Nabolagsprofil

Skarvedne 41 - Nabolaget Vea/Munkejord - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Slettavegen Linje 210, N288	4 min 0.3 km
Bleikmyrvegen/Veakrossen Linje 209, 210, X210, N288	11 min 1 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	13 min 8.6 km
Haugesund Karmøy	19 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	27 min 18.2 km

Skoler

Veavågen skole (1-7 kl.) 360 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Karmøy (8-10 k... 180 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 21 klasser	10 min 5.7 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 26 klasser	11 min 6.3 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	9 min 4.9 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	10 min 5.8 km

«Flott område for oss med barn»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

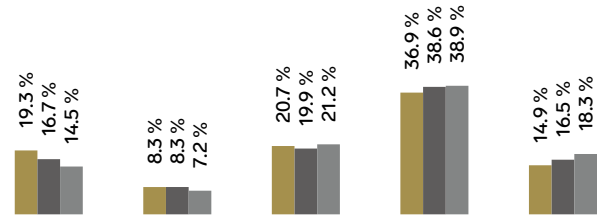
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vea/Munkejord	1 428	614
Åkrehamn/Vedavågen	11 331	5 139
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Sletten barnehage (0-5 år) 78 barn	3 min 0.3 km
Vea barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Steinarskogen Fus barnehage (0-5 år) 60 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Spar Vea	12 min
Coop Prix Vedavågen Post i butikk, PostNord	14 min 1.3 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

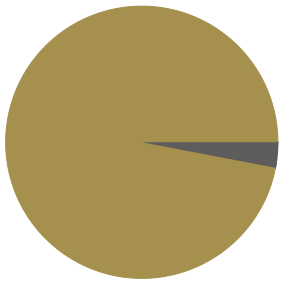
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Sletten Ballspill, fotball	5 min 0.5 km	
Storhall Karmøy Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...	7 min 0.6 km	
Actic Karmøyhallen	8 min	
F&B Energy Treningssenter	9 min	

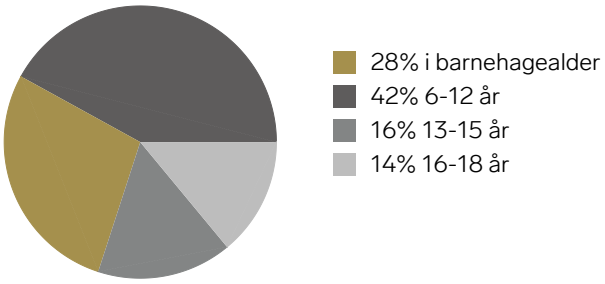
Boligmasse



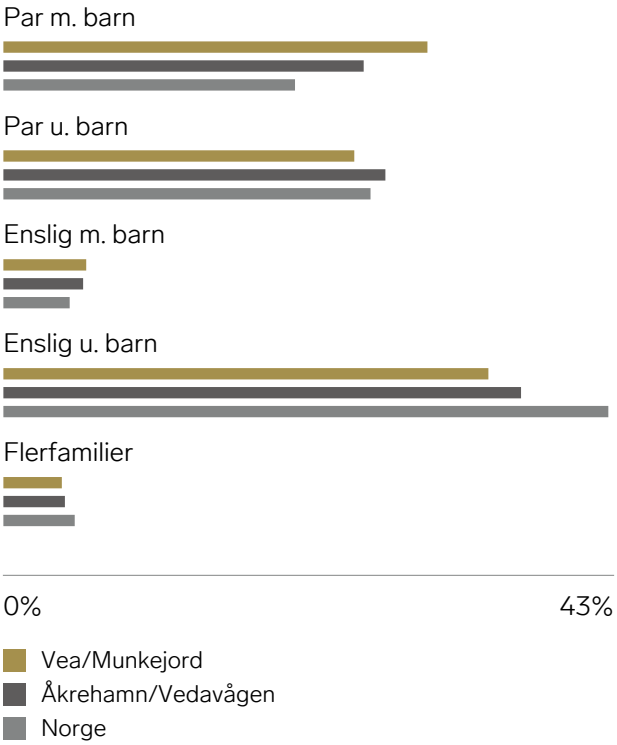
Varer/Tjenester

AMFI Åkrehamn	8 min
Apotek 1 Veakrossen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



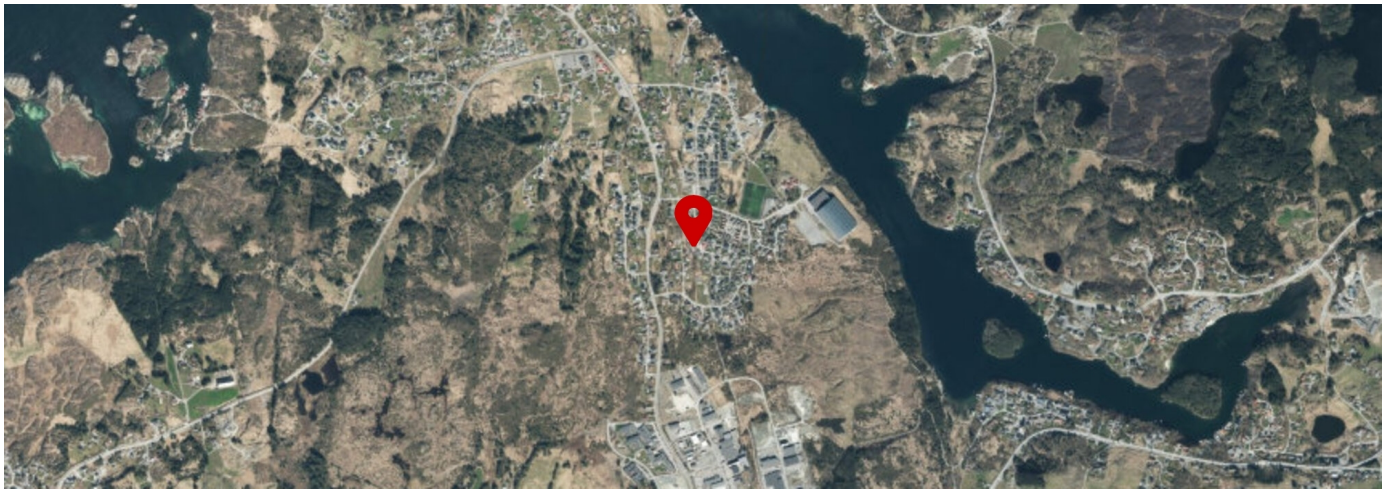
Familiesammensetning

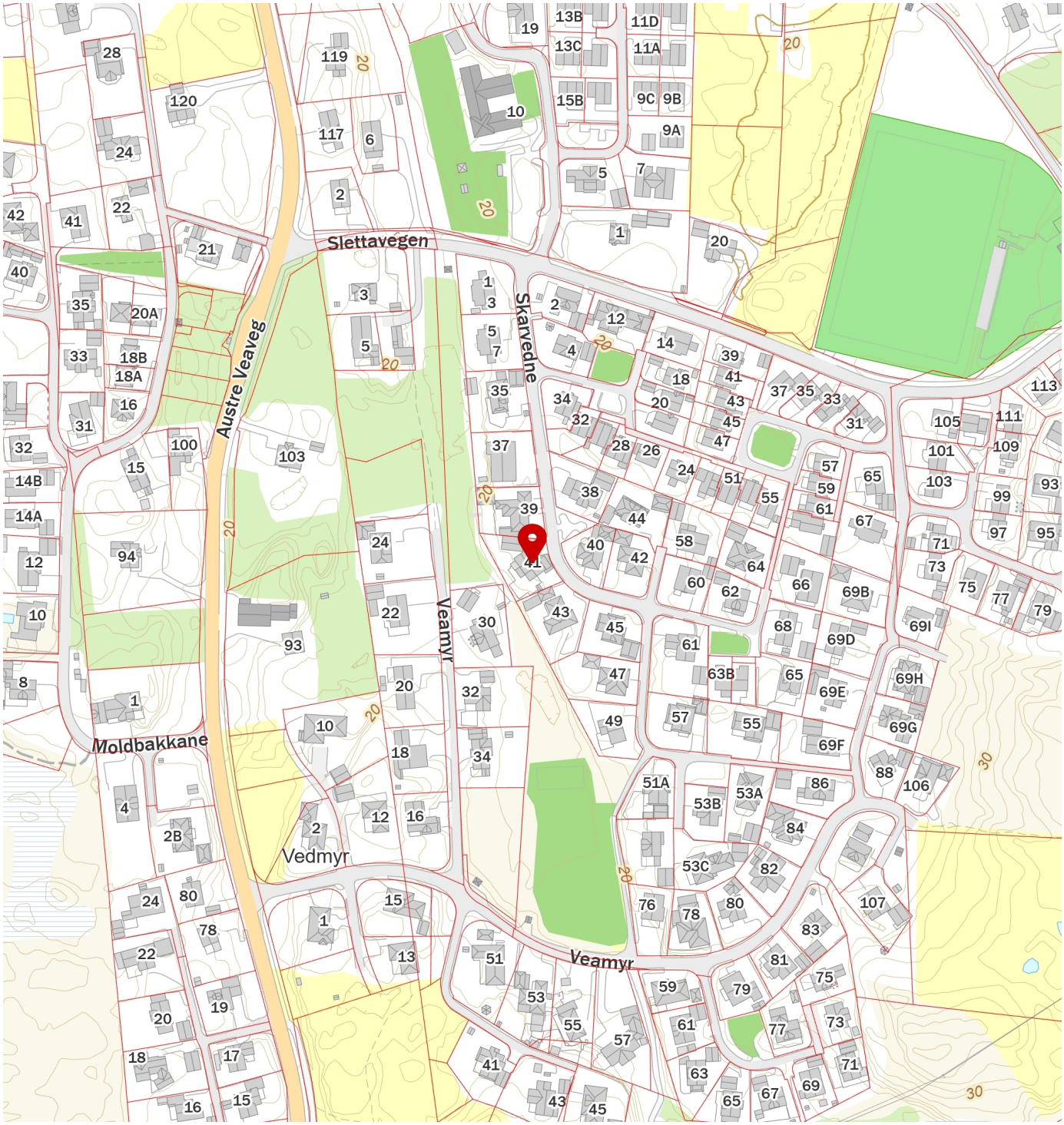


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Skarvedne 41, 4276 VEAVÅGEN

KARMØY kommune

gnr. 5, bnr. 297

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1145 **Referansenummer:** QS8627

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260024

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

Kvala Takst

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.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

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, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.

Fundamenter og grunnmur av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Saltak oppbygd i trekonstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Renner og rennenedløp av plast.
Ytterdører og vinduer av tre. Isolerglass.

Hagestue og terrasse i tilknytning til 1. etasje og hagen.
2 balkonger i tilknytning til loftet.

Gulv av betong i kjelleren.
Etasjeskillere av tre.

Laminat, parkett, belegg og teppe på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Malte slette plater, prefabrikkerte malte plater, panel og malt panel i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, glatt utførelse i 1. etasje.
Dørblader i malt, profilert utførelse på loft og i kjeller.

Trapper av tre fra byggeår.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket Epoq i malt, glatt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, kombinert stek/mikrobølgeovn, stekeovn og kjøleskap.
Lekkasjesikring under vask.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Ovn i stuen.
3 varmepumper.

Naturlig ventilasjon.
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.

1. etasje ble ferdig renovert i 2024.

Boligen vurderes som godt vedlikeholdt.
Det har blitt gitt TG3 på våtrom i huset, som følge av alder på tettesjikt (tettesjikt er fra byggeår).

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

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

Se ellers egenerklæringen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

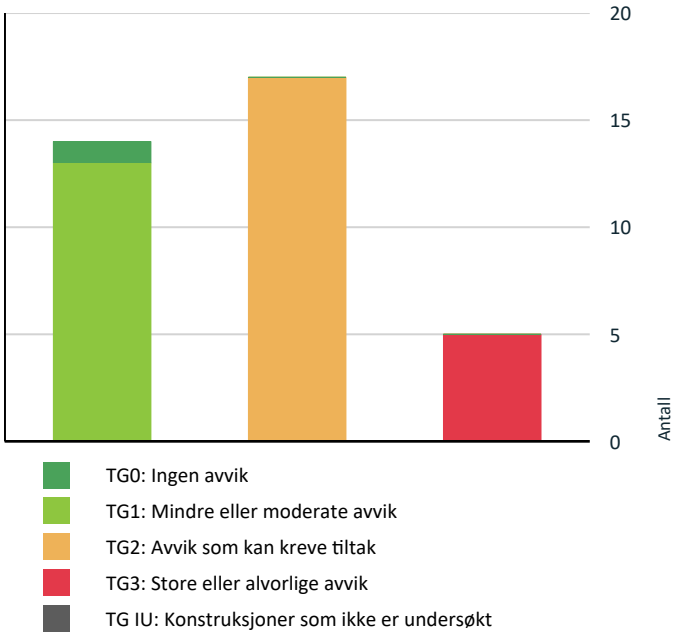
Enebolig

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

Kjelleren har blitt innredet med flere rom i forhold til byggemeldte tegninger.
Endringer fra sekundærareal til oppholdsrom krever søknad til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

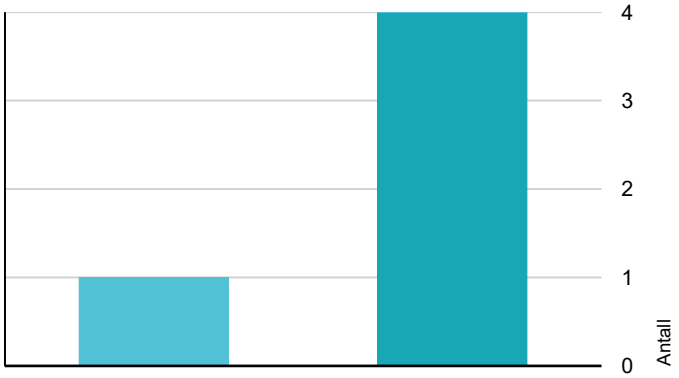
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Hagestue	Gå til side
Utvendig > Carport	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

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 takstein av betong.
Vindski og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom taktekking av betongtakstein er over 30 år.
Det ble også registrert noe mosedannelse på taktekkingen.

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

Det anbefales å rengjøre taktekkingen.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
Stigetrinn til pipe.
Beslag av bly mellom pipe og taktekking.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom renner og nedløp av plast er over 30 år .

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.

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 3 Snøfangere

Manglende snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele taket.
Dersom taket har ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må en ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Gjeldende krav om snøfangere kom i 1985.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens:
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med trepanel.

Trepanelet vurderes å være fra byggeår, og fremstår godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis liten/ingen lufting bak trepanelet.
Det ble også registrert at trepanelet stedvis er kun blitt grunnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette mangler. Samt sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater for å bedre avrenning og lufting.
Kjøper kan forvente noe overflatebehandling.

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



Begrenset lufting på fasaden mot nord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon.
Besiktiget fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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 symptomer på noe begrenset lufting (misfarging på isolasjon, som kan tyde på kondens).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.



Misfarging. Tørt ved befaring.

TG 2 Vinduer

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass. Gjennomgående sprosser.
Datert 1987 (byggeår), og 2007.

Vindu på soverom loft med karm av tre og isolerglass. Datert 2024. TG1.

Størsteparten av vinduene i boligen er fra byggeår og vurderes å være i god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble allikevel registrert enkelte klemlister med malingsflass og stedvis råtedannelse.
Enkelte karmer med malingsslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.



Noe malingsslitasje og stedvis råtedannelse på klemlister.

TG 3 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Vindu på vaskerom og i TV-stue.

Karmer og foringer av tre.
Isolerglass.
Vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse i de omtalte vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av de omtalte vinduene samt overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råtedannelse i vindu.

TG 1 Dører

Tofløyet inngangsdør med karm og dørblader i tre.
Malt utførelse.

Skyvedør mellom stuen og hagestuen med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.
Isolerglass i dørblad.

Balkongdør mellom kjøkken og terrassen med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.
Isolerglass i dørblad. Balkongdøren har blitt montert i forbindelse med renoveringen av 1. etasje.

Ytterdør i kjelleren med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.

Balkongdør på loft i soverom mot nord. Karm og dørblad av tre.
Isolerglass.
Vurderes å være fra byggeår. Døren nærmer seg slutten av sin forventede brukstid, men fremstår i bra stand i forhold til alder.
Kjøper kan på sikt forvente fornying av denne døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse mot sør.
Oppført 2018.

Fundamentert på støpte søylepunkt.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 105cm.
Beiset sommeren 2025.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på loft mot nord.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 89cm. Rekkverkshøyde blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

Balkong på loft mot sørvest.
Oppført i trekonstruksjon over utbygd del av stue.
Tekket med PVC-duk (Sarnafil).
Avrenning til renne.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 90cm. Rekkverkshøyde blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsgrad 2 blir satt på PVC-duk som er eldre enn 18 år.
Det ble også registrert at deler av rekkverket kun er blitt grunnet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

Konsekvens:
Manglende overflatebehandling kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og gradvis slitasje på treverket over tid.



Deler av rekkverk er kun blitt grunnet.

Tilstandsrapport



Noe malingsslitasje.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av betong i tilknytning til inngangspartiet.
Belagt med skifer.

Trapp av betong mellom boligen og garasjen .
Belagt med skifer.

Trapp av tre mellom hagestuen og hagen.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Rekkverk ble målt til 90cm.

Trapp av tre på terrassen.
Vanger av tre.
Belagt med terrassebord.

Det ble registrert manglende rekkverk på trapp av betong mellom boligen og garasjen.
Manglende rekkverk blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

TG 2 Hagestue

Hagestue i tilknytning til stuen.

Oppført direkte på terrasse.
Taksperrer av tre.
Innfelt isolerglass.
Skyvedører med karmer av metall. Enkelt glass.

Laminat på gulvoverflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble opplyst og registrert en lekkasje i overgangen mellom bolig og hagestue.
Gulvet bærer preg av lekkasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utbedring av lekkasje.
Gulvet må fornyes for å lukke avviket. Det anbefales å legge gulv i et materiale som er mer værbestandig.

Konsekvens:
Lekkasjen kan på sikt øke i omfang, og skade andre konstruksjoner.



Hagestue.



Symptomer på lekkasje.

TG 2 Carport

Carport i tilknytning til inngangspartiet.

Vegger oppført i murverk og glassbyggerstein.
Murverk belagt med skifer.
Flatt tak oppført som et sperretak i trekonstruksjon, belagt med lysplater av plast.
Avrenning til renne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe råtedannelse og malingsflass på belistning til søyler.
Det ble også registrert noe saltutslag på skifer og sprekkdannelse i fugemasse for glassbyggerstein.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandlig og vedlikehold av belistning, skifer og glassbyggerstein.

Konsekvens:
Manglende overflatebehandling kan føre til økt fuktbelastning på trepanelet, og redusert levetid, samt økt vedlikeholdsintervall.
Sprekkdannelser og manglende fugemasse kan på sikt øke i omfang.

Tilstandsrapport



Carport.



Noe råtedannelse i belistning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat, parkett, belegg og teppe på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Malte slette plater, prefabrikkerte malte plater, panel og malt panel i himlinger.

1. etasje har blitt renovert (foruten om vaskerom) og fremstår godt vedlikeholdt.
Noen av overflatene i kjeller og på loft har blitt fornyet, men enkelte overflater fremstår som fra byggeår.
Overflatene i kjeller og på loft fremstår med normal slitasje.

Boligen var møblert på befaring.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i kjelleren av betong.
Etasjeskillere av tre.

Alle rom ble kontrollert 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 i stue 1. etasje.
- 17mm høydeforskjell på soverom loft mot nord.

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 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Pusset overflate innvendig.
Belagt med skifer over tak.

Ovn i stue 1. etasje (2024).
Sotluke i kjelleren.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Teppe på gulvoverflaten
Plater med malt tapet på veggoverflatene.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i PC-rom/hobby.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 13%.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert bruk av plastfolie på varm side av isolasjonen (bak veggplatene).
Plastfolie fungerer som en dampsperre, noe som betyr at fukt som trenger inn i konstruksjonen ikke kan tørke ut innover.
Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjonsoppbygning, og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsyn for utvikling av potensielle skader.
Det bør utføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens:
Oppbygningen er utsatt for kondensering, som igjen kan føre til grobunn for mugg og sopp.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

TG 1 Krypkjeller

Tilbygget mot sørvest har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ventilert.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp av tre mellom 1. etasje og loft.
Vanger, inntrinn, opptrinn og rekkverk i malt utførelse.
Teppe i inntrinn.

Rekkverk ble målt til 88cm.
Åpninger i rekkverk ble målt til 11cm.
Det mangler håndløper i deler av trappen.

Trapp av tre mellom 1. etasje og kjeller.
Vanger, inntrinn, rekkverk og håndløper i malt utførelse.
Rekkverk ble målt til 90cm.
Åpninger mellom trinn ble målt til 14,5cm.

Punkt som omhandler sikkerhet blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".
Trappene fremstår med normal slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, glatt utførelse i 1. etasje.
Dørblader i malt, profilert utførelse på loft og i kjeller.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Malte, slette plater og fliser på veggoverflatene.
Malte, slette plater i skråhimling. Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Fliser på gulvoverflaten.
Rommet har elektriske varmekabler.
Oppkant ved dørterskel ble målt til 45mm.

Sluk av plast.
Opprinnelig gulvbelegg som tettesjikt.

Rommet har gulvstående toalett, badekar, og innredning med nedfelt servant.

Mekanisk avtrekk.

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

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

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

Det ble registrert:
- Ingen fall til sluk.
- Vindu av tre i våtsone til badekar.
- Manglende tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

Tilstandsgrad 3 blir satt som følge av at tettesjiktet vurderes å være fra byggeår.

Ved befaring var klemringen i sluket løs.
Denne har blitt festet av eier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og de registrerte avvik.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.
Kostnadsestimatet innebærer fjerning av flis og tettesjikt, samt etablering av nytt tettesjikt og ny sluk.
Omfatter ikke ferdige overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk.



Vindu i våtsone.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.

Tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Belegg på gulvoverflaten.
Oppbrett av gulvbelegg ved dørterskel ble målt til 95mm.

Sluk av plast.

Rommet har utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

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

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

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

Det ble registrert:
- Flatt gulv.

Ved befaring var klemringen i sluket løs.
Denne har blitt festet av eier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommet for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.
Kostnadsestimatet innebærer utskifting av gulvbelegg og sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



Hulltaking og fuktmåling.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet vurderes å være fra byggeår.

Tapet på veggoverflatene.
Panel i himlingen.

Belegg på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.
Fall ble målt til 20mm.
Opprett ble målt til 10mm (se bilde).

Sluk av plast.

Badet har dusjkabinett, gulvstående toalett og innredning med nedfelt servant.

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

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

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

Det ble registrert:
- Ingen tettesjikt i våtsone på vegg.

Ved befaring var klemringen i sluket løs.
Denne har blitt festet av eier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.
Kostnadsestimatet innebærer utskifting av gulvbelegg og sluk, samt etablering av tettesjikt i våtsone på vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk. Løs klemring ved befaring.



Manglende tettesjikt på vegg.



Oppkant målt til ca 10mm, da belegg er tilskjært rundt karmlist.

Tilstandsrapport



Klemring festet av eier.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 9%.



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket Epoq i malt, glatt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, kombinert stek/mikrobølgeovn, stekeovn og kjøleskap.
Lekkasjesikring under vask.

Kjøkkenet ble fornyet i 2024.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er nedfelt kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Løsningen gir redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med avtrekk til det fri, og tilstandsgrad 2 er derfor satt.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tapet på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

Laminat på gulvoverflaten.

Rommet har vegghengt toalett og servant på vegg.

Mekanisk avtrekk.

Toalettrommet ble fornyet i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Tilstandsgrad 2 blir satt på innvendige vannledninger av kopper dersom de er over 25 år.

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.

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

Tilstandsgrad 2 blir satt på innvendige avløpsrør av plast dersom de er over 25 år.

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra våtrom.

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert 3 varmepumper.

Varmepumpe i trappeløp mellom loft og 1. etasje er fra før 2017, TG2 som følge av alder på denne.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Varmtvannstanken er datert 1999.

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



Produksjonsetikett.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.
Ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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.
   1988

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer på alle arbeider utført etter 2017 (dagens eier).
   Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer på eventuelle andre arbeider utført i regi av forrige eier.

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?

Tilstandsrapport

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

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikringen er fra 1988.

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

Tilstandsgrad 2 blir satt på drenering og fuktsikring som er over 30 år.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i stedstøpt betong.
Belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe sprekkdannelse i fuger og løse skifer på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Konsekvens:
Avviket vil på sikt øke i omfang.

TG 0 Terrengforhold

Noe skrånet tomt.
Skråner fra øst mot vest.

Opparbeidet med plen og stor terrasse mot sør, vest og øst.
Asfaltert gårdstun.
Plattinger av betong belagt med skifer på nordsiden.

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.

Tilstandsgrad 2 blir satt på utvendige vann- og avløpsledninger dersom de er over 25 år.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1999

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv og fundamentert av betong.
Yttervegger oppført i betongkonstruksjon.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Renner og nedløp av plast.

Vinduer med karmer av tre. Enkelt glass.
Ytterdør med karm og dørblad av metall.
Leddporter av metall. El-åpner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

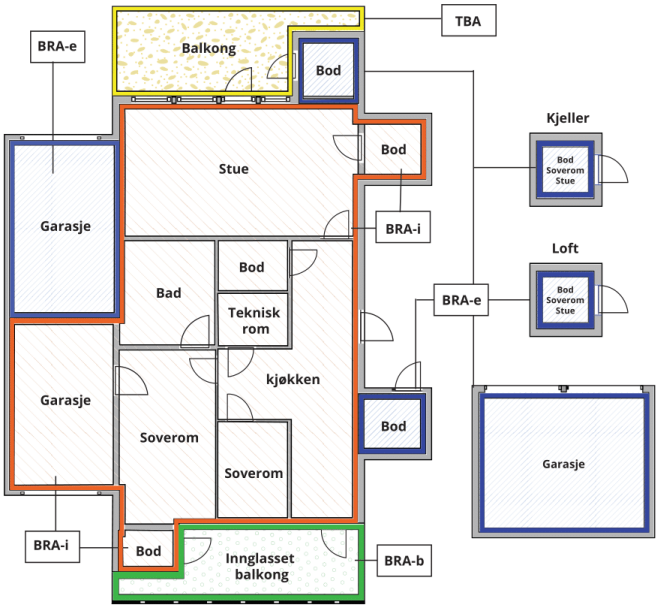
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	54			54	18
1. etasje	96	2		98	117
Kjeller	70			70	
SUM	**220**	**2**			**135**
SUM BRA	**222**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kott		
1. etasje	Gang, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, hagestue	Utvendig bod	
Kjeller	Gang, pc-rom/hobby, soverom, bod, bad, tv-stue		

Kommentar

Carport (26m²) er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjelleren har blitt innredet med flere rom i forhold til byggemeldte tegninger. Endringer fra sekundærareal til oppholdsrom krever søknad til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 1. etasje har blitt renovert. Ferdigstilling 2024.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	5	297		0	766.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skarvedne 41

Hjemmelshaver

Nilsen Ivan, Ytreland Susanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint på Skarvedne, en del av Sletten boligfelt på Vea.
Et etablert boligområde.
Kort veg til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og turområder.
Ca 1km til Vea næringspark med dagligvare og flere butikker.
Utsikt mot friområde og nabobebyggelsen i øst.

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 plen, beplantning, hekker og prydbusker.
Stor terrasse mot sør og vest.
Asfaltert gårdstun.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.
Carport i tilknytning til inngangspartiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.06.1987		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0017/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ivan Nilsen	Susanne Ytreland

Gateadresse
Skarvedne 41

Poststed	Postnr
VEAVÅGEN	4276

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind / LO favørhus

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: 2-0017/26

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet 1 stk toalett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mye nytt elektrisk i forbindelse med oppussing av hovedetasjen
Arbeid utført av	Karmøy elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elbil lader i garasjen

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

Document reference: 2-0017/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Deler utført av byggefirma, noe gjort på dugnad.
Arbeid utført av	Byggmester Oaland As

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var vanninntrenging i taket på kjøkken, dette ble fikset via forsikringsselskap i 2023

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

Beskrivelse	Se punkt for skade/rapporter

Document reference: 2-0017/26

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: 2-0017/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivan Nilsen	c9141100e97d22d4d1a8f7634cc72f32ad300b18	26.01.2026 08:48:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Ytreland	aa339cfebbb4cc1c9de8cd190119735d85a3e97d	02.02.2026 10:10:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0017/26

→ 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

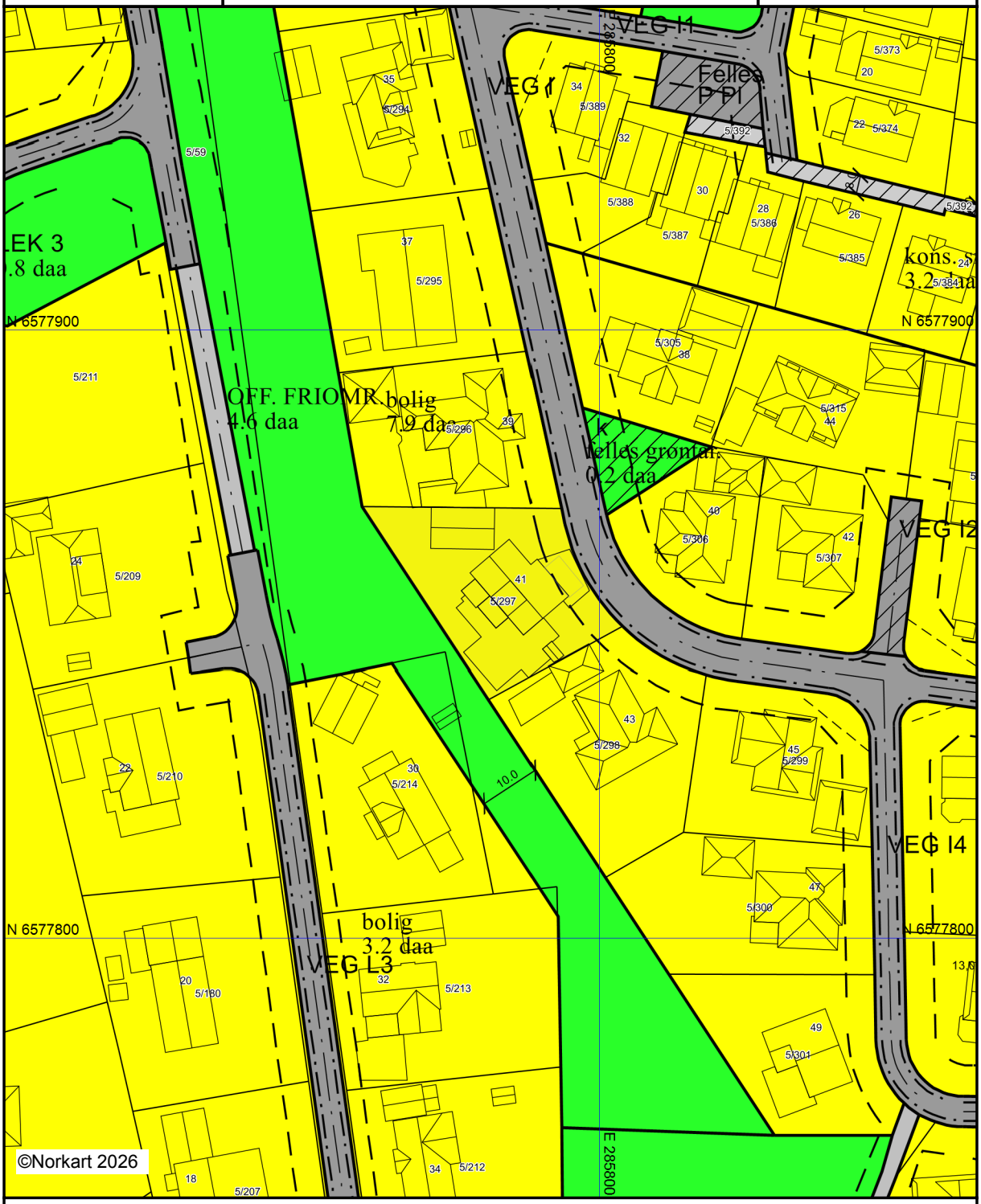
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/297
Adresse: Skarvedne 41
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

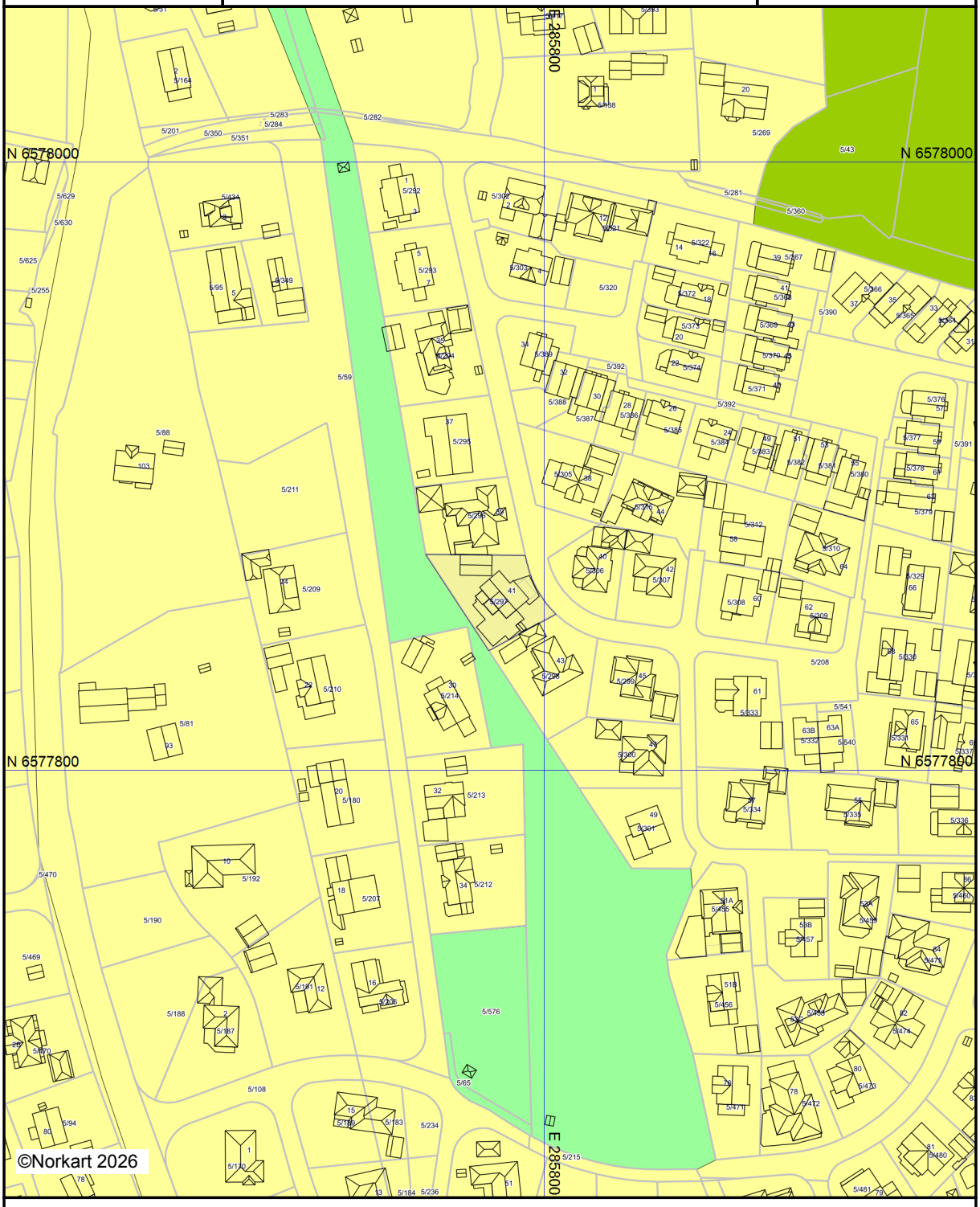
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/297
Adresse: Skarvedne 41
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 5/297
Adresse: Skarvedne 41
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	297	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skarvedne 41, 4276 VEAVÅGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 767 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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	209A
Navn	Vea Øst I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4413/209A-end21-inkl%20end11-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 767 m^2 **Formål** Boliger

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 5/297
Adresse: Skarvedne 41
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 5/297
Adresse: Skarvedne 41
Utskriftsdato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 16.01.2026

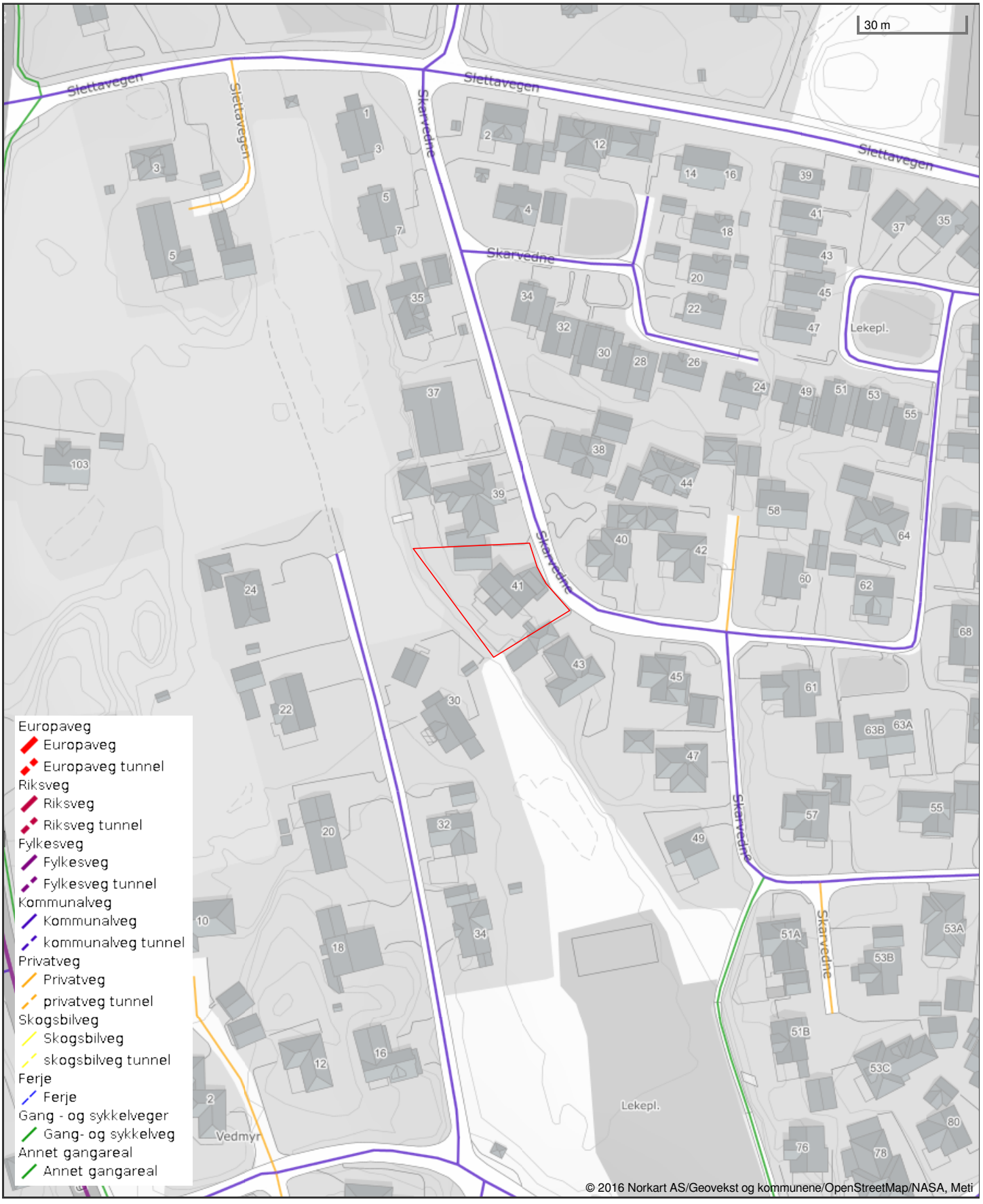
Oversiktskart for eiendom 1149 - 5/297//



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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 5/297//



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 5, Bruksnr 297	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Skarvedne 41, gatenr 1525 4276 Veavågen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 3	Vea Veavågen
Oppdatert:	25.08.2011	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100403 4706	Veavågen Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.12.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	766,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.12.1986	Avgiver	1149/5/208	-767,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/5/297	767,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skarvedne 41	H0101	Bolig	248,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	32,0	Rammetillatelse:	18.06.1987
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	248,0	Igangset.till.:	03.07.1987
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	248,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.06.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11788335			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		75,0		75,0			
H01	1	119,0		119,0			
L01		54,0		54,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.10.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.10.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13708045			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			46,0	46,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



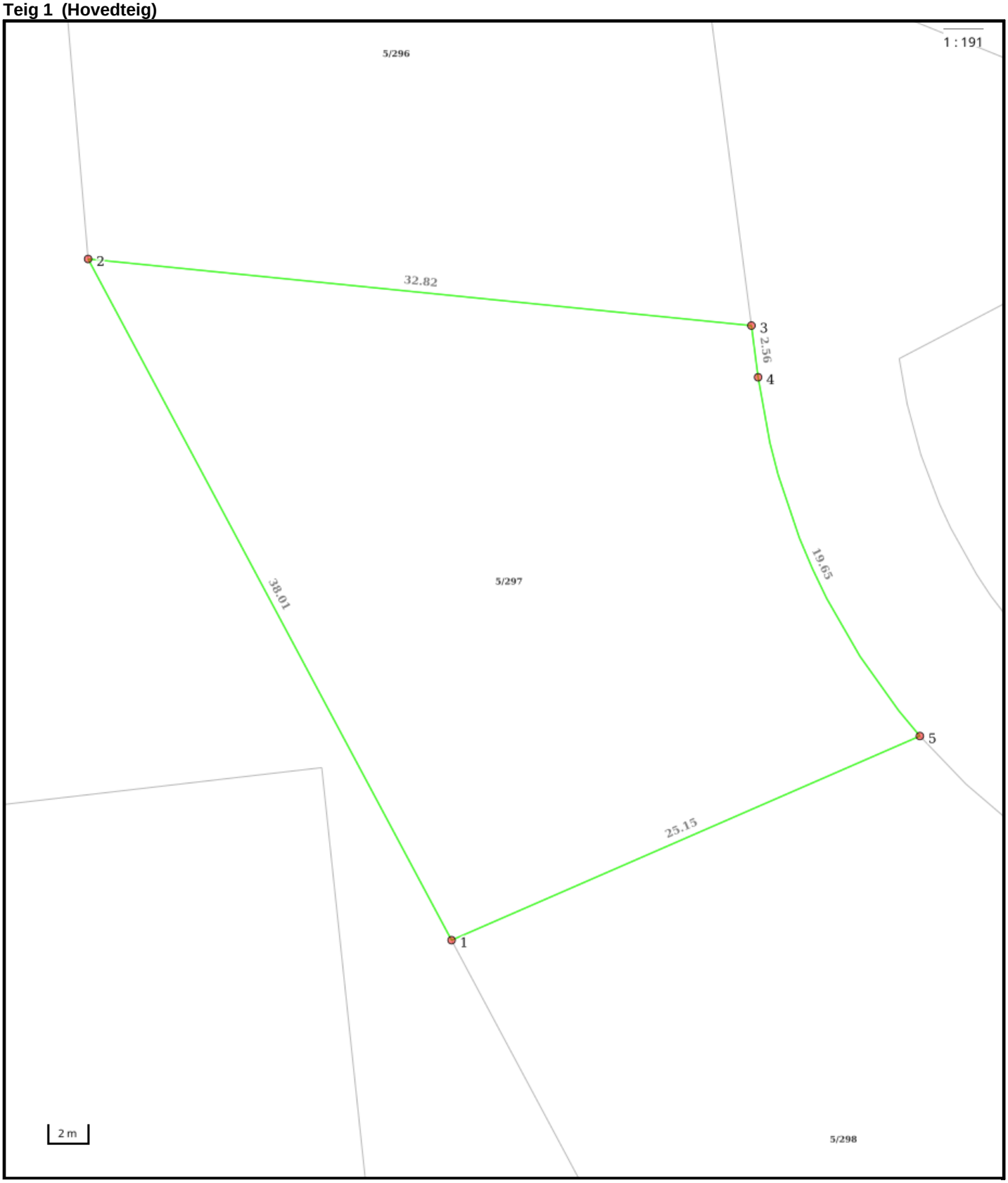
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 766,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 577 839,17	285 781,75	38,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 577 870,95	285 760,90	32,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 577 870,63	285 793,72	2,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 577 868,13	285 794,28	19,65m	Terrengmålt	10	-33,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 577 851,26	285 803,80	25,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

KARMØY KOMMUNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted(adr.)	Registernr(Gnr/bnr/fnr)
Vea	005/0297/

Arbeidets art	Bygningens art	Søkn.dato	Vedt.dato	Sak nr
NYBYGG	BOLIGBYGG	24.04.87	18.06.87	0364/87

Byggherre: Mørch, Hallgeir
Adresse: 4276 Vedavågen.

Anmelder: Garvik Byggsenter A/S
Adresse: 4275 Sæ'velandsvik.

Ansvarshavende grunnarb.: Mørch, Hallgeir
Ansvarshavende trearb.: Garvik, Reidar

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens paragr. 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for
x. hele bygget .. følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. *Nedløpsrenner føres til overvannsledning.*
2. *Kjellerytttervegger isoleres i h.h. tilk byggeforskriftenes kap. 53, tabell 53:2.*
3. *Dør og vinduer i kjeller pusses inn.*
4. *Matbod gjøres ferdig.*
5. *Feieluke avskjermes mot treverk med tennvernende materialer.*
6. *Røykvarsler monteres. (Straks).*

Evt. krav fra feiermesteren må etterkommes umiddelbart.

Arbeidet må være utført innen: 09.12.88.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Karmøy bygningskontor, den 09.06.88.

Elisabeth Kynbråten

Bygn.sjef

bygn.kontr.

Sendes til
.. Bygherre .. Anmelder .. Feiermester ..

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

Hallgeir Mørch
Skarvedne 41

4276 VEDAVÅGEN

Dato: 09.09.2014
Saksbeh: Hans Reidar Berentsen
Saksnr: 07/2011-10
Løpenr: 40559/14
Arkivkode: GNR 5/297
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Carport.*
Byggested:	*Skarvedne - Vea,*
Gnr./Bnr.	*5/297*
Tiltakshaver:	*Hallgeir Mørch*
Ansvarlig søker:	*Hallgeir Mørch*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*713/07*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Hans Reidar Berentsen
bygningskontrollør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

KARMØY KOMMUNE

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

JpID: 21/60941

Tiltakshaver
Ivan Nilsen
Skarvedne 41
4276 VEAVÅGEN

Ferdigattest er gitt for

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skarvedne 41	5	297		

Type tiltak/bygning
Bygging av terrasse

Vedtaksdato	Saksnr.
07.12.2021	21/8472

Dato for søknad om ferdigattest: 3. desember 2021

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

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

Sted	Dato	Underskrift
Kopervik	07.12.2021	Evy Johannessen *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.16.3-2021 - Ferdigattest	**2300**	**1**	**2300**

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

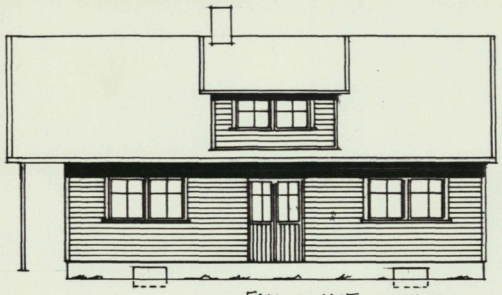
Du kan klage på vedtaket

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

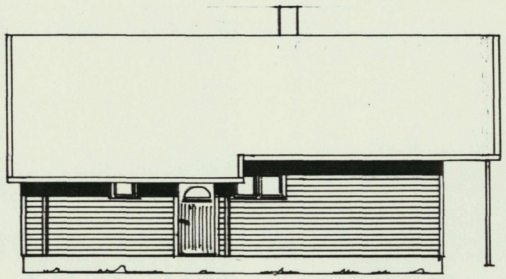
Klagerett

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

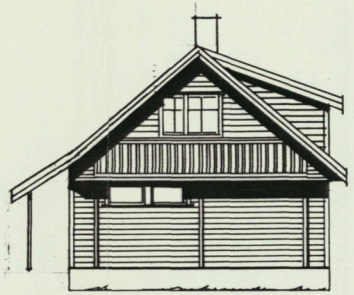
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for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



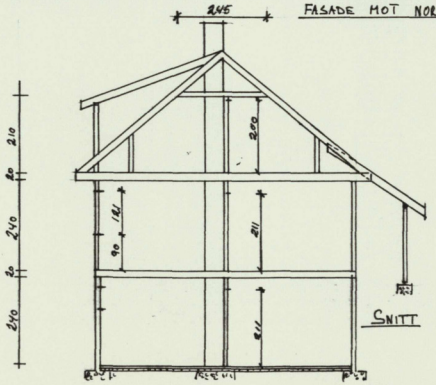
FASADE MOT SØR-VEST

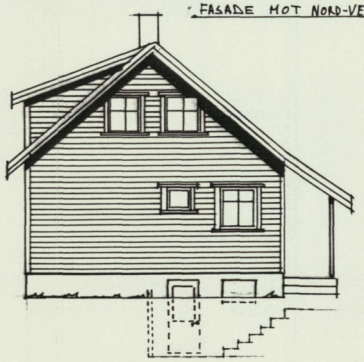


FASADE MOT NORD ØST

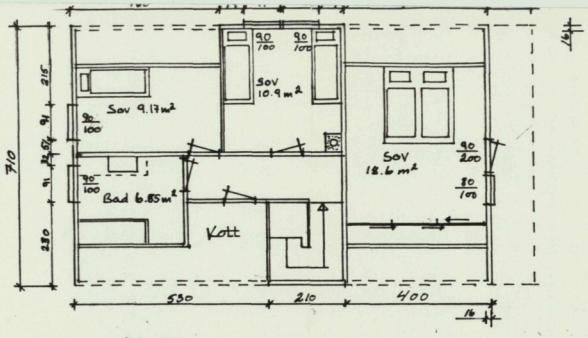


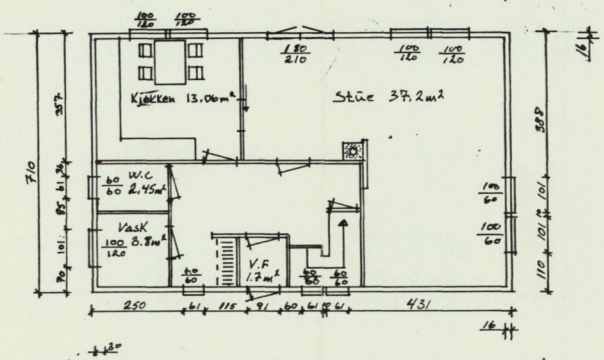
FASADE MOT NORD-VEST





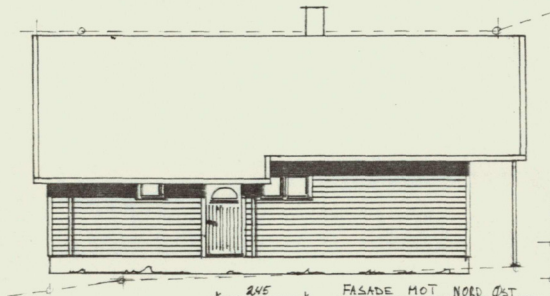
FASADE MOT SØR ØST



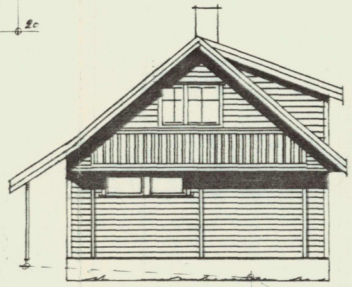

Kjøkken 13.06m²
Stue 37.2m²
W.C 2,45m²
Vask 8.3m²
V.F 1.7m²
7,10
2,50
2,50
2,50



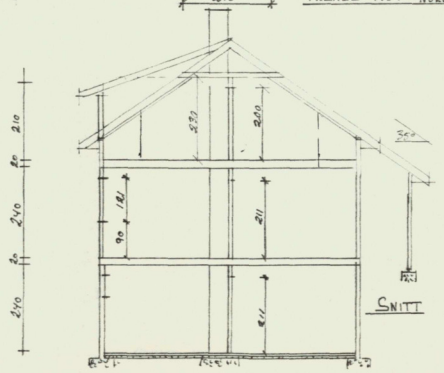
FASADE MOT SØR-VEST



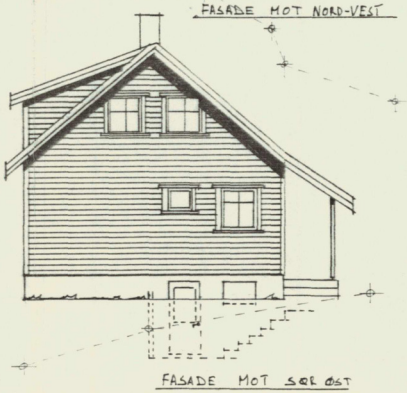
FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD-VEST

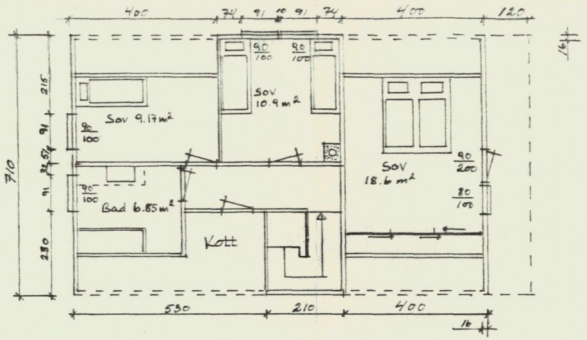


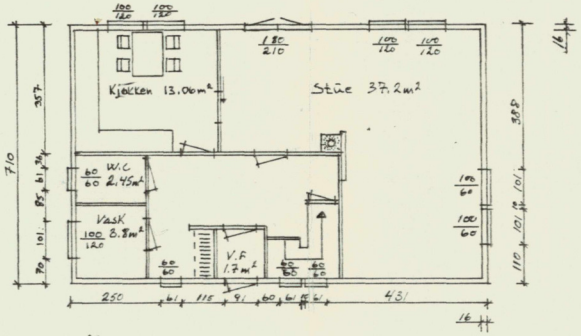
SNITT

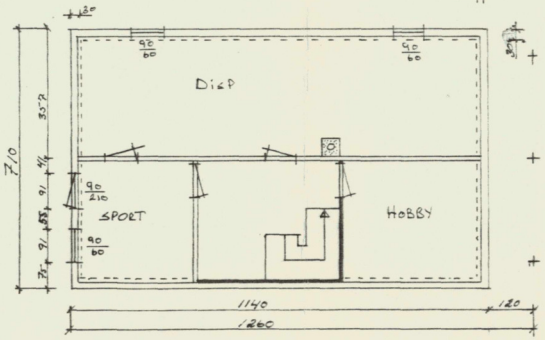


FASADE MOT SØR ØST

Topp mur 0.6 m over vei
Topp vei tenkt kote 22
Hus er satt i forhold til dette.







KARMØY KOMMUNE
09. JUN 1987
SAKSB. | PROSJ. | ARKIV

Kjeller: 6.5 x 10.8 x 0.2 =	14.04 m²
1 etg: 6.78 x 11.08 x 1 =	75.12 m²
Loft: 6.78 x 11.08 x 0.4 =	30.05 m² = 119.21 m

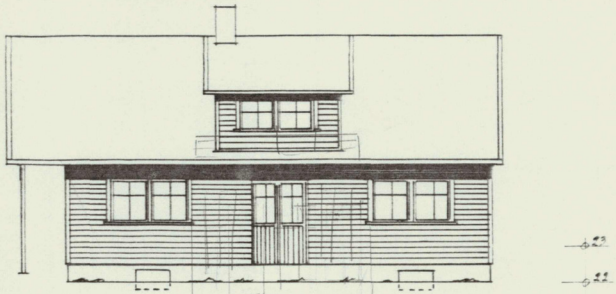
BYGGHERRE: HALLGEIR HØRCH TOMT NR. 6

Vea Øst 4176 Vedavågen

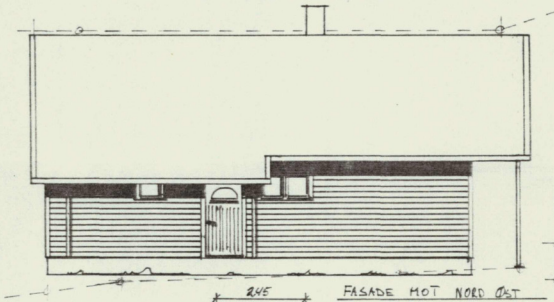
Garvik Byggsenter a.s
A/L ENTREPRENØR OG BYGGEFIRMA
4270 SÅVELANDSVIK – T.F. 047 – 55087

MÅL 1:100

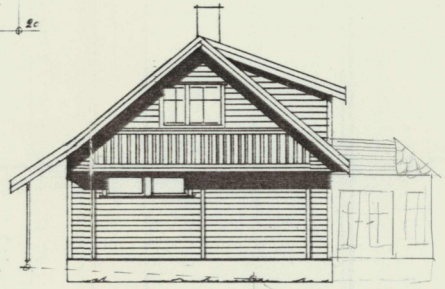
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



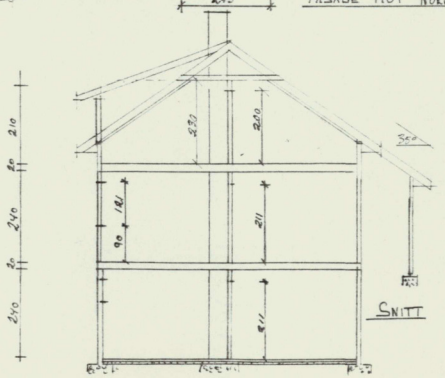
FASADE MOT SØR-VEST



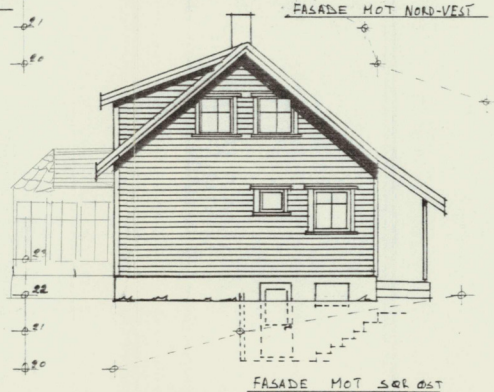
FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD-VEST

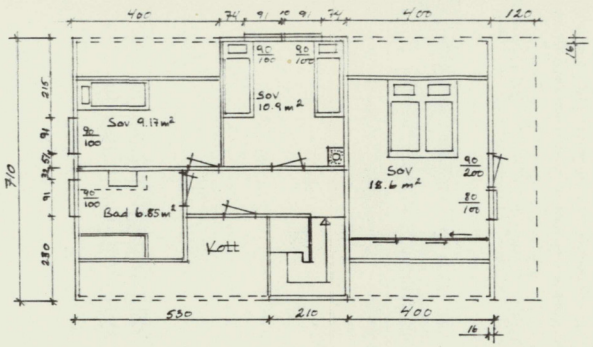


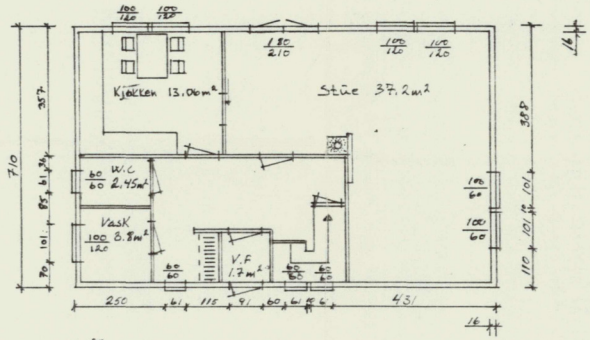
SNITT

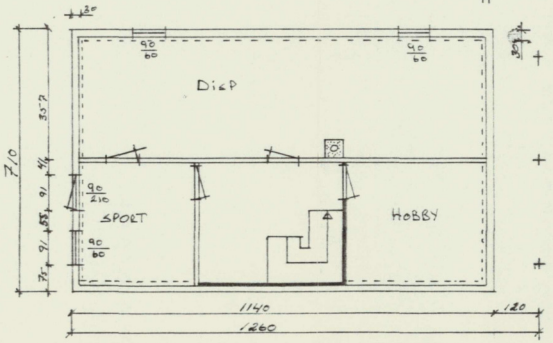


FASADE MOT SØR ØST

Topp mur 0.6 m over vei
Topp vei tenkt kote 22
Hus er satt i forhold til dette.







KARMØY KOMMUNE
09. JUN 1997
SAKST. | PNO.NR. | ARKIV

Kjeller: 6.5 x 10.8 x 0.2 =	14.04 m²
1.etg: 6.78 x 11.08 x 1 =	75.12 m²
Loft: 6.78 x 11.08 x 0.4 =	30.05 m² = 119.21 m²

BYGGHERRE: HALLGEIR HØRCH TOMT NR. 6

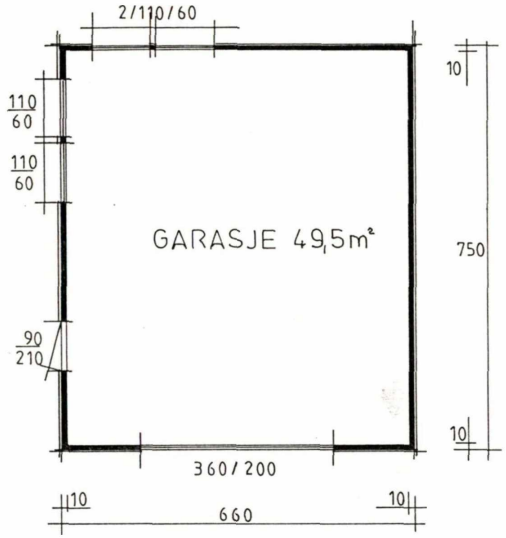
Vea Øst 4276 Vedavågen

Garrik Byggsenter a.s

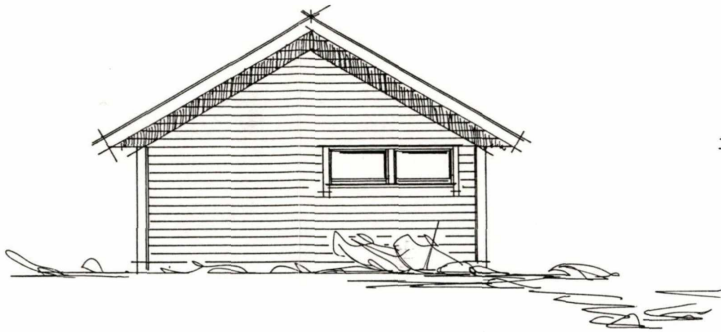
MÅL 1:100

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

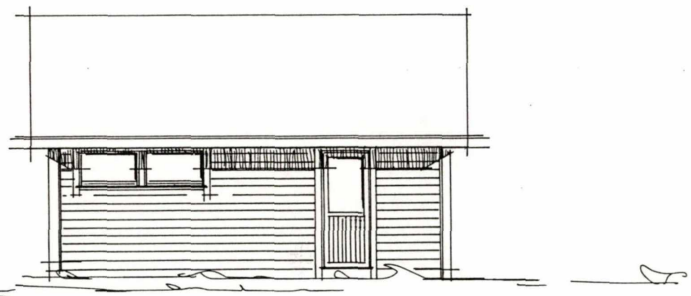
KARMØY KOMMUNE
SAKSB. | DATO | ARK



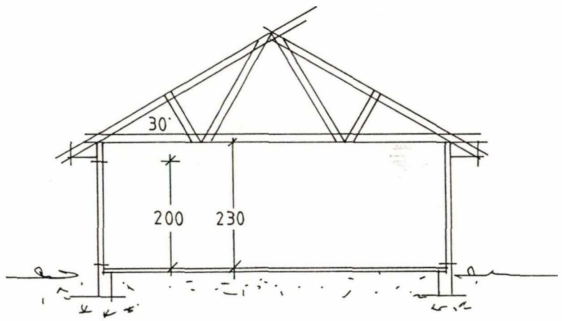
PLAN



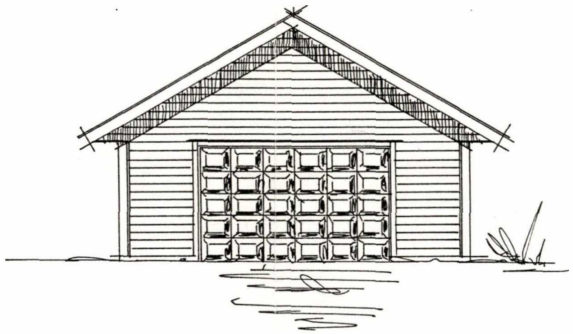
VEST



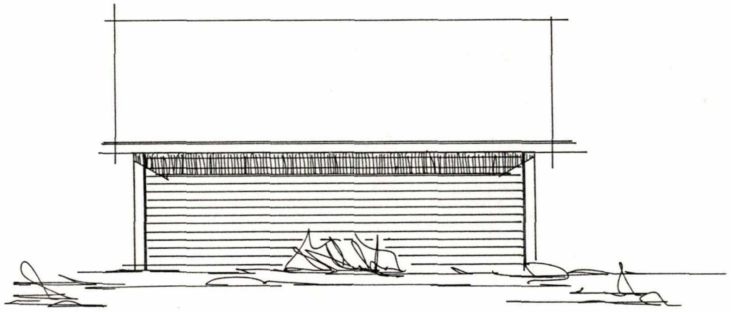
SØR



SNITT

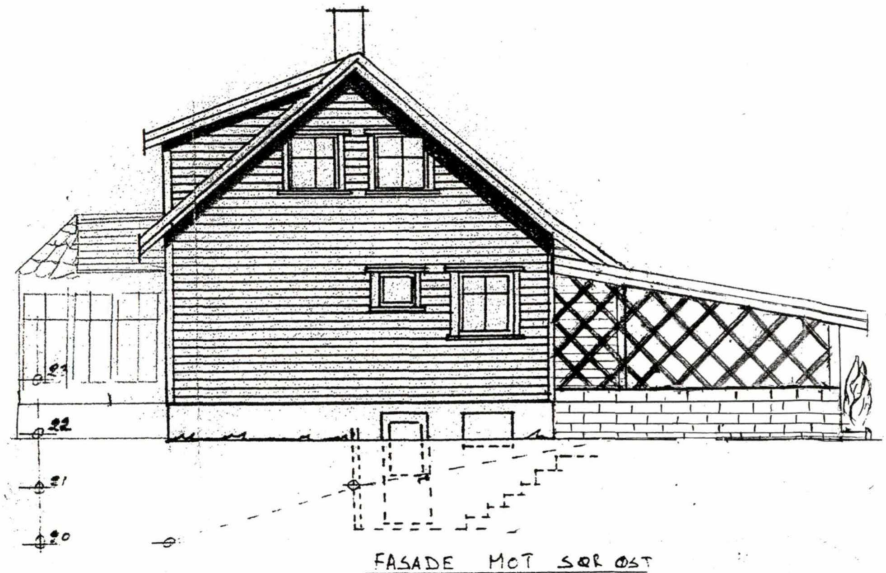


ØST



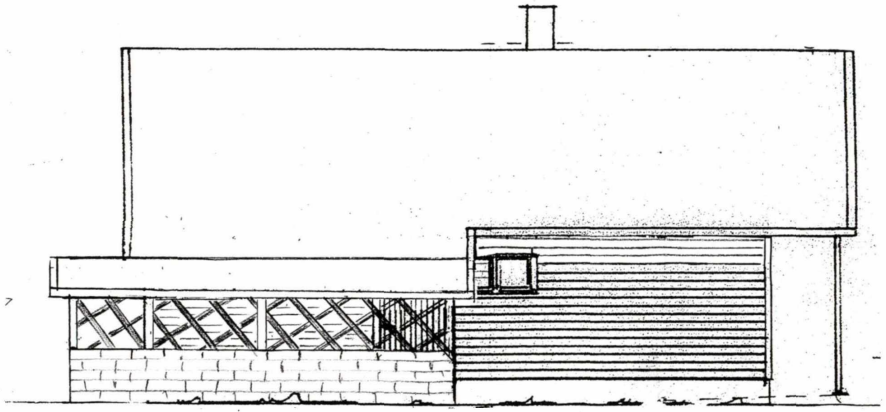
NORD

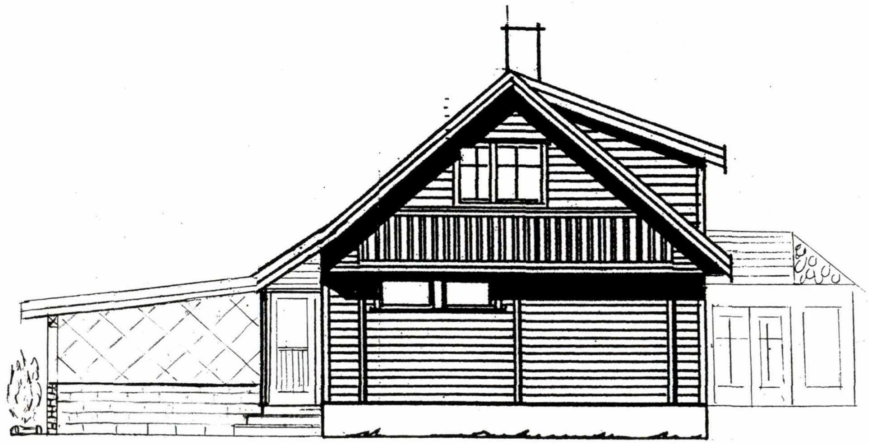
HALLGEIR MØRCH Skarvedne 41 4276 VEDAVÅGEN	Mål 1:100	L. Kvale Dato 22/07-92
PLAN, SNITT, FASADER		



FASADE MOT SØR ØST

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
0 2 JUL 2007
Ark.sak.nr.:
L.nr.:
Ark. kode:
Saksbeh.:
Kopi til:





FASADE MOT NOI

Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Sign.	Målestokk
28.06.07	K.N.		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

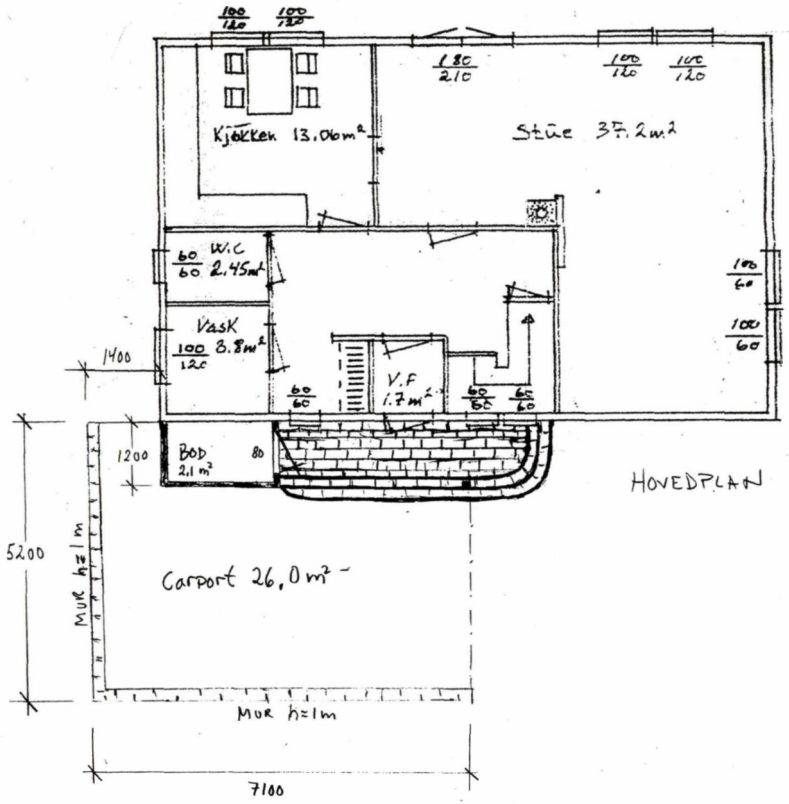
HALLGEIR MØRCH
NY CARPORT
GNR. 5, BNR. 297 - VEDAVÅGEN
FASADER - ANMELDESESTEGNING

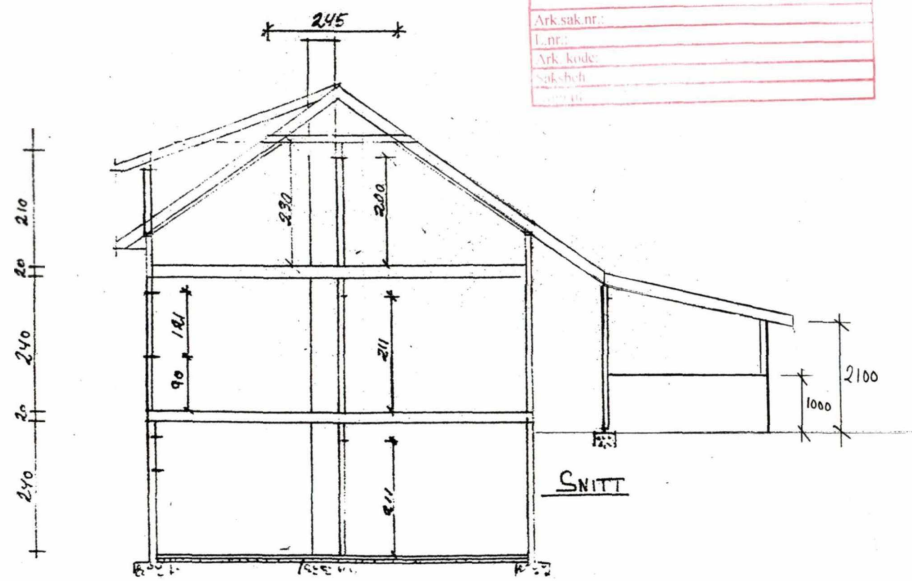
EDB-Tjenester
Norge Limited NUF
P.b. 3 - 4291 Kopervik
Tlf. 909 74 588 - Faks: 90211784
www.edb-tjenester.no

Tegningsnummer
P-130 B

Henvisning	Beregning	Filnavn

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
0 2 JUL 2007
Ark.sak.nr.:
L.nr.:
Ark. kode:
Saksbeh.





Rev.	Rev. gjelder	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Sign.	Målestokk
28.06.07	K.N.		1:100
Kontrollert	Standkontrol.	Godkjent	Tracet

HALLGEIR MØRCH
NY CARPORT
GNR. 5, BNR. 297 - VEDAVÅGEN
PLAN OG SNITT - ANMELDESESTEGNING

Henvisning | Beregning | Filnavn

EDB-Tjenester
Norge Limited NUF
P.b. 3 - 4291 Kopervik
Tlf. 909 74 588 - Faks: 90211784
www.edb-tjenester.no

Tegningsnummer
P-130 A

Sch. 24/9-18

Dokid: 18104980 (18/4371-1)
TEGNINGER

VEDLEGG 2 3

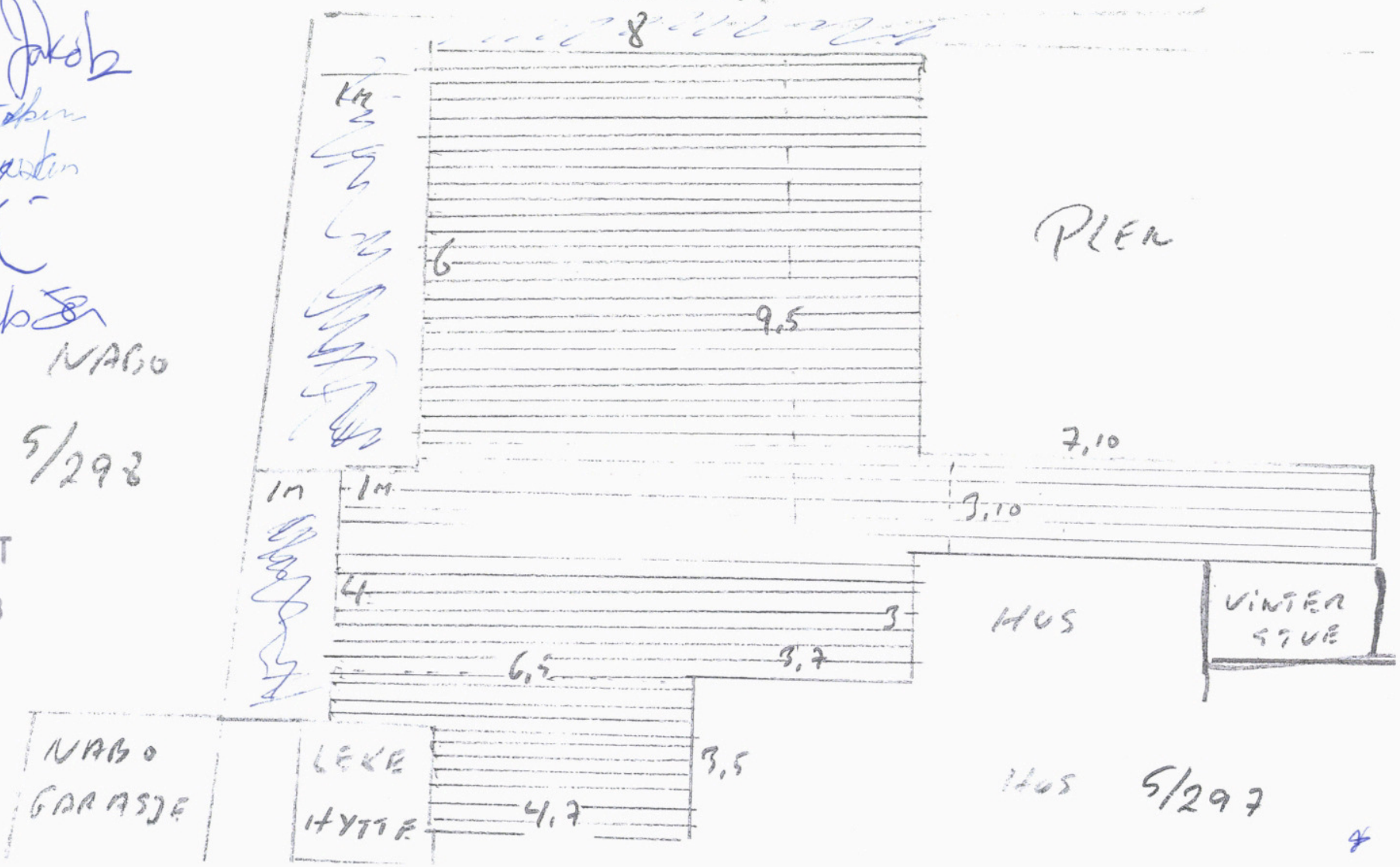
V
S N
Ø

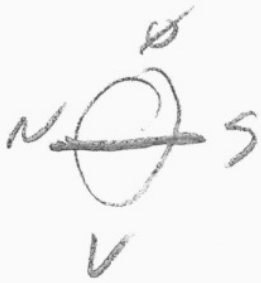
Mari Ida Kristoffersen
Henrik Nilsen
Roy Morten Jakob
Sveinn G Hauksson
Anne Mari Haugsdal
Mirjam Tjakobsen

NABO

5/298

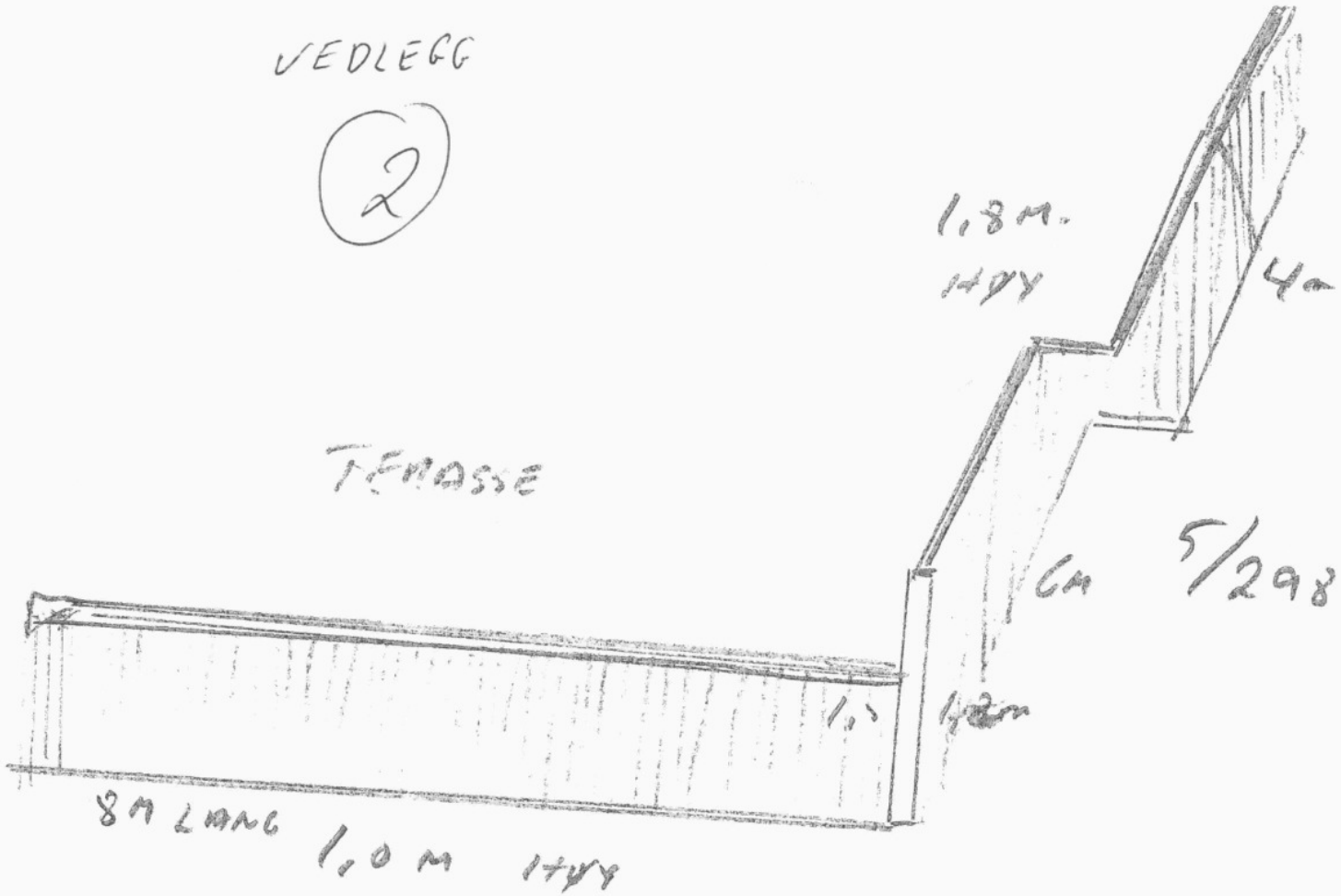
MOTTATT
26 SEPT. 2018





VEDLEGG

(2)



MOTTATT

26 SEPT. 2018

Utskriftsdato: 16.01.2026

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.**	5	**Bruksnr.**	297	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skarvedne 41, 4276 VEAVÅGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.01.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	297	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skarvedne 41, 4276 VEAVÅGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	8 334,14 kr
Eiendomsskatt	3 644,00 kr
Feiing	667,00 kr
Renovasjon	4 272,50 kr
Vann	3 818,88 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
16.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 5 Bnr 297 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skarvedne 41, 4276 VEAVÅGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 859 080
Som sekundærbolig:	kr 3 436 319

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Byggefelt: Vea-Øst

Tomt: 6

DAGBOKFØRT
02 MAR 87 01763
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

KJØPEKONTRAKT

Undertegnede Karmøy kommune og Laila og Hallgeir Mørch,
4276 Vedavågen. har i dag inngått denne kontrakt:

Karmøy kommune Hallgeir Mørch pers.nr. 061062[redacted]

selger til Laila Mørch pers.nr. 200964[redacted]

Gnr. 5, bnr. 297 i Karmøy på følgende vilkår.

I Kjøpesummen er satt til kr. 115.016,00

som betales kontant mot
utstedelse av skjøte.

II Kjøper betaler for netto tomt ifølge målebrev.
Kjøper betaler alle utgifter til målebrev, tinglysing og dokumentavgift. I tillegg kommer den til enhver tid fastsatte tilknytningsavgift 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. Der hvor det er anlagt veigrøft utenfor gate/vei, må overflatevann fra gate/vei likevel uhindret få renne til grøften selv om denne ligger på tomten.

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 nødvendige 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.
Søknad om gjenkjøp sendes til teknisk rådmann.

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. Dersom kommunen benytter sin gjenkjøpsrett i henhold til pkt. IV, belastes alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen den opprinnelige kjøper.

V Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning:

a. Å føre elektriske ledninger og telefonledninger langs veier og ved luftstrekk eller jordkabel over tomten, og å sette opp gatelysstolper og nødvendige kabelskap.

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

c. Å anlegge nødvendige veigrøfter og veiskråninger utenfor regulert veilinje. Kommunen vedlikeholder veigrøfta, og den kan ikke igjenfylles.

Ledningens eier har rett til adkomst for fremtidig vedlikehold og nødvendig tilsyn av ledningen. Ved eventuell oppgraving skal terrenget settes tilbake i sin opprinnelige stand, og mulige skader erstattes.

Der hvor kommunen har lagt jordkabel, vann-, overvann- eller kloakkledninger over tomten, kan tomteeieren ikke uten teknisk 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 Tomtekjøperen overtar ansvaret og vedlikeholdet av stikkledninger for vann og kloakk frem til hovedvannledningene. Han har også rett og plikt til å utføre vedlikehold av felles stikkledninger over annen manns eiendom.

VIII 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.

IX 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 sikkerhetsforholdene 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 avkjørselvei målt fra kant av gate.

X På de tomtene der det ligger offentlige ledninger og felles stikkledninger, kan ikke byggverk, mur, planering av terrenget o.l. tillates nærmere enn 4 m fra ledningene.
Dispensasjon kan gis av teknisk rådmann.

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

XII 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.

Kopervik, den_____

selger

kjøper
Hallgeir Mørch

Til vitterlighet:

ektefelle/samboer
Laila Mørch

Hans A. Mørch

Linda Mørch Gjøen

Kommunens navn (ev. stempel)

KARMØY

MÅLEBREV

J nr 1297/86

Målebrev nr Prt.koll 66 side 103

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
5	297	

Bruksnavn eller adresse: VEA

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 208 12 JAN 87 00298 SORENSKRIVEREN I KARMSUND

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato: 23. desember 1986 holdt—

Kart og delingsforretning over parsell nr. 6 av gnr. 5 bnr. 208,
i samsvar med vedtak i del.sak 282/86.

Forretningen ble rekvirert av—

Karmøy kommune

Bestyrer ved forretningen var—

Torstein Breivik

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Kopervik den 30. desember 1986

Tormod Haave
oppm.sjef

Torstein Breivik
saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing	Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

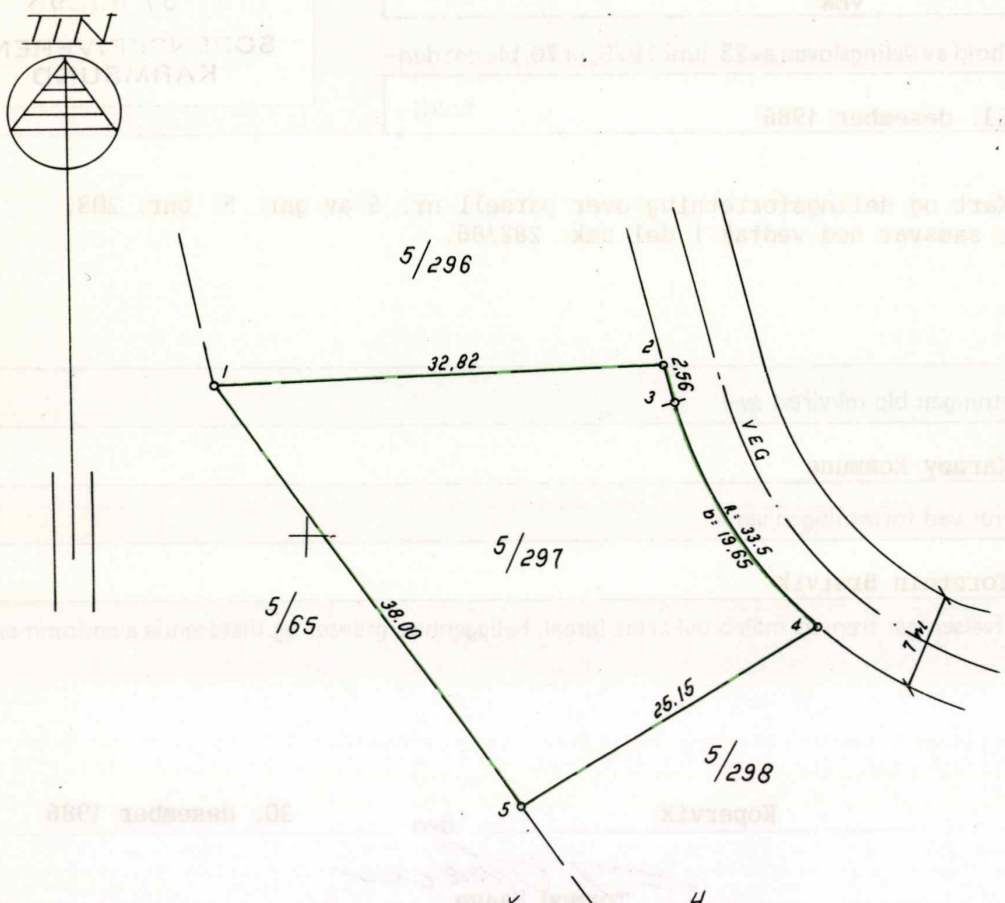
K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

MÅLEBREVKART over-

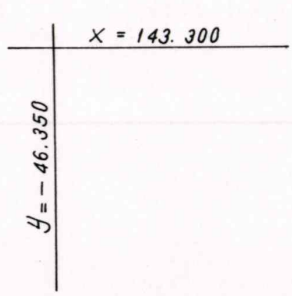
G.nr.	Br.nr.	Målebrev nr.
5	297	Prt. Koll 66 side 103

Representasjonskoordinater: X 143. 348.00 Y – 46. 334.00 Z

Koordinatsystem	Kartblad
N G O Akse I	E 12/3
Målestokk	**Areal**
1:500	767 m²



	x.	y.
1	143. 361,00	46. 357,00
2	362,13	324,20
3	359,66	323,53
4	343,23	313,27
5	330,18	334,77



A.S TØRRKOPI