Nabolagsprofil

Statsråd Vinjes gate 1 - Nabolaget Kopervik sentrum/Kopervik nordre - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Havnegata Linje 209, 210, 221, 223, N288	3 min 0.2 km
Kopervik Linje 208, 209, 210, 221, 223, N288	4 min 0.4 km
Haugesund Karmøy	14 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	22 min 14.5 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	28 min 17.7 km

Skoler

Kopervik skole (1-7 kl.) 243 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Stangaland skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 381 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	18 min 1.6 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	14 min 8.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Kopervik	6 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

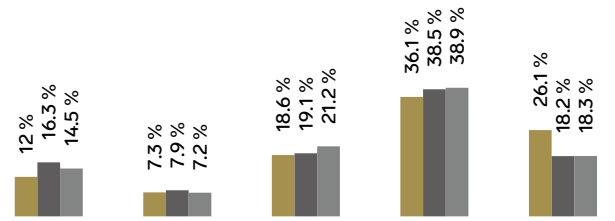
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kopervik sentrum/Kopervik...	1 258	766
Kopervik	8 842	4 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kopervik barnehage (1-5 år) 42 barn	3 min 0.3 km
Åsebøen Fus barnehage (1-5 år) 88 barn	11 min 0.9 km
Espira Østrem barnehage (0-5 år) 105 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Haugen Kopervik Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Extra Kopervik Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

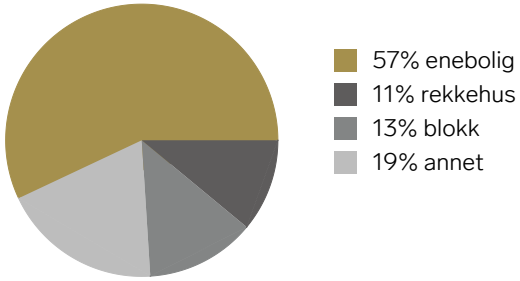
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Eide skole gymnastikksal Aktivitetshall	10 min 0.9 km	
Åsebøen idrettsanlegg Fotball, friidrett	10 min 0.9 km	
SKY Fitness Kopervik	2 min	
Skoi Trening og Helse avd. Kopervik	5 min	

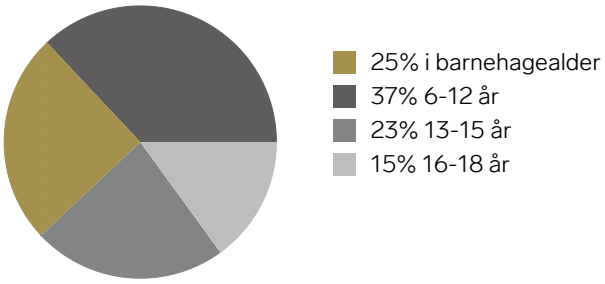
Boligmasse



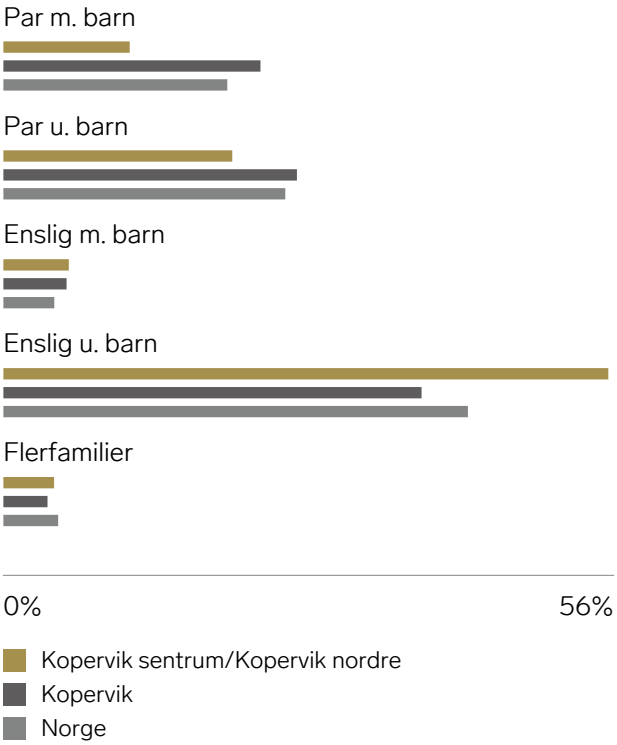
Varer/Tjenester

Megasenteret	5 min
Apotek 1 Kopervik	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



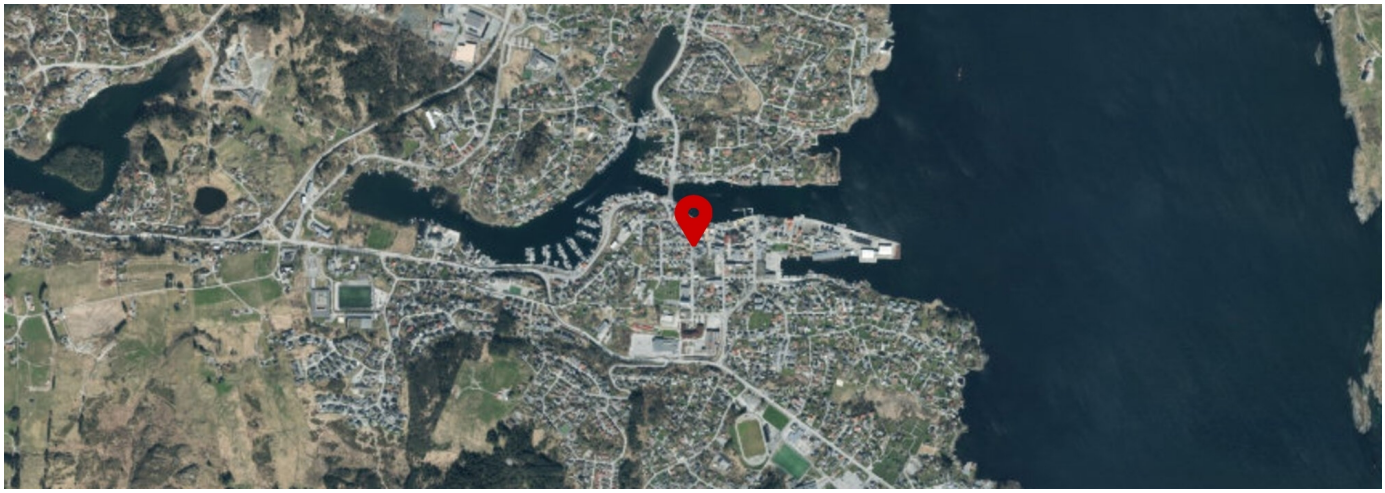
Familiesammensetning

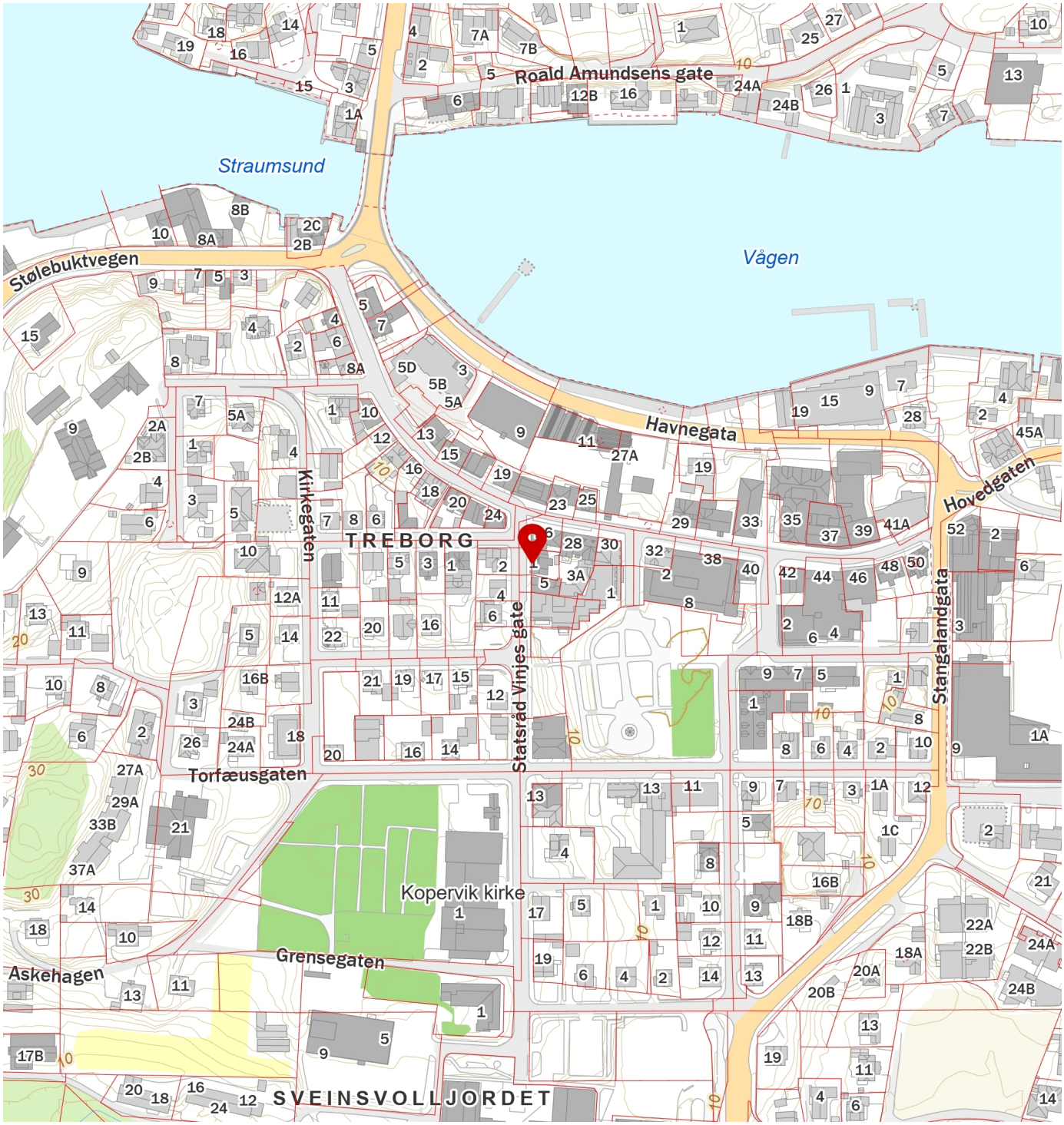


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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

Utvendige konstruksjoner og fellesområder

Statsråd Vinjes gate 1, 4250 KOPERVIK KARMØY kommune

gnr. 58, bnr. 280

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1188 **Referansenummer:** QY1282

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260157

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig



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

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med 1., 2., og 3. etasje.
Leilighet i 2. og 3. etasje.
Forretningslokale i 1. etasje med inngang fra bakkeplan.
Bod oppført på terrassen.

Grunnmur av betong.
Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med trepanel og med fasadeplater av plast.
Saltak oppbygd i trekonstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Renner og rennenedløp av plast.
Vinduer med karmer av PVC og tre. Isolerglass. 1 vindu med enkelt glass.
Ytterdører med karmer av tre. Ytterdør av PVC til felles vaskerom.

Vinduer og inngangsdør til butikklokale har karmer av metall.

Terrasse/fellesområde i tilknytning til 2. etasje.

Ukjent oppbygging av gulv i forretningslokale.
Etasjeskillere av tre. Deler av etasjeskille mellom 1. og 2. etasje er av betong

Belegg på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater, malt panel og malt strekkpapp i himlinger. Systemhimling i forretningslokale.

Dører med dørblader i hvit utførelse.

Trapp av tre fra byggeår.
Vanger, opptrinn og rekkverk i malt utførelse. Belegg i inntrinn.

Enkle prefabrikkerte kjøkkeninnredninger med glatte fronter.
Benkeplater i laminat.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Kamin i leilighet 2. etasje.
Ovn i 3. etasje.
Varmepumpe i 3. etasje.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast og soil.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.

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

Utvendige konstruksjoner og fellesområder

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

Leilighet 2. etasje

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

Leilighet 3. etasje

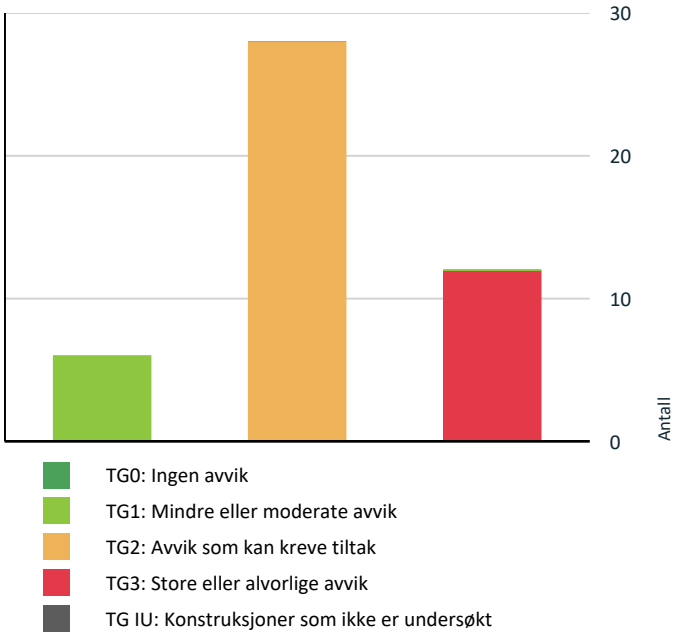
• Det foreligger ikke tegninger

Forretning

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

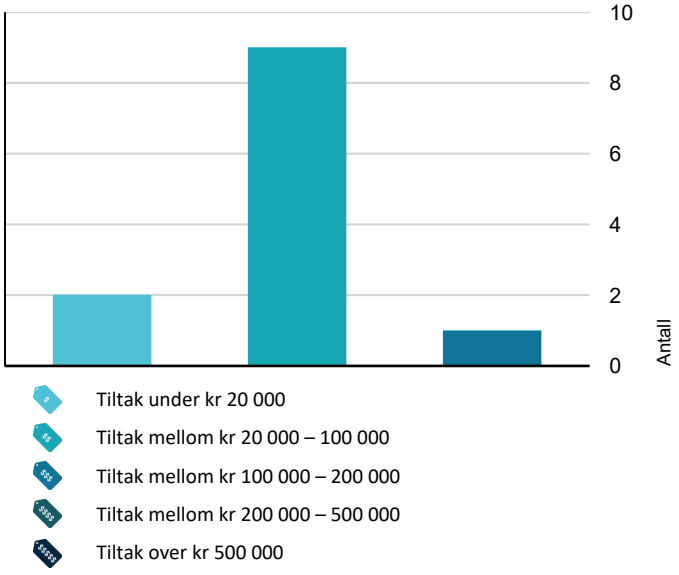
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Utvendige konstruksjoner og fellesområder

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Felles vaskerom	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	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	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Leilighet 2. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Leilighet 3. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

UTVENDIGE KONSTRUKSJONER OG



Byggeår
1912

Kommentar
Ambita

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av noe vedlikeholdsetterslep. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Flatt tak over tilbygg.
Tekket med PVC-duk (Sarnafil).
Besiktiget fra bad i 3. etasje.
Det ble opplyst at tekkingen på taket til tilbygg ble fornyet for ca 12 år siden.

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:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis råtedannelse og malingsslitasje på utvendige vindski og dekkbord.
Det ble også registrert en del mose- og grønskedannelse på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe vedlikehold av taktekkingen.
Utskifting av enkelte dekkbord og vinskier må forventes.

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.
- Råtedannelse på dekkbord og vindskier vil på sikt øke i omfang og kan føre til vanninntrengning.



Mosedannelse og råtedannelse på dekkbord.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.
Beslag av metall på pipe.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av 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.
Krav om snøfangere ble gjeldende når taktekkingen ble fornyet.

Det ble også registrert skader på enkelte av takrennene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper må forvente noe vedlikehold og rens av takrenner. Det må forventes utskifting av enkelte takrenner.
Snøfangere må monteres for å oppfylle krav.
Det anbefales å montere stigetrinn for adkomst til pipe.
Det anbefales også å etablere bortleding fra takrenner direkte til sluk/overvannsløp.

Konsekvens:
- Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.
- Blader og mose kan tette takrennene, slik at regnvann ikke ledes bort. Dette kan føre til overrenning.

Kostnadsestimatet innebærer montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rennenedløp.



Manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjon.
Kledd med liggende trepanel og med stående fasadeplater av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Råtedannelse på liggende trepanel.
- Deler av konstruksjonen, spesielt tilhørende trapperommet, er svært utsatt for vanninntrengning fra terrassenivå. Det kan forventes fuktskader og råtedannelse på deler av konstruksjonen som ligger nær terrasse. Trepanelet ligger til dels helt nedpå terrassen.
- Svært lite/ingen lufting på fasadene som er kledd med fasadeplater av plast.
- Malingsflass.

Det ble også opplyst at ved større snømengder trekker vann inn i veggkonstruksjonen ved terrasse og inngangspartier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet og fasadeplatene der dette mangler.
Samt sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater (terrasse) for å bedre avrenning og lufting.
Kjøper må forvente å skifte ut eller justere panel som ligger for nær bakkenivå.
Vedlikehold og overflatebehandlig må forventes.
Tiltak må utføres for å sikre at vann ikke tar seg inn i konstruksjonen ved snøfall.

Konsekvens:
- Manglende lufting og lav avstand kan over tid føre til kondensering og økt fuktbelastning bak trepanelet og fasadeplatene av plast.
- Manglende lufting bak fasadeplater av plast er en risiko, da det vil ta svært lang tid før symptomer på skader bak platene vil gjøre seg synlige.
- Råtedannelse og malingsflass vil på sikt øke i omfang og videre skade konstruksjonen.



Fasadeplater av plast. Ingen lufting under platene.



Råtedannelse.

Tilstandsrapport



Trepanelet ligger helt nedpå terrassen, som resulterer i lite lufting og stor påkjenning av vann. Synlig råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført som et åstak i trekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er en gjenbygget (lukket) konstruksjon og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Flatt tak i trekonstruksjon over tilbygg.
Takkonstruksjonen er en gjenbygget (lukket) konstruksjon og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Bygget er gammelt, og det må forventes mott/borebiller på deler av takkonstruksjonen. Det anbefales å etablere en loftsluke eller flere inspeksjonsluker for å kunne holde jevnlig tilsyn.
Det ble registrert stedvis råtedannelse og malingsslitasje på utstikk fra åsene.
Det ble også registrert at det er ingen synlige tegn på lufting av takkonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonene, og foreta tiltak dersom det er symptomer på angrep fra mott/borebiller samt etablere lufting dersom det er mulig.
Åsutstikk bør skrapes, rengjøres og utbedres for råteskader.

Konsekvens:
Råtedannelse vil på sikt øke i omfang.
Manglende lufting medfører en risiko for kondensering.



Åsutstikk.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av PVC.
Isolerglass.
Datert 2007 og 2014. Udatert vindu på bad i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert rustdannelse i enkelte av låsebeslag til vinduene.
Det ble også registrert stedvis enkel utførelse rundt innfestningsdetaljer, spesielt vannbordene. Det er ikke etablert dryppkant under vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe vedlikehold av vinduene. Smøring vil forlenge levetiden.
Det anbefales utbedringer omkring innfestningsdetaljene.

Konsekvens:
Feil vedrørende innfestningsdetaljer kan føre til at vann blir ledet inn i konstruksjonen.



Innfestningsdetaljer.

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer på fasaden mot øst.
Karmer av tre. Isolerglass og enkelt glass.
Isolerglass datert 2015 og 1980.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse i karmer på de omtalte vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av de omtalte vinduene.

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

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vindu i trapperom. Enkelt glass.



Innfestning for ytterdør til vaskerommet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til leilighet i 2. etasje med karm av tre og dørblad i malt utførelse.

Døren vurderes å være i orden, men det anbefales generelt vedlikehold med smøring av hengsler og overflatebehandling.

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Inngangsdør inn til trapperom.
Karm og dørblad i teak.

Ytterdør inn til felles vaskerom.
Karm av PVC. Isolerglass i dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse i karm til inngangsdør av teak.
Det ble også registrert råtedannelse i innfestning for ytterdør til vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting og/eller reparasjoner av de omtalte dørene.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Felles oppholdsområde/terrasse på nordsiden av bygningen.

Dekke av betong.
Avrenning til sluker.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 98cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del slitasje og til dels råtedannelse på rekkverket.
Det ble også registrert lite fall til sluker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

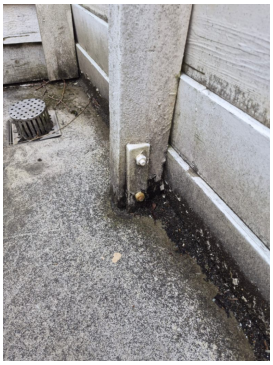
Kjøper må forvente utbedringer på rekkverket.
Bedre fall til sluker eller andre kompenserende løsninger for bortleding av vann bør etableres.

Konsekvens:
Slitasje og råtedannelse på rekkverk vil på sikt øke i omfang.
Lite fall fører til vannansamlinger og økt vannpåkjenning på andre konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vannansamlinger.



Stor slitasje og til dels råtedannelse på rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong på nordsiden av bygningen.
Rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 55cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er svært preget av råte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverk må repareres og forhøyes for å lukke avviket.

Konsekvens:
Ødelagt og for lavt rekkverk innebærer en risiko for fall.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rekkverk.

Utvendig bod

Beskrivelse

Bod oppført på terrasse/felles oppholdsområde.

Gulv av betong.
Oppført i enkelt bindingsverk av tre. Kledd med liggende trepanel.
Pulttak i trekonstruksjon.
Tekket med plater av metall.
Renner og nedløp av plast.

Ytterdør med karm og dørblad av tre. Malt utførelse.
Vindu med karm av tre.

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

Det ble registrert at boden bærer preg av en del fukt- og råteskader. Kjøper må forvente utbedring.



Bod.



Råte i konstruksjon.

TG 3 Felles vaskerom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom i tilknytning til inngangspartiet og terrassen.
Etablert i tilbygg fra 1989.

Gulv av betong.
Tapet på veggoverflaten.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rustfritt stål.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet er svært preget av fukt og råte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet må fornyes.
Veggplater og himlingsplater må fjernes, og konstruksjoner må undersøkes og repareres for fukt- og råteskader.

Konsekvens:
De omtalte avvik vil på sikt øke i omfang.

Kostnadsestimatet innebærer riving av vegg- og himlingsplater, samt undersøkelser og lokale utbedringer på konstruksjonen.
Omfatter ikke gjenoppbygning av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt- og råteskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatene omfatter trapperommet.

Belegg på gulvoverflaten.
Malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert skader på overflatene i trapperommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Avviket er estetisk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong.
Oppforet med tilfarere av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse i oppforet tregulv.
Avviket må også sees i sammenheng med "Veggkonstruksjon". Bunn av yttervegger er preget av fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilfarergulv og veggplater må rives for å kartlegge omfang.

Konsekvens:
Råtedannelse vil på sikt øke i omfang.

Kostnadsestimatet innebærer fjerning av overflater og kartlegging av skadeomfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling. Vått i gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murstein.
Pusset overflate.
Beslått med beslag av metall over tak.
Kamin i leilighet 2. etasje.
Ovn i leiliget 3. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

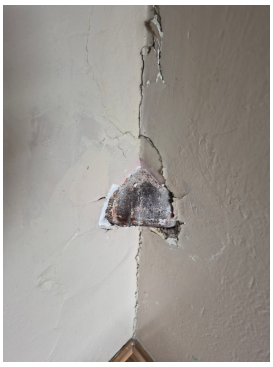
Det ble ikke observert sotluke på pipen. Sotluken skal plasseres i bunn av pipe, minimum 30cm over gulv. Pipen avsluttes i 2. etasje.
Det ble også registrert en del sprekkdannelser rundt gjennomføring for ovnsrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sotluke må etableres.
Det anbefales utbedringer rundt ovnsrør.

Konsekvens:
Manglende sotluke vanskeliggjør fjerning av sot etter feiing.
Sprekkdannelser rundt gjennomføringer kan føre til røykutslag.



Gjennomføring for ovnsrør.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trapperom.
Vurderes å være fra byggeår.

Vanger, opptrinn og rekkverk i malt utførelse.
Belegg i inntrinn.
Rekkverk ble målt til 68cm. Åpninger i rekkverk ble målt til 19cm.
Punkt som omhandler sikkerhet blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

Trappen bærer preg av slitasje og bruk, men vurderes å være som forventet i forhold til alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i trapperom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ingen ventilasjon i trapperommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere veggventiler for å få sirkulasjon av luft i trapperommet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent alder på drenering og fuktsikring.
Det ble registrert bruk av eldre grunnmursplast på sørsiden av bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom dreneringen er over 30 år.
Det ble også registrert manglende kantlist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere kantlist på grunnmursplast.



Eldre grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i betong som en sparesteinsmur.
Grunnmur av betong under tilbygg mot nord og terrasse/fellesområder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe sprekkdannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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



Sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger ble fornyet i 2015. Informasjon hentet fra rørleggermeldinger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

LEILIGHET 2. ETASJE



Byggeår
1912

Kommentar
Tilbygg mot nord med daterte tegninger fra 1989.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er omtalt tidligere i rapport.

Dører

Beskrivelse

Dører er omtalt tidligere i rapport.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater og malt panel i himlinger.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utbedringer av overflater.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Avviket er estetisk.

TG 3 Overflater - 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater soverom mot nord.

Belegg på gulvoverflaten.
Malt tapet på veggoverflaten.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Rommet er en del av tilbygget fra 1989. Tilbygget er oppført på dekke av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Rommet bærer preg fra en eldre lekkasje.
Det ble også registrert råtedannelse i oppforet tregulv (tilfarergulv).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rommet må fornyes.
Tiltak må utføres på oppforet tregulv.

Konsekvens:
Råtedannelsen vil øke i omfang.

Kostnadsestimatet innebærer riving av overflater og oppforet tregulv.
Omfatter også ytterligere undersøkelser.
Omfatter ikke fornying og gjenopbygging av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oppforet tregulv. Fuktmåling tatt i plassbygd skap.



Himlingsplatene har løsnet som følge av fukt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av tre. Deler av etasjeskille er av betong. Denne delen er omtalt under "Overflater - 2".

Alle rom ble stikkontrollert for høydeforskjell.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert:
- 88mm høydeforskjell i stue.
- 65mm høydeforskjell i kjøkken.
- 60mm høydeforskjell i soverom.

Det er ikke unormalt med slike målinger i en bolig av denne alderen.
Tilstandsgrad blir satt som følge av standardens retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å rette opp høydeforskjeller dersom boligen skal renoveres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående 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.

Kostandsestimatet innebærer oppretting med bruk av lekter og plater.
Omfatter ikke ferdig overflate. Omfatter heller ikke eventuelle tillegssarbeider som skulle oppstå i forbindelse med opprettingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høydemåling.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er omtalt tidligere i rapport.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.
Slettfinerte dørblader.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert at flere av dørene tar i karm, og ikke lar seg lukke tilstrekkelig.
Overflatene på dørene bærer en del preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes justering og overflatebehandling av dørene.



Skjevheter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet vurderes å være fra da tilbygget ble oppført (1989).
Veggoverflatene vurderes til å være av noe nyere dato, men alder blir satt som følge av tettesjikt på gulv (belegg).

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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert kantlist nederst under baderomsplatene i våtsone.
Årsak:
Avvik fra montasjebeskrivelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtromsplatene bør monteres i henhold til produsentens montasjeanvisning.
Det anbefales jevnlig kontroll etter tegn til oppsvulming.
Det bemerkes at det er montert dusjkabinett, slik at veggene ikke er utsatt for vann i en normal brukssituasjon.

Konsekvens:
Manglende bunnlist kan føre til oppsvulming ved en eventuell lekkasje eller gjentagende søl med bruksvann.



Manglende bunnlist.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflaten.
Rommet har panelovn som varmekilde.

Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 53mm.

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

Gulvet er tilnærmet flatt.
Det ble også registrert at det var blitt slått spiker ned i belegg.
Tilstandsgrad blir satt som følge av punktert tettesjikt. Avviket må også sees i sammenheng med punktet "Overflater - 2". Oppbyggingen av gulvet kan være skadet på samme måte som på soverommet som er omtalt.

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

Ytterligere undersøkelser anbefales angående oppbygging av gulv.

Konsekvens:
Fukt i konstruksjonen vil føre til råteskader.

Kostnadsestimatet innebærer fjerning av gulvbelegg og ytterligere undersøkelser omkring oppbyggingen av gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Spiker i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med heldekkende servant, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Avtrekksviften må byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Veggene på soverommet og på felles vaskerom er preget av fukt.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at benkeplaten er knekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Benkeplaten må byttes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Knekt benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det ble registrert at dekklokk til lys i ventilator var løst. Det anbefales utbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Noe soil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det ble registrert manglende veggventiler eller vindusventiler i de fleste rom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Montert i trapperom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



El-tilkobling.

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.

Beskrivelse

Automatsikringer.
Automatsikringer i inntak.
Det ble opplyst at det ble foretatt el-tilsyn i 2024.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring på arbeidene som er utført i forbindelse med el-tilsyn.
Det er ukjent om det foreligger for andre arbeider.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Det blir lagt til grunn en utbedret avviksliste fra el-tilsyn.

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.



Sikringsskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet blir omtalt under "Utvendige konstruksjoner og fellesområder".

LEILIGHET 3. ETASJE



Byggeår
1912

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsetterslep

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er omtalt tidligere i rapport.

Dører

Beskrivelse

Dører er omtalt tidligere i rapport.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater og malt panel i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utbedringer av overflater.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.
Avviket er estetisk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille av tre.
Alle rom ble kontrollert for høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:
- 52mm høydeforskjell i stue.
- 35mm høydeforskjell over 2 meter i kjøkken.

Det er ikke unormalt med slike målinger i en bolig av denne alderen. Tilstandsgrad blir satt som følge av standardens retningslinjer.

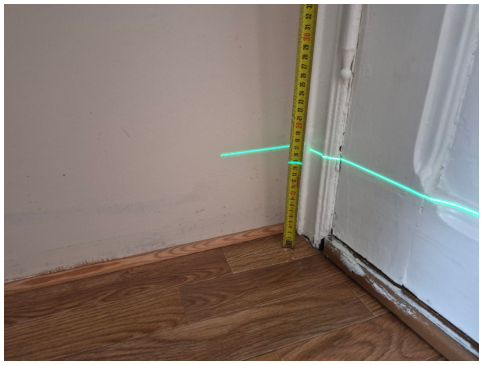
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å rette opp høydeforskjeller dersom boligen skal renoveres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående 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.

Kostandsestimatet innebærer oppretting med bruk av lekter og plater. Omfatter ikke ferdig overflate. Omfatter heller ikke eventuelle tillegssarbeider som skulle oppstå i forbindelse med opprettingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høydemåling.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er omtalt tidligere i rapport.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.
Slettprofilerte, malte dørblader.
Dørene vurderes å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at flere av dørene tar i karm, og ikke lar seg lukke tilstrekkelig.
Overflatene på dørene bærer en del preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes justering og overflatebehandling av dørene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ukjent alder på badet.

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Belegg på gulvoverflaten.
Sluk av jern.

Badet har servant på vegg, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Elektrisk styrt vifte.

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:
- 12mm motfall på gulvet.
- Dusjkabinett har avløp direkte i gulv.
- Eldre sluk av jern som bærer sterkt preg av elde. Sluk av jern har heller ingen klemring, som vil tilsi at overgangen mellom sluk og belegg ikke er tett.

Tilstandsgrad blir satt som følge av motfall og utett tettesjikt på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

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 og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke generelle oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner. Innebærer kun bytte av sluk.
Innebærer bruk av tilsvarende materialer (baderomsplater og gulvbelegg).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk.



Avløp fra dusjkabinett direkte i gulv.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Veggene er av en tømret konstruksjon.
Det ble foretatt overflatemålinger uten unormale utslag.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.

Fremstår med normal slitasje.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekksvifte på kjøkkenet.
Ventilert via lufteløp i pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av soil. Noe plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det ble registrert manglende veggventiler eller vindusventiler i de fleste rom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Montert på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



El-tilkobling.

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.

Beskrivelse

Skrusikringer. ,
Det ble opplyst at det ble foretatt el-tilsyn i 2024.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeidene som er utført i forbindelse med el-tilsyn.
   Det er ukjent om det foreligger for andre arbeider.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Det ble opplyst ved befaring at enkelte sikringer løses ut ved høy belastning.
Det anbefales etablering av automatsikringer.

Det blir lagt til grunn en utbedret avviksliste fra el-tilsyn.

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.



Sikringsskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Punktet blir omtalt under "Utvendige konstruksjoner og fellesområder".

Bygninger på eiendommen

Forretning



Anvendelse

Byggeår
1912

Kommentar
Godkjent ombygd til forretning i 1968.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Forretning med inngang fra gateplan.

Inngangsdør med karm av metall. Isolerglass.
Vinduer med karmer av metall. Isolerglass.

Belegg og teppe på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Systemhimling.

Innvendige vannledninger (WC) av kobber.
Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

Forretningen består av butikklokale, mindre lager, kontor og WC i tilknytning til kontoret.

Det ble registrert synlig isopor i himlingen på WC. Isopor er svært brannfarlig og det anbefales tildekking med ubrennbart materiale (gips e.l.).
Det ble også registrert enkelte fuktmerker i systemhimling. Det ble opplyst at disse stammer fra et større snøfall som førte til at vann tok seg inn i konstruksjonen ved felles vaskerom som ligger over.

Forretningslokale er ikke ytterligere kontrollert.

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

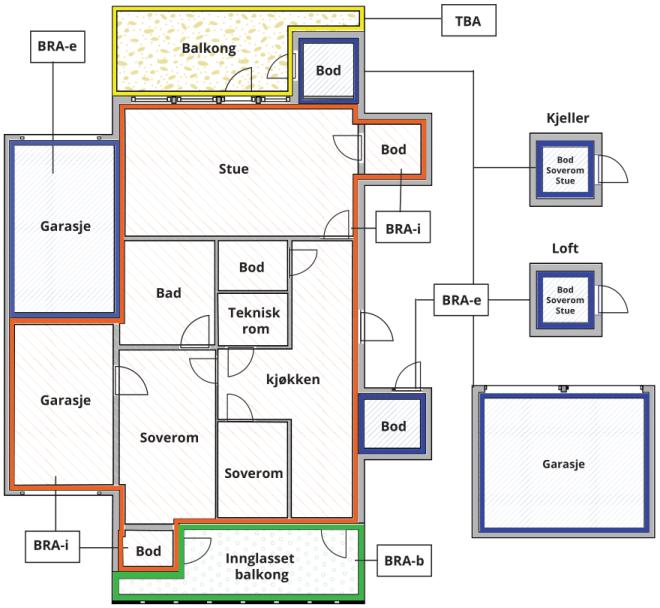
Hva er måleverdig areal?

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

Utvendige konstruksjoner og fellesområder

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Trapperom	5			5	
1. etasje		13		13	52
SUM	**5**	**13**			**52**
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Trapperom	Trapperom		
1. etasje		Bod, felles vaskerom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedring av avvik vedrørende El-tilsynsrapport.

Leilighet 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	74			74	
SUM	**74**				
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Leilighet 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	59			59	
SUM	**59**				
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Forretning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		133		133	
SUM		**133**			
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Butikklokale, lager, kontor, wc	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Ester Nymann Vea	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	58	280		0	258.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Statsråd Vinjes gate 1

Hjemmelshaver
Vea Ester Nymann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i sentrum av Kopervik, like ved krysset Statsråd Vinjes gate/Hovedgaten.
Kort avstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, rådhuset, butikker og sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er i all hovedsak bebygd.
Asfaltert oppgang til baksiden.

Kommuneplan

Sentrumsformål.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med 1., 2. og 3. etasje.
Næringsdel i 1. etasje.
Leiligheter i 2. og 3. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.01.2989	Tegninger tilbygg 2. etasje.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	23.04.2026	

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.
2-0117/26

Selger 1 navn
Ester Nymann Vea

Gateadresse
Statsråd Vinjes gate 1

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 2-0117/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Toalett
Arbeid utført av	Vedavågen rør

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

Beskrivelse	En liten fuktskade i taket pga oversvømmelse i betongplate ovenfor

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I vegg ved store vannmengder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Feieluke i skorstein må tettes

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	Kontaktpunkter skiftet etter kontroll
Arbeid utført av	Kolbeinsen 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

Beskrivelse	Kontroll av elanlegget fra Haugaland Kraft

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0117/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To utleiedeler

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To utleieleiligheter som tidvis har vært utleigd

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0117/26

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: 2-0117/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ester Nymann Vea	df249f8d1b3a352474c6e5 9ed7af132390ba905c	01.04.2026 07:40:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0117/26

→ 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

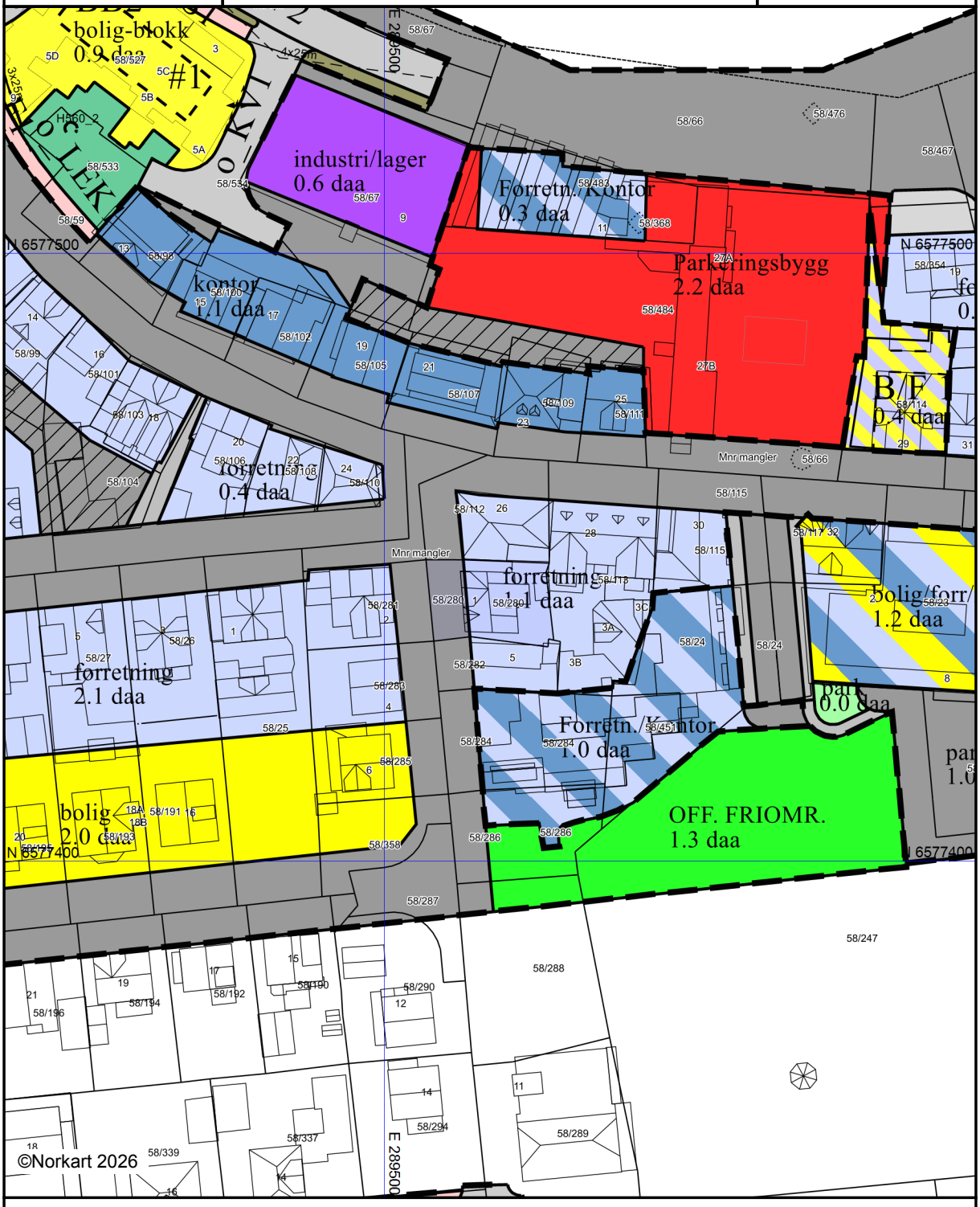
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/280
Adresse: Statsråd Vinjes gate 1
Dato: 31.03.2026
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.

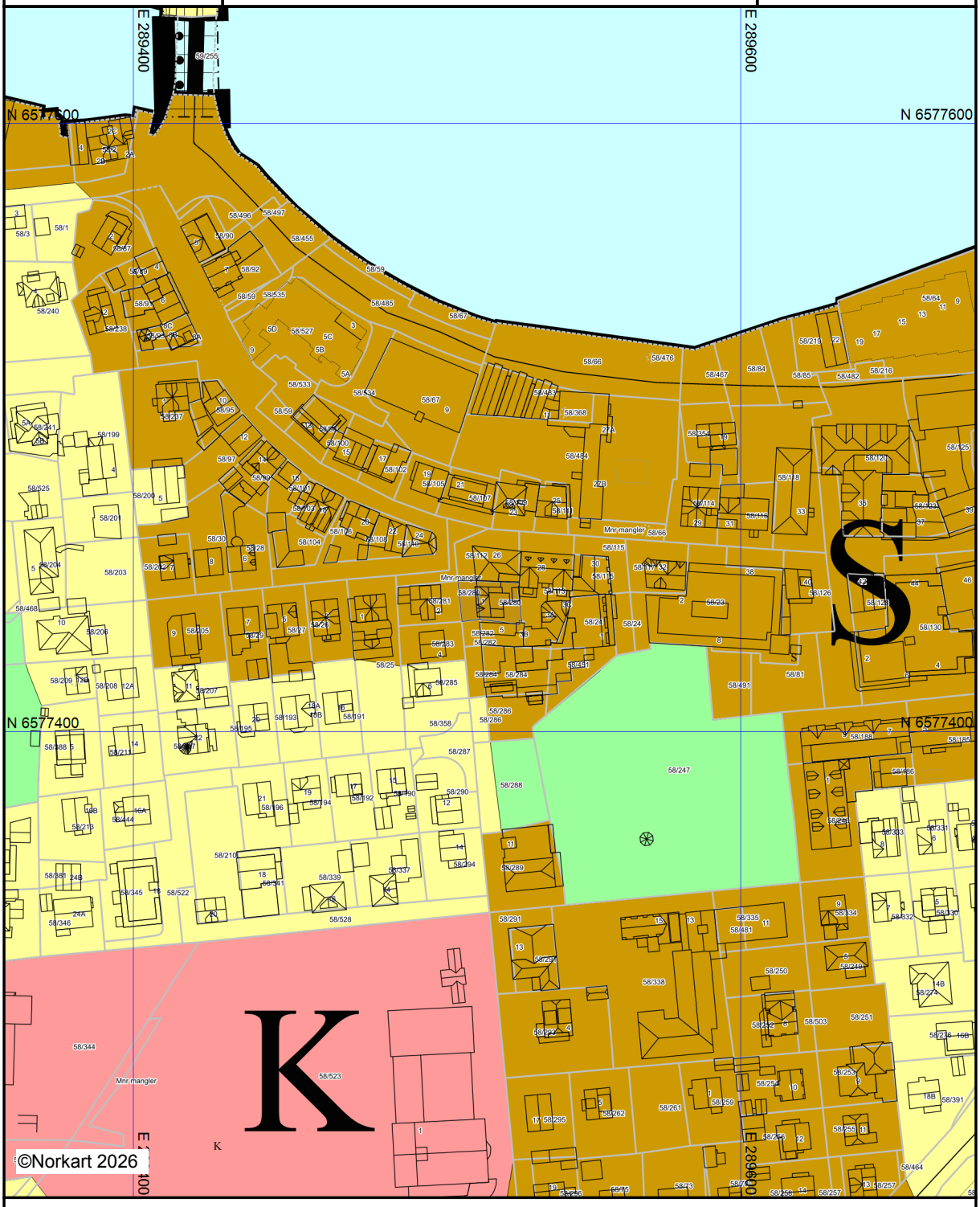
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/280
Adresse: Statsråd Vinjes gate 1
Dato: 31.03.2026
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.

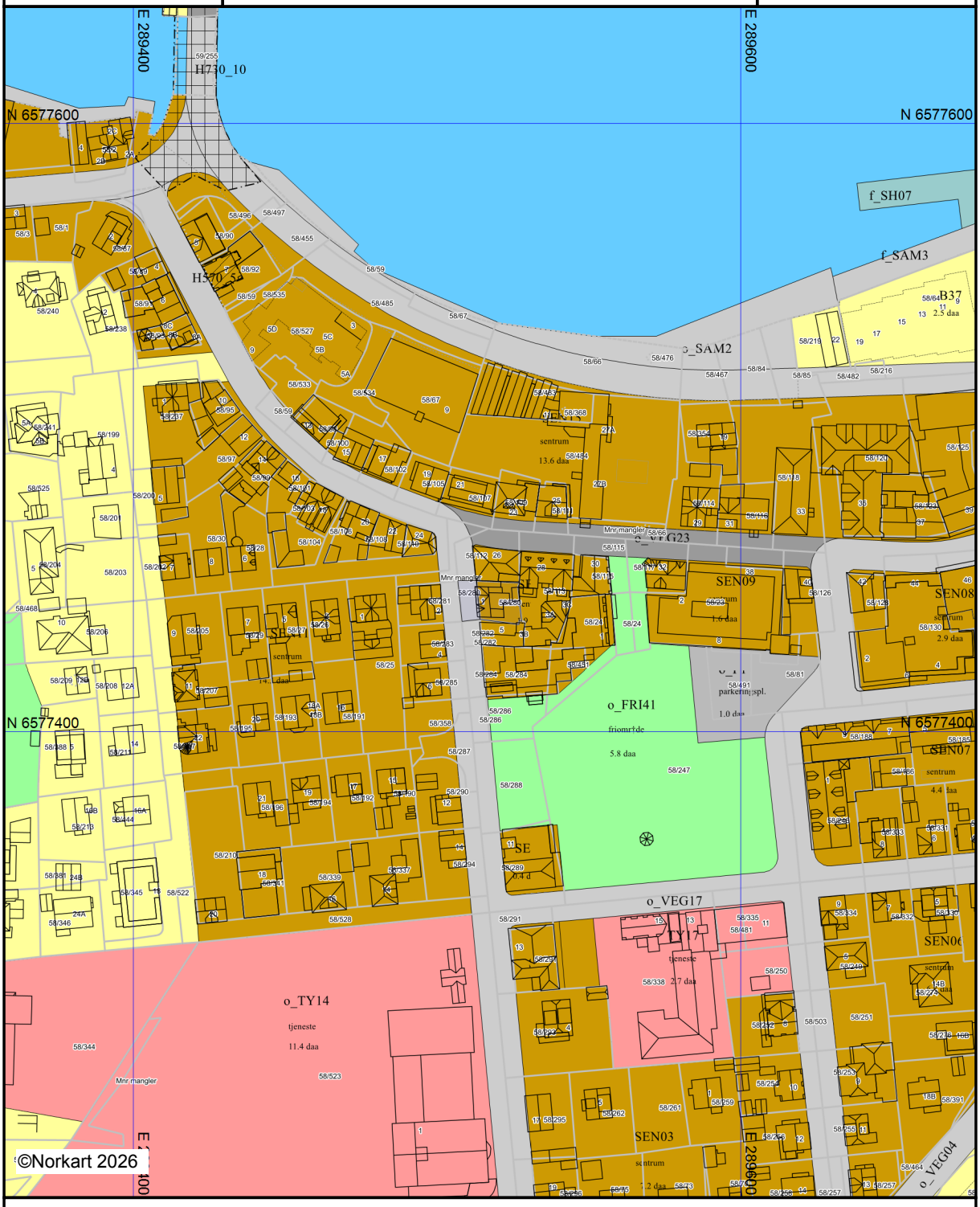
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 58/280
Adresse: Statsråd Vinjes gate 1
Dato: 31.03.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

Utskriftsdato: 31.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	280	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Statsråd Vinjes gate 1, 4250 KOPERVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 259 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	673
Navn	Kopervik
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6770/KDP673-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 181 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SEN10
	Delareal 78 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_VEG17

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	334
Navn	Kopervik Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/753/334-bestemmelser%20(334-26).pdf
Delarealer	**Delareal** 180 m^2 **Formål** Forretning
	Delareal 78 m^2 **Formål** Kjørevei

Karmøy kommune

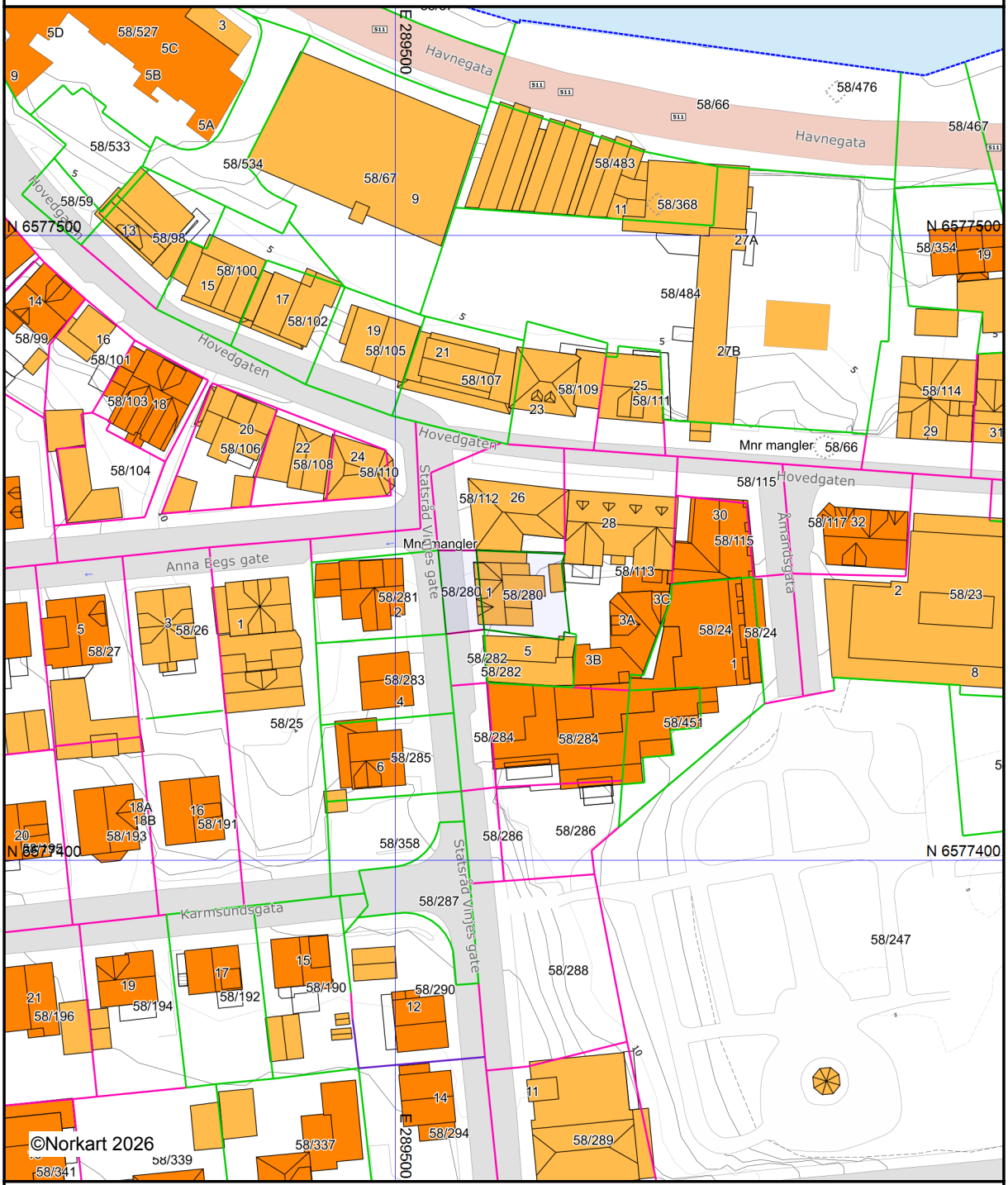
Grunnkart

Eiendom: 58/280
Adresse: Statsråd Vinjes gate 1
Dato: 31.03.2026
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: 58/280
Adresse: Statsråd Vinjes gate 1
Utskriftsdato: 31.03.2026
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: 31.03.2026

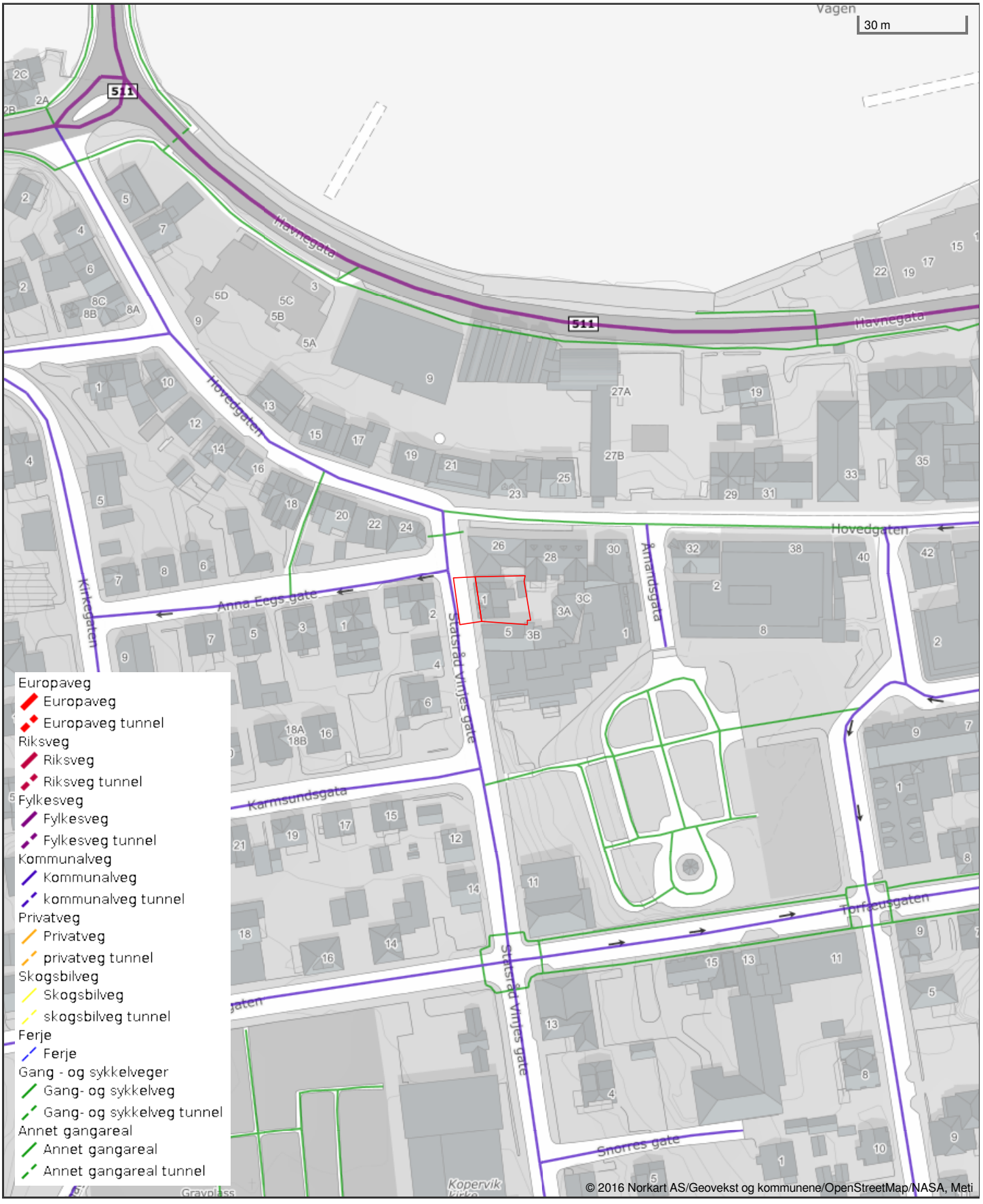
Oversiktskart for eiendom 1149 - 58/280//



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: 31.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 58/280//



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 58, Bruksnr 280	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Statsråd Vinjes gate 1, gatenr 1198 4250 Kopervik	**Grunnkrets:**	606	Kopervik sentrum
		Valgkrets:	4	Kopervik
		Kirkesogn:	6100401	Kopervik
		Tettsted:	4706	Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	258,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	Avgiver	1149/58/117	-190,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1149/58/280	190,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Butikk/forretningsbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Statsråd Vinjes gate 1	H0101	Bolig	134,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	134,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	67,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	201,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1912
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11844340			Antall etasjer:	3

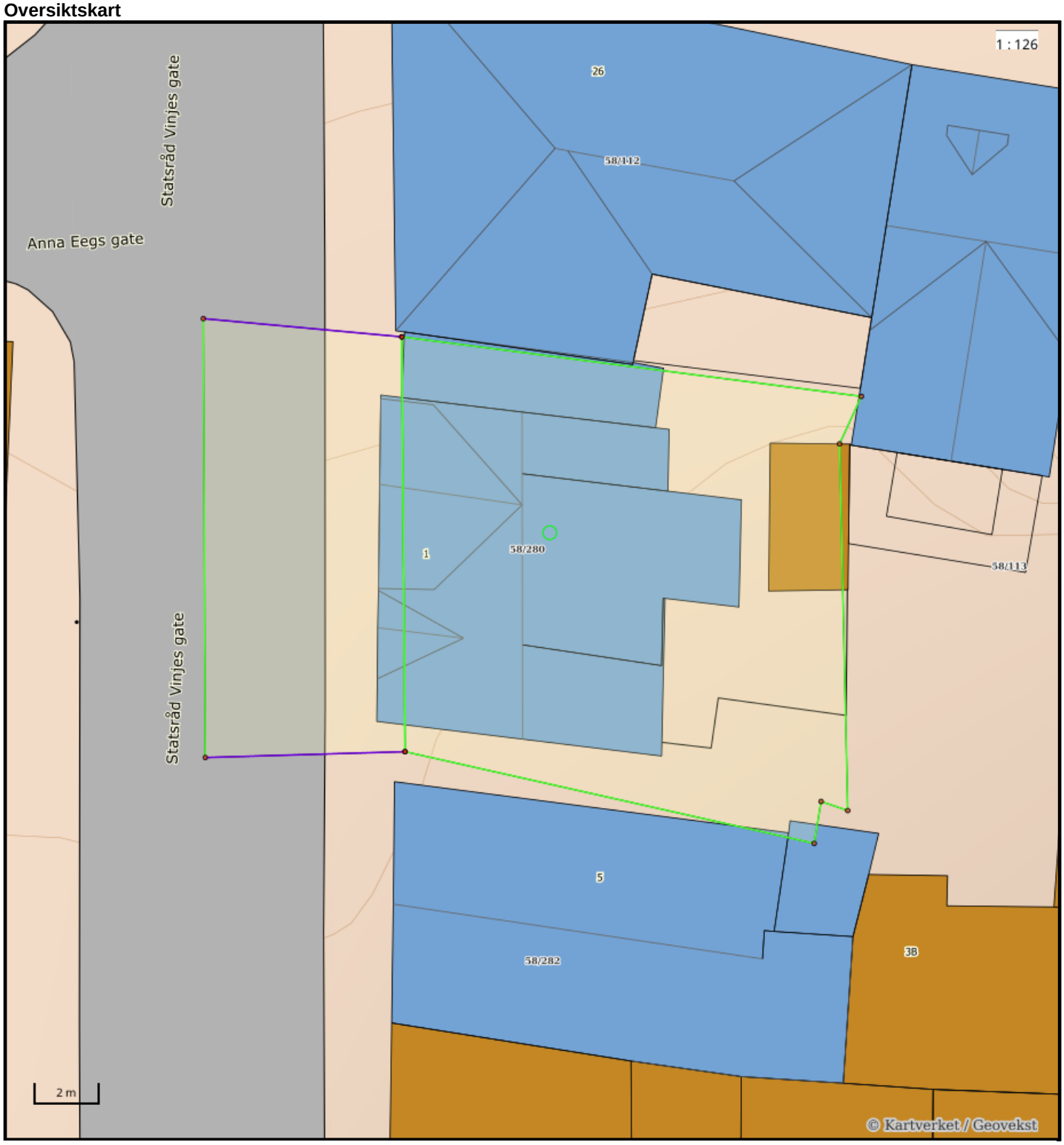
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01			67,0	67,0			
H01	1	67,0		67,0			
H02		67,0		67,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



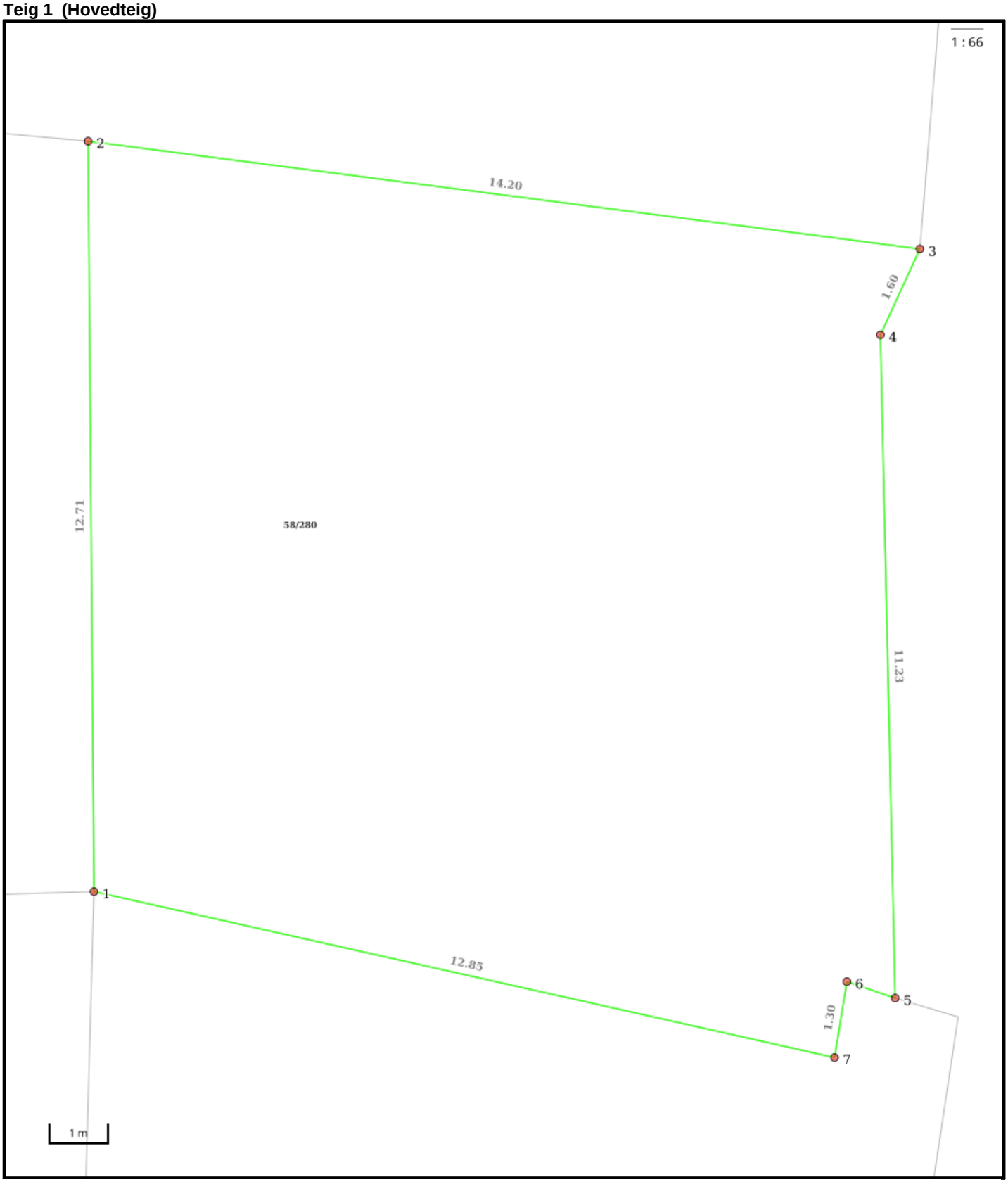
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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

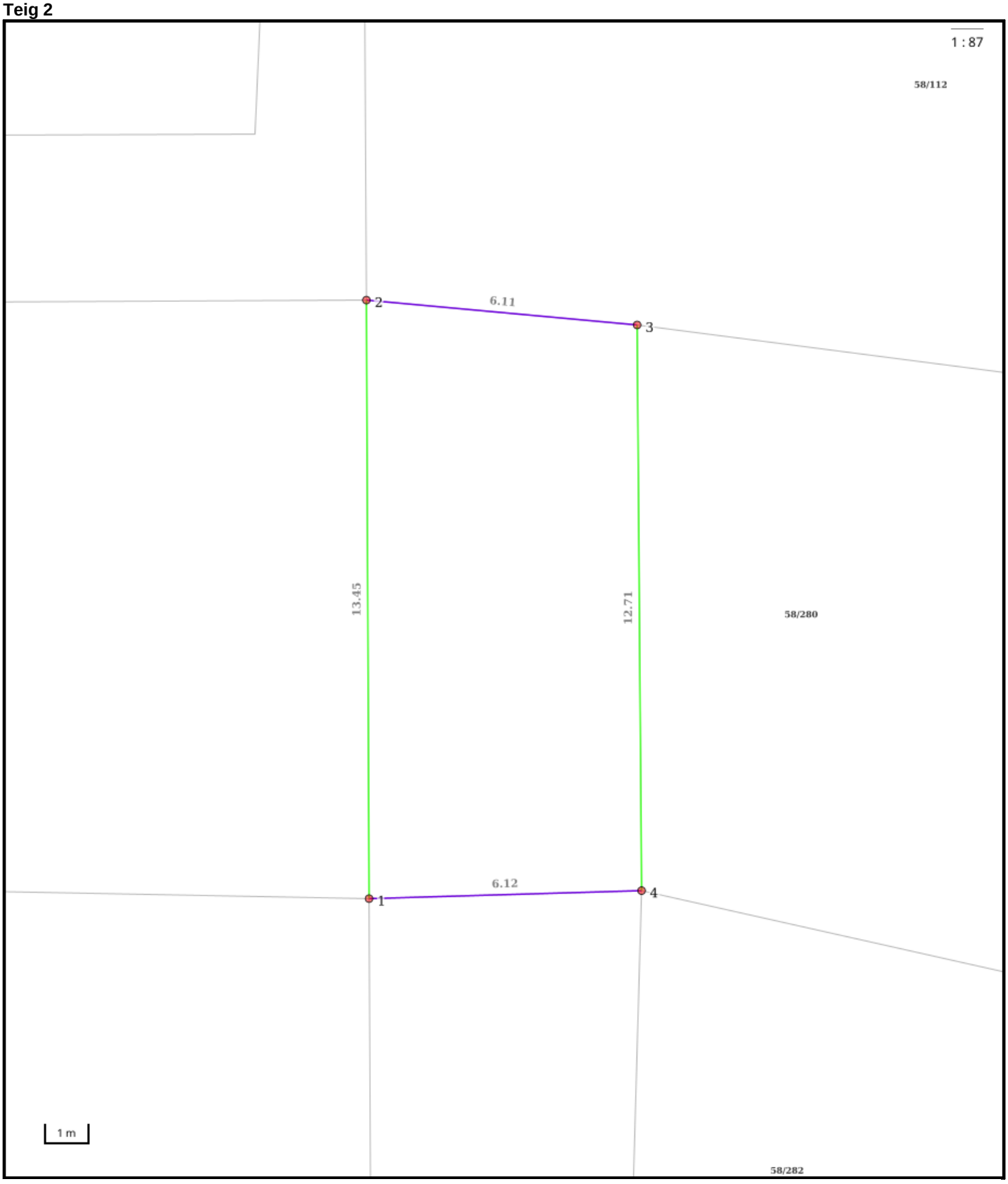
Areal: 179,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 577 436,92	289 514,19	12,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 577 449,57	289 512,94	14,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 577 449,02	289 527,13	1,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 577 447,51	289 526,60	11,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 577 436,35	289 527,86	0,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 577 436,55	289 527,02	1,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 577 435,25	289 526,93	12,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2



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: 79,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 577 436,19	289 508,11	13,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 577 449,58	289 506,83	6,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 577 449,57	289 512,94	12,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 577 436,92	289 514,19	6,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

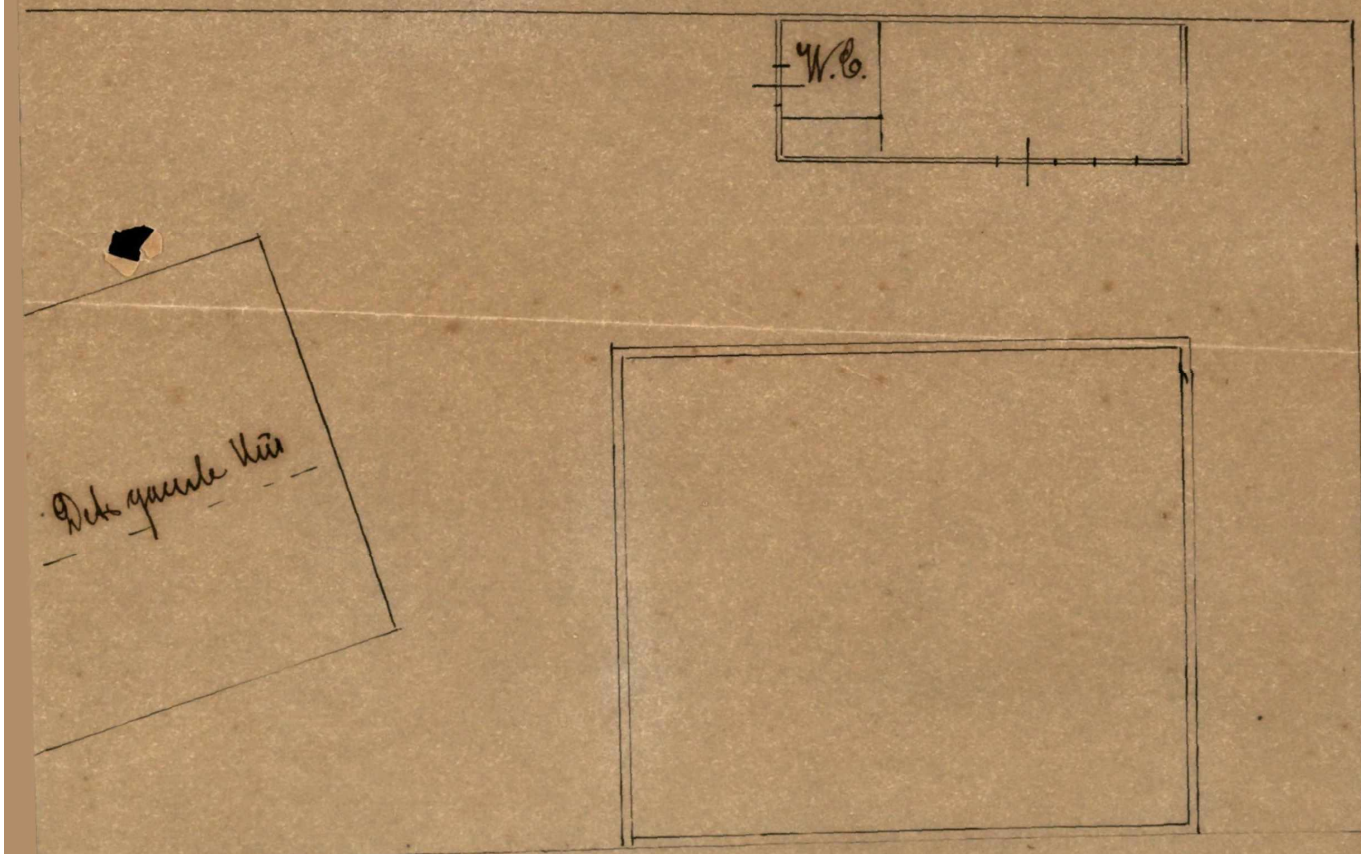
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

II

Σχέδιον.

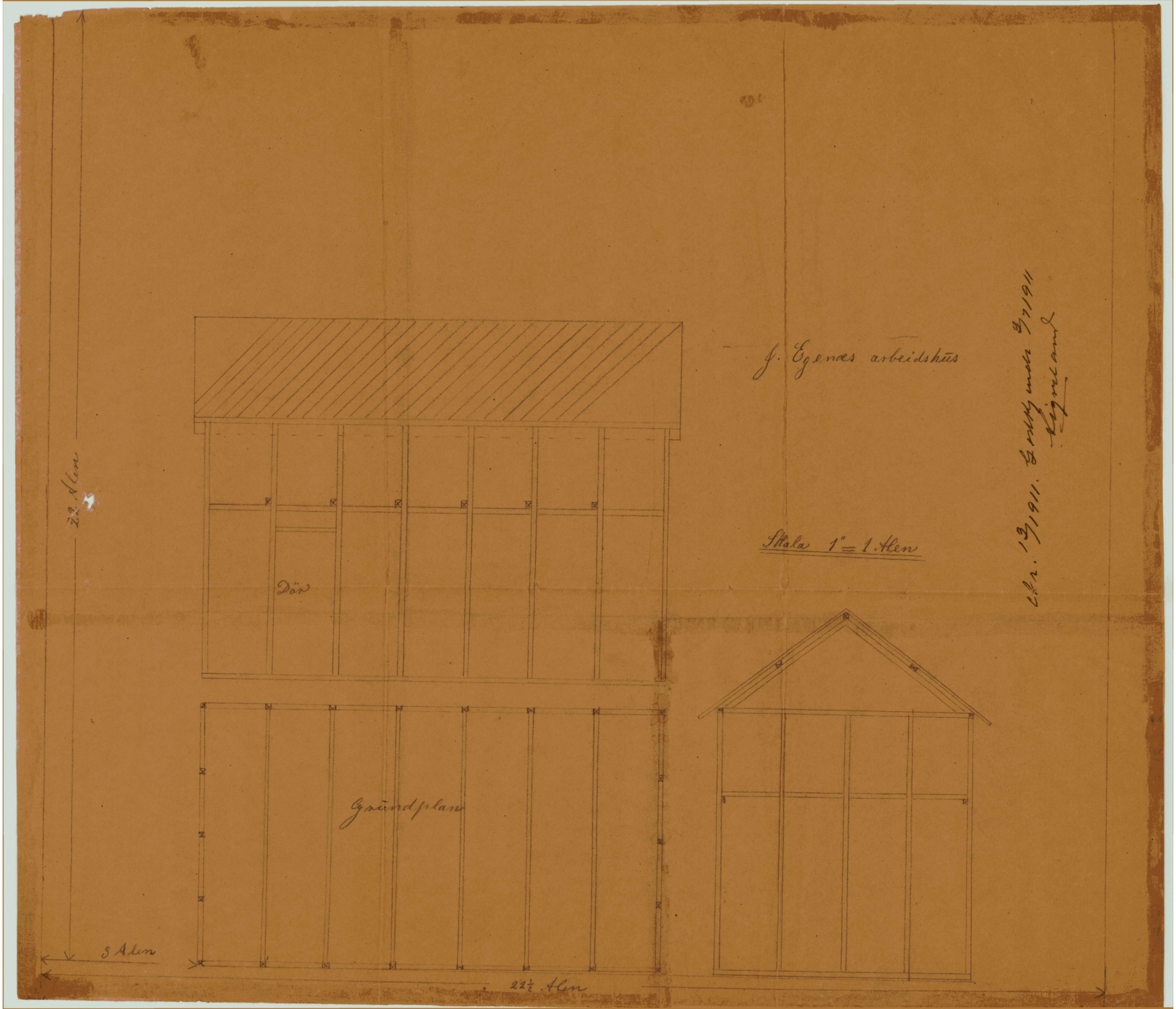
Σπιτάκι



Αρ. 181/912
Ἐπιτροπὴ 9/9/12
Ὑπογραμμὸς

1/100

Μοτ Κυρίτσης



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

11° 13/1911

Jørgen Egeness

Grotby. 3/7 11

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

Torgeir Tagnes nye Hus

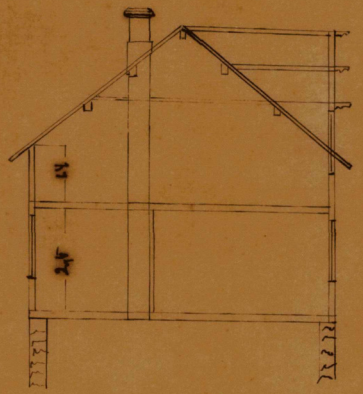


Mot Nord



Mot Kjørkegata

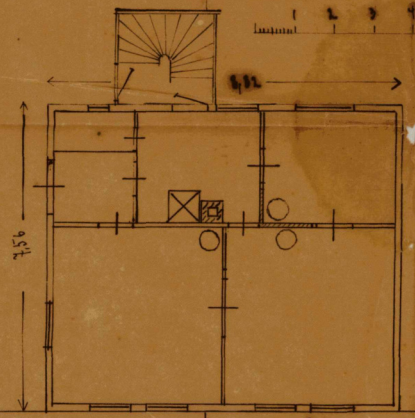
Maalestok 1:100



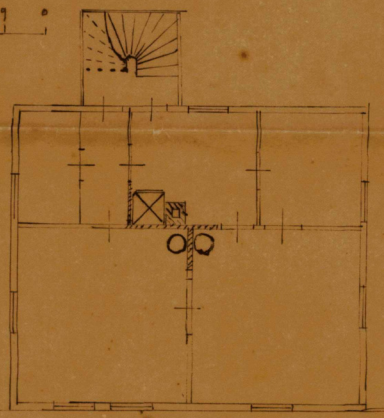
Snitt a-b

Smidje

Kjelder



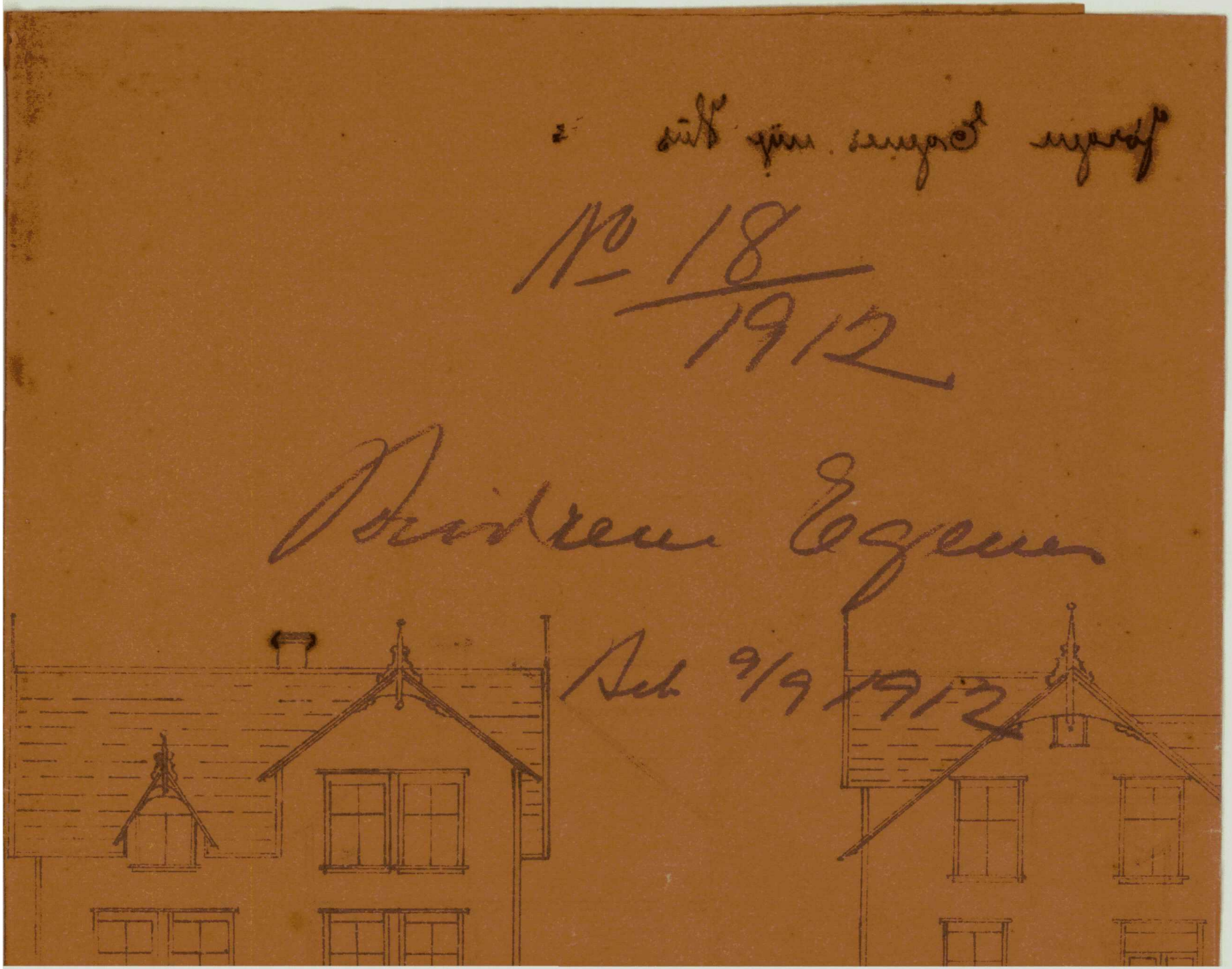
1. Etage



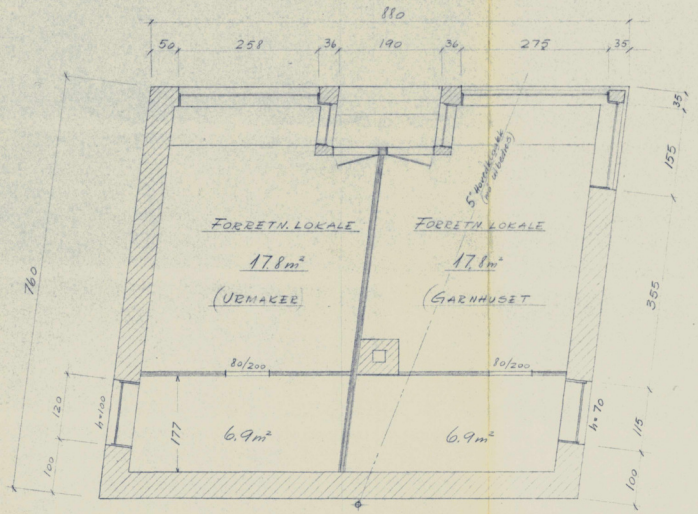
Loftsetagen

Nr. 1817
Eiendommen 9/9 1912
K.

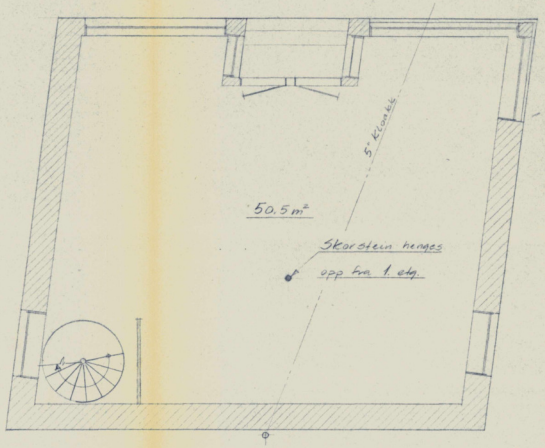
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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

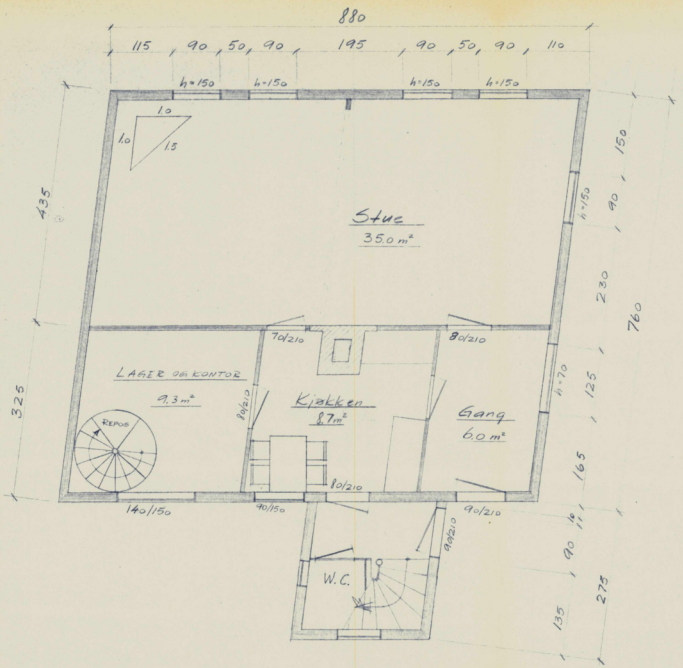


PLAN AV LOKALER PR. 15-10-68



PLAN AV LOKALE ETTER OMBYGGING

ANG. INNREDNING SE TEGN. FRA A/S NORGYSTEM.



PLAN 1. ETG.

LAGER OG KONTOR INNREDES VED OMBYGGINGEN, SE TEGN FRA A/S NORGYSTEM.

Statsråd Vinjes gt. 1. KOPERVIK	MÅL 1:50	
PLAN AV KJELLER OG 1. ETG.	15-10-68	

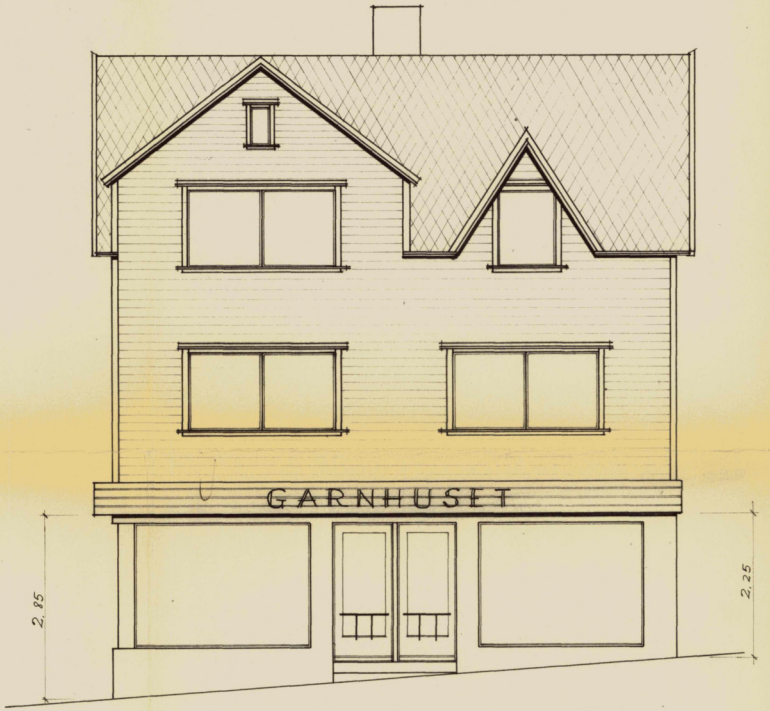
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



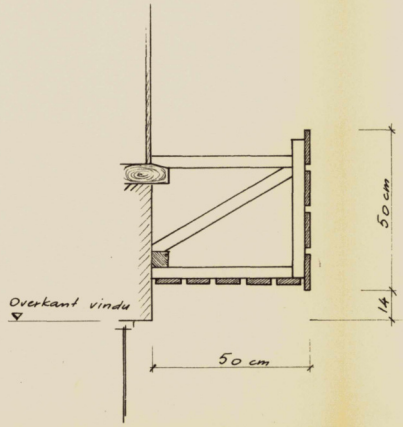
FASADE MOT VEST

FØR



FASADE MOT VEST

ETTER

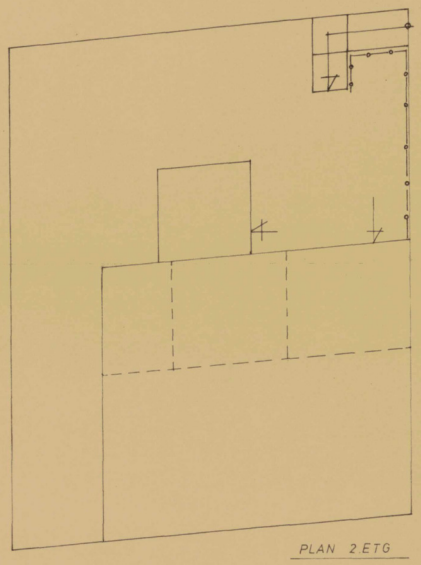


SNITT AV BALDAKIN

1:10

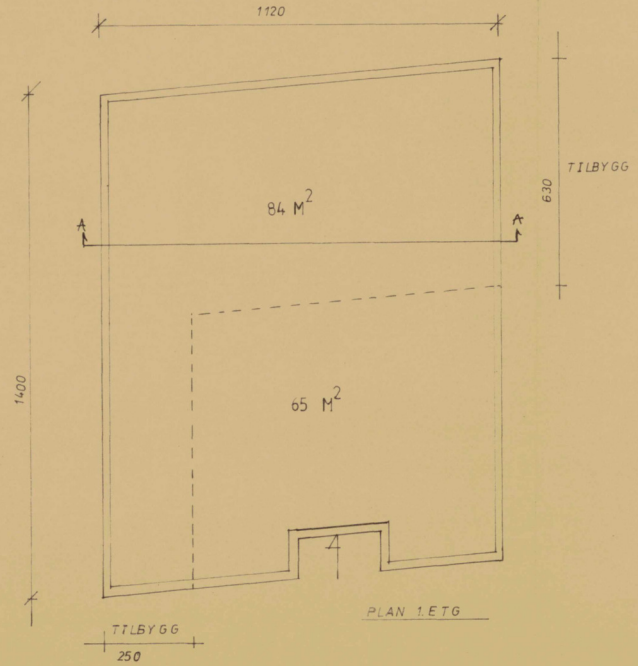
GARNHUSET Statsråd Vinjes gt. 1	Mål. 1:50 1:10	8
FASADER	28·2·69	

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

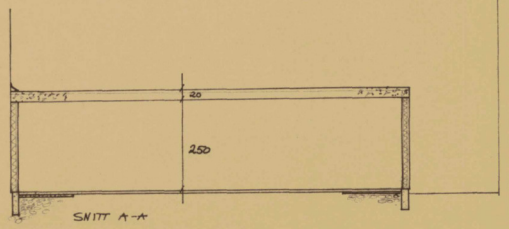


PLAN 2.ETG





PLAN 1.ETG



SNITT A-A

KARMØY TEKN. ETAT
19 JAN 1983
ARKIV NR.

Rev 130183 - Jan/88 - cable

GARNHUSET – TILBYGG

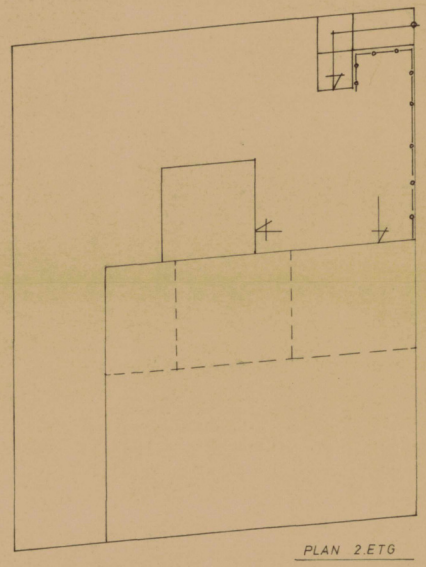
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
27.12.82	dbb		1:50
Kontrollt	Stand kontrollt	Godkjent	1:100

Erstatning for | Erstattet av

EINAR JANSEN AS

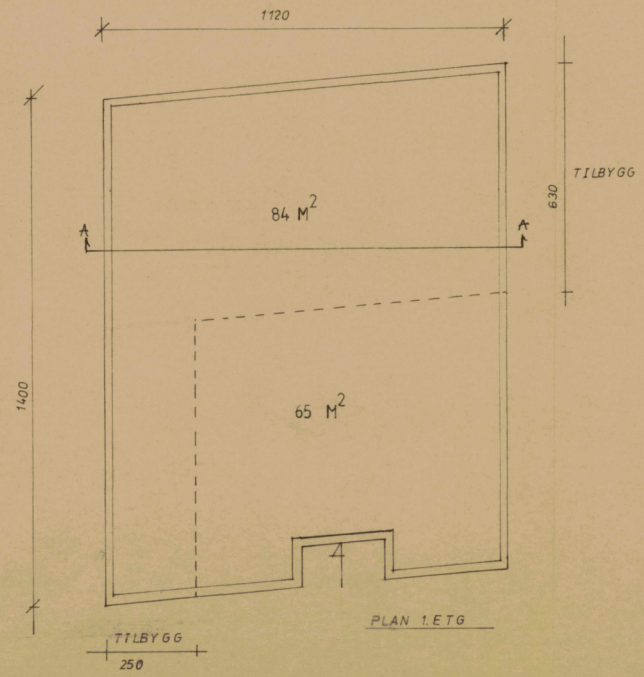
Henvisning | Beregning

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

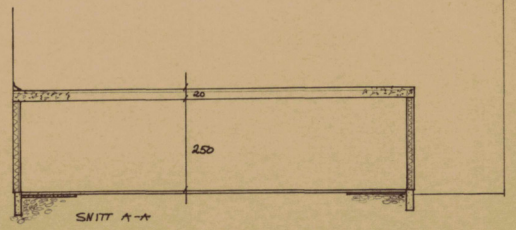


PLAN 2.ETG





PLAN 1.ETG



SNITT A-A

KARMØY TEKN. ETAT
19 JAN 1983
ARKIV NR.

Rev 180183 - JA/BB - ukke

GARNHUSET – TILBYGG

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
27.12.82	ukke		1:50 / 1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

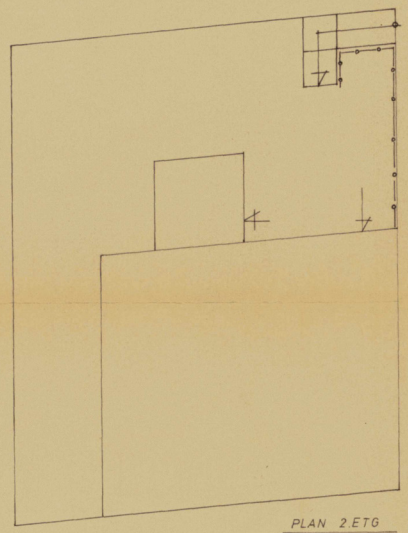
Erstatning for: | Erstattet av:

EINAR JANSEN AS

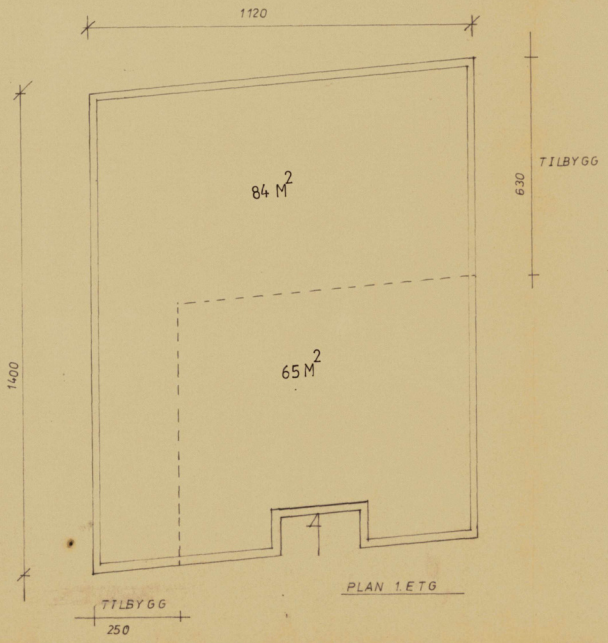
Henvisning | Beregning

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

Dansk Scanning A/S



PLAN 2.ETG



PLAN 1.ETG



KARMØY TERR. ETAT
30 DES. 1982
ARKIV NR.

GARNHUSET—TILBYGG

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
27.12.82	dbh		1:50 1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

Erstatning for	Erstattet av

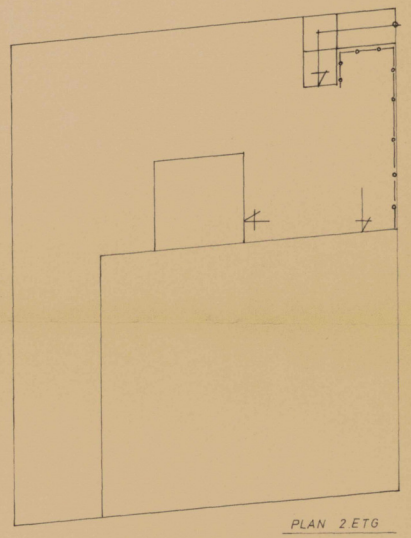
EINAR JANSEN AS

Henvisning	Beregning

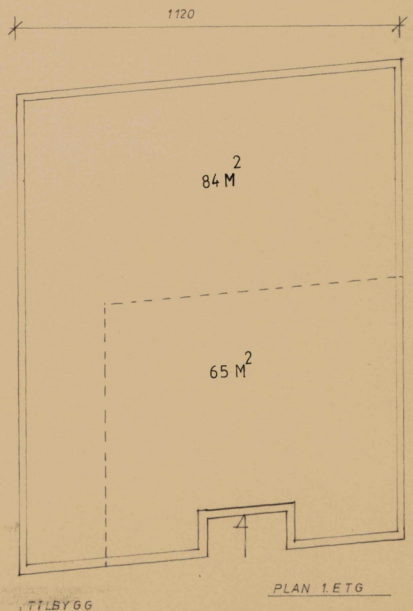
Thorolf Gregersen A.s. Trykk. Haakon Arnesen A.s

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

Dansk Scanning A/S



PLAN 2 ETG



PLAN 1 ETG



KARMØY TEKN. ETAT
30 DES 1982

GARNHUSET—TILBYGG

Dato 27.12.82	Konstr./Tegnet dh	Tracet	Målestokk 1:50 1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

Erstatning for | Erstatter av

EINAR JANSEN AS

Henvisning | Beregning

Thorolf Giæversen A.s. Trykk: Haakon Arnesen A.s

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

KARMØY KOMMUNE
26 JAN 1989
SAKSB | PROSJ. | ARKIV



TILBYGG
250

200 x 258

GARNHUSET – TILBYGG

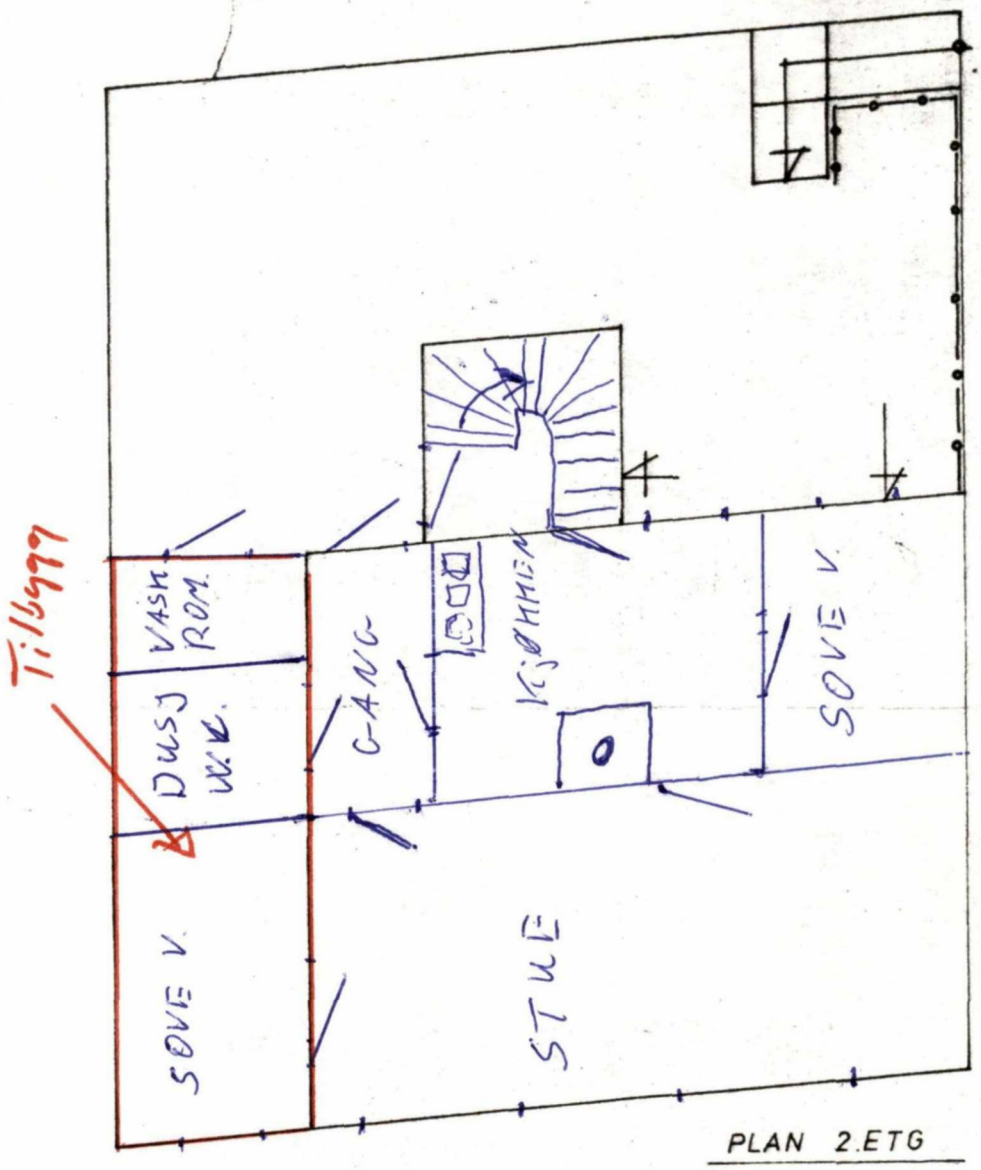
Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
27.12.82	dlh		1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:100

Erstatning for: | Erstattet av:

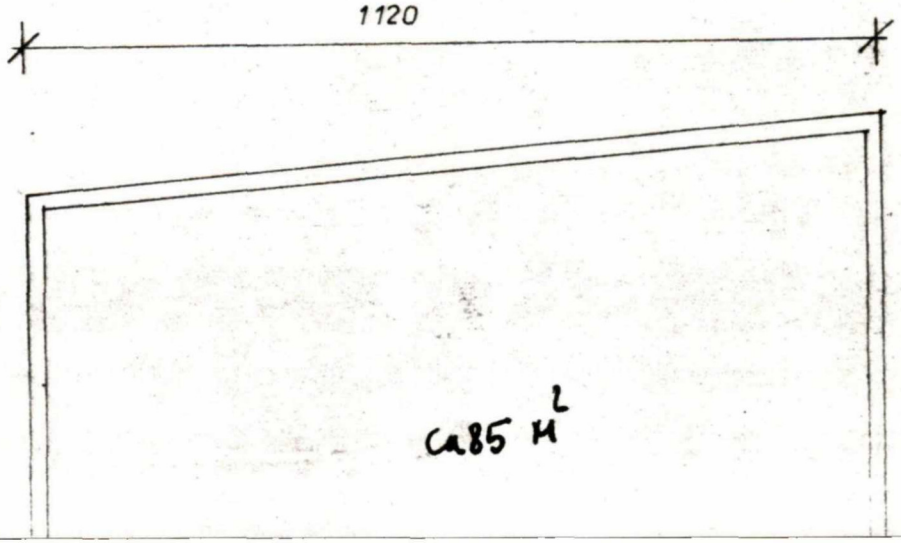
EINAR JANSEN AS

Henvisning: | Beregning:

KARMØY KOMMUNE
26 JAN 1989
SAKSB | PROSJ. | ARKIV



PLAN 2.ETG



Utskriftsdato: 31.03.2026

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.**	58	**Bruksnr.**	280	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Statsråd Vinjes gate 1, 4250 KOPERVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10075634	199	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	30

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: 31.03.2026

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.**	58	**Bruksnr.**	280	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Statsråd Vinjes gate 1, 4250 KOPERVIK								

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	4 850,11 kr
Eiendomsskatt	2 667,00 kr
Feiing	616,00 kr
Renovasjon	2 277,50 kr
Vann	2 764,75 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.

Innkommet av ... dagbok nr. 2427-1969.
Vedlegg ... Bermsund sorenskriverembete

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver til gnr. 58, bnr. 280, Kopervik søndre, erklærer seg herved villig til å fjerne den baldakin som er anordnet på eiendommen uten utgift for det offentlige når bygningsrådet måtte forlange det.

Denne forpliktelse påhviler også andre eiere, og kan tinglyses som hefte på eiendommen.

Kopervik, den 2/5 1969.

Hilma Jansen

Hjemmelsinnehaver