Nabolagsprofil

Nornesvegen 24 - Nabolaget Østremneset - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Østremsneset Linje 209, 210, N288	5 min 0.4 km
Kopervik Linje 208, 209, 210, 221, 223, N288	19 min 1.7 km
Haugesund Karmøy	13 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	21 min 13.9 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	28 min 17.2 km

Skoler

Kopervik skole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 26 klasser	7 min 2.7 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	7 min 2.9 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	15 min 9.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Karmøy	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

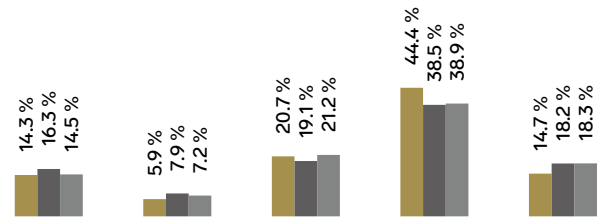
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østremneset	842	389
Kopervik	8 842	4 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Østrem barnehage (0-5 år) 105 barn	11 min 0.9 km
Kopervik barnehage (1-5 år) 40 barn	18 min 1.6 km
Bygnes vitenbarnehage (0-5 år) 94 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Bygnes	16 min
Joker Haugen Kopervik Søndagsåpent	16 min 1.5 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Gateparkering
Lett 92/100

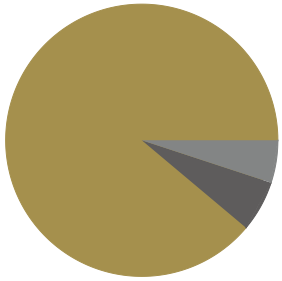
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

Østremtoppen balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Kopervik skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.2 km
SKY Fitness Kopervik	17 min
F&B Energy Treningssenter	17 min

Boligmasse

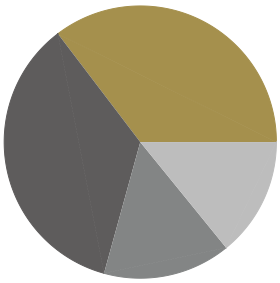


- 88% enebolig
- 6% rekkehus
- 5% annet

Varer/Tjenester

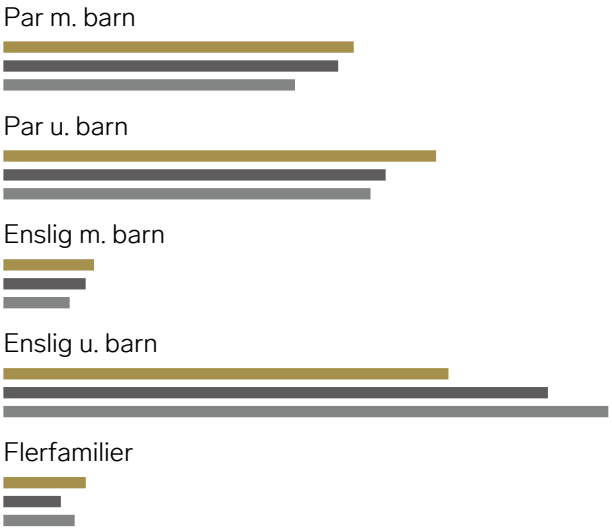
Megasenteret	20 min
Apotek 1 Kopervik	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 14% 16-18 år

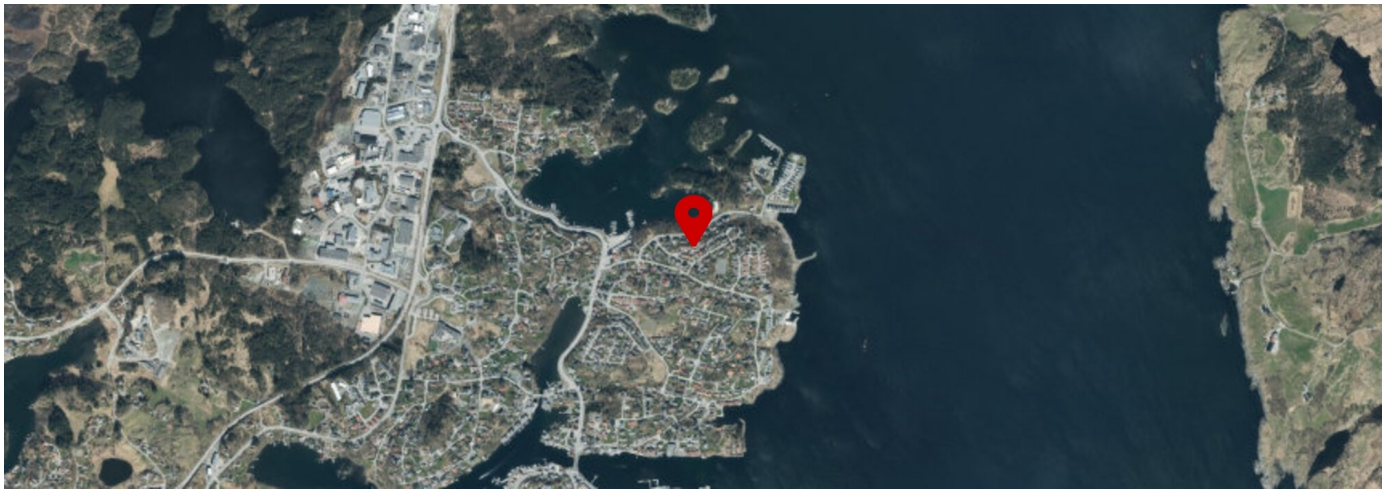
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Nornesvegen 24, 4250 KOPERVIK

KARMØY kommune

gnr. 66, bnr. 625

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 19.12.2025 **Rapportdato:** 11.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1134 **Referansenummer:** WS1362

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20250492

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.

Fundamenter og grunnmur av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Saltak oppbygd i trekonstruksjon.
Vinduer av tre. Isolerglass.
Balkongdører og skyvedør med karmer av tre.
Inngangsdør i rustfritt stål.

Balkong i tilknytning til 1. etasje.
Opparbeidet uteområde med belegningsstein og skifer ved inngangspartiet.
Terrasse i tilknytning til underetasjen.

Gulv i underetasjen av betong.
Isolert med isopor.
Etasjeskillere av tre.

Heltregulv, malt furugulv og fliser på gulvoverflatene.
Tapet på veggoverflatene,
Malte slette plater og malt panel i himlinger.

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

Trapp av tre i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket Kungsäter fra 2015 i malt, profilert heltre.
Benkeplate i kompositt av kvarts (Silestone).
Integrert platetopp, oppvaskmaskin, dampovn, stekeovn, mikrobølgeovn og vinskap.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Klebersteinsovn i stuen.
Varmekabler i underetasjen og på våtrom.
Varmepumpe.

Mekanisk ventilasjon fra våtrom.
Naturlig ventilasjon i boligrom.
Vann- og avløpsrør av plast.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

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

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

Se ellers egenerklæringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

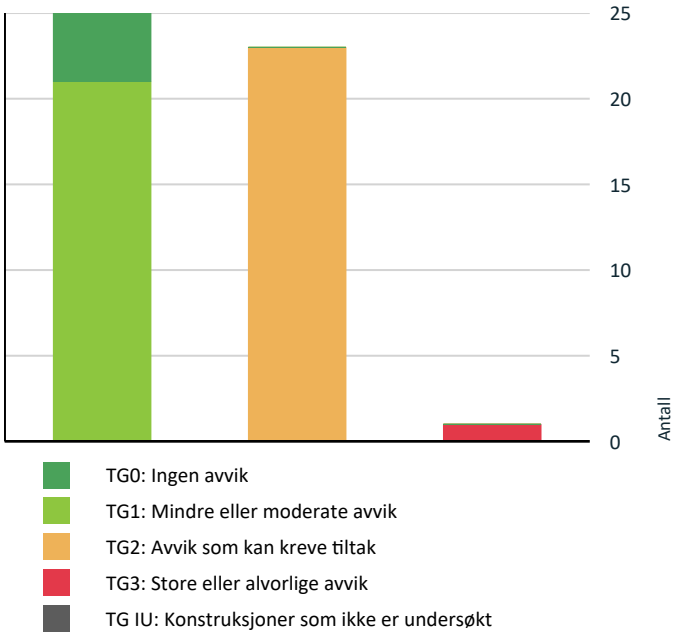
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

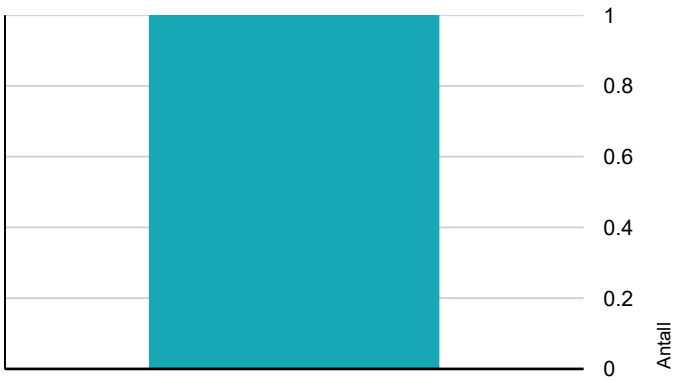
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille underetg/1. etg.	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 1. etg/loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen og undertak er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble registrert malingsflass på dekkbord.

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

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

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



Dekkbord.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
Stigetrinn.
Pipe beslått med beslag av metall.

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

Det ble registrert at rennenedløp mot nord ikke var tilkoblet overvannsløp.
Det ble også registrert en lekkasje på dette rennenedløpet.
Krav om montering av snøfangere ble innført i 1985. Boligen er byggemeldt i 1982 og omfattes dermed ikke av krav om snøfangere i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bemerkes at dersom taktekkingen skiftes ut vil kravet om snøfangere bli gjeldende.
Rennenedløpet mot nord som ikke er tilkoblet overvannsløp avslutter mot et terreng som skråner bort fra bygningen. Det er ikke umiddelbart behov for tiltak. Men det anbefales å anordne et system for å lede vann bort fra bygningen.
Kjøper kan forvente noe vedlikehold på takrenner og nedløp.

Konsekvens:
Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. En må på sikt forvente fornying av renner og rennenedløp.

Tilstandsrapport



Lekkasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Trepanelet fremstår som godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis liten avstand mellom trepanelet og tilstøtende flater, samt begrenset lufting bak det opprinnelige trepanelet. Luftingen bak trepanelet på tilbygget vurderes derimot som tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette mangler, samt sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater for å bedre avrenning og lufting.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er i hovedsak gjenbygget (lukket) og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Det har blitt besiktiget i kott.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke registrert synlige tegn på lufting av takkonstruksjonen.
Ukjent oppbygning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å få utført ytterlige undersøkelser omkring takkonstruksjonen og spesielt luftingen.

Konsekvens:
Manglende eller lite lufting kan føre til kondens på konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Fornyede vinduer.
Datert 2013, 2014 og 2017. Enkelte udaterte vinduer.
Mesteparten av de fornyede vinduene er beslått med beslag av metall på utsiden.

Karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

TG 2 Vinduer - 2

Resterende vinduer i boligen.
Datert 1984 og 1997.

Karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe malingsslitasje og flass på enkelte klemlister. Det ble også registrert enkelte vinduer som var noe vanskelig å åpne/lukke (trege eller tar i karm).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.



Malingsslitasje.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdør med karm og dørblad i rustfritt stål.
Sidefelt med isolerglass. Dørpumpe.

Balkongdører i stue/kjøkken med karmer av tre og dørblader i malt utførelse.
Lav brystning.
Isolerglass i dørblad.

Skyvedør i underetasjen med karm og dørblad av tre.
Isolerglass i dørblad.

Stedbygd dør til utvendig bod.

Balkongdørene og skyvedøren er utvendig beslått med beslag av metall.

Det ble registrert noe rustdannelse på enkelte hengsler. Rustdannelsen vurderes som overfladisk og uten betydning for funksjon.
Det anbefales enkelt vedlikehold for å hindre videre utvikling.

Det ble registrert en sprekk i stedbygd dør til boden. Det blir ansett som et mindre avvik.

De resterende av dørene fremstår som godt vedlikeholdt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tilknytning til 1. etasje.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 91cm.

Terrasse på bakkeplan i tilknytning til underetasjen.
Fundamentert på terreng.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm.
Det ble også registrert noe manglende rekkverk på terrassen i tilknytning til underetasjen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om montering av rekkverk, da det er skrånende terreng og liten fallhøyde.
Det anbefales allikevel å utvide det eksisterende rekkverket.


Manglende rekkverk.

TG 1 Utvendig bod

Bod i tilknytning til underetasjen.

Gulv i trekonstruksjon, belagt med terrassebord.
Vegger av betong og trekonstruksjon.
Malt panel i himlingen.

Stedbygd dør av tre.
Malt utførelse. Døren er omtalt under "Dører".

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Heltregulv, malt furugulv og fliser på gulvoverflatene.
Tapet på veggoverflatene,
Malte slette plater og malt panel i himlinger.

Innvendige overflater fremstår som godt vedlikeholdt.

Boligen var møblert på befaring.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i underetasjen av betong.
Isolert.
Varmekabler i hele underetasjen.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

TG 2 Etasjeskille 1. etg/loft

Etasjeskille av tre.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

Tilstandsrapport

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

Det ble registrert:
- 20mm høydeforskjell i begge soverom.
- 25mm høydeforskjell i gang.

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

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

TG 3 Etasjeskille underetg/1. etg.

Etasjeskille av tre.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

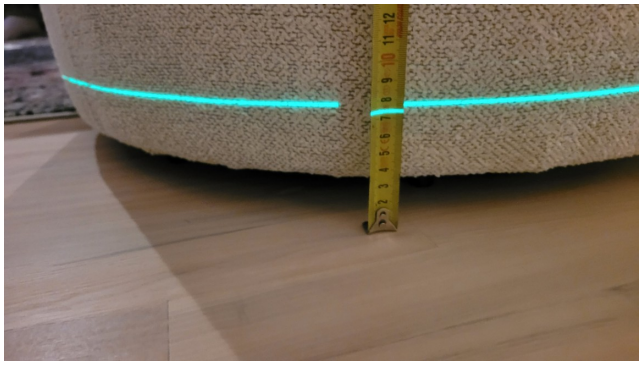
Det ble registrert:
- 35mm høydeforskjell i stue/kjøkken.
- 29mm i kjøkken (påbygg).
- 25mm i hall.

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

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

Kostnadsestimatet innebærer oppretting i rom som er vurdert til TG3.
Oppretting ved bruk av lekter og plater.
Innebærer ikke kostnad av ferdig overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Radon

Opplysninger gitt fra egenerklæringsskjema og tidligere takst er det foretatt radonmåling som ligger under grenseverdi (under 100 bq).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på måling må fremvises for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nye målinger og dokumentere målte verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Sotluke i underetasjen.
Klebersteinsovn i stue/kjøkken.

Feierrapport datert 18.04.2024 er fremvist, uten anmerkninger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 10%.



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp av tre.

Vanger, inntrinn, repos og rekkverk i malt utførelse.
Trappen fremstår som godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det er ikke uvanlig at trapper i eldre boliger ikke tilfredsstiller dagens krav til trapper.
Trappen fungerer til dagens bruk.

TG 1 Innvendige dører - underetg og 1.etg

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

De innvendige dørene i underetasje og 1. etasje er blitt fornyet av forrige eier.

TG 2 Innvendige dører - loft

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

Dørene på loftet vurderes å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at dørene på loftet tar i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente justering av dørene.

Konsekvens:
Skjeve dørblad/karm medfører større slitasje på dørene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det har blitt opplyst at badet ble fornyet i 2017.

Det legges til grunn teknisk forskrift 2017 i vurderingene.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Plater med malt tapet på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert bruk av sponplater (Walls2paint) på veggoverflatene. Platene er ikke godkjent for bruk i våtrom.

Det er vindu av tre i dusjens og badekarets våtsone. Våtsonen strekker seg 1 m til hver side av dusj og badekar og 0,5 m til hver side av servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales bruk av godkjente baderomsplater på veggoverflatene.

Det er dusjkabinett på badet slik at veggene ikke er utsatt for vannsøl i normal brukssituasjon. Dersom dusjkabinettet fjernes, må fuktbestandige materialer brukes i våtsonen.

Konsekvens:
Underkant av platene er ubehandlet og er utsatt for fukt og oppsvulming.



Vindu av tre i dusjens og badekarets våtsone.

Tilstandsrapport



Veggplater av spon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 10mm. Fall målt fra gulv ved terskel til topp sluk under dusjkabinett.
Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 45mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er manglende fall til sluk i dusjsonen. Kravet er minimum fall i forholdet 1:50, 80 cm ut fra dusjens nedslagsfelt eller 1:100 dersom dusjsonen er nedsenket minimum 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et bad med redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Avviket har ingen betydning i forhold til dagens bruk av badet med dusjkabinett.
Dersom dusjkabinettet fjernes anbefales det å utbedre fallforhold.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall dersom våtrommet en gang skal renoveres.

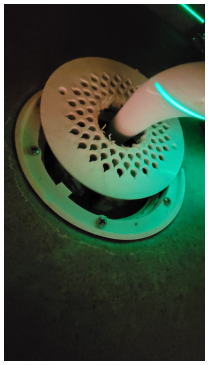


Måling av fall.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Tilstandsrapport

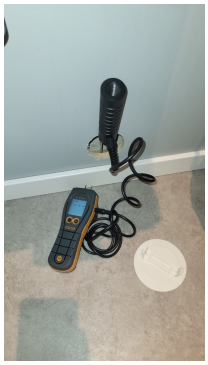


Dørterskel med anslag (kant) uten tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt i toalettrom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Fuktmåling.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe avvik fra montasjebeskrivelsen på baderomsplatene. Manglende kantlist under platene, samt at hjørnelist manglet innliming/fuging.
Det ble også registrert noe enkel utførelse av inspeksjonsluken under innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere baderomsplater i henhold til montasjebeskrivelse.
Det anbefales også å etablere en tett inspeksjonsluke.

Avviket er av mindre betydning, da det er montert lekkasjesikring (Waterstop) samt at alt bruksvann blir direkte ledet til avløp i vegg.

Konsekvens:
Platene er mer utsatt for fukt og oppsvulming.



Inspeksjonsluke. Manglende kantlist i bunn av baderomsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Vaskerommet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 14mm. Fall målt fra gulv ved terskel til topp sluk (ved varmtvannsbereder).
Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 18mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Sluk lot seg ikke insipisere ved ved befaring. Varmvannsbereder er delvis plassert over sluk.

Tilstandsgrad blir satt som følge av at sluken blir vurdert som kun lekkasjesikring, da alt bruksvann (utslagsvask og vaskemaskin) blir ledet til avløp i vegg.

Tilstandsrapport



Sluk under bereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning med nedfelt utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Lekkasjedeteksjon (Waterstop).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke på vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 10%.

Denne målingen kan også sees i sammenheng med "Rom under terreng", da inspeksjonsluken er mot yttervegg.



Fuktmåling.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Det har blitt opplyst at badet ble fornyet i 2017.

Det legges til grunn teknisk forskrift 2017 i vurderingene.

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er vindu av tre i dusjens våtsone. Våtsonen strekker seg 1 m til hver side av dusj og badekar og 0,5 m til hver side av servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er montert dusjnisje med dør, slik at veggene ikke er utsatt for vannsøl i normal brukssituasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Målt fra gulv ved terskel til ytterkant dusj: 4mm.
- Nedsenk i dusj ble målt til 10mm.
- Lokalt fall i dusj ble målt til 4mm.
- Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 17mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er manglende fall til sluk i dusjsonen. Kravet er minimum fall i forholdet 1:100 dersom dusjsonen er nedsenket minimum 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse



Slukrenne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med dobbel nedfelt servant, vegghengt toalett, og dobbel stedbygd dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke på vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 10%.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket Kungsäter fra 2015 i malt, profilert heltre.
Benkeplate i kompositt av kvarts (Silestone).
Integrert platetopp, oppvaskmaskin, dampovn, stekeovn, mikrobølgeovn og vinskap.

Kjøkkenet fremstår som godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulvoverflaten.
Plater med malt tapet på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

Toalettrommet har vegghengt toalett og servant på vegg.
Lekkasjedeteksjon (Waterstop).

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Rørskap montert på toalettrom og i vaskerom.
Det ble registrert synliggjøring av lekkasjevann ved begge rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ifølge egenerklæringsskjema og tidligere takst ble innvendige avløpsrør fornyet i tidsrommet mellom 2015 og 2017.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Montert i trappeløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap.
Skrusikringer i inntak.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985 Det blir vurdert at enkelt komponenter (blant annet inntak) er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer på elektriske arbeider utført i forbindelse med påbygg og renovering av bolig.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1985.

Fuktsikring av grunnmursplast (knotteplast).

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert at det manglet topplist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere topplist på grunnmursplasten i henhold til montasjebeskrivelse.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og ringmur av stedstøpt betong.
Mesteparten av grunnmuren er ikke synlig, og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Det ble ikke registrert symptomer på setning eller skader på grunnmuren ved befaring.

Tilstandsgrad blir satt som følge av alder og byggemåte.

TG 0 Terrengforhold

Skrånet tomt. Skråner fra sør mot nord.
Inngangsparti belagt med belegningsstein og skifer.
Slukrenne/drensrist ved inngangspartiet.

Det ble ikke registrert fall mot bygningen ved befaring.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar

Standard
God garasjestandard.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv av betong.
Vegger i betong- og trekonstruksjon.
Kledd med trepanel. Betong forblendet med naturstein.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Renner og nedløp av plast.

Vinduer med karmer av tre.
Enkelt glass og isolerglass.
Ytterdør med karm og dørblad i tre. Malt utførelse.
Leddport av metall.
El-åpner.

Elbillader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

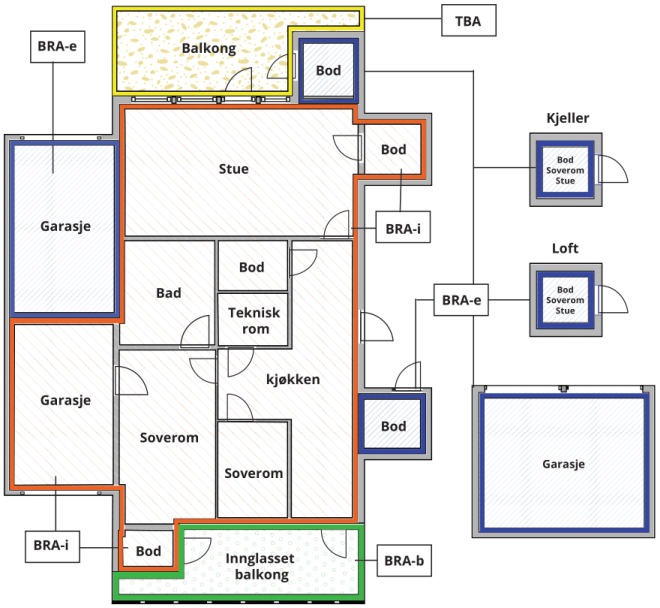
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	31			31	
1. etasje	102			102	106
Underetasje	79	6		85	25
SUM	**212**	**6**			**131**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2		
1. etasje	Hall, bad, toalettrom, stue/kjøkken		
Underetasje	Stue/gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	212	0
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Gabriel Printzlau Urbye	Kunde
	Malene Grindhaug Kvinnesland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	66	625		0	448.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nornesvegen 24

Hjemmelshaver

Urbye Gabriel Printzlau, Kvinnesland Malene Grindhaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Nornesvegen på Østremneset boligområde.
Sentral beliggenhet i forhold til barnehage, skoler, turområde, Bygnes næringspark og Kopervik sentrum.
Utsikt mot nord til Godfarhamn og Nordalsvågen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med terrasse/inngangsparti belagt med belegningsstein og skifer.
Terrasse mot nord i trekonstruksjon, samt noe beplantning.
Asfaltert parkering.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.1997		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	07.01.2026	Endringer under punktet "Lovlighet".
3	11.01.2026	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0362/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gabriel Printzlau Urbye	Malene Grindhaug Kvinnesland

Gateadresse
Nornesvegen 24

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0362/25

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad kjeller etasje: Totalrenovering: rør i rør, gulvet er tatt og lagt varmekabler i støyp, alle gulv og vegger flisbelagt, nytt sanitær utstyr, vask /dobbel dusj,med glassvegger,nye badermsmøbler,nytt elektrisk installasjon. Bad 1 etasje:: Totalrenovering: Nytt vindu, rør i rør, varmekabler i støyp, gulvbelegg, nytt sanitær utstyr, vask/dusj, nytt elektrisk installasjon
Arbeid utført av	Haugaland Elektro, Rør:per Inge Sjurseth/Snekker: Halgeir Anglevik,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ved oppgradering av bad kjeller og 1.etasje ble ny sluk/membran og gulvbelegg lagt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	nytt elektrisk opplegg på kjøkken nytt elektrisk opplegg i entre og bad/toalett 1 etasje nytt elektrisk opplegg hele kjeller inkludert bad og vaskerom
Arbeid utført av	Haugaland Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elbil lader montert av Helgevold Elektro 15.08.2024

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0362/25

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vinduer i tak og vegg 2 etasje, (2017 byttet vinduer entre og bad og toalett 1 etasje, (2017) delvis byttet vinduer i stue/kjøkken 1 etasje (2015 byttet vinduer og satt inn skyvedør i underetasje (2016) SKiftet kleding på vestsiden (2017) Skiftet kleding mot nord(1997) Skiftet kledning mot sør (1992)
Arbeid utført av	Halgeir Anglevik

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bygget på kjøkken

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	bygget på kjøkken i år 2000 av Bjørstad & Sævik

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Måling utført privat med egen radonmåler 2018, verdier under 100Bq

21.1 Radonmåling

År	2018
Verdi	under 100Bq

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0362/25

Tilleggskommentar

Byttet Villavent vifte i 2017 av Spanne Blikk as.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0362/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabriel Printzlau Urbye	7bd376124fe211b329a5ed65e5149a162a5d24d0	18.12.2025 10:02:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
malene grindhaug kvinnesland	a9f5b2ec43cabb4993715f2138129d38b0f977d6	18.12.2025 10:03:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0362/25

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

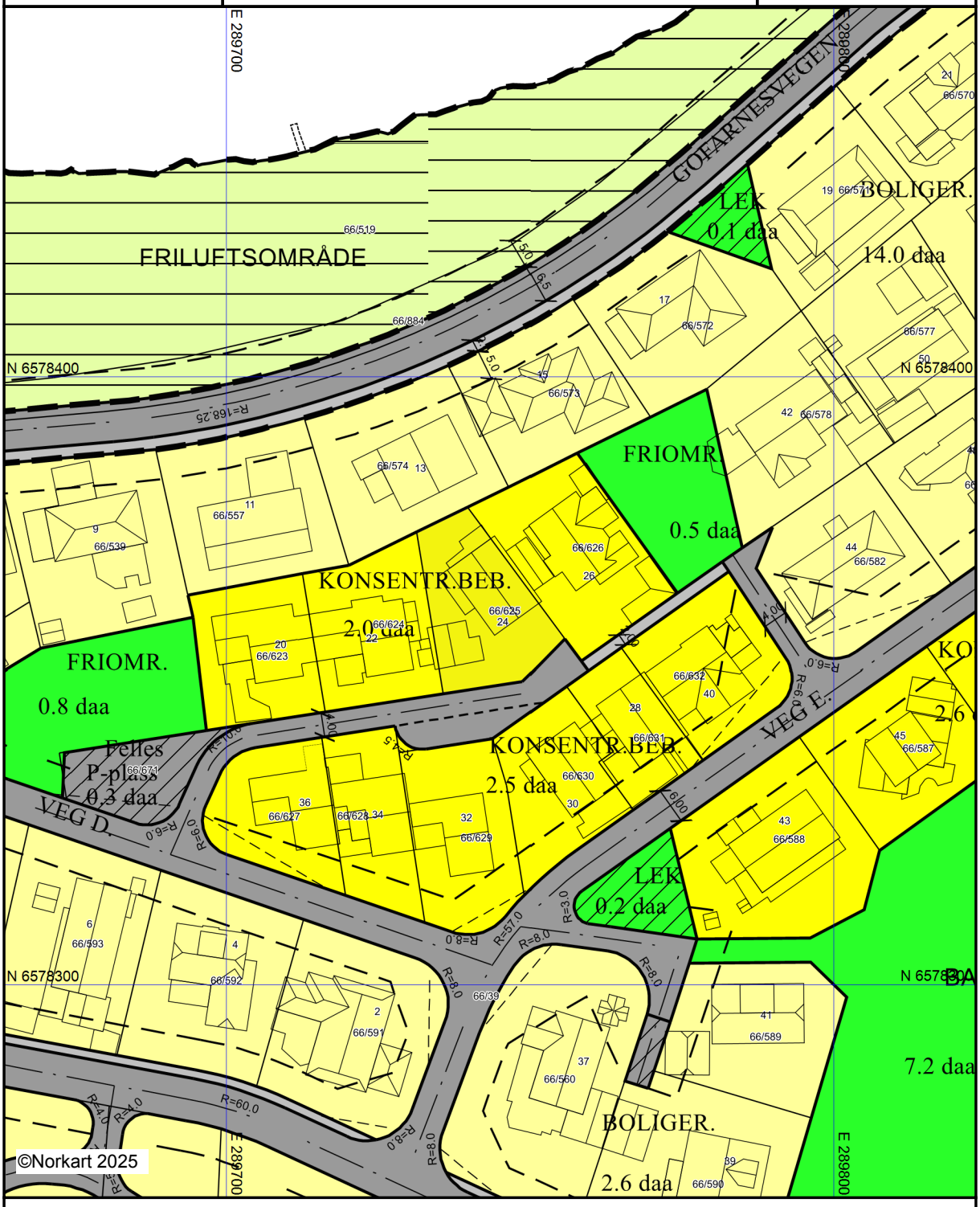
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/625
Adresse: Nornesvegen 24
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

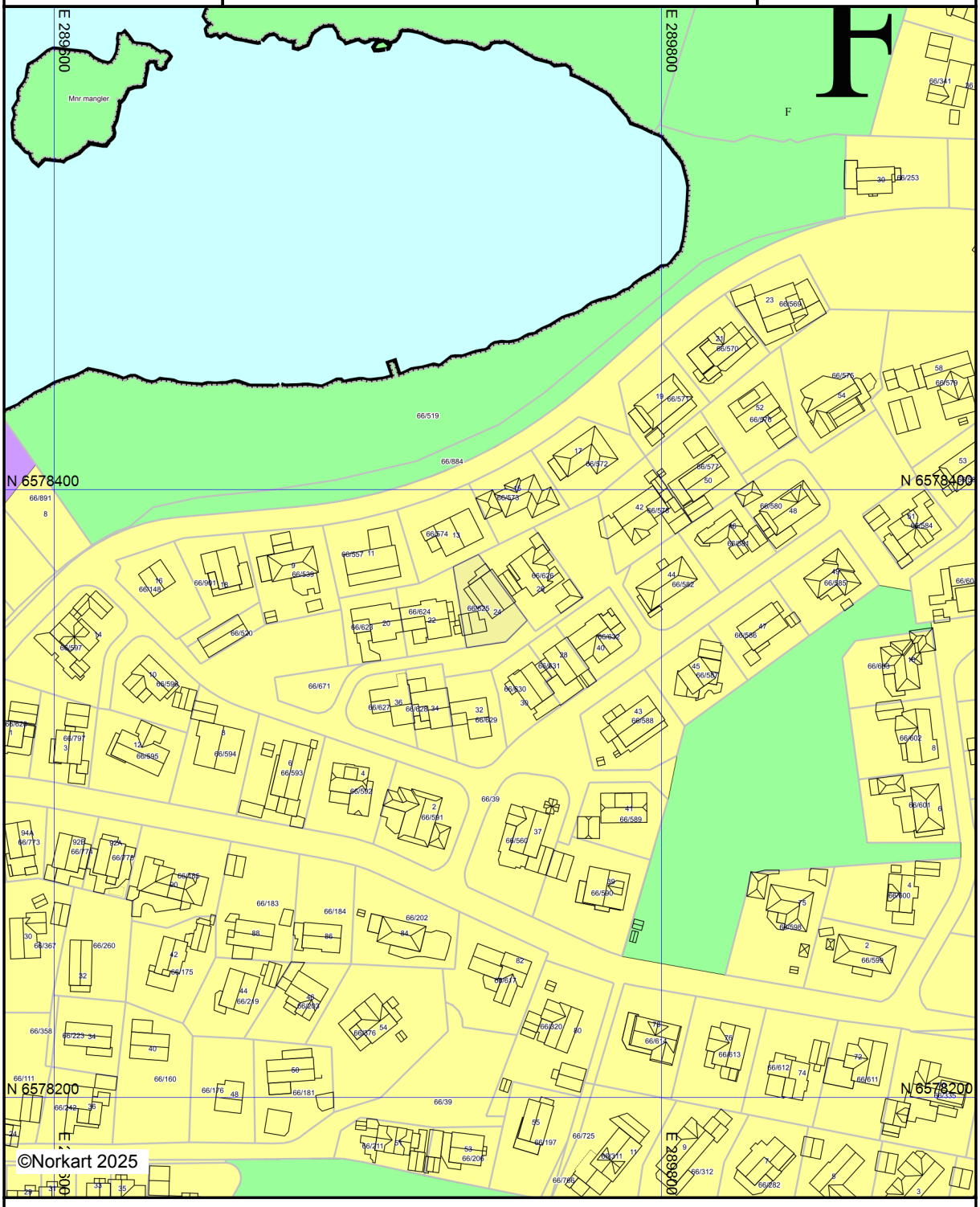
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/625
Adresse: Nornesvegen 24
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

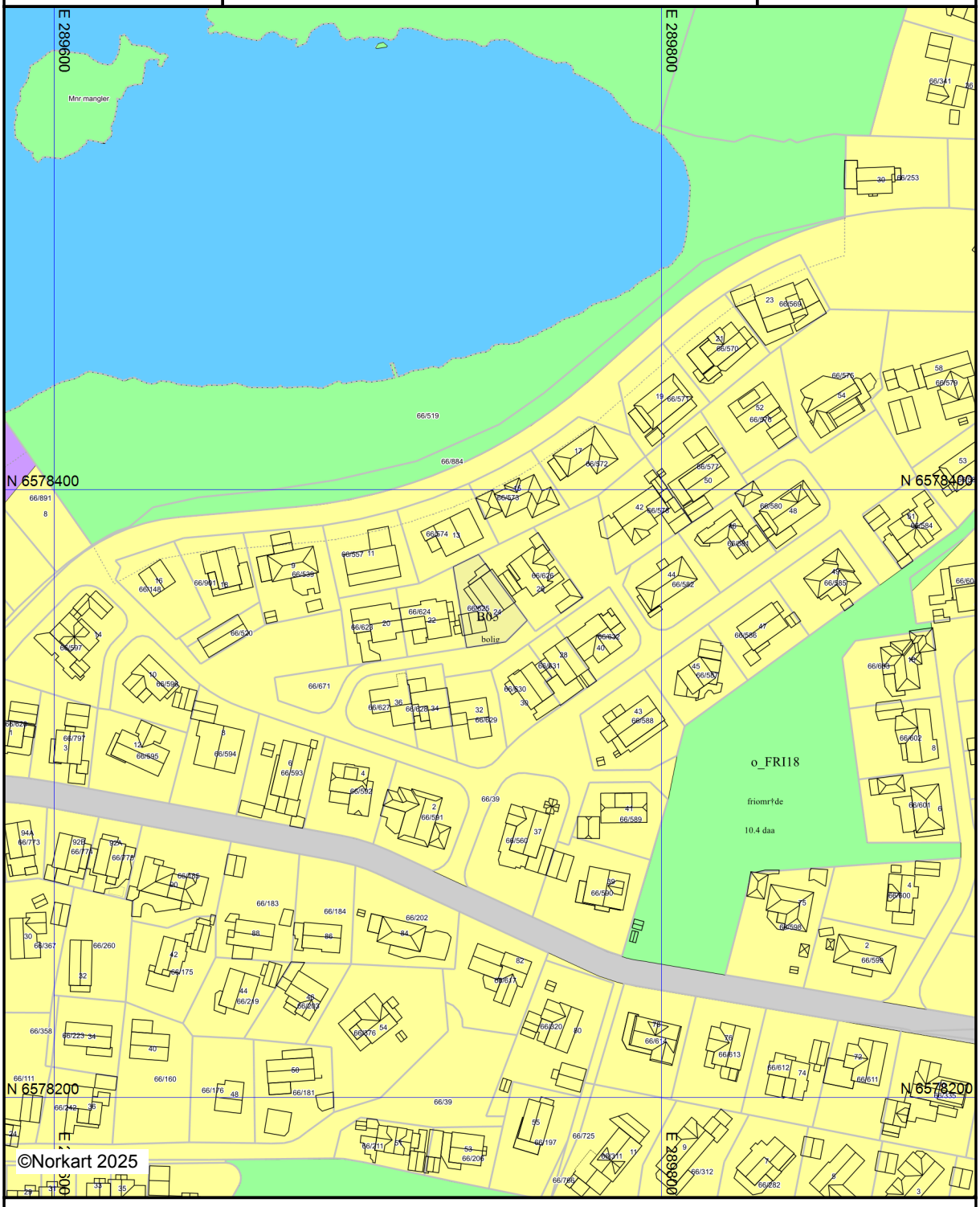
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 66/625
Adresse: Nornesvegen 24
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk
- Abc Påskrift areal

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

Utskriftsdato: 16.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	625	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nornesvegen 24, 4250 KOPERVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 449 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	673
Navn	Kopervik
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6770/KDP673-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 449 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B05

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	317
Navn	Østremneset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1534/R317-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 449 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Karmøy kommune

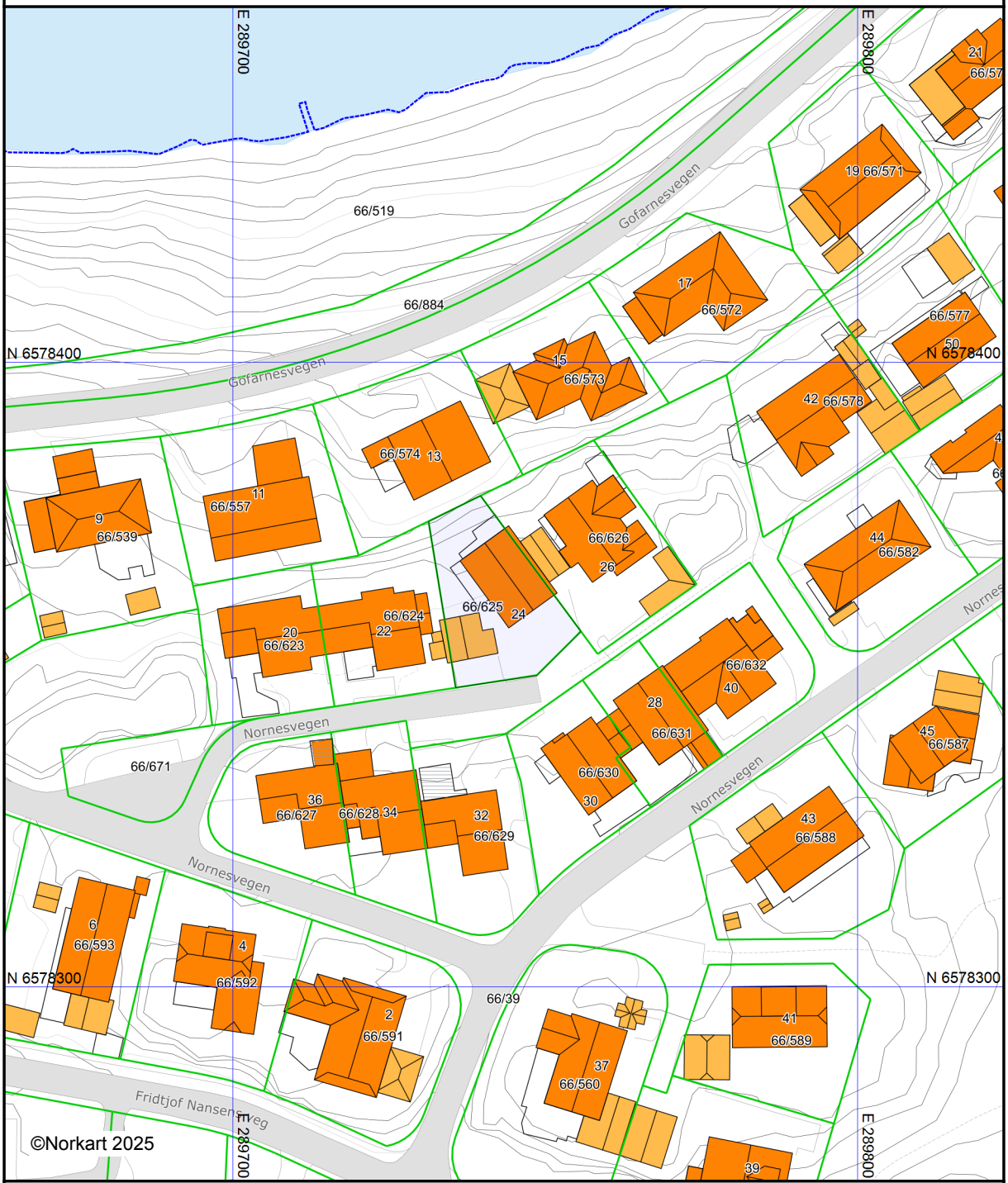
Grunnkart

Eiendom: 66/625
Adresse: Nornesvegen 24
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 66/625
Adresse: Nornesvegen 24
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

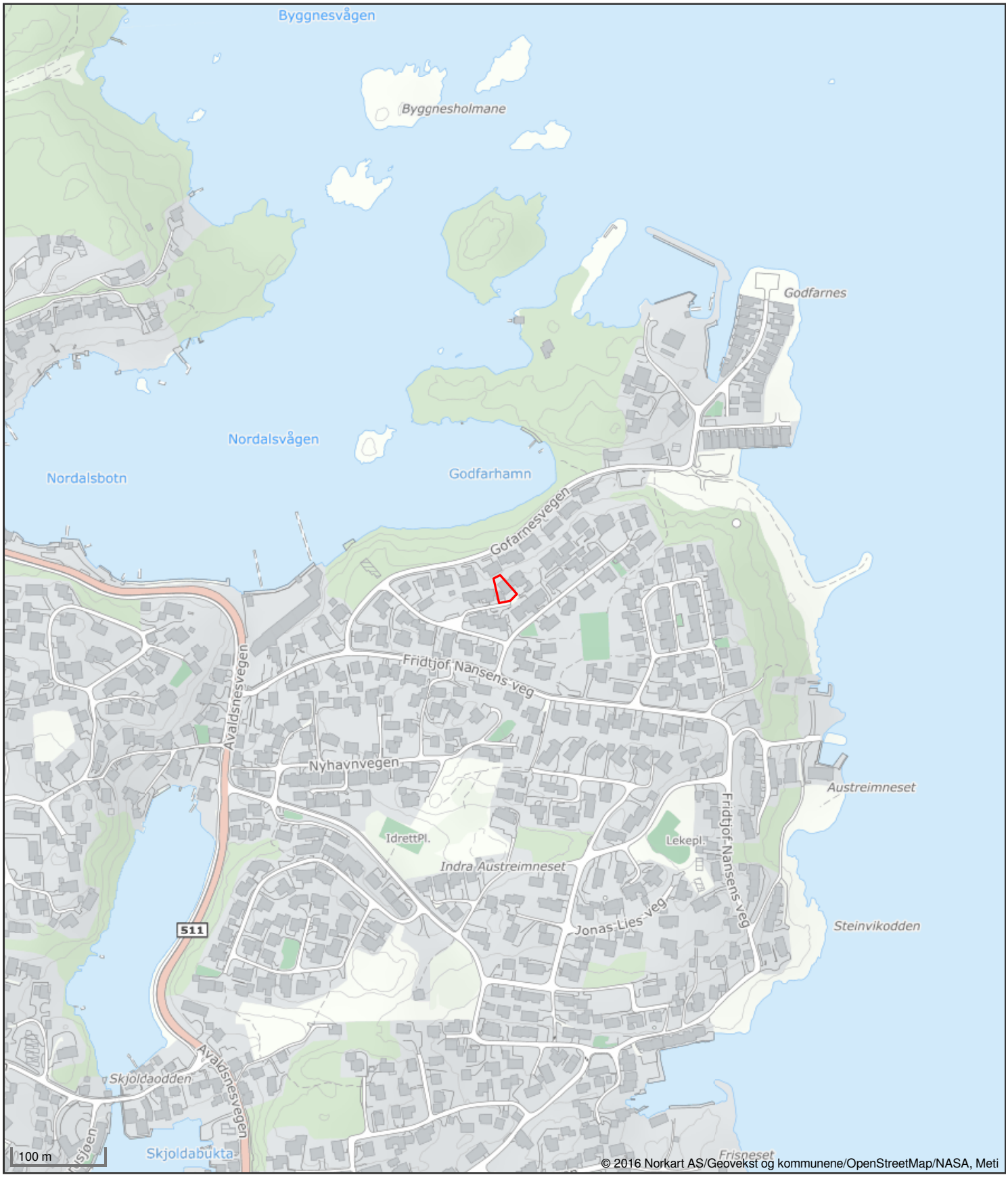
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



NB: Det tas forbehold om at det kan forkomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

Utskriftsdato: 16.12.2025

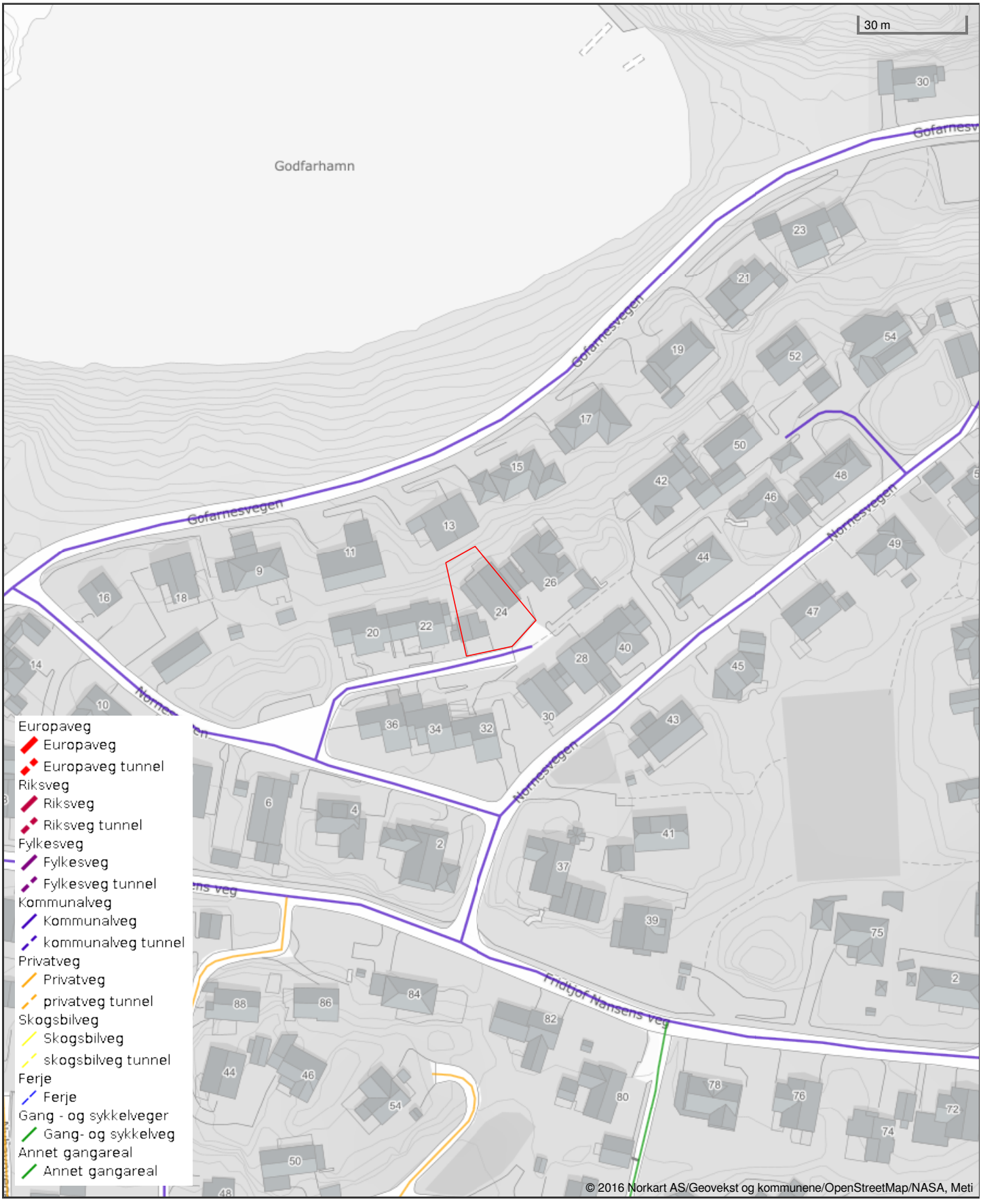
Oversiktskart for eiendom 1149 - 66/625//



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

Utskriftsdato: 16.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 66/625//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 625	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Nornesvegen 24, gatenr 1200 4250 Kopervik	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	608 4	Østremneset Kopervik
Oppdatert:	04.06.2013	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100401 4706	Kopervik Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.02.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	448,6 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:	01.02.1984	Avgiver	1149/66/39	-449,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/66/625	449,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nornesvegen 24	H0101	Bolig	213,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	125,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	213,0	Igangset.till.:	18.06.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	213,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.06.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9358455			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		81,0		81,0			
H01	1	102,0		102,0			
L01		30,0		30,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.10.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.10.1996
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.04.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13195609			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			33,0	33,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



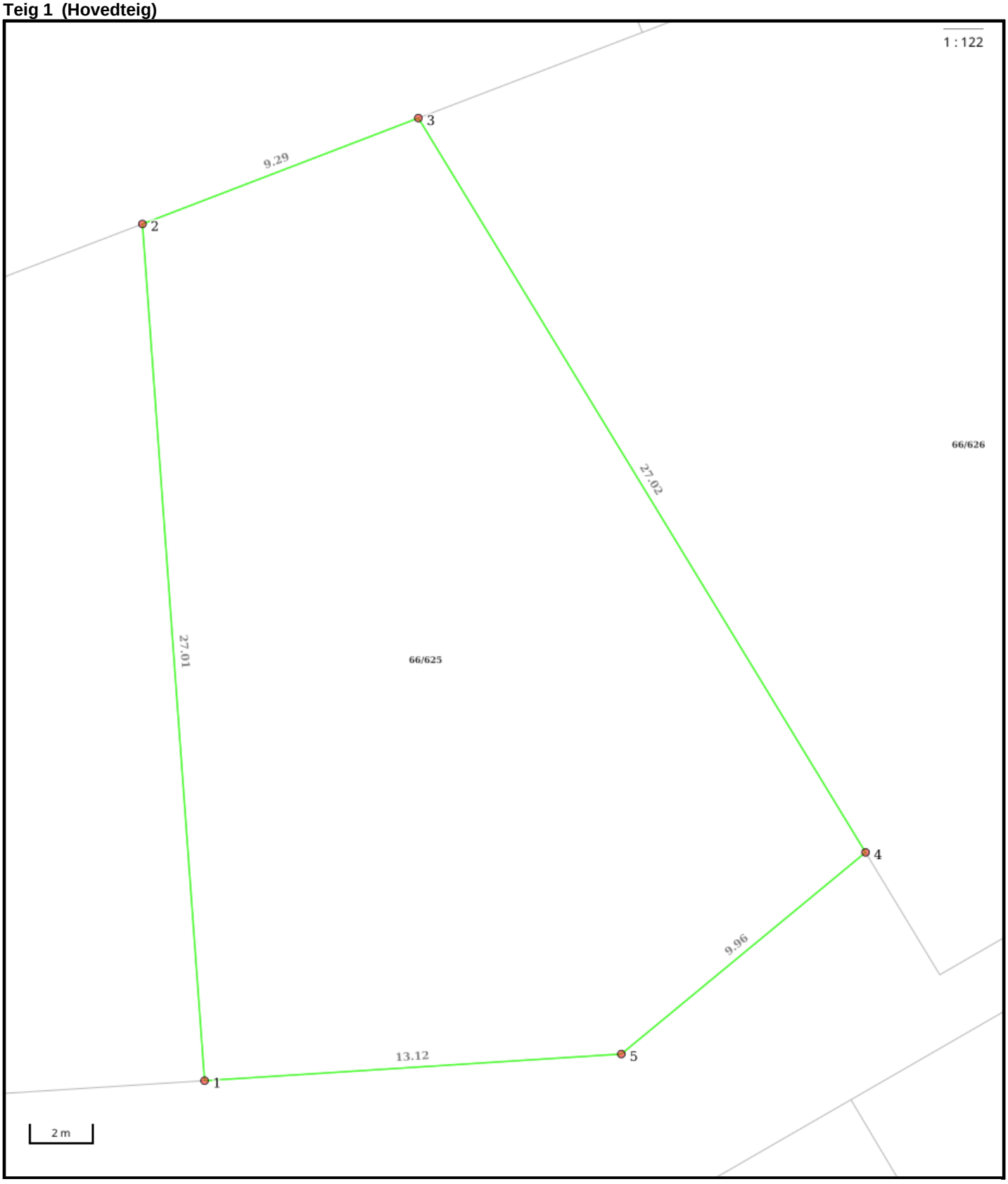
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 448,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 578 347,89	289 735,70	27,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 578 374,54	289 731,32	9,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 578 378,63	289 739,66	27,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 578 356,91	289 755,74	9,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 578 349,90	289 748,67	13,12m	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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Østremneset			Gnr. 667/625	Tomt 3
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Enebolig og garasje		22.4.84	19.9.83	850/83 D 872/83 D
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Åse og Terje Olav Skeie,		4250 Kopervik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ivar Clausen A/S		4250 Kopervik		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Gr. arb. Jostein Larsen Trearb. Tomas Vedøy		4250 Kopervik.		

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Kjellerytterveggger isoleres i h.h.t. byggeforskriftenes kap. 53, tabell 53:5.
2. Feieluke skal ha min. avstand til brennbart materiale min. 30 cm.
3. Isolasjon på loft ordnes.
4. Loftsluke monteres.
5. Kledning mangler lufting ved veggfoten.

J. Ytreland
bygningskontr.

Arbeidet må være utført innen: 1.1.86.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Karmøy bygningskontor	13.6.85.	B. Løvland bygningssjef Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 · 79

KARMØY KOMMUNE

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 24/29214

Tiltakshaver
Åse Marie Haaland Skeie
Nornesvegen 24
4250 KOPERVIK

Ferdigattest er gitt for

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Nornesvegen 24	66	625		

Type tiltak/bygning
Bruksendring tilleggsdel i kjeller til hoveddel (bad og ekstra soverom), bruksendring uinnredet loft til to soverom og loftstue, innsetting av fem takvinduer.

Vedtaksdato	**Saksnr.**
27.06.2024	24/4211

Dato for mottatt søknad om ferdigattest:	26.06.2024

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-4.

Merknader
Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Kopervik	27.06.2024	Evy Johannessen *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.16.3 - Ferdigattest	**2740**	**1**	**2740**

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

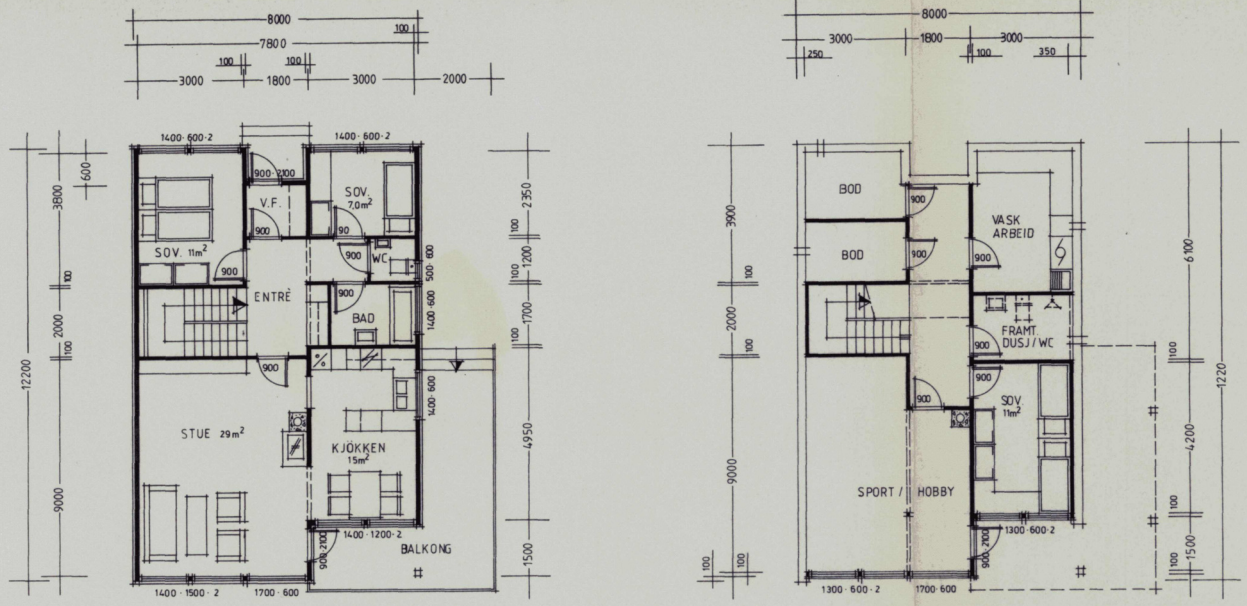
Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

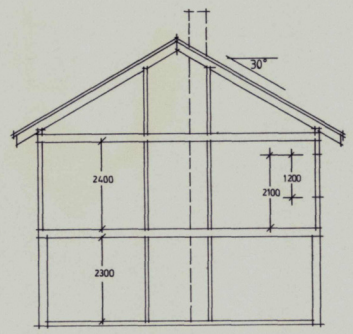
Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, tilsyn bygg og miljø, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

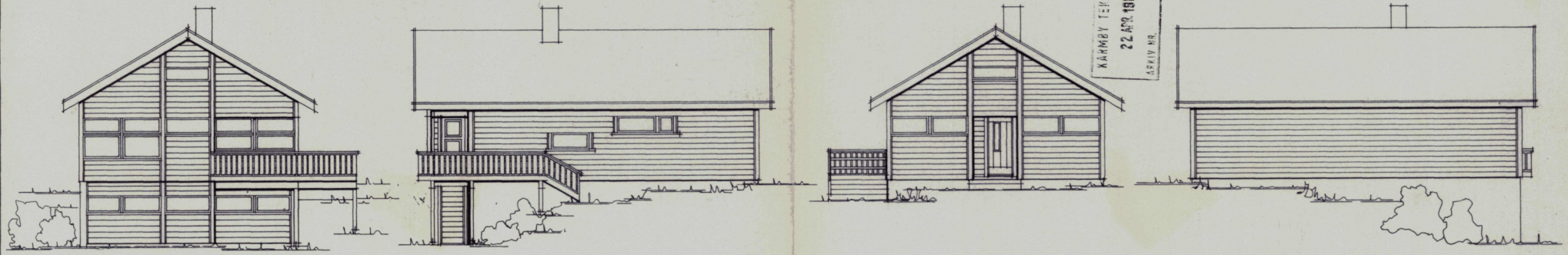


PLAN 1. ETASJE

PLAN UNDERETASJE



SNITT



FASADE NORD VEST

FASADE SÖR VEST

FASADE SÖR ÖST

FASADE NORD ÖST

KÅRMØY TEKN. KONT.
22 APR 1983
ARKIV NR.

TOMT NR. 3, 4
139

AREAL :

BRUTTO GRUNNFLATE 1. ETASJE : (8.000 · 12.200) - (0,900 · 1.700) - (3.000 · 1.500) = 91.570m²

NETTO LEIEAREAL : [(8.000 - 0.240) · (12.200 - 0.24)] - (3.000 · 1.500) - (1.94 · 0.900) - (1.940 · 1.430) = 83.786m²
(4.200 · 2.700) + (1.700 · 2.200) + (0.100 · 1.200) = 15.200m²
= 98.986m²

MERKNADER :

MODULLINJE I YTTERVEGG ER LAGT TIL INNVENDIG BINDINGSVERK.

IVAR CLAUSEN
Arkitekt - Rådg. ing. i byggeteknikk - Byggeledelse
TLF. (047) 51003
4250 KOPERVIK

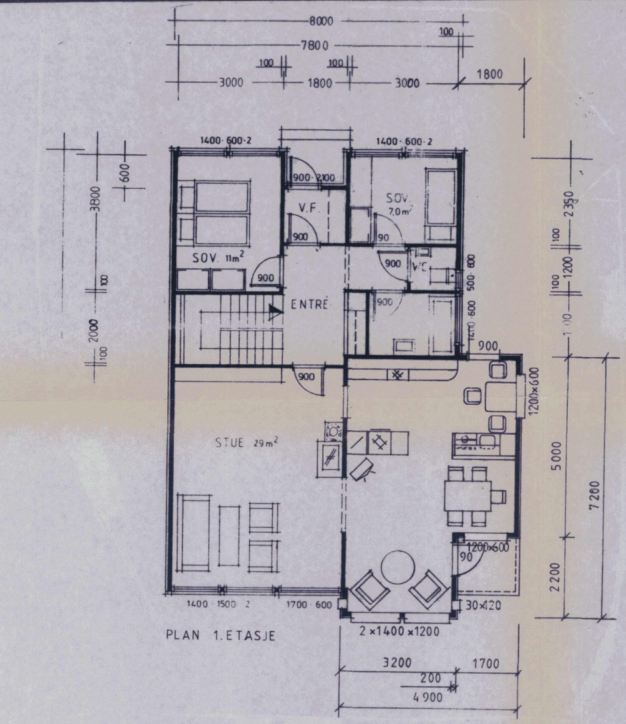
BYGGHERRE: KARMÖY TOMTESELSKAP A.S.

BYGGESTED: ÖSTREMNESET
4250 KOPERVIK

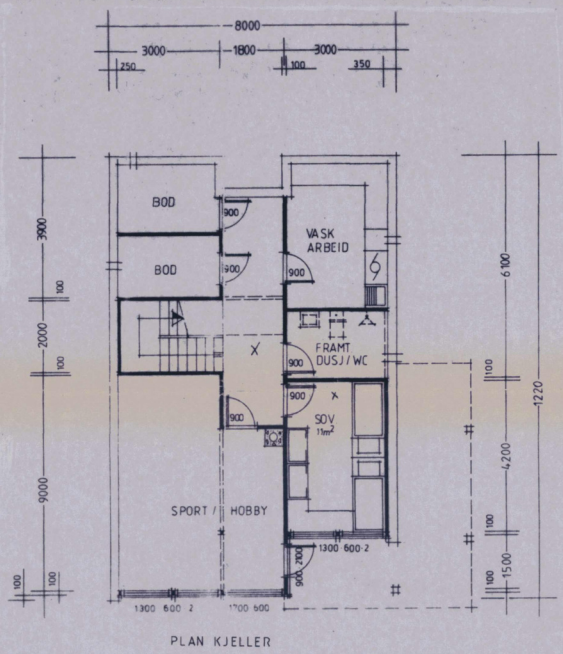
PROSJEKT NR.	TEGNING NR.
8262	

MÅLESTOKK:	KONTROLL	
1:100		
DATO: 13.12.82	SIGN.	AG

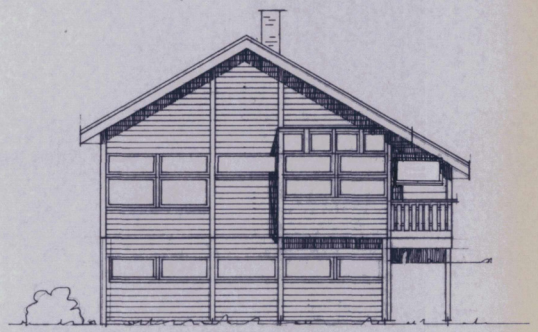
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



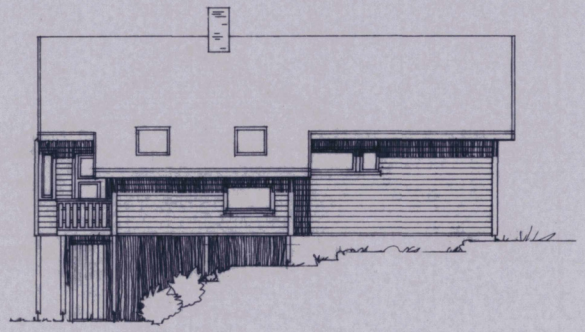
PLAN 1. ETASJE



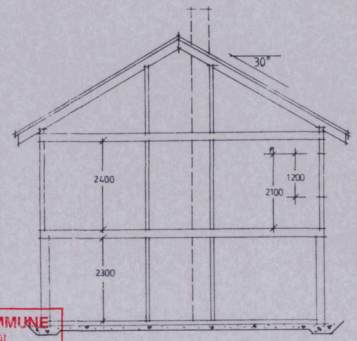
PLAN KJELLER



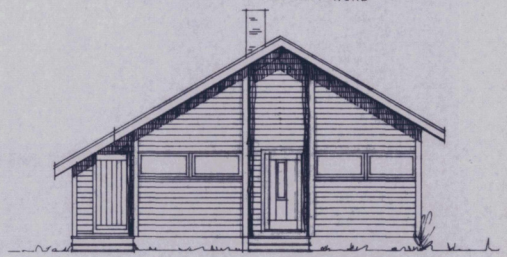
FASADE MOT NORD



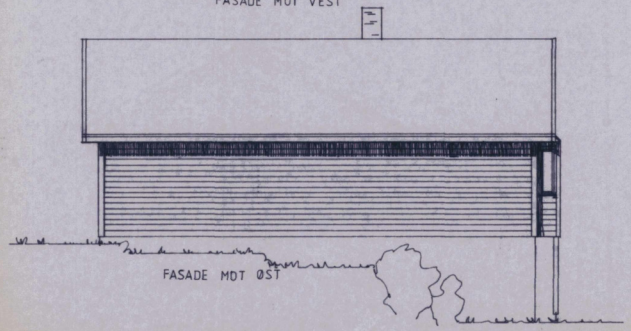
FASADE MOT VEST



SNITT



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
05 MAR 1997
Saksbh:
Arkiv:
Kopi til:

Rev	Dato	Sign.

BYGGHERRE TERJE SKEIE

BYGGESTED 4250 KOPERVIK

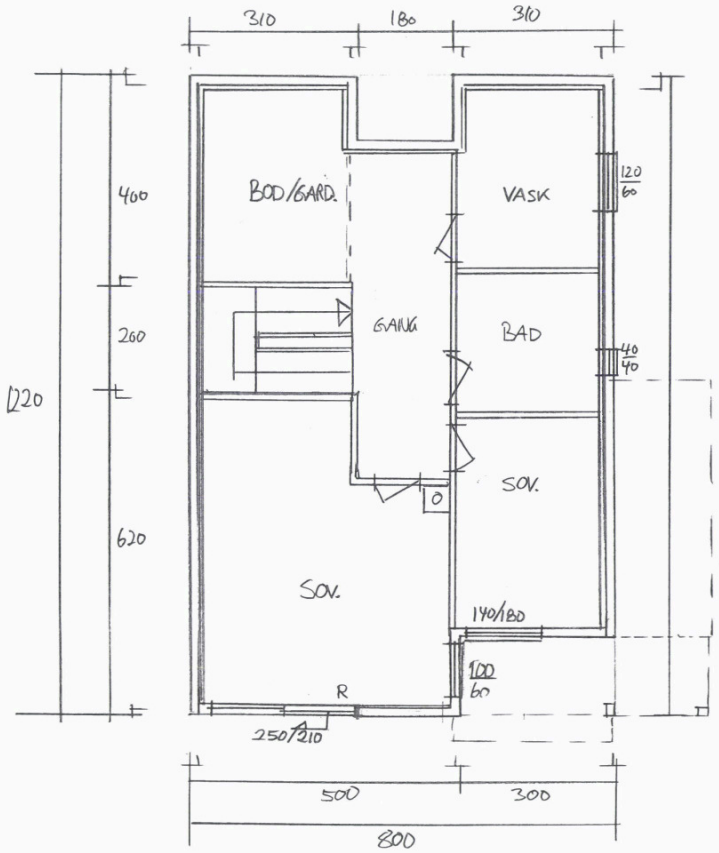
PAULSEN BYGGSENTER AS
Østrem, 4250 Kopervik - Tel.: 52 85 15 33 - Fax: 52 85 32 36
Spannaveien 150 C, 5500 Haugesund - Tel.: 52 71 14 33 - Fax: 52 71 16 52

TEGN.	TEGNINGS NR.
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ. NR.
DATO 28.02.97	

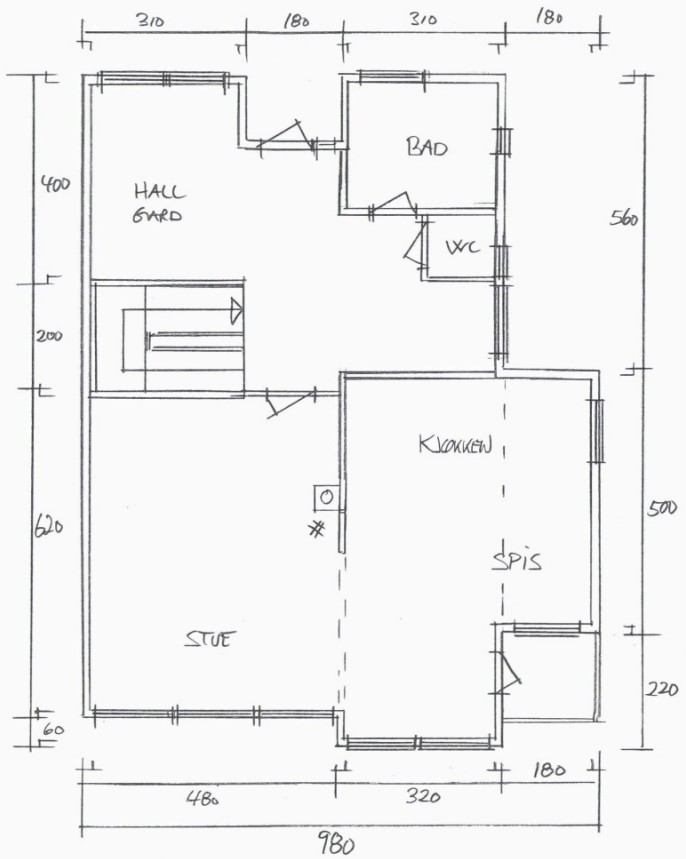
Denne tegning er vår eiendom, og må ikke uretfmessig benyttes eller etterlignes. (Jfr. lov om åndsverk av 12.05.61)

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

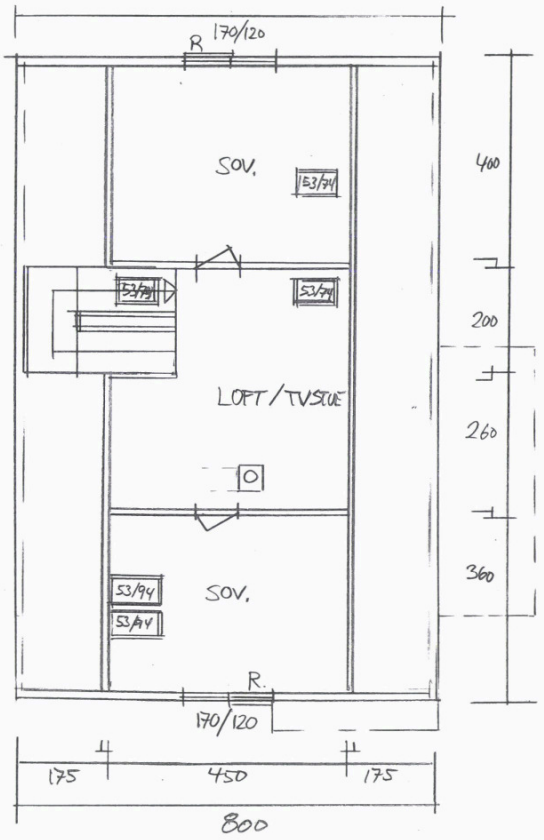
KJELLER PLAN



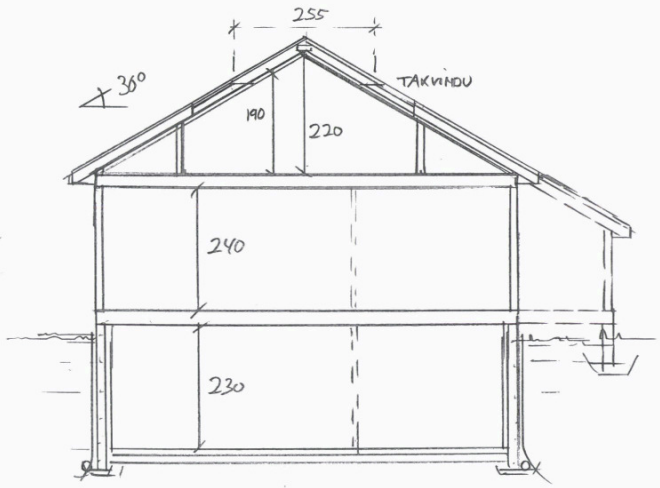
HOVEDS PLAN



LOFT PLAN



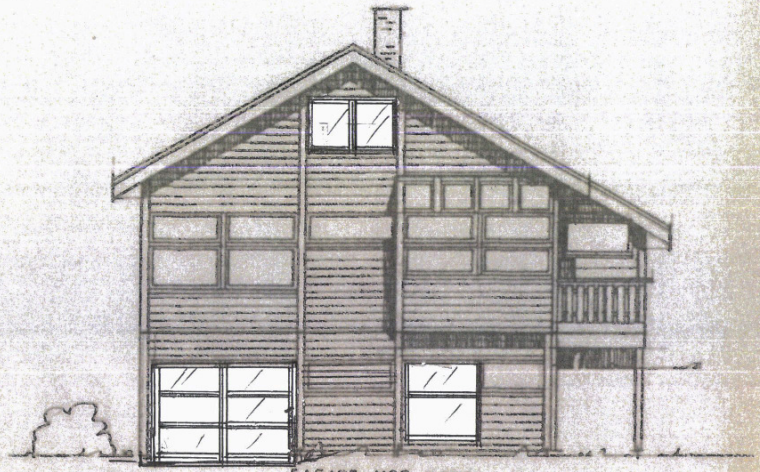
SNITT



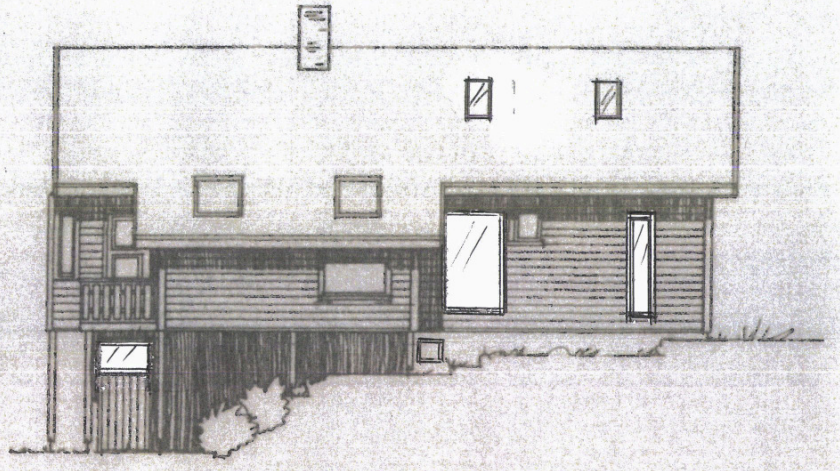
Bra KJELLER 80,5 m²
Bra HOVEDPLAN 101,9 m²
Bra LOFTPLAN 30,4 m²
Bra SAMLET 212,8 m²

BYA (som FOR) 109,5 m²

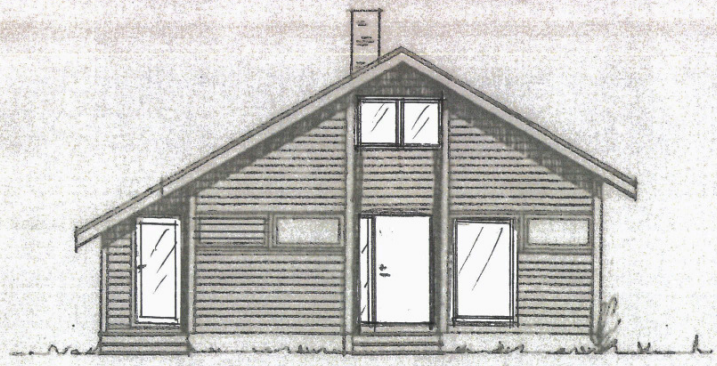
Dato	Konst/Tegnet	Godkjent	Målestokk	Gnr: 66 Bnr: 625
07.05.24			1:100	
FAM. SKEIE				BRUKSENDRING TILBYG - TIL HOVEDDEL
NORNESVEGEN 24 4250 KOPERVIK				
Tegn. nr. 1	PLAN/SNITT			



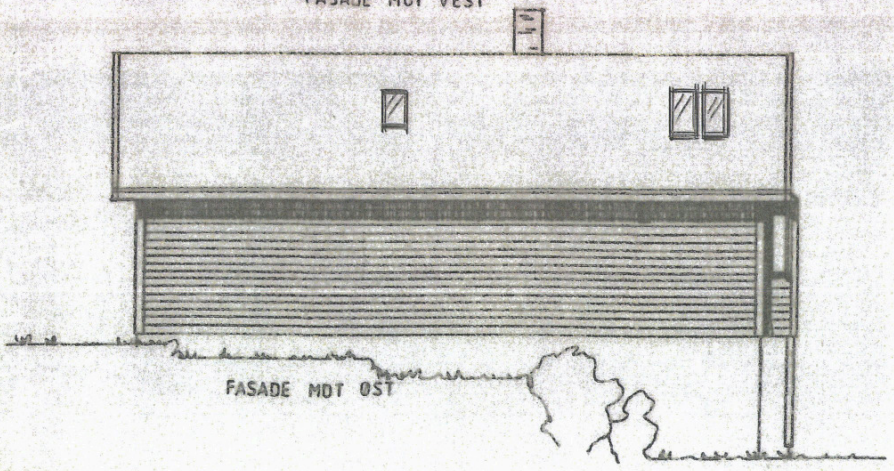
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

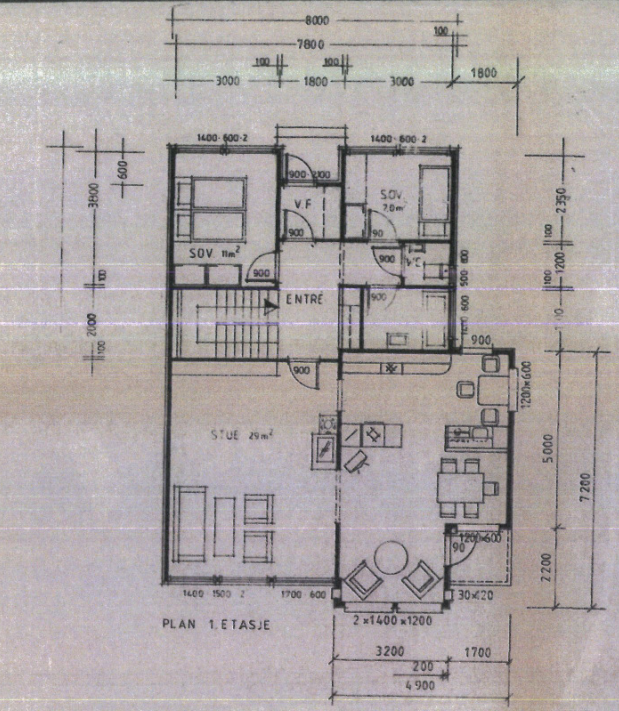


FASADE MOT SØR

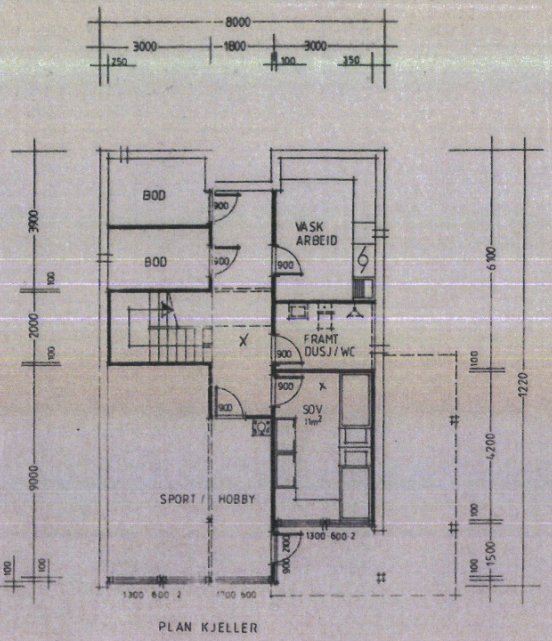


FASADE MOT ØST

Dato	Konst/Tegnet	Godkjent	Målestokk	Gnr: 66
07.05.24			1:100	Bnr: 625
FAM. SKEIE				FASADE ENDRING
NORNESVEIEN 24, 4250 KOPERVIK				
Tegn. nr. 2	FASADER			

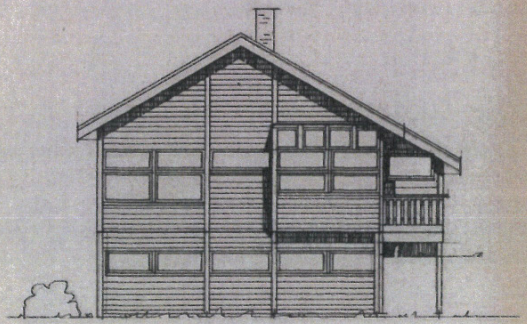


PLAN 1. ETASJE

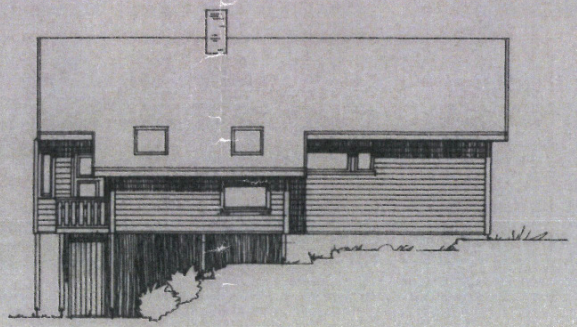


PLAN KJELLER

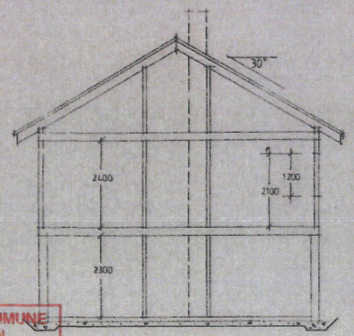
EKSIST. TEGN.



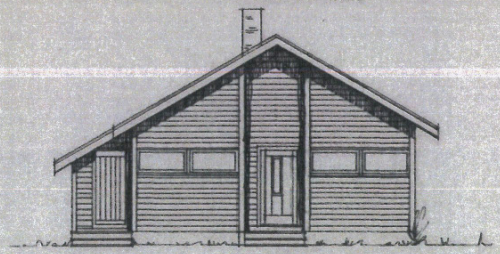
FASADE MOT NORD



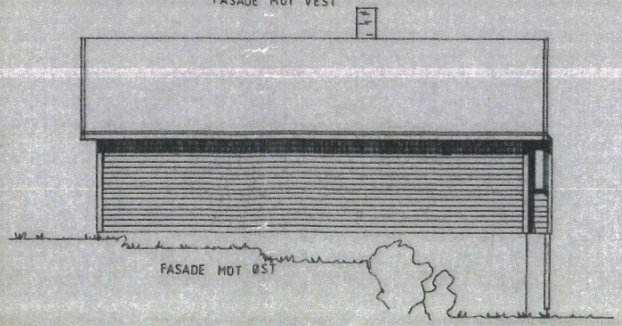
FASADE MOT VEST



SNITT



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
05 MAR 1997
Saksnr
Arkiv
Kopi til

Rev	Date	Sign

BYGGHERRE TERJE SKEIE

BYGGESTED 4250 KOPERVIK

PAULSEN BYGGSENTER AS
Østrem, 4250 Kopervik - Tel.: 52 85 15 33 - Fax: 52 85 32 36
Spannevein 150 C, 5500 Haugesund - Tel. 52 71 14 33 - Fax 52 71 16 52

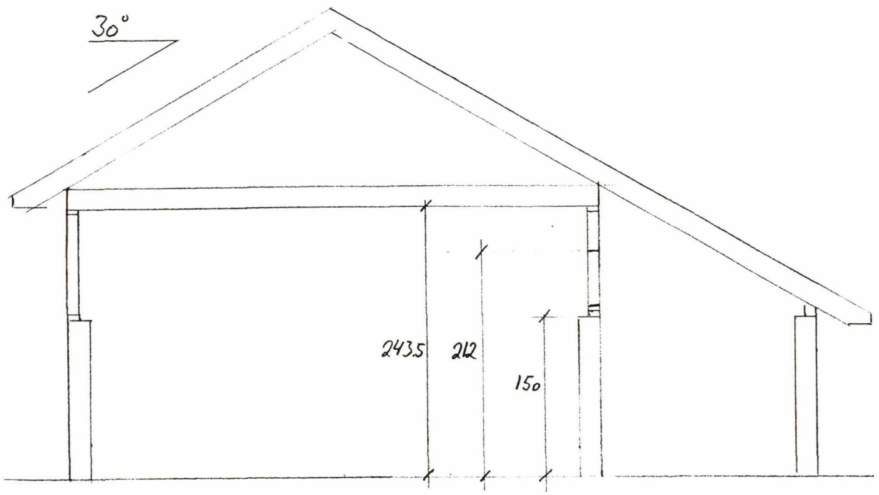
TEGN		TEGNINGS NR	E3
GODKJ			
MÅL 1 100		PROSJ NR	
DATO 28 02 97			

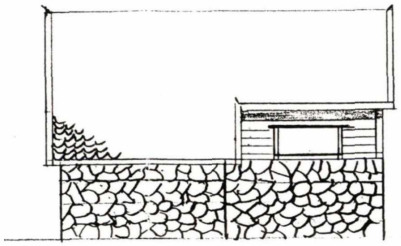
Denne tegning er vår eiendom, og må ikke uten tillatelse benyttes eller etterlignes. (Jfr. lov om åndsverk av 12.05.61)

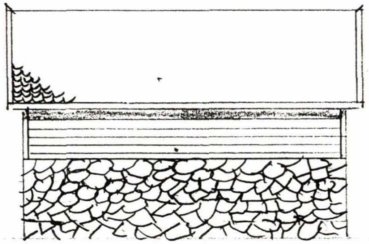
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

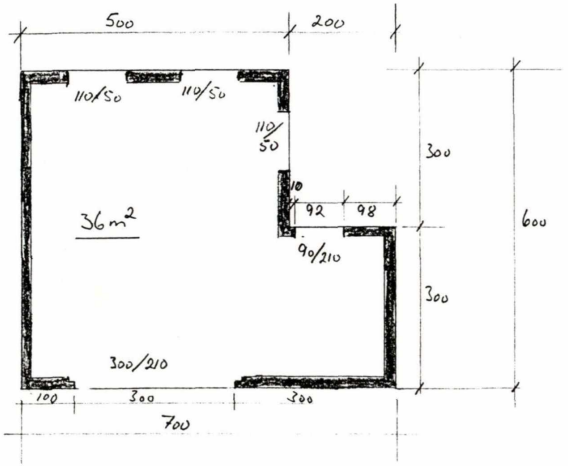
Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 119/00
Godkjent med forbehold
23.2.00

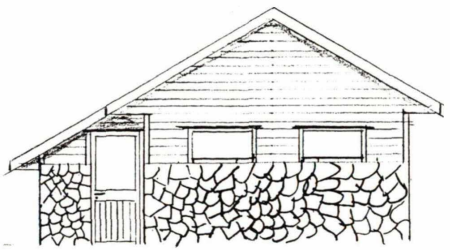
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
03 FEB 2000
Ark.sak nr.:
Lnr.:
Kontor:
Saksb.:

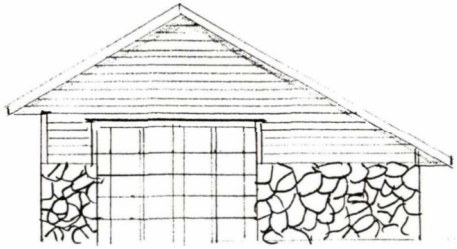








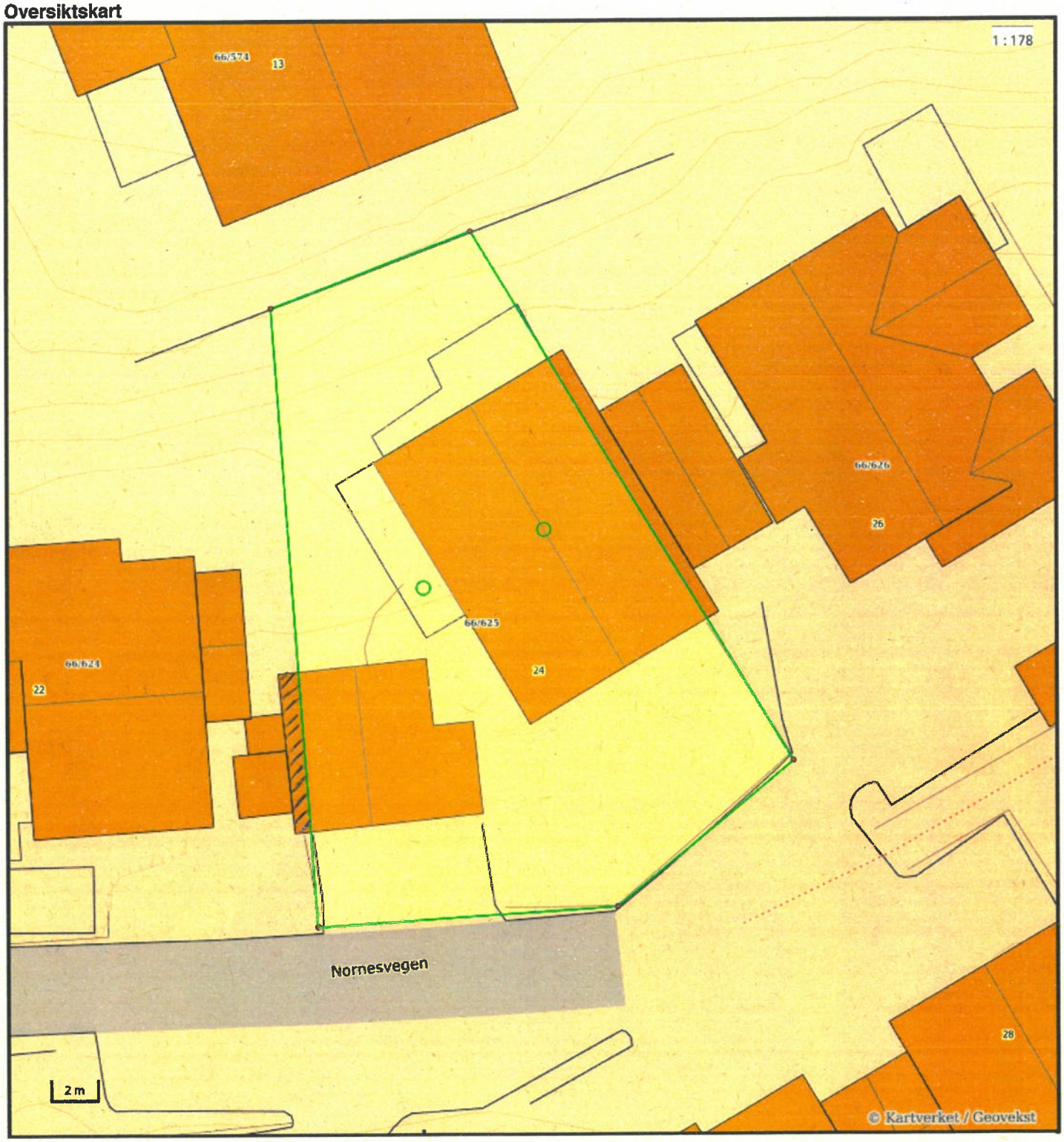




Byggherre: Åse og Terje Skeie	Mål: 1:100 sn.H 1:50	Dato: Revidert 27/1-2000
Byggeplass: Nornesvegen 24 4250 KOPERVIK	Tegnet: OJB	Gnr/Br. nr: 66/625

Godkj. 66/574 Kjell Ivar Kyg-Lø.
66/626 Ståle Skår
66/624 K. Berg
9.11. Tobye
66/631
66/630
Svein Olaf Simonsen

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskriftsdato: 16.12.2025

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	625	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nornesvegen 24, 4250 KOPERVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.12.2025

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	625	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nornesvegen 24, 4250 KOPERVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 228,28 kr
Eiendomsskatt	3 181,00 kr
Feiing	651,10 kr
Renovasjon	3 276,26 kr
Vann	3 353,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
16.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 66 Bnr 625 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nornesvegen 24, 4250 KOPERVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 818 015
Som sekundærbolig:	kr 3 272 061

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
7280
08.AUG85 07280
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
G.nr. 66, bnr. 625 i K	Karmøy

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag — mnd. — år — personnr.
Karmøy kommune	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag — mnd. — år — personnr.
Åse Marie Skeie og	22 11 63 [redacted]
Terje Olav Skeie	21 10 62 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 56.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Eieren av eiendommen har rett og plikt til å være medlem av Østremneset Grendelag og oppfylle forpliktelsene som følger av medlemskapet i samsvar med de bestemmelser som treffes innenfor rammen av vedtektene. Denne klausul kan ikke slettes så lenge det er lån fra Husbanken på noen av eiendommene som eies av medlemmene i Østremneset Grendelag.

Rett avskrift overlates. Kopervik, 18-85 SPAREBANKEN ROGALAND

Nr. 549 B. Baardsen & Co. A.s, Halden. 3—76.

Fortsatt

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250.-
Dok.avgift betalt med kr. 1.120.-
Merknad etter tgll. § 11:

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen — ved å krysse ut en av nedenstående ruter — erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Sted

Dato

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi× bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt× nærvær. Jeg/vi× er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

×) Stryk det som ikke passer.

Kommunens navn (ev. stempel)

KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr 602/83

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Midlertidig forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
66	625	

Bruksnavn eller adresse: Parsell 139

Representasjonspunkt: X Y Z

Koordinatsystem | Kartblad

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 914 06 FEB 84 00914 SORENSKRIVEREN I KARMSUND

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—

2/5-83

er rekvirert—

☐ delingsforretning for en parsell av - ☐ kartforretning over festegrunn av- | Gnr 66 | Bnr 39

Forretningen er rekvirert av—

Karmøy kommune

Tillatelse er gitt—

☐ av bygningsrådet den - ☐ etter delegasjonsinstruks den - | Dato 27.6.83 | Saknr 289/83

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

☐ er påvist i marken ☒ er ikke påvist i marken | Anslått areal ca. 470 m2

I gebyr er innbetalt—

kr. 1710,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Torvastad den 1.2.84.

KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT
OPPMÅLINGSSJEFEN
Nordbø pr. Karmsund
Telefon: Sentralbord 38 911

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.34