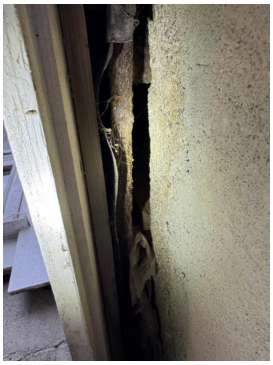
Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert tegn til skadedyr ved visuell inspeksjon under befaringen.
Det registrert mangler sikring/musebånd mellom grunnmur og trekledningen
rundt boligen, noe som gir økt risiko for inntrenging av gnagere.
TG2 settes på grunn av manglende sikring/musebånd.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende sikring/musebånd mellom grunnmur og
trekledningen for å hindre at skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens:
Manglende sikring kan gi økt risiko for at skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen,
med risiko for skader på isolasjon og andre materialer.
Forekomst av skadedyr i skjulte og utilgjengelige deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes



Manglende musebånd / sikring mellom grunnmur og kledning.
Bilde tatt ved inngang til underetasjen.

TG 3 Vaskekjeller

Beskrivelse

Gulv av betong.
Utforede vegger på betongvegg med panel.
Panel i himlingen.
Opplegg for vaskemaskin.
Utslagsvask i metall.
Plastsluk i gulv.
Elektrisk vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

• Kjøper må ikke forveksle vaskekjelleren som et ferdig vaskerom med fullverdig tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente noe fornying av vaskekjelleren dersom rommet skal brukes som våtrom.

Konsekvens:
Manglende oppgradering av vaskekjelleren medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av vinylbelegg på gulv og våtromsplater/tapet/maling i våtsoner.
Estimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør- og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskekjeller.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggoverflater med våtromsplater.
Prefabrikkerte malte himlingsplater.
Belegg på gulvoverflaten.
Fall til sluk fra topp tettesjikt ved terskel ble målt til ca. 17mm.
Sluk av plast.
Dusjkabinett og baderomsinnredning med vask.
Mekanisk avtrekk med felles avtrekksvifte for bad i 1. og 2. etasje.
Motor/vifte plassert på kaldtloft, med ventil ut tak.

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

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper må forvente generell oppgradering av våtrommets for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner,
og estimatet gjelder for tilsvarende materialbruk og kvalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av bad 2. etasje.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom,
uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 11%.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggoverflater med våtromsplater.
Prefabrikkerte malte himlingsplater.
Belegg på gulvoverflaten.
Fall til sluk fra topp tettesjikt ved terskel ble målt til ca. 22mm.
Sluk av plast.
Badekar og baderomsinnredning med nedfelt vask.
Mekanisk avtrekk med felles avtrekksvifte for bad i 1. og 2. etasje.
Motor/vifte plassert på kaldtloft, med ventil ut tak.

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

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det ble registrert hull i belegg/skjøt på gulvet ved dør mot toalett.

Konsekvens/tiltak
• Kjøper må forvente generell oppgradering av våtrommets for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner,
og estimatet gjelder for tilsvarende materialbruk og kvalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hull i belegg ved dør mot WC/toalettrom.

Tilstandsrapport



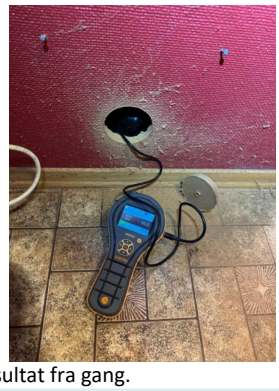
Sluk ved badekar.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet var 11,3%.



Hulltaking og måleresultat fra gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i heltre, med nedfelt vask.
Flislagt mellom benkeplate og overskap.
Frittstående hvitevarer, integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet fremstår med normal slitasje,
men med et behov for oppgradering til moderne løsninger og funksjoner.
Eier opplyser at oppvaskmaskinen fusker iblant.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente fornying og oppgradering av dagens kjøkkenløsning.

Konsekvens:
Forholdet vurderes hovedsakelig som alders- og standardrelatert, uten vesentlig betydning for normal bruk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av Kjøkkenventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Defekt ventilator.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflaten.
Tapetserte vegger.
Panel i himlingen.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Gulvmontert toalett.
Vegghengt servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Avtrekk/ventilasjon**

Vurdering av avvik:

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av mekanisk avtrekksvifte i yttervegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det ble skiftet enkelte kobberrør i underetasjen / teknisk i forbindelse med tilkobling til kommunalt vann i 2024.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte vinduer med ventiler, og veggventiler.
Det anbefales balansert ventilasjon for å bedre inneklimaet.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.
Varmpepumpe montert i kjellerstue og stue i 1.etasje.
Eier opplyser at den ene varmepumpen har nytt krettskort / elektrisk styringsenhet fra 2022.
Varmepumpene er fra 2013 og 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

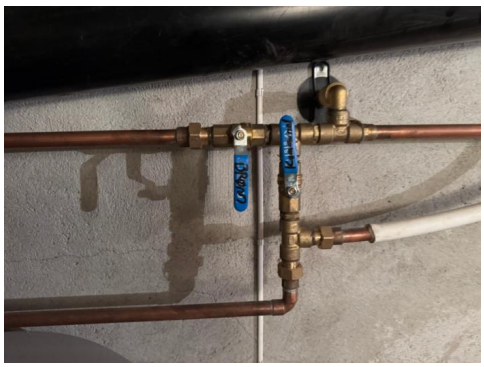
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er mulig å velge mellom brønnvann og kommunalt vann fra teknisk rom / verksted i underetasjen.
Ventilsystem er merket.



Mulighet for brønnvann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Automatsikringer i sikringsskap ved trapp til 2. etasje.
Skrusikringer i inntak på kaldloft.

Vurdering av avvik:

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

• Det ble registrert en enkel åpen koblingsboks med løse ledninger i uinnredet rom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Kjøper må forvente tildekking av åpne koblingsbokser.

Konsekvens:
Åpne koblingsbokser/løse ledninger kan føre til støt eller fare for branntilløp.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukkeutstyr i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble registrert stedvis grunnmursbeskyttelse rundt boligen.
Alder og materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det ble registrert manglende bortledning av overflatevann fra taknedløp og dreneringsrør fra varmepumpe går også mellom grunn og grunnmur. Det ble også registrert manglende klemlist / trekantlist over grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Kjøper må forvente å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser i underetasjen hvor forhøyet fuktverdier er målt.

Kostnadsestimatet innebærer riving og kartlegging av fuktskader i underetasjen.
Utvendig drenering og fuktsikring er ikke medtatt i estimatet da omfanget ikke er kjent eller avdekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stedvis synlig grunnmursplast. Manglende trekantlist / klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i stedstøpt betong, lødd steinmur og lettklinkerblokker.
Fundamentet av støpt betongplate.

Årstall: 1938 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Sprekk i grunnmur/blokker.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

Tilstandsrapport



Sprekker/riss i grunnmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Stor og relativt flat tomt rundt bebyggelsen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eier opplyser at avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2024, med tilknytning til nytt Klaro minirenseanlegg, med etterpolering og overløp til grøft.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2024, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Muligheter for bytte til brønnvann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp i inngangspartiet eller til underetasjen.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyden mot 2. etasje ble målt til 68cm.
Det ble registrert manglende håndløper til til underetasjen og 2. etasjen.

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

• Det ble registrert en enkel åpen koblingsboks med løse ledninger i uinnredet rom i underetasjen.

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.

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• 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.

• Kjøper må forvente tildekking av åpne koblingsbokser.

Konsekvens:
Åpne koblingsbokser/løse ledninger kan føre til støt eller fare for branntilløp.

Bygninger på eiendommen

Redskapshus



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse
Frittstående redskapshus.
Jord / naturlig gulv.
Grunnmur og yttervegger av lødd steinmur, med støpt kant øverst.
Åpent front, tilrettelagt for dører/port.

Innslag av trevegg mot nord og begge gavlvegger oppført i trekonstruksjon kledd med trekledning.
Yttertak oppført som saltak i trekonstruksjon, undertak av sutaksplater, tekket med aluminiumsplater fra år 2000.

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



Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Skiftet yttertekking

Løe / driftsbygning



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1926

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Grunnmur av lødd steinmur og stedstøpt betong.
Uisolert gulv av betong.
Etasjeskille av tre.
Yttervegger oppført i lecablokker, utvendig kledd med trekledning.
Yttertak oppført som saltak med halvvalm i trekonstruksjon.
Undertak av over- underliggende bord av tre, utvendig tekket med skifer.

Stedbygde dører med karmer og dørblad av tre i malt utførelse.
Vinduer i murvegger med enkle glass og stålramme.
Vindu i 2. etasje med karmer av tre.
Nyere låvedør i tre med flere åpningsmuligheter.

Eget sikringsskap med automatsikringer.
Elektrisk opplegg av eldre standard og betjeningsfunksjoner.
Innlagt vann og vanningsstasjoner / vanntrau.

Det ble registrert stedvis råteskader på kledningsbord, takutstikk og vindskier og utvendige dører.
Det ble registrert noe manglende skifer på yttertaket.
Det ble også registrert mottangrep (stripet borrebille) på trekonstruksjonene.

Løa er tilrettelagt for sauedrift.

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



Tilbygg / modernisering		
2024	Ombygging	Nytt takoverbygg ved låvebru til 2. etasje.
1985	Modernisering	Fra 1985 - 2000 - 2026 fornyet kledning etter behov.
1985	Modernisering	Forsterket reisverk og konstruksjon med avstivere av metall.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

244 m²/244 m²

Enebolig: 4 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Loftstue, Entré, Toalettrom, 3 Stuer, Kjøkken, Bod, Verksted, 2 Kjellerstue, Vaskekjeller (annet rom med sluk)

Andre bygg: Redskapshus, Løe / driftsbygning
Bruksareal andre bygg: 195 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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 5 050 000

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	**5 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 000 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien avspeiler hva eiendommen kan bli solgt for ved ett fritt salg.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, anslått.	Kr.		14 000
Forsikringer, anslått	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**29 000**

Teknisk verdi bygninger

Redskapshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Redskapshus	Kr.		**20 000**

Løe / driftsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Løe / driftsbygning	Kr.		**400 000**

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 820 000**

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.		2 250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 250 000**

Kommentar
Fylldyrka jord ca. 20da = 300 000,-
Innmarksbeiste ca. 15da = 150 000,-
Tomteverdi øvrig - 1 800 000,-

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 050 000**

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

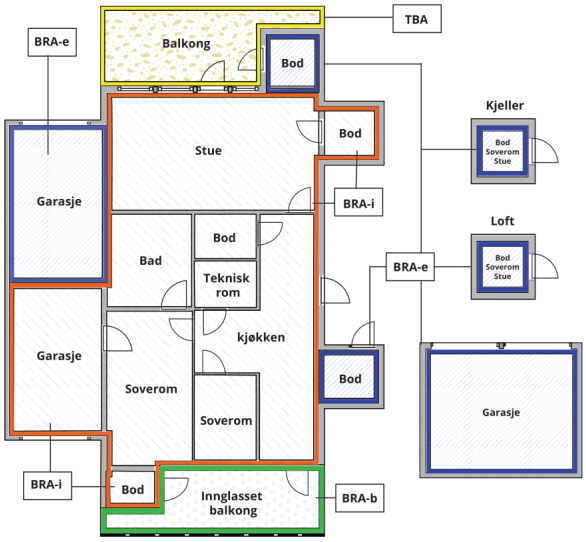
Hva er måleverdig areal?

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 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

Redskapshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Redskapshus		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Redskapshus		Utvendig oppebevaring	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Løe / driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		108		108	
2. Etasje		68		68	
SUM		**176**			
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Verksted, sauebinge / fòringsrom, åpent område m/gittergulv	
2. Etasje		Låvegulv	

Kommentar

Åpent område over gittergulv mot skuten er ikke medtatt i arealberegningen i 2. etasje på løa, området er åpent ned til 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for løa.

Nyere håndverkstjenester

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	61			61	5
1. etasje	104			104	
Underetasje	79			79	
SUM	**244**				**5**
SUM BRA	**244**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang m/trapp, bad, hovedsov, soverom 2, loftstue, soverom 3		
1. etasje	Entré 2, gang m/trapp, bad, toalettrom, stue, stue 2, kjøkken, hagestue		
Underetasje	Gang m/trapp, bod, verksted m/grov teknisk og varmtvannstank, vaskekjeller (annet rom med sluk), kjellerstue, kjellerstue 2, grov inngang		

Kommentar

Terrasser ved utvendig bod på sørsiden av boligen er ikke medtatt i arealberegningen.
Terrassen er målt til ca. 67m².
Utvendig bod er målt til ca. 7m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger kun fasadetegning i forbindelse med tilbygget mot øst i 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Eivind Håvarstein	Takstingeniør
	Jan Marton Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	30	31		0	43304.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mjåvatnvegen 70

Hjemmelshaver
Jensen Jan Marton

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt, skjermet og solrikt til i Mjåvatnvegen på Sandve.
Et område med spredt bebyggelse med bolighus, småbruk og gårdsdrift.
Eiendommen ligger nært tilknyttet til inn- og utmarksområder med kort avstand til naturlige turområder og Sandhåland badestrand.
Ca. 4,3km til nærbutikk og Ferkingsstad skole. Ca 1,6km til barnehage.

Adkomstvei

Privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomten består primært av fulldyrket jord og innmarksbeite, overflatedyrka jord og bebyggelsen med opparbeidet uteområde.
Opparbeidet og inngjerdet hage med plen, prydbusker, frukttrær og trær.
Pent opparbeidet uteområdet med singlet gårdstun, men god parkering og snuplass i eget gårdstun.
Etablert og klargjort for garasje/uthus med fremlagt strøm.
Se eget gårdskart fra Nibio under dokumenter.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i LNF område.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

Bebyggelsen

Bolighus, løe, redskapshus, bod og pumpehus.

Utendørs innhegning

Det er etablert en utvendig stedstøpt innhegning tilrettelagt for sauedrift, nordøst for løen.
Innhegningen er opparbeidet over to nivåer med ca. 45cm høydeforskjell.
Nedre nivå er 2,3m bredt og øvre nivå 2,4m bredt.
Lengden er målt til ca. 16 meter.
Totalt areal i støpt betong målt til ca. 75m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.10.2026		Finnes ikke		Nei
Gårdskart fra Nibio	26.10.2026		Gjennomgått		Ja
Verdirapport	28.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	
2	03.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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.

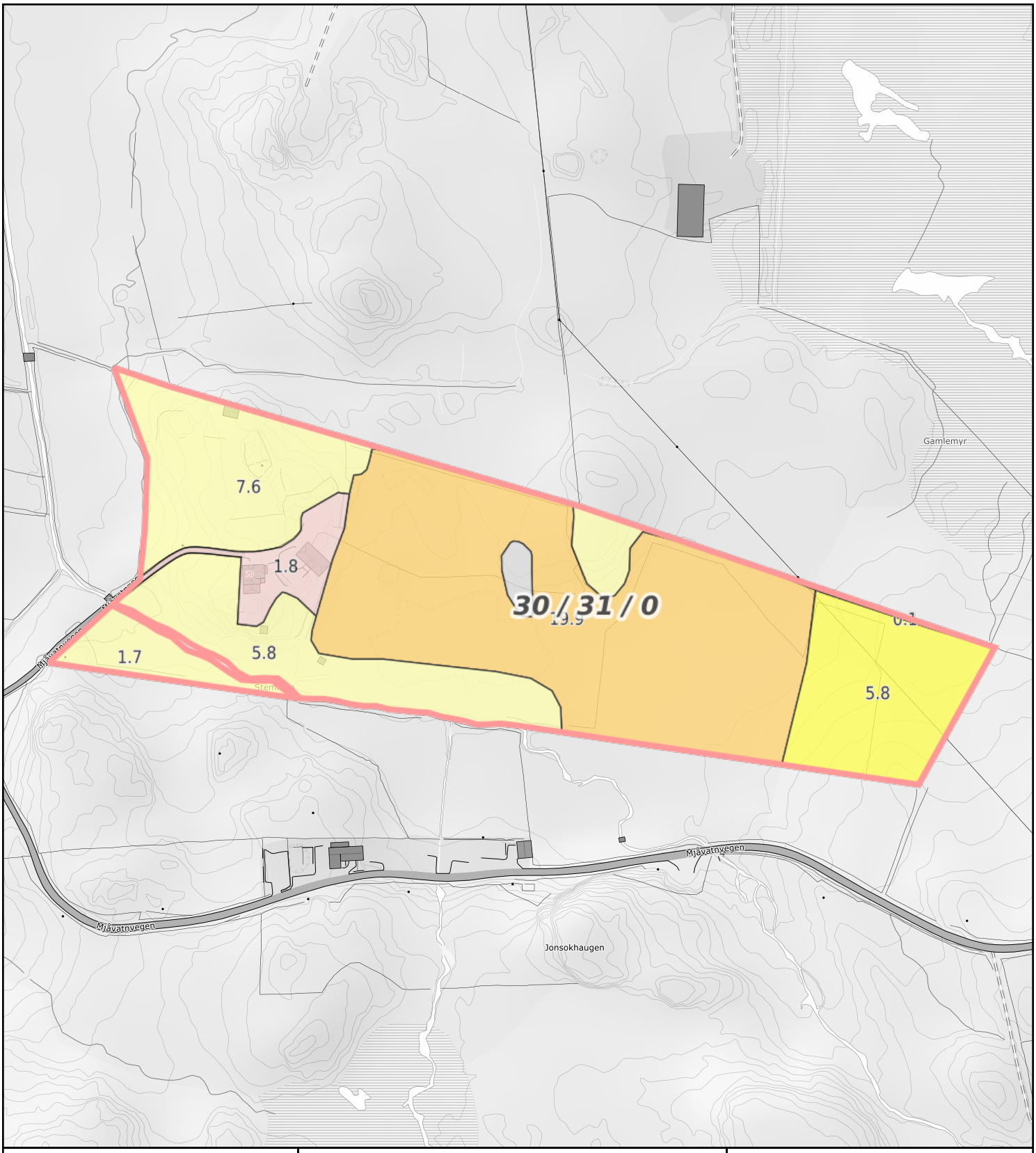
Areal

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.»*



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.10.2026 16:32
Eiendomsdata verifisert: 26.10.2026 16:27

GÅRDSKART 1149-30/31/0
Tilknyttede grunneiendommer:
30/31/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

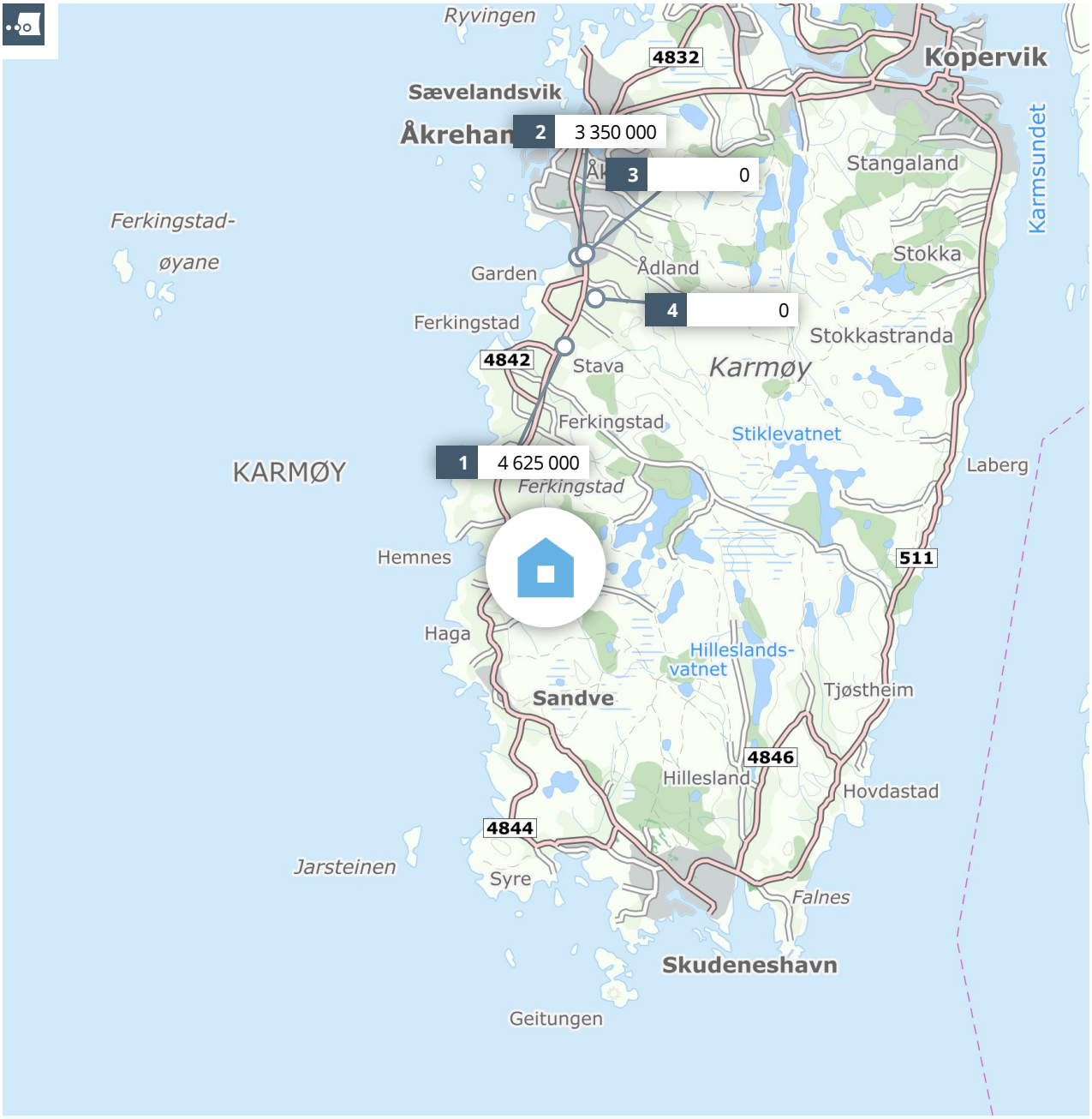
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	19.9	
Overflatedyrka jord	5.8	
Innmarksbeite	15.1	40.8
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.5	
Bebygd, samf., vann, bre	1.9	2.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	43.2	43.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



Verdirapport

MJÅVATNVEGEN 70

Rapport utført av .. den 28.10.2026

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mjåvatnvegen 70, 4272 SANDVE

Selveier enebolig (småbruk) på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 30 BNR 31 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS Hemnes-Sandhåland

Verdivurdert til

4 550 000 - 5 000 000

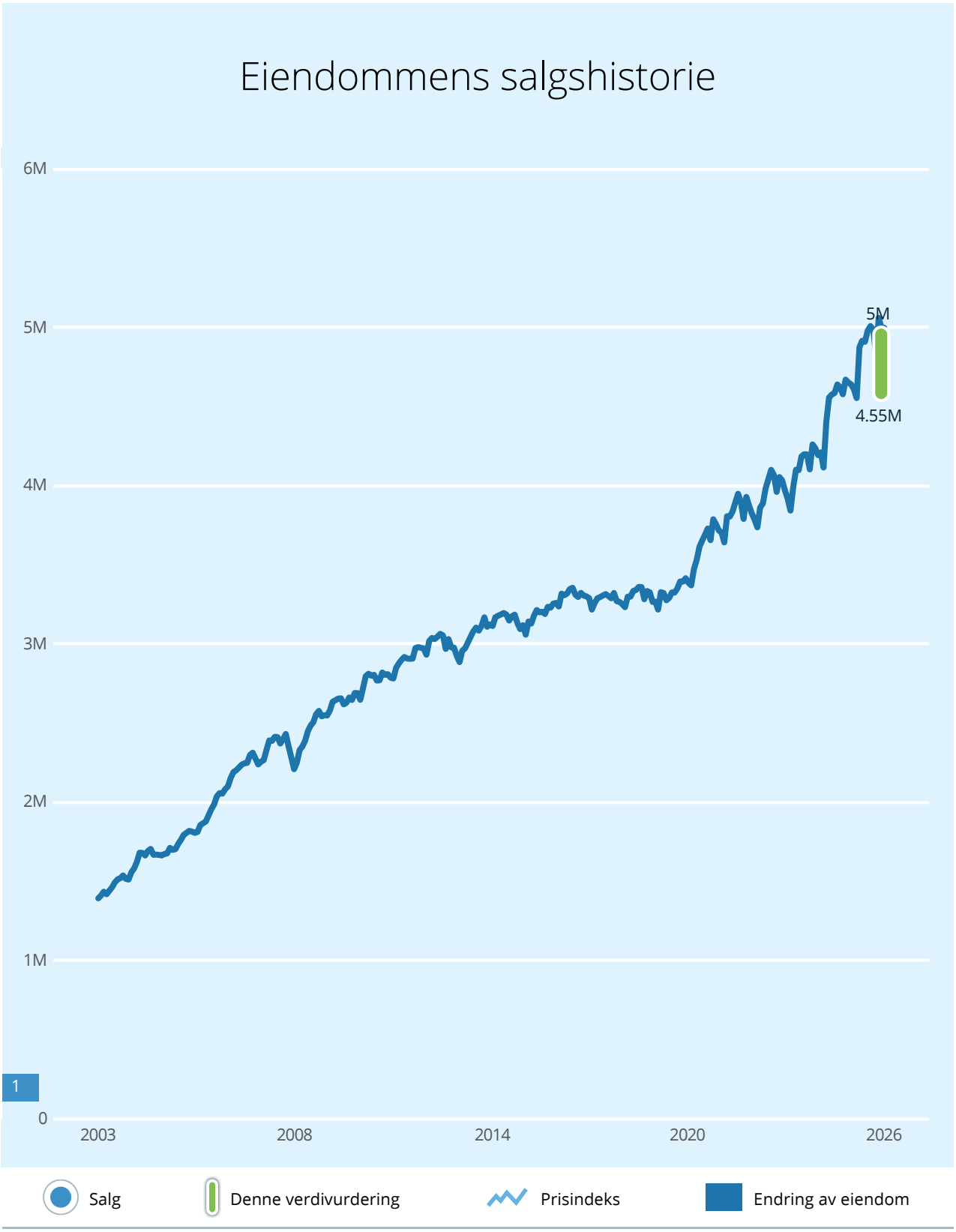
-	4 550 000 - 5 000 000	-
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

PROM	m²	Soverom	3
Byggeår	1980	Etasjer	2
Tomt	43,3 daa		

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

Sammenlignbare salg i nærområdet

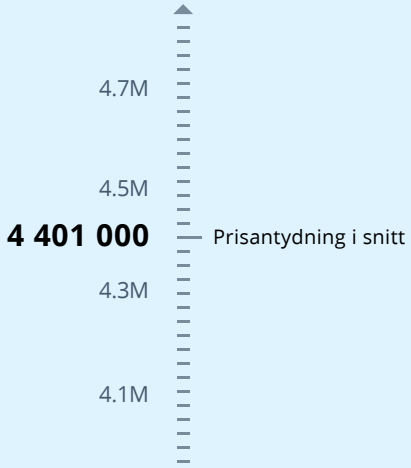
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stavamarka 12, 4274 STOL 109 m² 1865 - - sov	25.08.2025	4 190 000	**4 625 000**	0	4 625 000	**42 431**
2	Støvegen 5, 4270 ÅKREHAMN 128 m² 1957 907 m² 3 sov	28.01.2026	2 950 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**26 172**
3	Medhaugbakken 11, 4270 ÅKREHAMN 117 m² 1955 787 m² 4 sov	21.10.2026	3 450 000	**0**	0	0	**29 487**
4	Fagerlandvegen 31, 4270 ÅKREHAMN 369 m² 2009 - - sov	10.06.2025	7 690 000	**0**	0	0	**20 840**



Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i KARMØY kommune nå

56
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

Eneboliger solgt i KARMØY kommune siste 3 mnd

124
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

