Nabolagsprofil

Brakevegen 1 - Nabolaget Stangeland - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Åsebøen Linje 221, 223	6 min 0.6 km
Kopervik Linje 208, 209, 210, 221, 223, N288	8 min 0.7 km
Haugesund Karmøy	17 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	24 min 15.6 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	31 min 18.8 km

Skoler

Stangaland skole (1-7 kl.) 516 elever, 29 klasser	9 min 0.8 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	6 min 2.5 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	15 min 9.1 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Kopervik	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

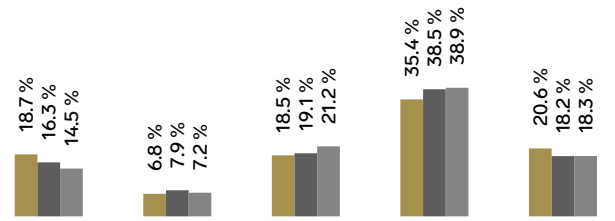
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stangeland	1 159	487
Kopervik	8 842	4 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsebøen Fus barnehage (1-5 år) 94 barn	4 min 0.3 km
Kopervik barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km
Rusvik naturbarnehage (0-5 år) 51 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Stangeland PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Kopervik Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 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. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 95/100

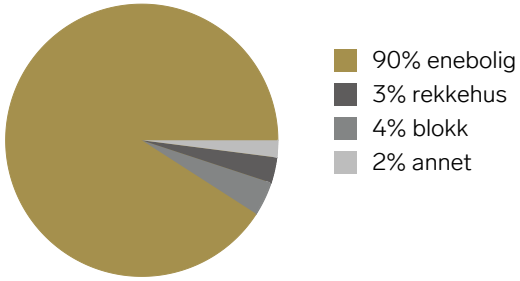
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Åsebøen idrettsanlegg Fotball, friidrett	4 min 0.4 km
Stangelandsstølen nærmiljøanlegg Ballspill	8 min 0.7 km
Skoi Trening og Helse avd. Kopervik	10 min
SKY Fitness Kopervik	10 min

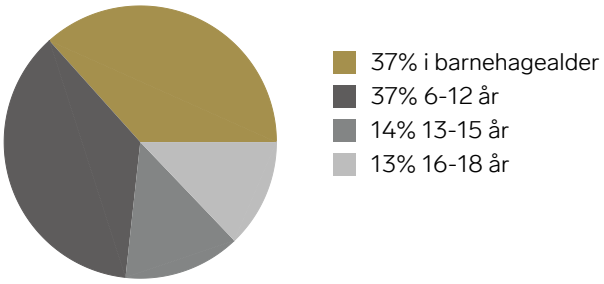
Boligmasse



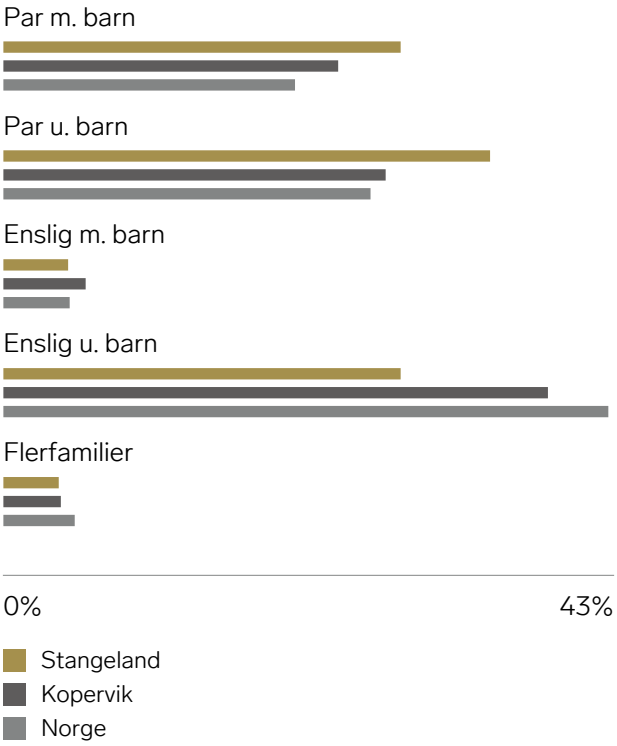
Varer/Tjenester

Megasenteret	9 min
Boots apotek Kopervik	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

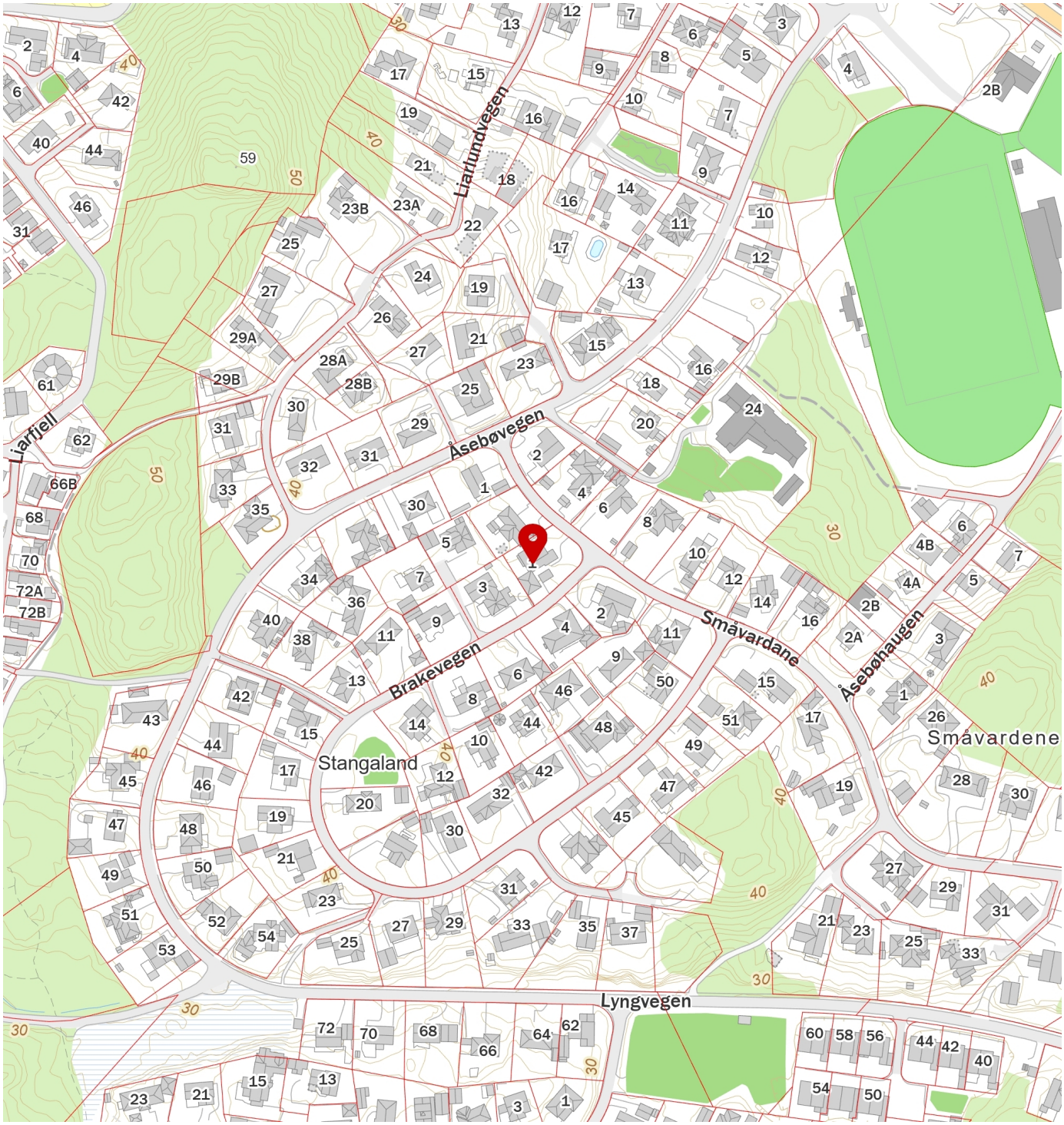


Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

Brakevegen 1, 4250 KOPERVIK

KARMØY kommune

gnr. 64, bnr. 878

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22562-1049 **Referansenummer:** QN7377

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20250466

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



Håvard Vikse
Uavhengig Takstingeniør
havard@kvala.no
992 34 185

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

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 kjeller og 1. etasje.
Frittliggende garasje og anneks.

Grunnmur og fundament i betongkonstruksjon.
Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel.
Taket er oppført som pulttak.
Tekket med steinbelagte stålplater (decra).

Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre.
Dørblad i malt utførelse.

Platting oppført i betong.
Flislagt med løse fliser/heller.
Takoverbygg over deler av plattingen (26m²).

Gulv av betong.
Etasjeskille av tre.

Overflatene består av vinylfliser og parkett på gulvoverflatene.
Tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Fyllingsdører i sort utførelse.

Trapp av tre.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.

Flott kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lakkert eik og laminat benkeplate fra Huseby kjøkken.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Boligen har både varmepumper og vedovn.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektriske avtrekksvifter på våtrom.

Bad i 1. etasje har vinylbelegg på gulv- og veggoverflatene, dusjvegg, vegghengt toalett og innredning med servant.

Bad i kjeller har fliser på gulv- og veggoverflatene, dusjdører, vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant.

Boligen fremstår som godt og jevnlig 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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

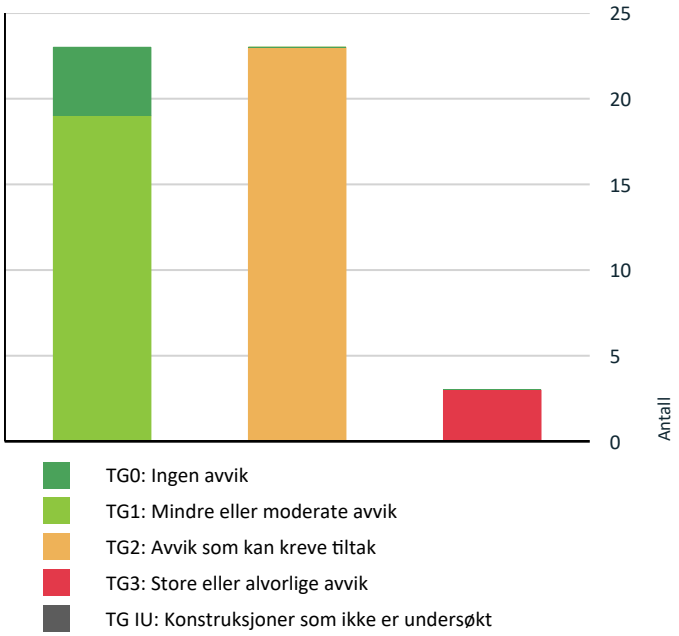
Bruksendringer er ikke omsøkt.

1. etasje:
Rom merket med "kjøkken" og "entre" er nå del av åpen løsning med gang/inngangsparti.
Rom merket med "sov" og "sov" mot vest er nå sammenslått og blitt kjøkken.
Rom merket med "sov" og "Spisestue" mot øst er sammenslått og brukt som stue.
Rom merket med "V.F" er fjernet og laget større utsparing for trapp til kjeller.

Kjeller:
Rom merket med "Trim-foil" er brukt som bad.
Rom merket med "Sport/redskap" og "bod" er sammenslått og brukt som soverom.
Rom merket med "Disp." er brukt som gang.
Rom merket med "Hobby" er brukt som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

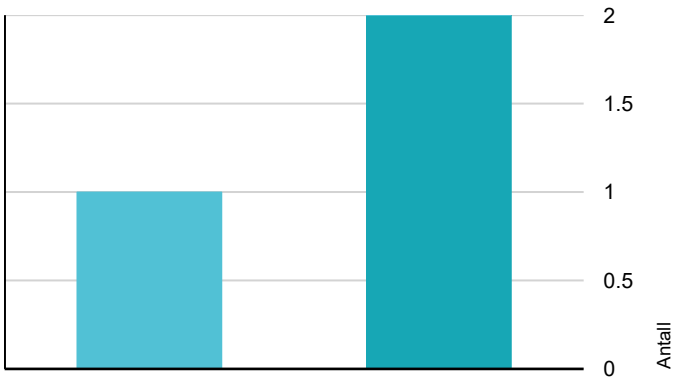
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Standard
Normal 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 steinbelagte stålplater (decra).
Vindski og gesims av tre. Dekkbord av decra beslag.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert mosedannelse på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Mosedannelse.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Stigetrinn for feier må monteres.

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.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Fremstår som godt vedlikeholdt.
Det ble ikke registrert råtedannelse ved tilfeldig stikk taking.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra kaldtloft over deler av 1. etasje.
Taket er oppført i pulttak konstruksjon.
Takstoler og sperrer av tre.
Sutak av sutaksplater.
Isolasjon med papir.
Deler av kaldtloft med gangbar sone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert noen skjolder i synlige sutaksplater. Det ble ikke registrert fuktighet ved måling. Skjolder kan forårsakes av for eksempel tidligere lekkasje eller fuktighet fra byggeperioden.

Det ble også registrert noe begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalten i raft er stedvis gjenlukket med isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres.

Konsekvens:
Begrenset lufting/dårlig ventilering av takkonstruksjonen kan føre til dårlig luftskifting og kan resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Begrenset ventilering.

TG 1 Vinduer

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.
Malt utførelse.
Vinduer byttet i 2021 og 2024, beslått med aluminiumsprofiler.

Mesteparten av vinduene er byttet de siste 5år.
Det er ikke registrert funksjonssvikt på tilfeldig kontrollerte vinduer.

TG 1 Dører

Ytterdører med karmer av tre.

Inngangsdør i 1.etasje:
Dørblad i malt utførelse. Sidefelt med isolerglass.

Kjellerdør:
Dørblad i malt utførelse.
Beslått med aluminiumsprofiler.
Høy brystning. Isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - 2

Tofløyet terrassedør i skillevegg mellom platting ved inngangsparti og platting mot vest.
Høy brystning. Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass på dørblad/brystning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av døren.

Konsekvens:
Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.



Malingsflass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting av betong mot vest.
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss- og sprekkdannelser i gulv av betong.
Det ble også registrert for lavt rekkverk i forhold til dagens krav.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det må forventes lokale tiltak på gulv av betong i form av reparasjoner.

Konsekvens:
Riss- og sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.



Riss- og sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

TG 1 Platting mot sør

Platting av betong, belagt med fliser/heller.
Takoverbygg over deler av plattingen (26m²).
Flislagt i 2025.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong i tilknytning til platting mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper bør etableres.

Konsekvens:
Manglende håndløper kan føre til redusert fallsikring og utgjør en risiko i trapper.

Punkt som går på sikkerhet skal vurderes etter dagens regelverk.



Manglende håndløper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vinylfliser og parkett på gulvoverflatene.
Tapet og malt strie på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater i himlinger.

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

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

Det ble stedvis registrert mindre riss og noe mangelfull avslutning av tapet og listverk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong.
Etasjeskille av tre.

Tilfeldige P-rom ble stikkontrollert for høydeavvik.

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 18mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue.

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 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe fra 2004 oppført i prefabrikkerte elementer.
Ovn fra 2021 i stue.

Pipa er plassert delvis i yttervegg. Dette er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på tetting og kuldebroer.
Det foreligger ikke avvik fra feiervesenet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av betong med laminatfliser på gulvoverflaten.
Utforet trevegg med slette plater med tapet på veggoverflaten.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod/garderobe.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 12%.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Trinn av eik.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Fyllingsdører i sort utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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 1 Overflater vegger og himling

Vinyltapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater i himling.
Eier opplyser om ny vinyltapet i dusjsone i 2019.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Eier opplyser om nytt vinylbelegg i 2019.

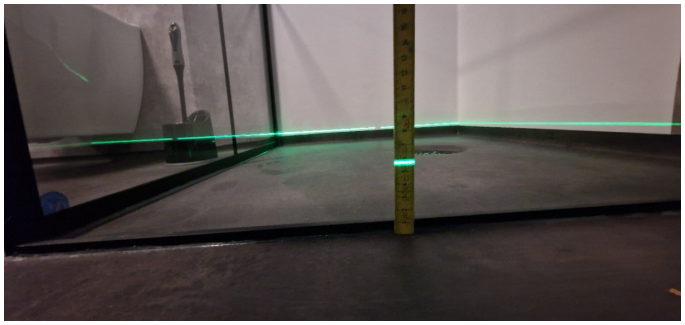
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er anordnet oppkant ved dusjløsning. Den er lavere enn terskel ved dør, men det vil bli vannsamlinger over gulvet ved en eventuell lekkasje som ikke renner i sluk.

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:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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



Tilnærmet flatt gulv. Anordnet oppkant ved dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har vegghengt innredning med servant, dusjvegg av glass og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Ved en lekkasje skal vannet renne ut nede på gulvet slik at eier blir klar over lekkasjen.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil det være vanskelig å oppdage dersom lekkasje skulle skje inne i sisternen.



Manglende dreneringsløsning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt via eksisterende hulltaking i himling i bod/garderobe.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Fuktmåling i eksisterende hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Generell

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

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Våtromstapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

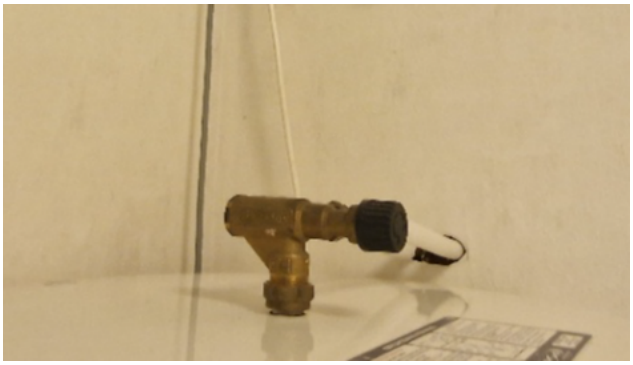
Det ble registrert utette rørgjennomføringer i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rørgjennomføringer bør tettes tilstrekkelig.

Konsekvens:
Ved en eventuell vannlekkasje, vil det kunne bli omfattende skader i nærliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Utett rørgjennomføring i vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt 8mm motfall fra gulv ved sluk til gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt fall til sluk.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien ut av våtrommet istedenfor til sluken.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av korrekt fall på vaskerommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Motfall.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Prefabrikkert innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > 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.

Konsekvens:
Manglende tilluftsløsning kan føre til dårlig luftutskifting og kan resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen under trappen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 10%.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

KJELLER > BAD

Generell

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

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater i himling.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Det ble målt 12mm fall fra gulv ved dørteskel til topp sluk.

Dørterskel målt til ca. 22mm.
Oppkant ved dusjløsning målt til ca. 65mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er anordnet oppkant ved dusjløsning høyere en terskel ved dør, slik at det ved en eventuell lekkasje vil vannsøl finne veien ut før det renner til sluk.

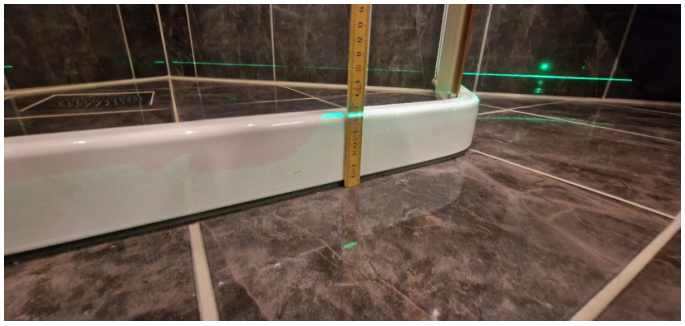
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak på skinnen til dusjdørene slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Konsekvens:
Dersom lekkasjevann ikke ledes til sluk, vil det kunne gjøre skade på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet innebærer å fjerne fugen under skinnen, og kun punktfeste skinnen langs gulvet slik at vann kan dreneres under skinnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppkant ved dusjløsning.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Ved en lekkasje skal vannet renne ut nede på gulvet slik at eier blir klar over lekkasjen.

Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil det være vanskelig å oppdage dersom lekkasje skulle skje inne i sisternen.



Manglende dreneringsløsning.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod/garderobe.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 11%.



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Flott kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lakkert eik.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Kjøkkenet fremstår som godt vedlikeholdt og av god kvalitet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Montert i gangen i kjeller (2023) og i stue (2021).

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilkoblet med støpsel.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

To strømskap med automatsikringer.

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.
   1981

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?
   Nei

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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, brannslange 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'

Eier opplyser om ny drenering og fuktsikring i 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende kantlist over grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres kantlist over grunnmursplasten.

Konsekvens:
Dersom kantlisten mangler eller er feil montert, vil overflatevann, regn eller smeltevann kunne trenge inn bak grunnmursplasten i stedet for å ledes bort på utsiden. Dette kan føre til at vann blir stående mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktopptak i grunnmuren.



Manglende kantlist

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sprekk i forstøtningsmur mot vest.
Det ble også registrert manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren ved kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak på forstøtningsmuren i form av reparasjoner.

Konsekvens:
Sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.

Kostnadsestimatet innebærer lokal reparasjon av sprekk i forstøtningsmuren og etablering av rekkverk eller annen sikring ved kjellertrappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekk i forstøtningsmur.



Manglende rekkverk eller annen sikring.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å holde jevnlig oppsyn med terrengforholdene og utføre nødvendige tiltak dersom det oppstår større vannansamlinger inntil boligen.
Avviket er vurdert ut fra krav om minimum fall 1:50 de første 3 meterne ut fra bygningen (jf. byggteknisk forskrift).

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
1988

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført med 1. etasje.
Gulv og fundament i støpt betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Tak oppført som valmtak.
Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av plast.
Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Sidedør med karm av tre.
Dørblad i malt utførelse.
To leddporter av metall i glatt utførelse.

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

Hagestue



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende anneks oppført med 1. etasje.
Gulv av betong.
Fundament av blokker av betong.
Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Tak oppført i pulttak konstruksjon, isolert.
Tekket med steinbelagte stålplater (decra).
Renner og nedløp av metall.
Vinduer og ytterdør med karmer av tre, isolerglass.
Laminat på gulvoverflaten.
Innvendige veggoverflater kledd med liggende trepanel.

Hagestuen er byggemeldt og godkjent som bod med åpen fasade mot nord-vest.
Fasadeendring og bruksendring er ikke byggemeldt / godkjent.

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

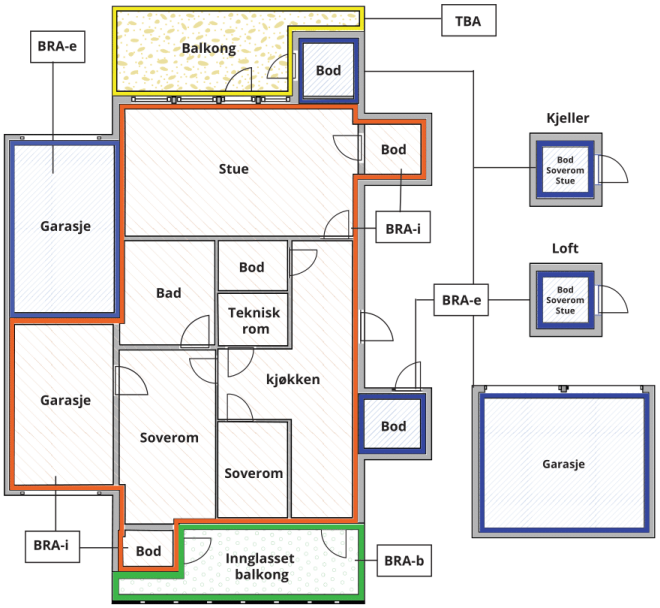
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	102	5		107	95
Kjeller	93			93	
SUM	**195**	**5**			**95**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, stue, stue 2, bad, kjøkken	Utvendig bod	
Kjeller	Gang, vaskerom, soverom, soverom 2, bad, bod		

Kommentar

Deler av platting i tilknytning til inngangspartiet er oppført med takoverbygg (26m²).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruksendringer er ikke omsøkt.

1. etasje:
Rom merket med "kjøkken" og "entre" er nå del av åpen løsning med gang/inngangsparti.
Rom merket med "sov" og "sov" mot vest er nå sammenslått og blitt kjøkken.
Rom merket med "sov" og "Spisestue" mot øst er sammenslått og brukt som stue.
Rom merket med "V.F" er fjernet og laget større utsparing for trapp til kjeller.

Kjeller:
Rom merket med "Trim-foil" er brukt som bad.
Rom merket med "Sport/redskap" og "bod" er sammenslått og brukt som soverom.
Rom merket med "Disp." er brukt som gang.
Rom merket med "Hobby" er brukt som soverom.

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

Kommentar: Utvendig fliser/heller ved inngangsparti fra 2025.
Kjellervinduer byttet i 2024.
Ny ovn i stue i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soveromsvinduet mot vest har et overbygg som begrenser tilgangen på dagslys.
Vinduene i kjelleren oppfyller ikke krav til godkjent rømningsvei.
Ved flere oppholdsrom i kjelleren, må minst annethvert rom ha rømningsvindu.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Hagestue

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

Romfordeling

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

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	190	10
Garasje	0	47
Hagestue	0	19

Kommentar	
Enebolig	S-rom 1.etasje: Utvendig bod. S-rom kjeller: Bod/garderobe.
Garasje	
Hagestue	

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Håvard Vikse	Takstingeniør
	Oskar Borge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	64	878		0	854 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brakevegen 1

Hjemmelshaver
Borge Oskar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Brakevegen i Kopervik.
Et etablert boligområde. Sentral beliggenhet med kort avstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, turområder, butikker og sentrum.

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 asfaltert gårdstun og hage med plen og beplantning med tre av typen "Apeskrekk".

Kommuneplan

Boligområde.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig med kjeller og 1. etasje.
Frittliggende garasje og anneks.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	03.12.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.01.1980		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	
2	10.12.2025	

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.

Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

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.
2-0347/25

Selger 1 navn
Oskar Borge

Gateadresse
Brakevegen 1

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: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

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: 2-0347/25

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hadde rørlegger og Elektrikker resten er egeninnsats. Husker ikke firmanavn
Arbeid utført av	Husker ikke ble gjort i ca 2005

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byttet sluk og lagt membran, husker ikke firma. Bad oppe ble lagt nytt belegg av Velde malerservice, her ble ikke byttet sluk.

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

Beskrivelse	Nederste rom i kjelleren fikk litt vann på gulv i 2004 ble da gravd rundt huset og lagt ny drenering og fyllmasse. Dette arbeidet ble utført av Eivind Kallevik/ Tysvær

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vinduet på loftet fikk lekkasje ble da byttet med nytt, dette ble utført i slutten av 2020. Utført av Boligleverandøren

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

Beskrivelse	Byttet pipe i 2004/05 utført av Bygnes bygg

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

Beskrivelse	Observert på bad i underetasjen gjort tiltak ikke observert siste året

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført diverse arbeid inne og ute. Dette er utført fra 2000 frem til 2018. Vet ikke om det foreligger samsvarserklæring, men det antar jeg.
Arbeid utført av	TH Kolbeinsen

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

Document reference: 2-0347/25

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

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hagestue satt opp av Frode Kallekodt Kledning er byttet selv. Vinduer er byttet av Bolig leverandøren. Tak er byttet av firma i 2000, firma er idag lagt ned. Plattinger og opparbeidelse av hage er utført selv.
Arbeid utført av	Se under

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	Flyttet kjøkken, flyttet trapp og inngangsparti, satt inn større vindu i stuen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke søkt om bruksendring av innvendig trapp og kjøkken samt mindre endringer av fasade.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hadde vannskade takvindu loft i 2021, dette ble utbedret av forsikringsselskapet.

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: 2-0347/25

Tilleggskommentar

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: 2-0347/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
oskar borge	f521e71016887701ec4bb9b9530d814a5fb8d19e	26.11.2025 09:10:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0347/25

- 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

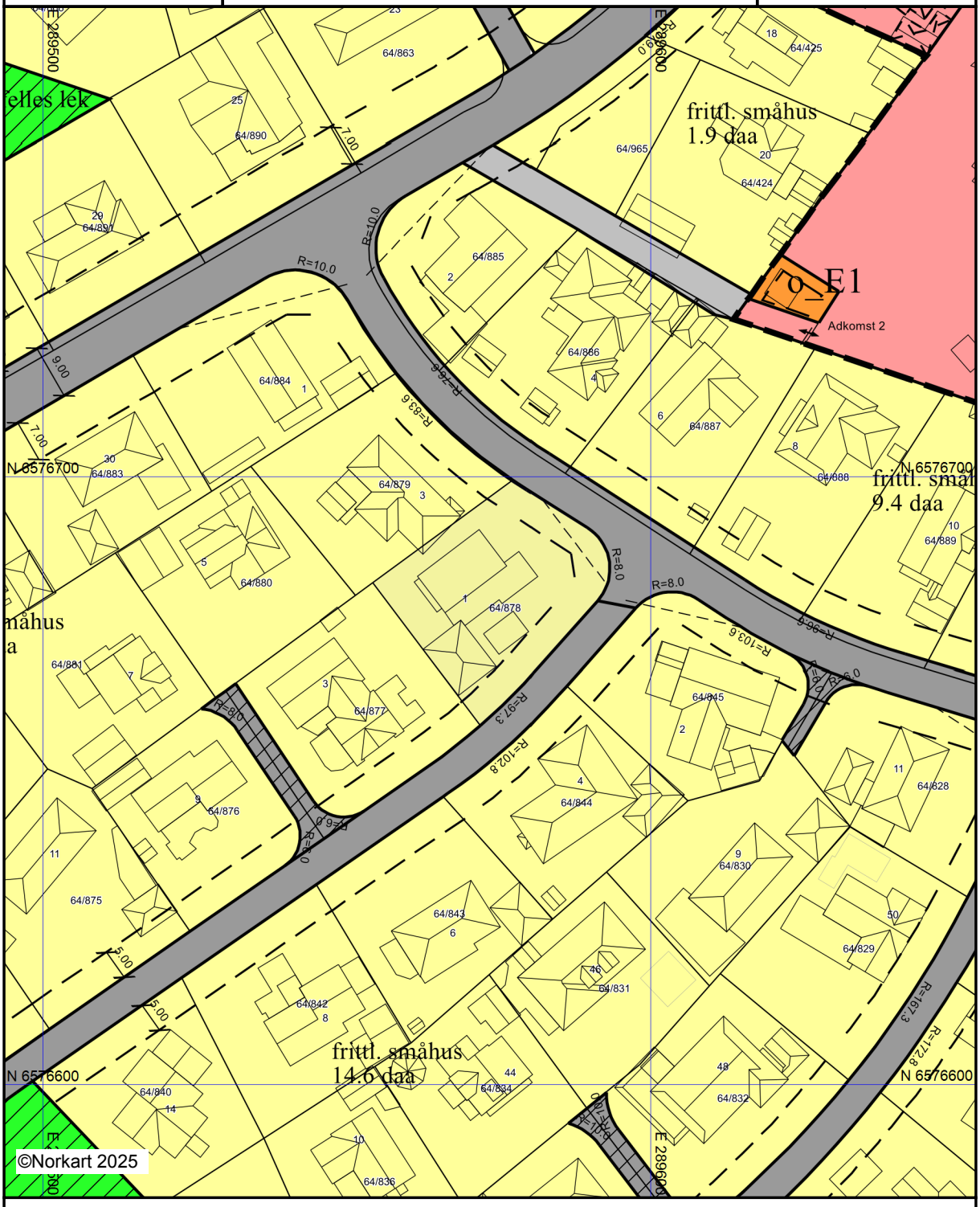
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/878
Adresse: Brakevegen 1
Dato: 25.11.2025
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.

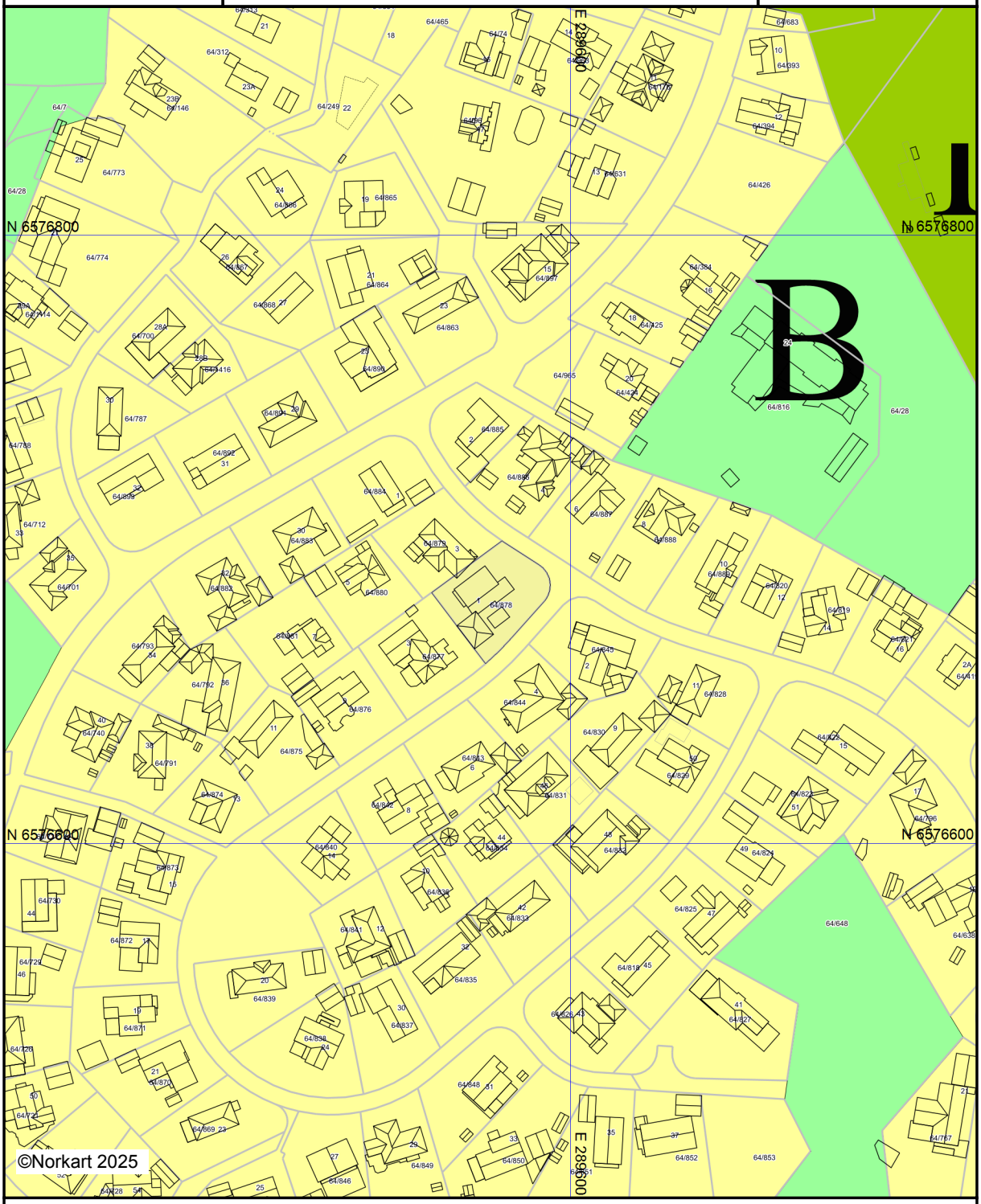
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/878
Adresse: Brakevegen 1
Dato: 25.11.2025
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.

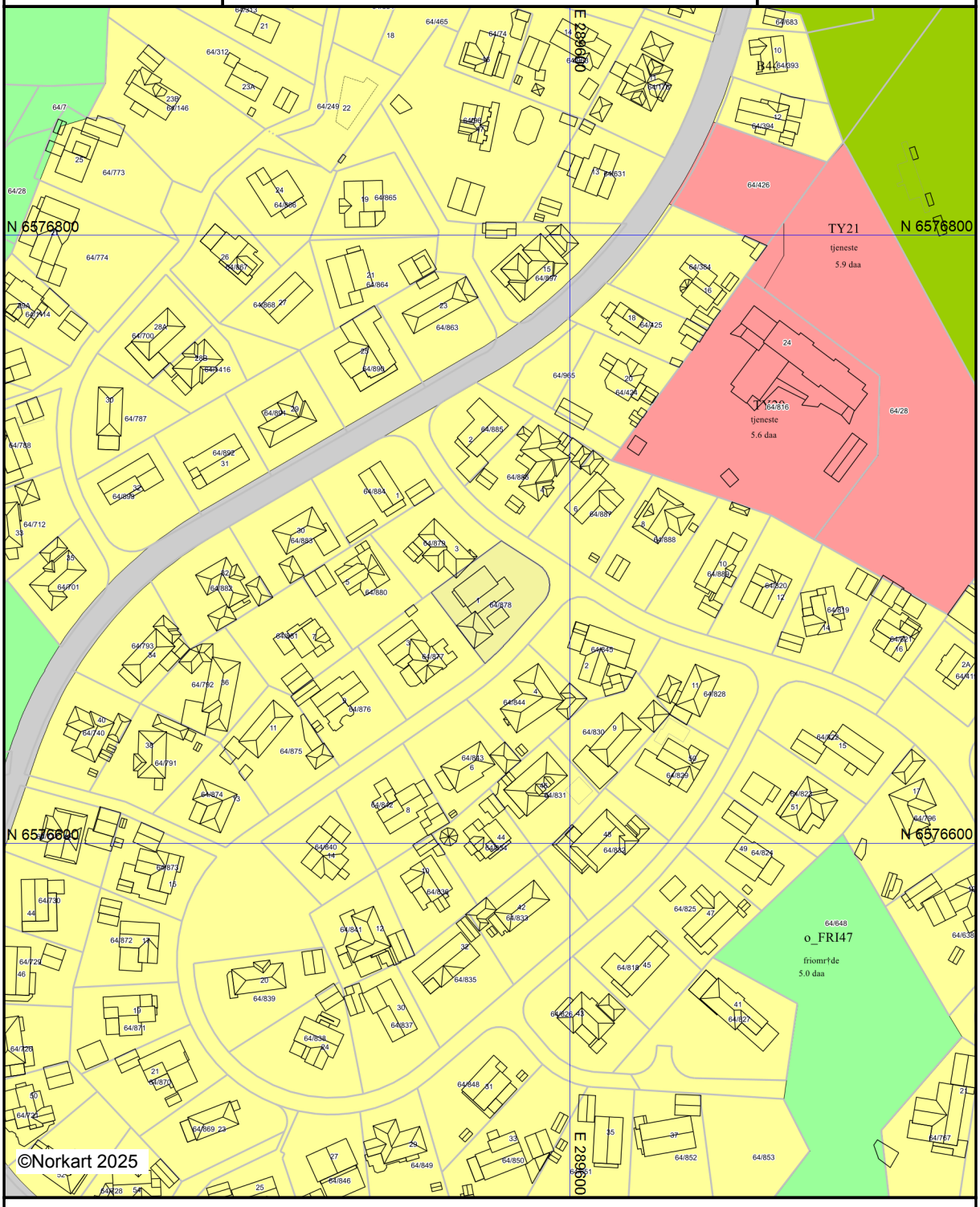
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 64/878
Adresse: Brakevegen 1
Dato: 25.11.2025
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 200

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Påskrift areal

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

Utskriftsdato: 25.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	878	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brakevegen 1, 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** 854 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** 854 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B46

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	301
Navn	Stangeland
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.03.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/9964/301-end16-nyp7%20planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 852 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjørevei

Karmøy kommune

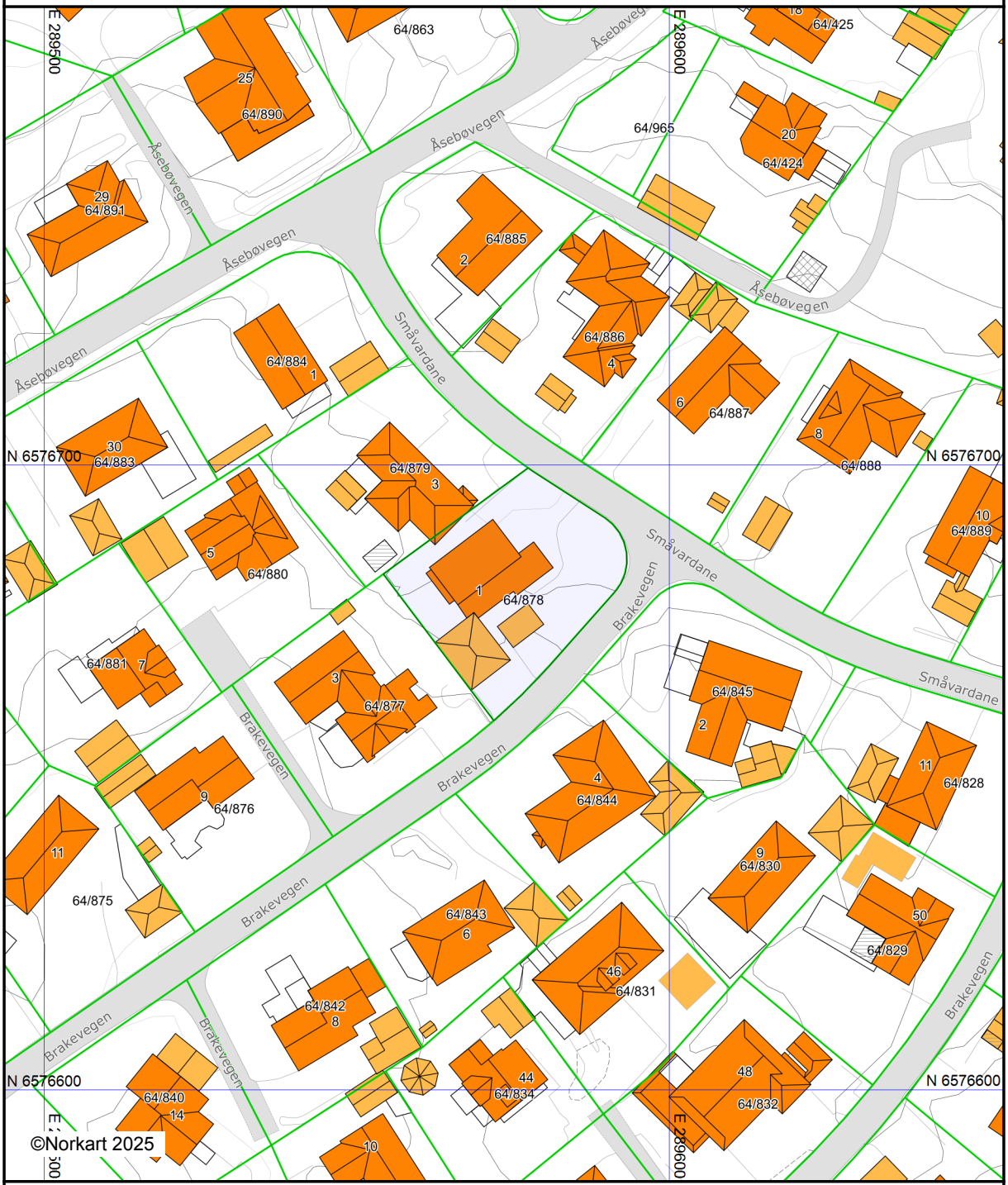
Grunnkart

Eiendom: 64/878
Adresse: Brakevegen 1
Dato: 25.11.2025
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

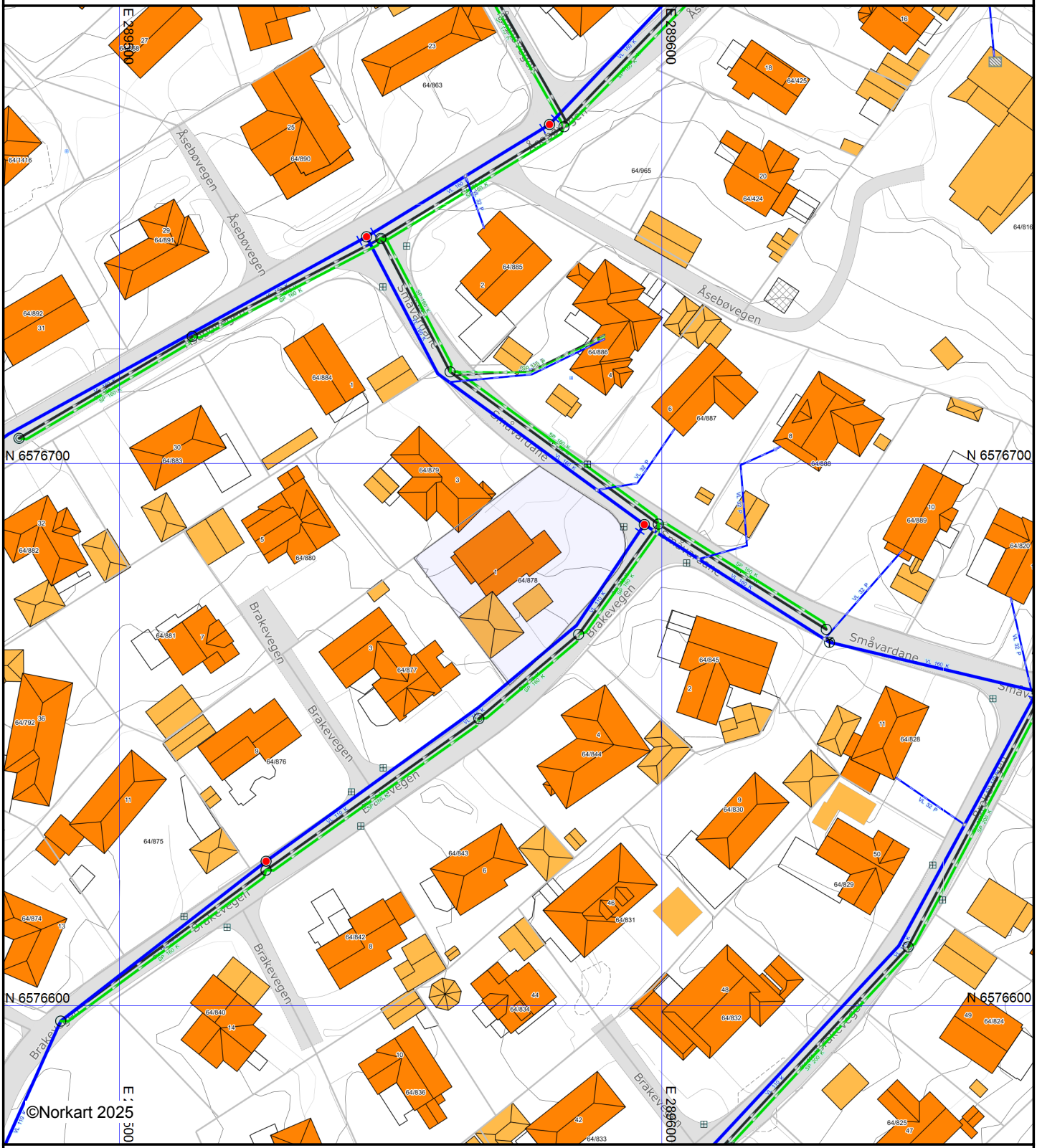
Eiendom: 64/878
Adresse: Brakevegen 1
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

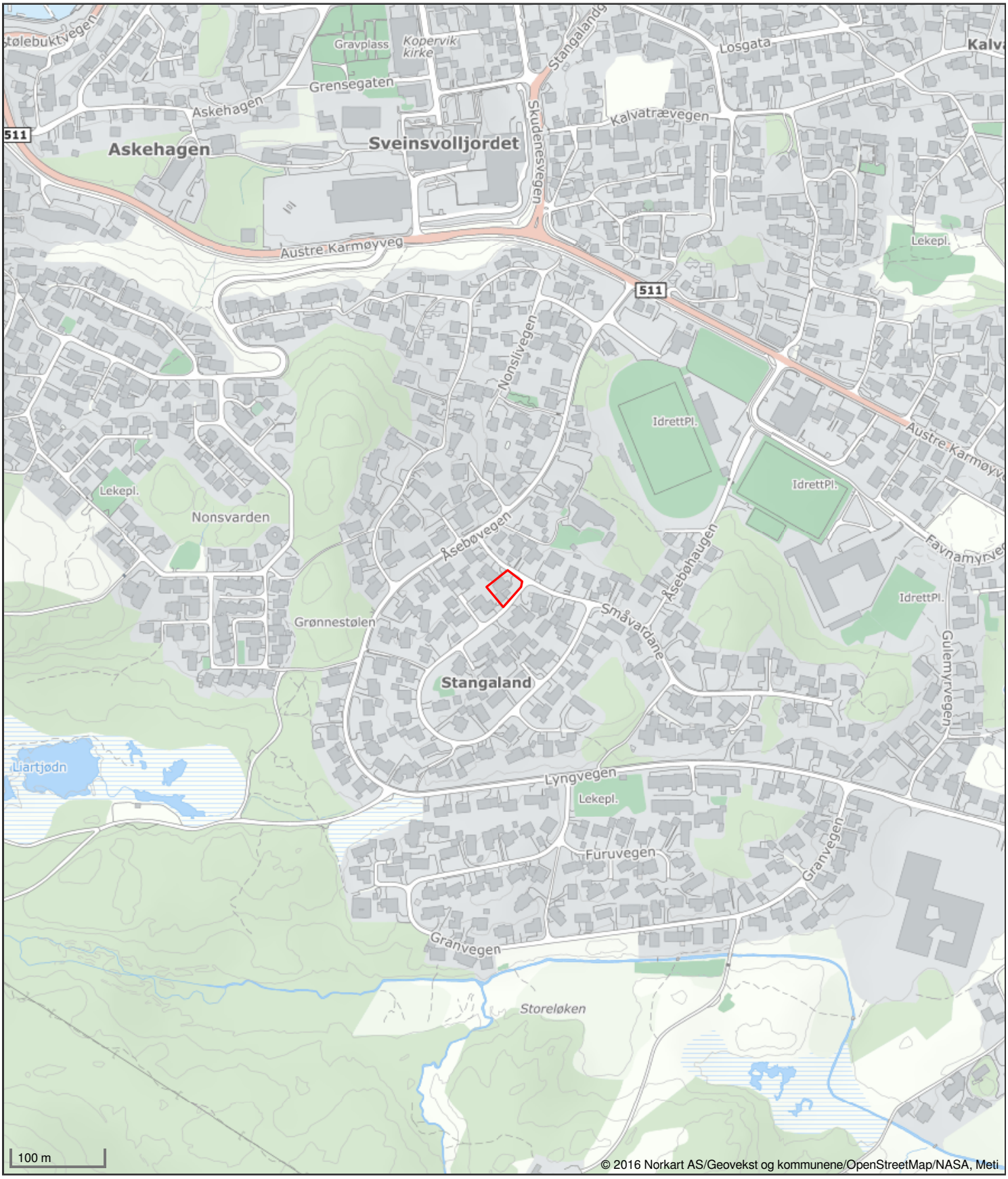
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 25.11.2025

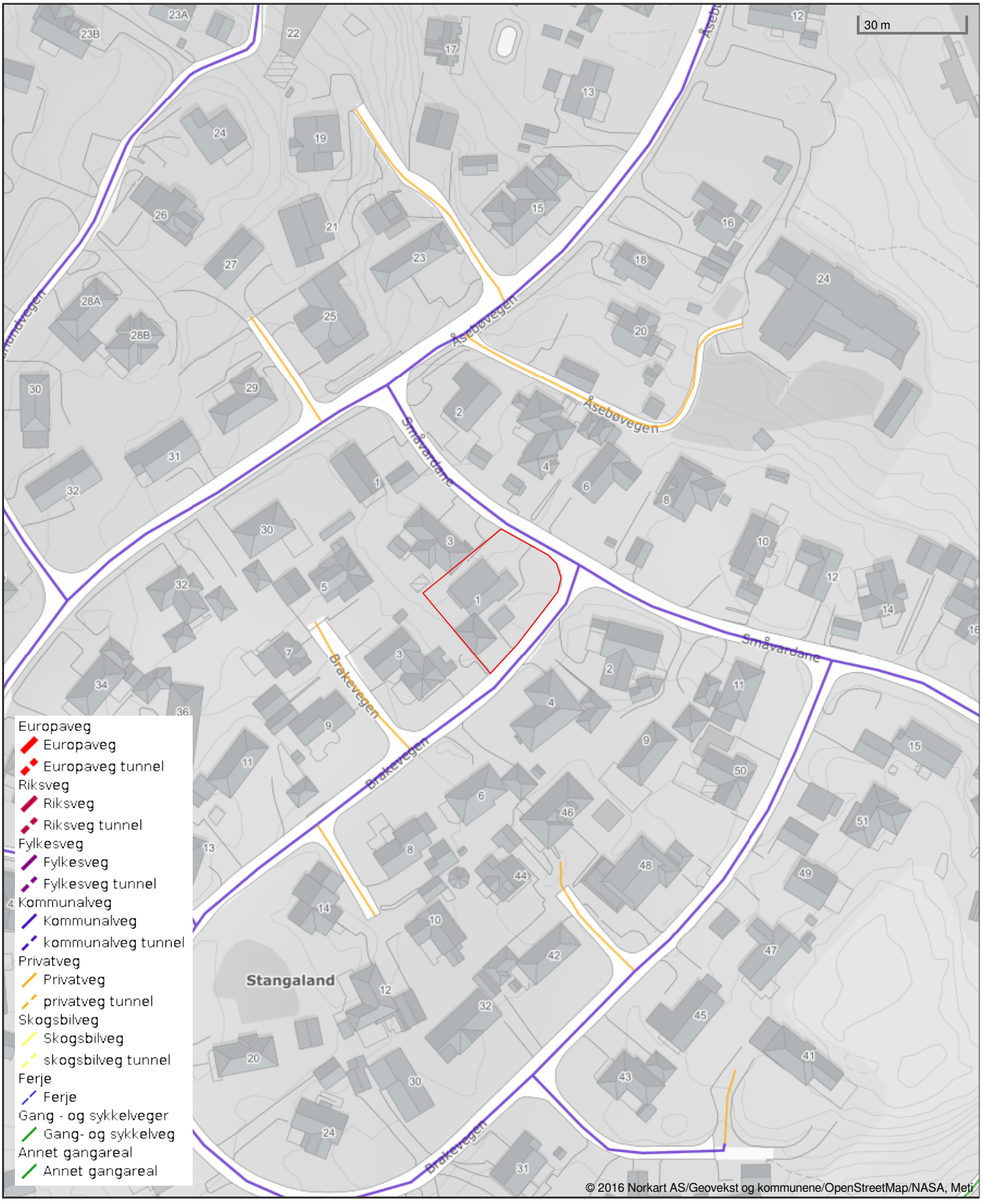
Oversiktskart for eiendom 1149 - 64/878//



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: 25.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 64/878//



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 64, Bruksnr 878	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Brakevegen 1, gatenr 1139 4250 Kopervik	**Grunnkrets:**	603	Stangeland
		Valgkrets:	4	Kopervik
		Kirkesogn:	6100401	Kopervik
		Tettsted:	4706	Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.06.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	854,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	13.06.1977	Avgiver	1149/64/28	-854,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/64/878	854,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brakevegen 1	Bolig	194,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	194,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	194,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.02.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11867340			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		94,0		94,0			
H01	1	100,0		100,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: 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:	26.10.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.10.1987
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.09.1988
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11780679			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			47,0	47,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: 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:	23,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.09.2011
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	24.05.2012
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300246387			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			20,0	20,0		23,0	23,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



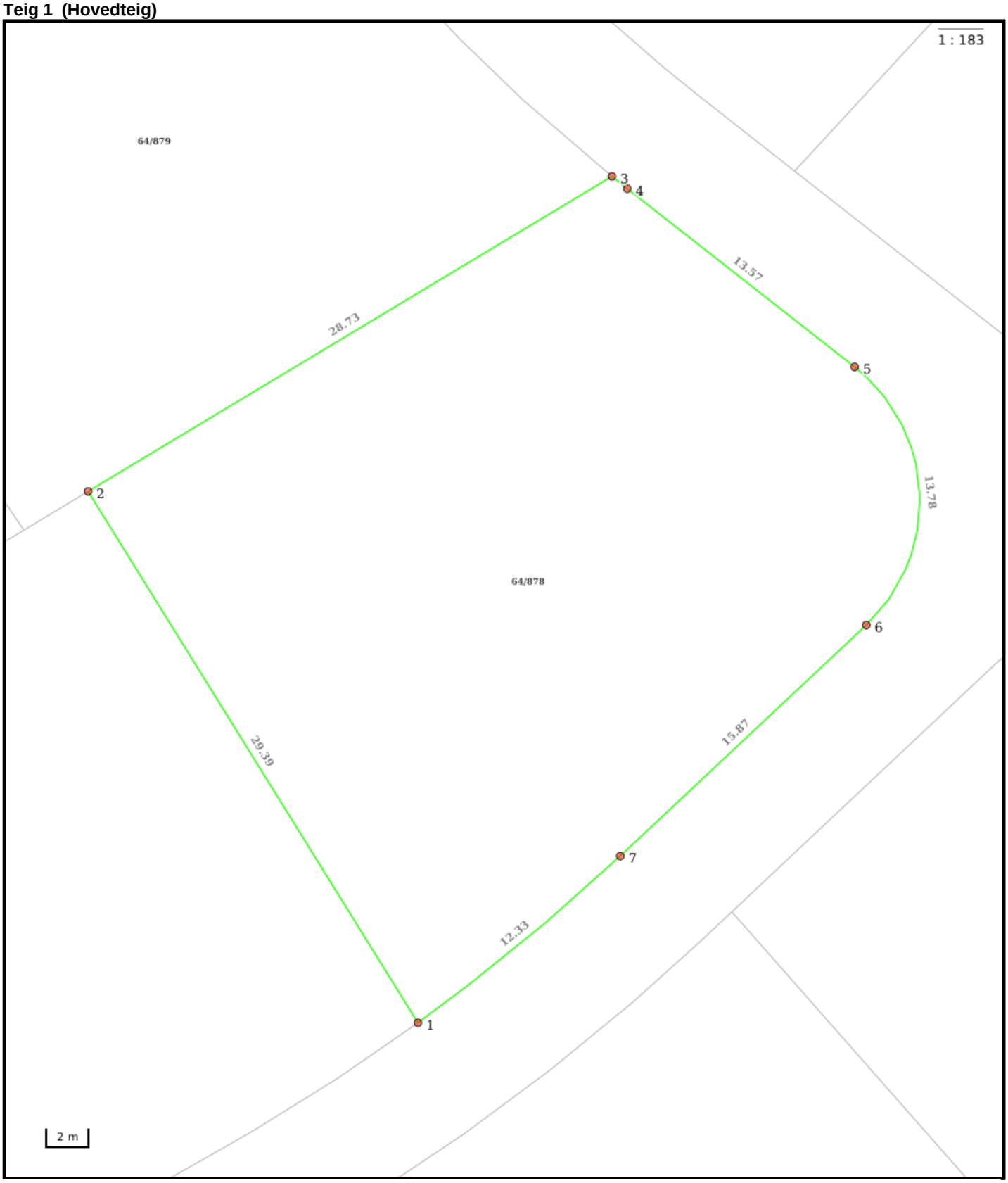
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 854,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 576 659,12	289 571,96	29,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 576 682,59	289 554,27	28,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 576 699,56	289 577,45	0,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 576 699,04	289 578,22	13,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 576 691,67	289 589,62	13,78m	Terrengmålt	10	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 576 679,64	289 591,26	15,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 576 667,78	289 580,72	12,33m	Terrengmålt	10	97,26	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	
Stangeland			Gnr. 64, bnr. 878. T. 84	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	20.3.80	28.4.80	294/80

Byggherre	Adresse	Tlf.
John Harald Berg	Kopervik	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Garvik Byggsenter A/S	4270 Åkrehamn.	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Trearb.: R.Garvik	do	
Grunnarb.: J.H.Berg	do	

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. Støp utvendig kjellertrapp, kjellerhals forsynes med rekkverk.
2. Innpuss dør og vinduer kjeller.
3. Inndeling kjeller ifølge tegning.

Julge Bådsvik
H.Bådsvik
bygningskontr.

Høyde angitt 20.8.80.

Arbeidet må være utført innen: 1.9.81.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Karmøy bygningsråd	25.2.81	O.L.Ringø. Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

Oskar Borge
Brakevegen 1

4250 KOPERVIK

Dato: 24.05.2012
Saksbeh: Kjell Kristian Mydland
Saksnr: 11/2199-4
Løpenr: 20128/12
Arkivkode: GNR 64/878
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig Tiltak etter § 20-2*
Byggested:	*Brakevegen, Stangeland,*
Gnr./Bnr.	*64/878*
Tiltakshaver:	*Oskar Borge*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*916/11*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

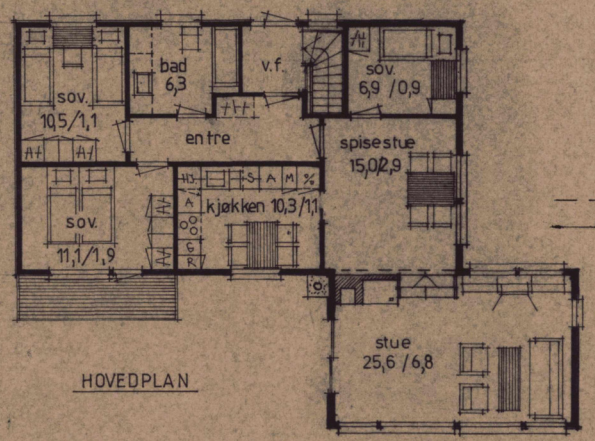
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Avfallsplan må foreligge for kontroll , jfr. Forurensingsloven og avfallsforskriften kap. 15 om byggeavfall.

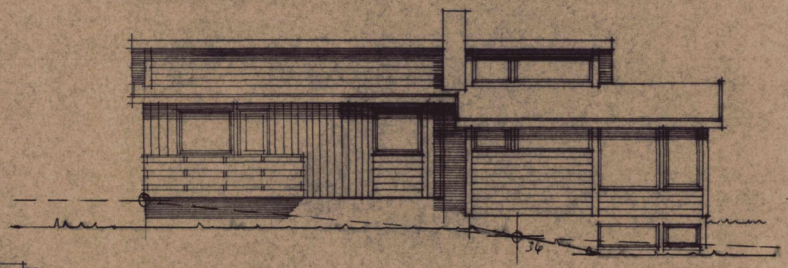
Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

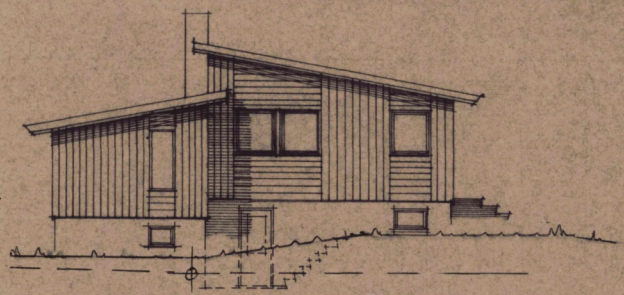
Kjell Kristian Mydland
tilsynsingeniør



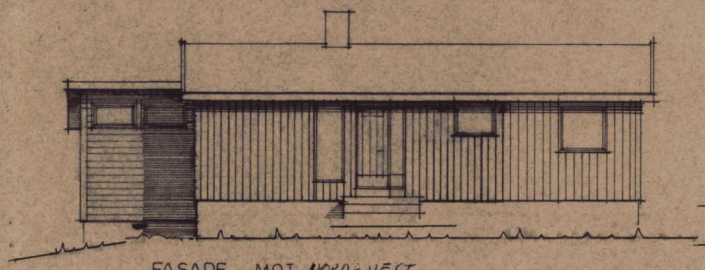
HOVEDPLAN



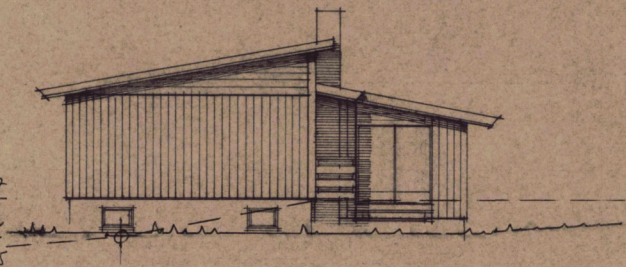
FASADE MOT SØR - ØST



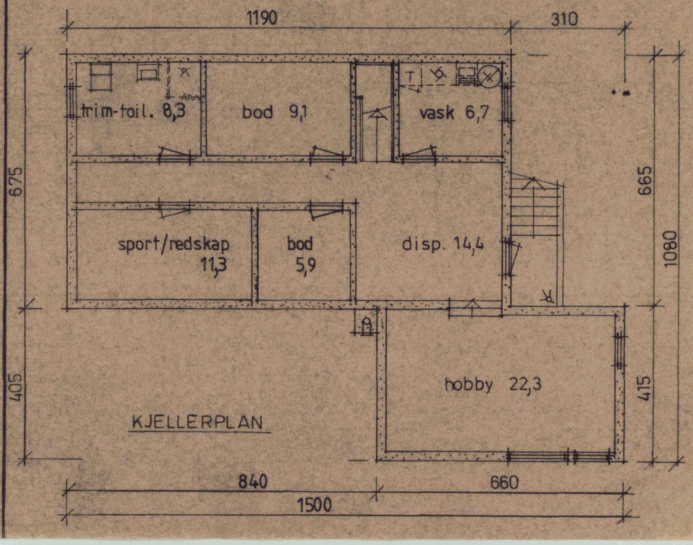
FASADE MOT NORD - ØST



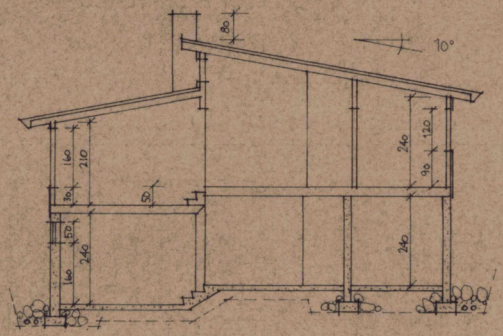
FASADE MOT NORD - VEST



FASADE MOT SØR - VEST



KJELLERPLAN



SNITT

Ferdig terreng

Nåværende terreng

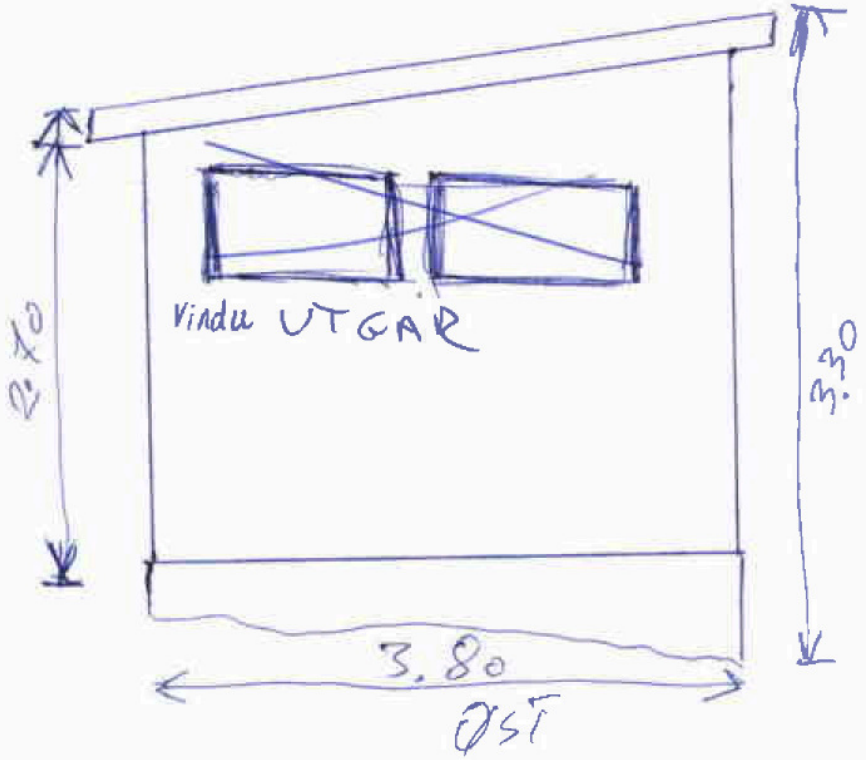
Rev. 25-2-80 SL

	Leverandør: Garvik Byggsenter A/S
G.NR. B.NR.	Byggherre: John Harald Berg
Grunnflate = 107,4 m²	**TYPE 95-27÷**
Leieareal = 97,6 m²	PLANER SNITT OG FASADER
	Dato: 1-10-78 SL
	Rev. 10-1-80 SL
	Skala 1:100

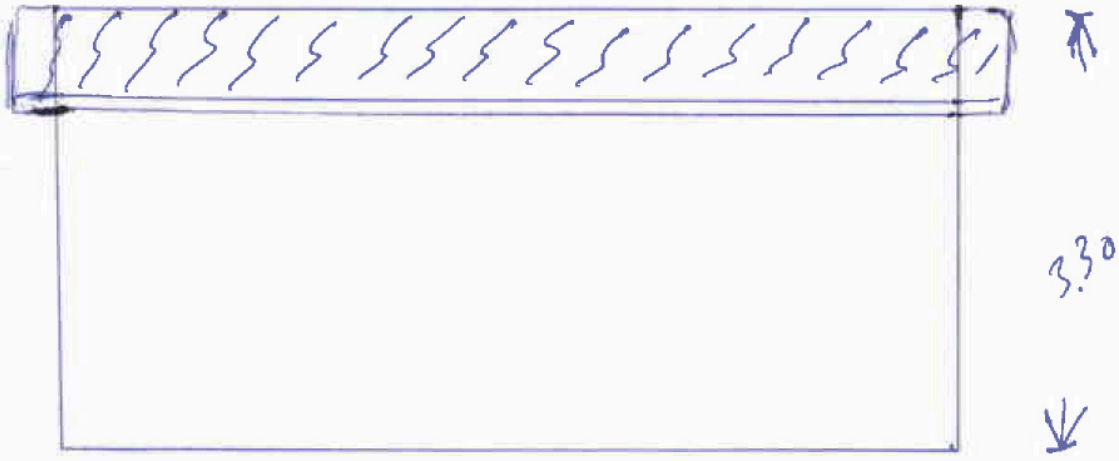
VESTLANDSHUS A/S ÅLESUND

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

OVERBYGD TERRASSE / VED BOD



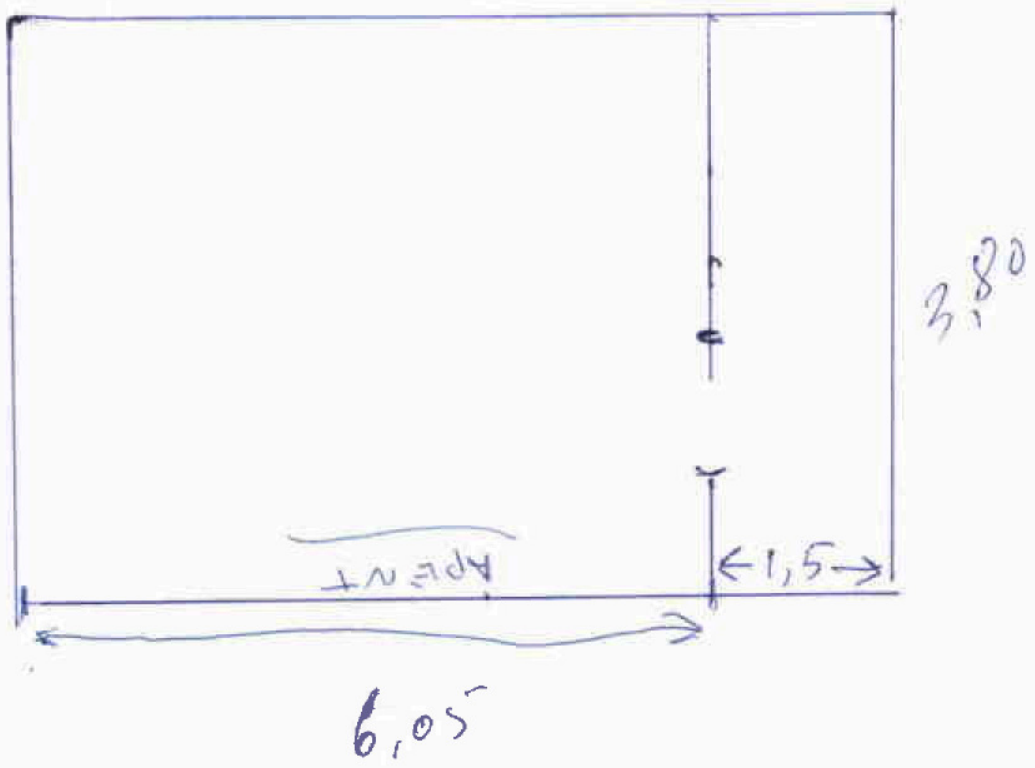
MOTTATT
14 SEPT. 2011



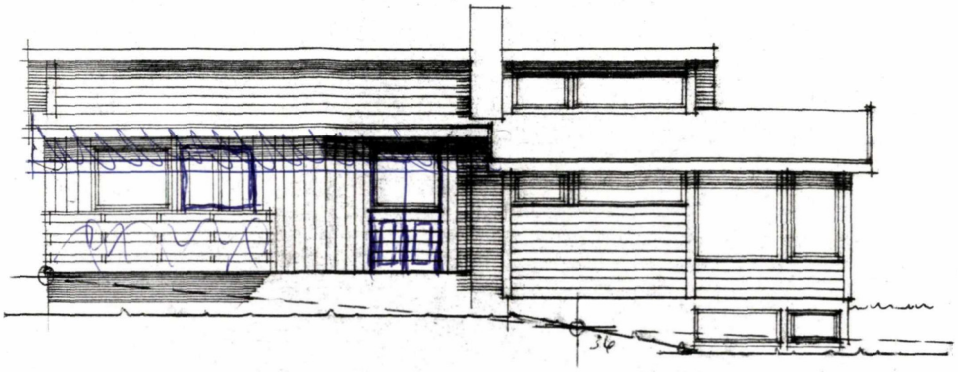
6.05

SØR

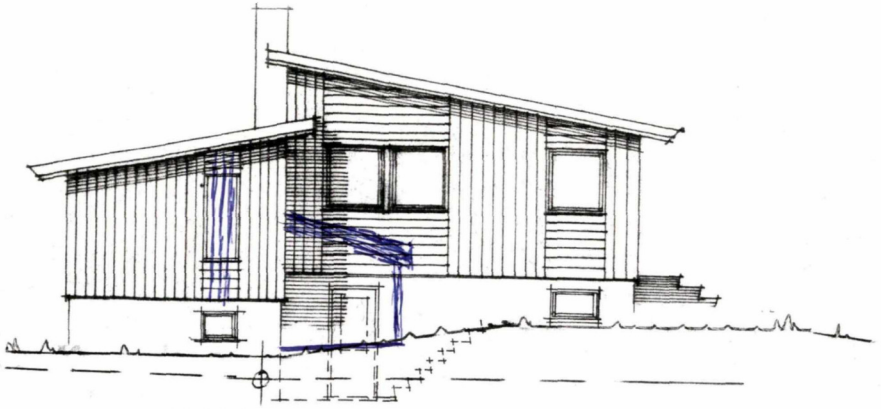
MOTTATT
14 SEPT. 2011



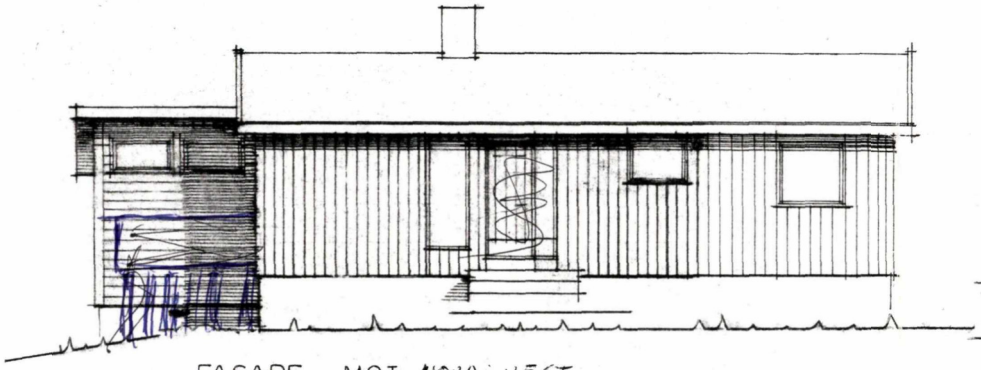
BRYTER IKKE BYGGEGRENSE



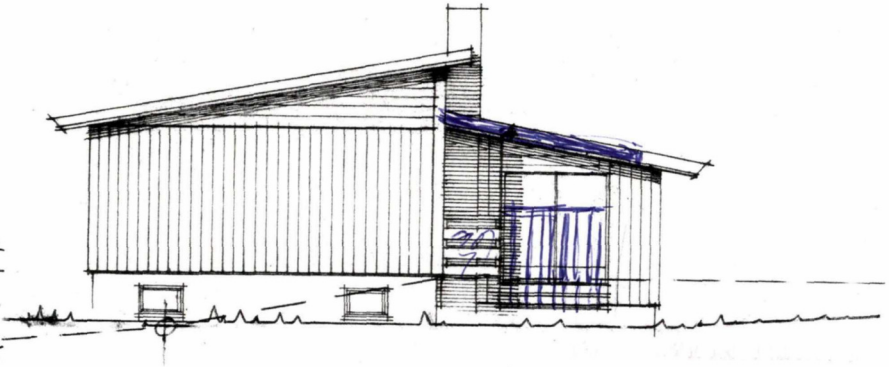
FASADE MOT SØR - ØST



FASADE MOT NORD - ØST

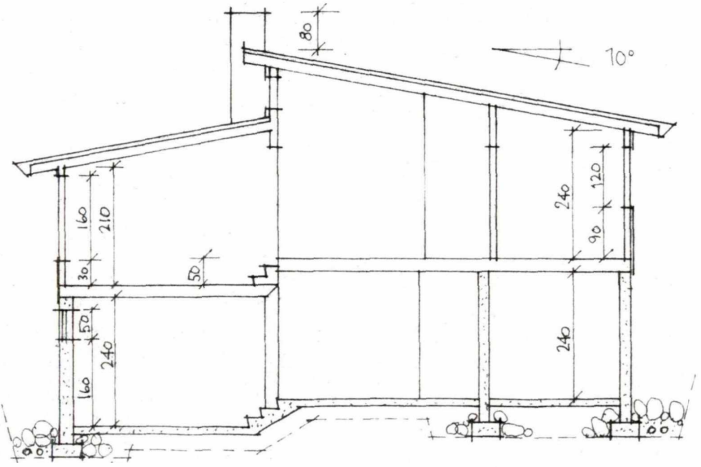


FASADE MOT NORD - VEST



FASADE MOT SØR - VEST

01 SEPT 2.5



SNITT

Ferdig terreng

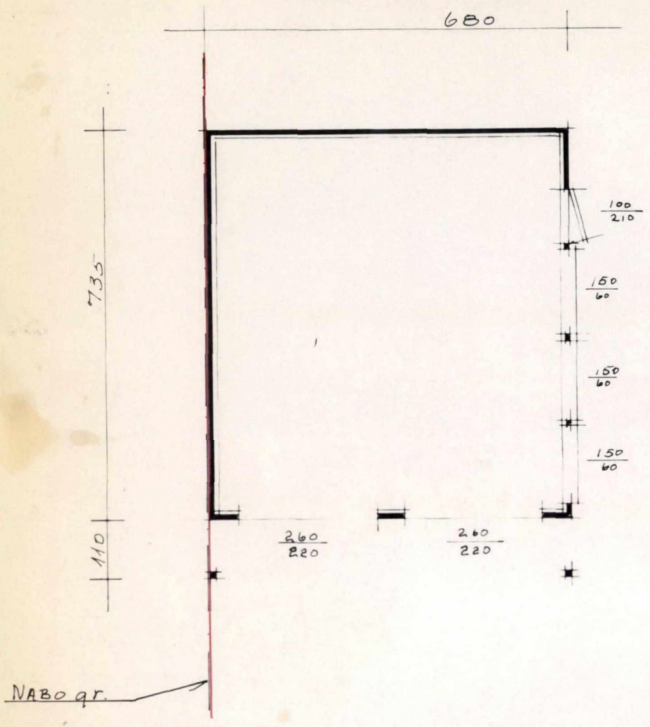
Nåværende terreng

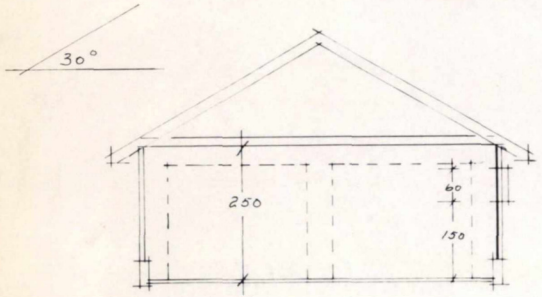
Rev. 25-2-80 SL

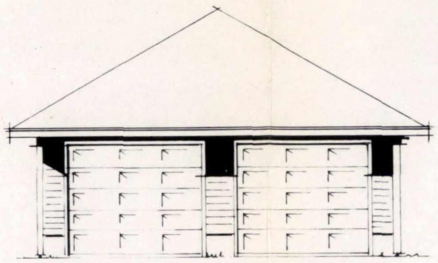
	Leverandør: Garvik Byggsenter A/S
G.NR B.NR.	Byggherre: John Harald Berg
Grunflate = 107,4 m²	**TYPE 95-27÷**
Leieeal = 97,6 m²	PLANER SNITT OG FASADER
	Dato: 1-10-78 SL Rev. 10-1-80 SL Skala 1:100

VESTLANDSHUS A/S ÅLESUND

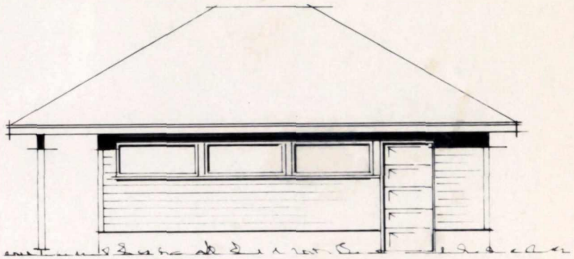
KARMØY KOMMUNE
21. SEP 1987
SAKSB. | PROSJ. | ARKIV



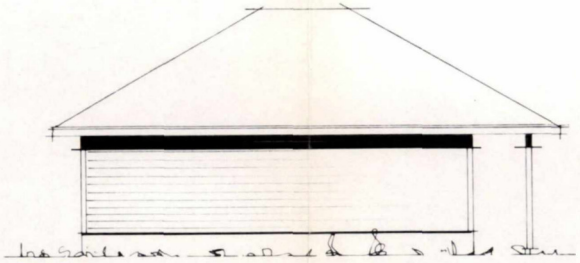




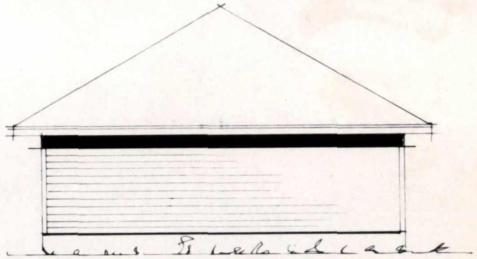
SØR - Ø



SØR. V.



NORD Ø



NORD V.

NYBYGG GARASJE

HR. JACOB DAHLE	1:100	sept.-87
		jf. a.

Utskriftsdato: 25.11.2025

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.**	64	**Bruksnr.**	878	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brakevegen 1, 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: 25.11.2025

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.**	64	**Bruksnr.**	878	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brakevegen 1, 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	3 687,00 kr
Feiing	552,95 kr
Renovasjon	3 431,26 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
26.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 64 Bnr 878 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Brakevegen 1, 4250 KOPERVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 828 243
Som sekundærbolig:	kr 3 312 973

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Byggefelt: Stangelandsfeltet

Tomt: Nr. 84.

DAGBOKFØRT
80 3793
21 MAI 80 03793
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

KJØPEKONTRAKT

Undertegnede Karmøy kommune og John Harald Berg

F.nr. 210252 [redacted] har i dag inngått denne kontrakt:

Karmøy kommune selger til John Harald Berg

gnr. 64 bnr. 878 i Karmøy på følgende vilkår:

I Kjøpesummen er satt til kr. 55.497,- Femtifemtusenfirehundreogniittisju- som betales kontant mot utstedelse av skjøte.

II Kjøper betaler for netto tomt i følge målebrev. I prisen er inkludert vederlag for grunn til eventuelle private fellesveier.
Kjøper betaler alle utgifter til skylddeling, målebrev, tinglysing og dokumentavgift. I tillegg kommer de til enhver tid fastsatte tilknyttingsbidrag/avgift for vann og kloakk.

III Kjøper overtar tomten etter forutgående befaring. Kjøper må gjøre de nødvendige undersøkelser, og Karmøy kommune er uten ansvar for problemer som kan oppstå i forbindelse med bunnforhold, overvannsgrøfter m.v. Hvor det ikke anlegges kantstein, må vannavløpet fra gaten ikke stenges av private avkjørsler. Tomtekjøper må i slike tilfeller legge 9'' betongrør under avkjørselen.
Grunneierne må selv sørge for at vannet fra gate eller vei ikke renner inn over deres eiendommer, eventuelt ved oppsetting av gjerdefot.

IV Hvis ikke kjøperen har oppført hus på tomten innen 2 — to — år fra denne kontrakts datering, har kommunen gjenkjøpsrett for overdragelsesprisen tillagt 6% renter av kjøpesummen med tillegg av nødvedige legitimerte omkostninger som kjøperen har hatt til opparbeidelse og eventuelt påbegynt bygging.
På samme vilkår har kommunen forkjøpsrett hvis kjøperen ønsker å selge eiendommen innen 5 — fem — år fra overtakelsen.
Formannskapet kan gi utsettelse med fristen i første avsnitt hvis oversittelse av denne skyldes forhold som kjøperen ikke har vært herre over. Kommunens forkjøpsrett skal ha prioritet etter den eller de obligasjoner til Husbanken og/eller andre kredittinstitusjoner som til enhver tid hviler på eiendommen.

V Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning:

a. Å føre elektriske ledninger og telefonledninger langs veier og ved luftstrekk eller jordkabel over tomten.

b. Å føre vann-, overvann- og kloakkledninger over tomten hvis forholdene gjør det nødvendig å gi andre tomteeiere tillatelse til å føre slike ledninger over tomten.

c. Å anlegge nødvendige veiskråninger utenfor regulert veilinje.

Ledningens eier har rett til adkomst for fremtidig vedlikehold og nødvendige tilsyn av ledningen. Terrenget skal settes tilbake i sin opprinnelige stand, og mulige skader erstattes.
Der hvor kommunen har lagt jordkabel, vann-, overvann- eller kloakkledninger over tomten, kan tomteeieren ikke uten teknisk rådmanns tillatelse foreta endringer av terrenget slik at ledningene på noe punkt får mangelfull dekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt.

VI Kjøperen er kontraktsmessig forpliktet til å rette seg etter reguleringsbestemmelsene for byggefeltet og eventuelle andre godkjente bestemmelser.

VII Permanent gjerde langs gate eller vei kan bare oppsettes etter at gaten er ferdig opparbeidet og etter plan godkjent av bygningsrådet. Kommunen har i forbindelse med opparbeidelse intet ansvar for gjerder som måtte være provisorisk oppsatt langs gate eller vei. Feilplasserte gjerder kan flyttes på eierens bekostning. I den utstrekning det forlanges av kommunen, er tomteeiere med grenser inntil friområder forpliktet til å sette opp gjerde i henhold til de krav kommunen fastsetter.

VIII Ingen parsell må beplantes med trær og busker som — etter bygningsrådets skjønn — kan sjenere naboer eller er farlige for trafikksikkerheten.
Kjøperen er forpliktet til å hogge og fjerne de trær og busker som utblinkes av kommunen. Andre trær utenom det direkte anleggsområdet må ikke fjernes uten tillatelse av kommunen. Beplantninger nærmere enn en meter fra opparbeidet veikant er ikke tillatt.
Av hensyn til siktsforholdene skal tette gjerder, beplantninger eller andre ting med høyde over 50 cm målt fra veihøyden ikke settes opp innenfor en trekant med side 20 m langs gate målt fra kant av avkjørsel og 5 meter langs avkjørselsvei målt fra kant av gate.

IX Tomtekjøper er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene eller andre godkjente bestemmelser.

X Kjøperen er innforstått med at tomten skal nyttes til bygg av **egen** bolig, og at annen utnyttelse eller forsøk på sådan gir kommunen rett til å heve handelen. Dette gjelder selv om forholdet oppdages først etter at den i punkt IV nevnte 5 — fem — års frist er utløpet.

Åkrehamn, den 24.03.80

KARMØY KOMMUNE
FINANSRÅDMANNEN

selger

for Johan Harald Berg

kjøper

Til vitterlighet:

Prt.koll 46 side 124
M.jr.nr. 2-840
L. nr. 76/77

Avskrift av
~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 4809 77
Karmsund sorenskriverembete

KARMØY KOMMUNE

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning
samt skylddelingsforretning
over

Parsell av ..... (eiend. navn), gr. nr. 64 br. nr. 28

Parsellen er gitt br. nr. 878 (fylles ut av tinglysingsdommeren)

År 19 77 den 1. april ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell, parsell 84, av gnr. 64, bnr. 28 av skyld 0,83 i Karmøy.

Forretningen er forlangt av Karmøy kommune v/boligkonsulenten

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert og utført av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne T. Milje

Ved forretningen møtte: Forretningen ble avholdt som kontorforretning på oppmålingssjefens kontor fredag, den 1. april 1977.
For selger og kjøper møtte ingen.

Parsellens grenser, beliggenhet, form og størrelse fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser er i samsvar med stadfestet plan av 6. mars 1972, samt Karmøy bygningsråds vedtak i reg.sak 370/73 og 473/73 B.

Grensene måler i meter:

Mot parsell 83 av gnr. 64, bnr. 28 fra 1 - 2 : 29,40. Mot parsell 85 A av gnr. 64, bnr. 28 fra 2 - 3 : 28,72. Mot reg. veg fra 3 - 4 buelengde 0,93. Videre mot samme fra 4 - 5 : 13,57. Fra 5 - 6 buelengde 13,79 etter R=8. Fra 6 - 7 : 15,87. Fra 7 - 1 buelengde 12,32 etter R=97,25.

Arealet er 853,8 kvadratmeter.

Koordinatene refererer seg til landsnettet, akse 1.

I samsvar med «Lov om skyldeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal nyttes til boligtomt

Skylden for den fraskilte del bestemt til [2]) 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,82

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen slutt

Karmøy tekniske etat, den 6. mai 1977

T. Haave
oppm.sjef

T. Milje
kartvitne

C. C. Haaland
skylddelingsmann

M. Rasmussen
skylddelingsmann

Karmøy oppmålingsvesen

Målebrevskart

OVER parsell 84 av g.nr 64 br.nr 28 **I KARMØY**

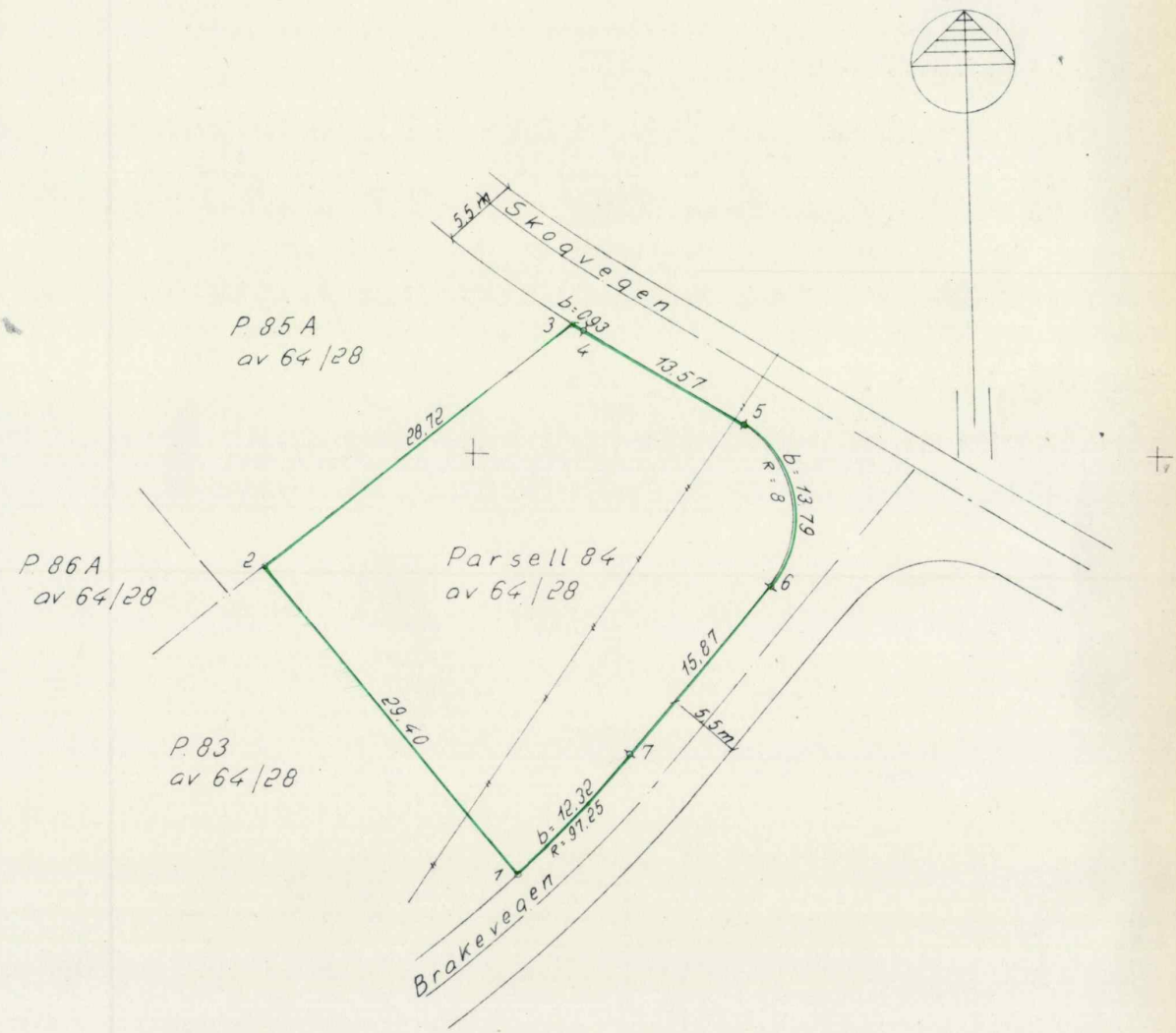
AREAL: 853,8 m² **M** – 1:500

Prt.koll 46 side 124

M.j.nr. 2-840

L. nr. 76/77

Kartplate F 12/11



x = 142.300

y = – 42.500

	y	x
1 =	– 42.496,56	142.318,83
2 =	– 515,27	341,49
3 =	– 492,87	359,47
4 =	– 492,07	358,99
5 =	– 480,36	352,13
6 =	– 478,19	340,18
7 =	– 488,20	327,87

B.nr.

Påtegninger: [3])

Karmøy Bygningsråd

Reg. Sak nr. 370/73 og 473/73 B

Godkjent med forbehold

J. J. Lieng.

1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
2) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysingsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing,
3) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysing. Her føres også rettelser og ajourføringer.