# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Meglerhuset Rele Karmøy AS |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 2-0164/26 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Henning Monsen |

| Gateadresse |
| --- |
| Granvegen 1 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KOPERVIK | 4250 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Magne Monsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Henning Monsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0164/26

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 2-0164/26

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Henning Monsen | 0ca298e6274ea9e5be7d c5cad78c16ec80e159ac | 15.05.2026 09:12:43 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 2-0164/26

- 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

# Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Granvegen 1, 4250 KOPERVIK

KARMØY kommune

gnr. 64, bnr. 748

**Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 225 m²**



**Befaringsdato:** 13.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1205 **Referansenummer:** EM7918

**Foretak:** Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260193

Kvala Takst

NITO

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

# Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

**Rapportansvarlig**

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

NITO

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med kjeller og 1. etasje.
Garasje i tilknytning til kjelleren.

Fundamenter av betong.
Grunnmur oppført i blokker av betong.
Pusset overflate.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Valmet tak i trekonstruksjon. Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av plast.
Vinduer med karmer av tre.
Terrasse i tilknytning til stue/kjøkken og soverom.

Gulv av betong i kjelleren.
Etasjeskille av tre.

Belegg, laminat og teppe på gulvoverflatene.
Tapet og malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater og panel i himlinger.
Overflater av betong og murpuss i deler av kjeller og i garasje.
Ubehandlet gips i garasjehimling.

Trapp av tre.
Dører med slettfinerte dørblader. Enkelte dørblader i malt, profilert utførelse.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

Bad og WC i 1. etasje.
Enkel vaskekjeller.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Ovn i stue/kjøkken.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon.

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

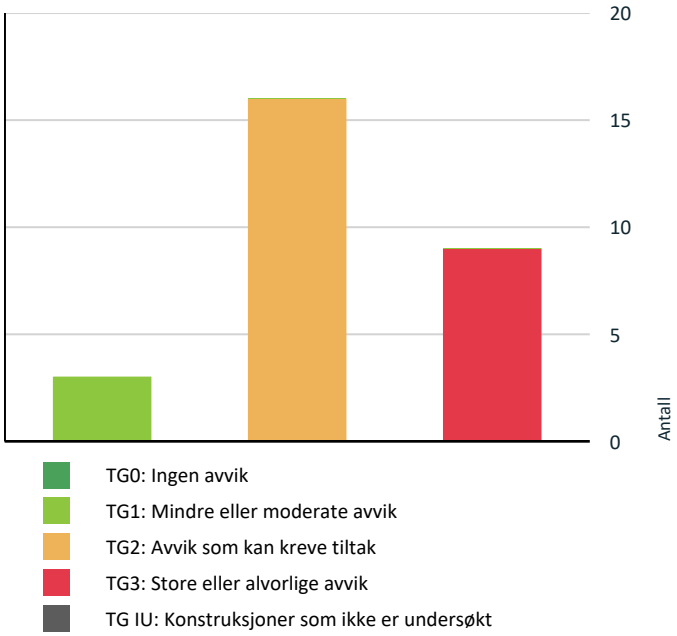
**Enebolig**

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

Det er etablert innredede rom brukt som oppholdsrom i kjelleren.

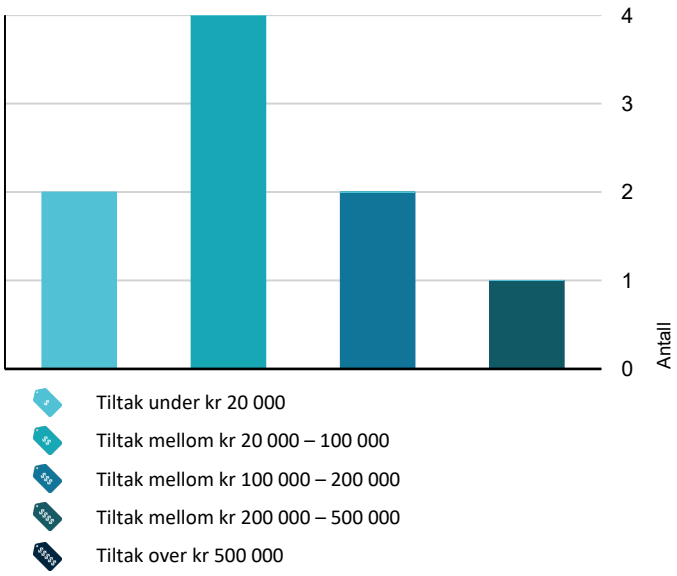
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| 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 > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

**Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

**Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Spesialrom > 1. etasje > WC > Overflater og konstruksjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1975

**Kommentar**
Ambita

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

**Vedlikehold**
Bygningen bærer preg av noe vedlikeholdsetterslep.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med takstein av betong.
Gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er blitt utskiftet etter byggeår, ukjent årstall.

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

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

Det ble registrert en del mosedannelse på taktekkingen.
Det ble også registrert at mønespiker har løsnet noe fra innfestningen.
Dette er et noe som kan oppstå som følge av værbelastninger over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kjøper må forvente noe vedlikehold av taktekkingen.
Mønespiker må festes.

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



Mosedannelse.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

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

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

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

Tilstandsgrad 2 blir satt på renner/nedløp og beslag som er over 25 år.

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

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

### TG 3 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis påfallende råtedannelser i trepanelet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

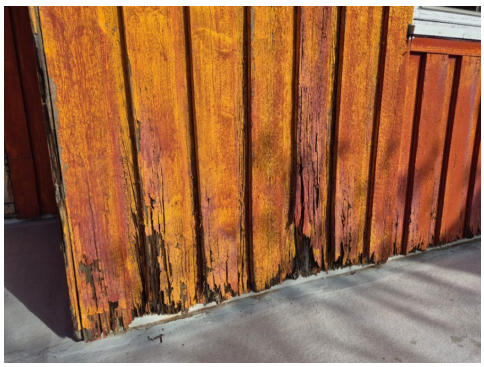
# Tilstandsrapport

Kjøper må forvente utbedringer på store deler av fasaden på bygningen.

Konsekvens:
Råtedannelsen vil fortsette å øke i omfang. Tilliggende konstruksjoner kan bli skadet.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av råteskadet trepanel, samt undersøkelser for eventuelle skader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Råtedannelse.



Råtedannelse.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Valmet tak oppført i trekonstruksjon.
Besiktiget fra kaldtloft.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe misfarging på deler av takkonstruksjonen/undertaket. Det ble opplyst at misfargingen stammer fra en eldre lekkasje.
Det ble tatt stikkprøve for fukt i misfargingen uten nevneverdige utslag.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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



Misfarging med fuktmåling.



Misfarging bak pipe.

## TG 3 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

Vinduene er fra byggeår og fra 1985.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse i flere av vinduene.
Vinduene generelt i boligen bærer preg av elde.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av vinduer.

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

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Råtedannelse kjellervindu.



Råtedannelse.



Vinduer i stue/kjøkken

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Inngangsdør med karm og dørblad i teak.
Sidefelt med enkelt glass.

Tofløyet balkongdør med karm av teak.
Isolerglass i dørblader.

Balkongdør på soverom med karm og dørblad av teak.

Leddport og ytterdør til garasje i teak.

Dørene vurderes å være fra byggeår og fra 1985.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Dørene i boligen bærer en del preg av elde og slitasje, men det ble ikke registrert vesentlige skader ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dersom dørene skal beholdes, må kjøper forvente utfyllende vedlikeholdsarbeider og enkelte reparasjoner på dørene.

Konsekvens:
Dersom ikke tiltak med vedlikehold opprettholdes vil dørene på sikt bli skadet av fukt og råte.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse oppført over garasjen, i tilknytning til soverom og stue/kjøkken. Utført i trekonstruksjon. Tekket med glassfiber. Avrenning uten renne. Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 88cm.

Punkt som omhandler sikkerhet blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

**Vurdering av avvik:**

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

Tettesjiktet er fra 1985/1986.
Det ble registrert lite fall på terrassen (stående vann på terrassen ved befaring).
Det ble også registrert råtedannelse i rekkverk.

Tilstandsgrad 3 blir satt som følge av råte i rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverket må repareres eller fornyes for å lukke avviket.
Kjøper må forvente å etablere fall på terrassen ved fornying av tettesjikt.

Konsekvens:
Råtedannelsen kan føre til at rekkverket svikter.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av rekkverk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råte i innfestning.

# Tilstandsrapport



Råte i rekkverk.

## TG 3 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp av betong i tilknytning til inngangspartiet.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 73cm.

Trapp av tre mellom terrassen og hagen.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 88cm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe sprekkdannelser på trapp av betong.
Det ble også registrert råtedannelse i rekkverk.
Det ble også registrert noe sprekker og slitasje på trapp av tre.

Tilstandsgrad blir satt som følge av råte i rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Rekkverk må fornyes/repareres for å lukke avviket.
Det må forventes noe utskiftinger og vedlikeholdsarbeider på begge trappene.

Konsekvens:
Råte i rekkverk kan føre til at rekkverket svikter.
Sprekkdannelser og slitasje vil øke i omfang.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råte i rekkverk.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

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

Overflater av betong og murpuss i deler av kjeller og i garasje.
Ubehandlet gips i garasjehimling.

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Overflatene i boligen bærer noe preg av elde og slitasje. Himlingsplate i stue/kjøkken har symptomer etter en eldre lekkasje.
Det må også forventes noe ferdigstilling av enkelte overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av flere overflater i boligen.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.



Himlingsplate.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Gulv av betong i kjelleren.

Innredede rom ble stikkontrollert for høydeforskjeller.

**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:
- 40mm høydeforskjell i gang.
- 33mm høydeforskjell i hobbyrom.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimatet innebærer oppretting av rom som er vurdert til TG3. Innebærer ikke kostnad av ferdig overflate.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Høydemåling gang.



Høydemåling hobbyrom.

## TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Sotluke i kjelleren.
Ovn i stue/kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert betydelig sprekkdannelse i pipen.
Det bør undersøkes om sprekkdannelsene er kun i murpuss eller stammer fra pipeelementene.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det må forventes tiltak på pipen.
Omfang og type tiltak må vurderes nærmere ut fra undersøkelser av sprekkdannelsenes alvorlighetsgrad.

Konsekvens:
Ytterelementene kan svikte, og sprekkdannelse vil kunne bli umulige å reparere.

Kostnadsestimatet innebærer ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sprekkdannelser.



Sprekkdannelser.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

**Vurdering av avvik:**

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det ble registrert råte i svill.
Det ble også registrert en del saltutslag på grunnmuren. Saltutslag tyder på gjennomslag av fukt i grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales å rive utforede trevegger i kjelleren.
Bruken av kjelleren vil avgjøre et tiltak.

Det bemerkes at dersom kjelleren skal benyttes med oppholdsrom må det utføres tiltak på drenering og utvendig fuktsikring.

Konsekvens:
Sopp og råteskader i treverk kan spre seg i andre deler av bygningen.

Kostnadsestimatet innebærer rivning for å avdekke omfanget av fuktproblematikken i underetasjen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.



Råte i svill.



Saltutslag.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Plassbygd trapp av tre mellom 1. etasje og kjeller.

Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Belegg i inntrinn.

Åpninger i rekkverk ble målt til 20cm.
Åpninger mellom trinn ble målt til 18cm.

Punkt som omhandler sikkerhet blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

Trappen bærer noe preg av elde, og det er ikke uvanlig at trapper i eldre boliger ikke tilfredsstiller dagens krav til trapper.
Det ble ikke registrert skader på trappen ved befaring, men det anbefales utbedring som følge av estetikk og sikkerhet.



Trapp.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører med karmer av tre.
Slettfinerte dørblader.

2 profilerte dørblader.

Det medfølger 7 nye innvendige dører ved salg. Disse var i garasjen ved befaring.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert enkelte små skader på dørblader, samt enkelte dører som tar i karm.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe justering på dører.
Det anbefales utskifting.

Konsekvens:
Gjentatt friksjon mellom dørblad og karm/terskel kan forårsake riper, merker eller skader på dørene.



Skade i dørblad.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Bad fra byggeår.

Tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Belegg på gulvoverflaten.
Sluk av plast.
Fall ble målt til 3mm.

Rommet har dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med nedfelt servant. Enkelt opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon.

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:
- Veggoverflatene bærer en del preg av elde og innehar ingen form for tettesjikt.
- Naturlig ventilasjon.
- Krakkelering i nedfelt servant.

**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.

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 oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Veggoverflater.



Sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



Hulltaking og fuktmåling.

## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Rommet vurderes som våtrom i rapporten, da arealet er byggemeldt/godkjent som vaskerom.

Synlig grunnmur og panel på veggoverflatene.
Panel i himlingen.

Malt betong på gulvoverflaten.

Sluk av plast.

Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon.

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.

Rommet er ikke oppbygd som et våtrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

Det bemerkes at vaskekjelleren har en utforming som vil tilsi at tilstøtende konstruksjoner ikke vil ta skade av en eventuell lekkasje. Avviket blir satt som følge av krav om tettesjikt i våtsoner.

Kostnadsestimatet omfatter ikke arbeider med rør og elektriske installasjoner.

Estimatet innebærer montering av gulvbelegg med oppbrett langs vegger og dører (lekkasjesikring).

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vaskekjeller.



Sluk.

KJELLER > VASKEKJELLER

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Veggoverflatene består i hovedsak av synlig grunnmur og det er synlig røropplegg.

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminat.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

Platetopp, stekeovn og komfyrvakt ble installert 2025.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato, og det ble registrert en del bruksmerker og enkelte skjevheter.
Integrert oppvaskmaskin mangler front.
Det ble også registrert en lekkasje fra blandebatteriet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må forventes justering og noe fornying av kjøkkenet.
Blandebatteri må byttes eller fornyes.

Konsekvens:
Vedvarende lekkasje kan medføre fuktbelastning i kjøkkeninnredningen.

# Tilstandsrapport



Noe skjevheter.



Lekkasje fra blandebatteri.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > WC

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Belegg på gulvoverflaten.

Rommet har gulvmontert toalett og servant på vegg.

Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

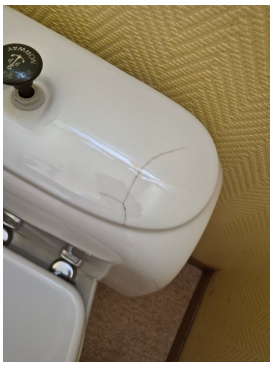
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en sprekk i toalettet.
Det ble også registrert noe slitasje og misfarging på veggoverflatene.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av toalett.
Kjøper må forvente utbedringer på veggoverflatene.



Sprekk i toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannledninger er fra byggeår.

**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.
Avløpsrør er fra byggeår.

**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 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

### TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Varmtvannstanken er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

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



Varmtvannstank.

## 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.
Skrusikringer i inntak.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1975**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Det har i senere tid blitt utført noe arbeider på elektriske anlegget i forbindelse med platetopp og stekeovn på kjøkkenet. Disse arbeidene innehar samsvarserklæringer.**
   **Det er ukjent om det eksisterer samsvarserklæring på eventuelle andre arbeider som er blitt utført.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Størsteparten av anlegget er fra byggeår. Det anbefales en utvidet el-kontroll som følge av alder.**
    **Det ble også registrert en skadet lysbryter til badet.**

**Generell kommentar**

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 1975.
Enkelte deler av drenering og fuktsikring er fra 1986 (garasje).

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Avviket må sees i sammenheng med "Rom under terreng"

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Bruken av kjelleren vil og være avgjørende for tiltaket.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur oppført i blokker av betong.
Pusset utførelse.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert flere riss- og sprekkdannelser i grunnmur.

**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.

## TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurer i betong- og steinkonstruksjon.

Forstøtningsmurene bærer noe preg av elde, samt det ble registrert en del saltutslag.
Forstøtningsmurene vurderes å være i ok stand. Tilstandsgrad blir satt som følge av alder.

Det mangler rekkverk på forstøtningsmuren ved inngangspartiet.
Punkt som omhandler sikkerhet blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på forstøtningsmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden forstøtningsmurene vurderes som i ok stand, men ut ifra alder kan skader oppstå.



Forstøtingsmur mangler rekkverk.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Skrånet tomt.
Skråner fra nord mot sør.

**Vurdering av avvik:**

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

Det ble registrert flatt terreng mot grunnmur på østsiden av bygningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**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.

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# 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

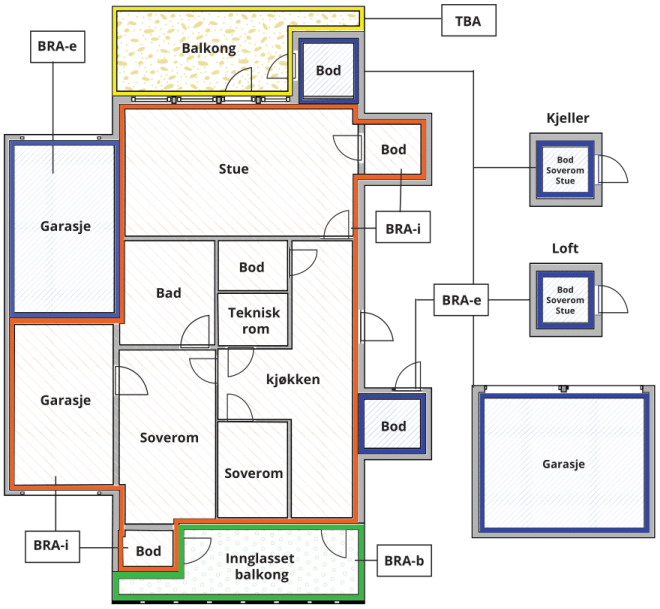
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 99 | | | 99 | 36 |
| Kjeller | 126 | | | 126 | |
| **SUM** | **225** | | | | **36** |
| **SUM BRA** | **225** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Gang, stue/kjøkken, 3 soverom, mellomgang, bad, wc | | |
| Kjeller | Gang, hobbyrom, 3 boder, arbeidsrom, garasje, vaskekjeller | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Det er etablert innredede rom brukt som oppholdsrom i kjelleren.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Noe elektroarbeider på kjøkken, samt montert dusjkabinett.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.5.2026 | Ingve Torgersen | Takstingeniør |
| | Henning Monsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1149 KARMØY | 64 | 748 | | 0 | 828.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Granvegen 1

**Hjemmelshaver**
Monsen Magne

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger fritt og solvendt til i Granvegen i søre del av Kopervik.
Et etablert boligområde.
Sentral beliggenhet i forhold til barnehage, skoler, idrettsanlegg og turområde. Ca. 2 km. til 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 boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med singlet gårstun, plen og hekker.
Forstøtningsmur langs veien.

**Kommuneplan**

Boligområde.

**Konsesjonsplikt**

Ikke konsesjonsplikt.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller og 1. etasje.
Garasje i tilknytning til kjelleren.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 13.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 13.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 10.03.1972 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.05.2026 | |

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 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.

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 64, Bruksnr 748 | **Kommune:** | 1149 | Karmøy |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Granvegen 1, gatenr 1152<br>4250 Kopervik | **Grunnkrets:**<br>**Valgkrets:** | 603<br>4 | Stangeland<br>Kopervik |
| Oppdatert: | 08.12.2025 | **Kirkesogn:**<br>**Tettsted:** | 6100401<br>4706 | Kopervik<br>Kopervik |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 04.02.1975 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 828,3 kvm | **Skyld:** | 0,02 | | |
| **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: | 04.02.1975 | Avgiver | 1149/64/28 | -828,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1149/64/748 | 828,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Granvegen 1 | H0101 | Bolig | 176,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 176,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 176,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.09.1975 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 11864724 | | | Antall etasjer: | 2 |

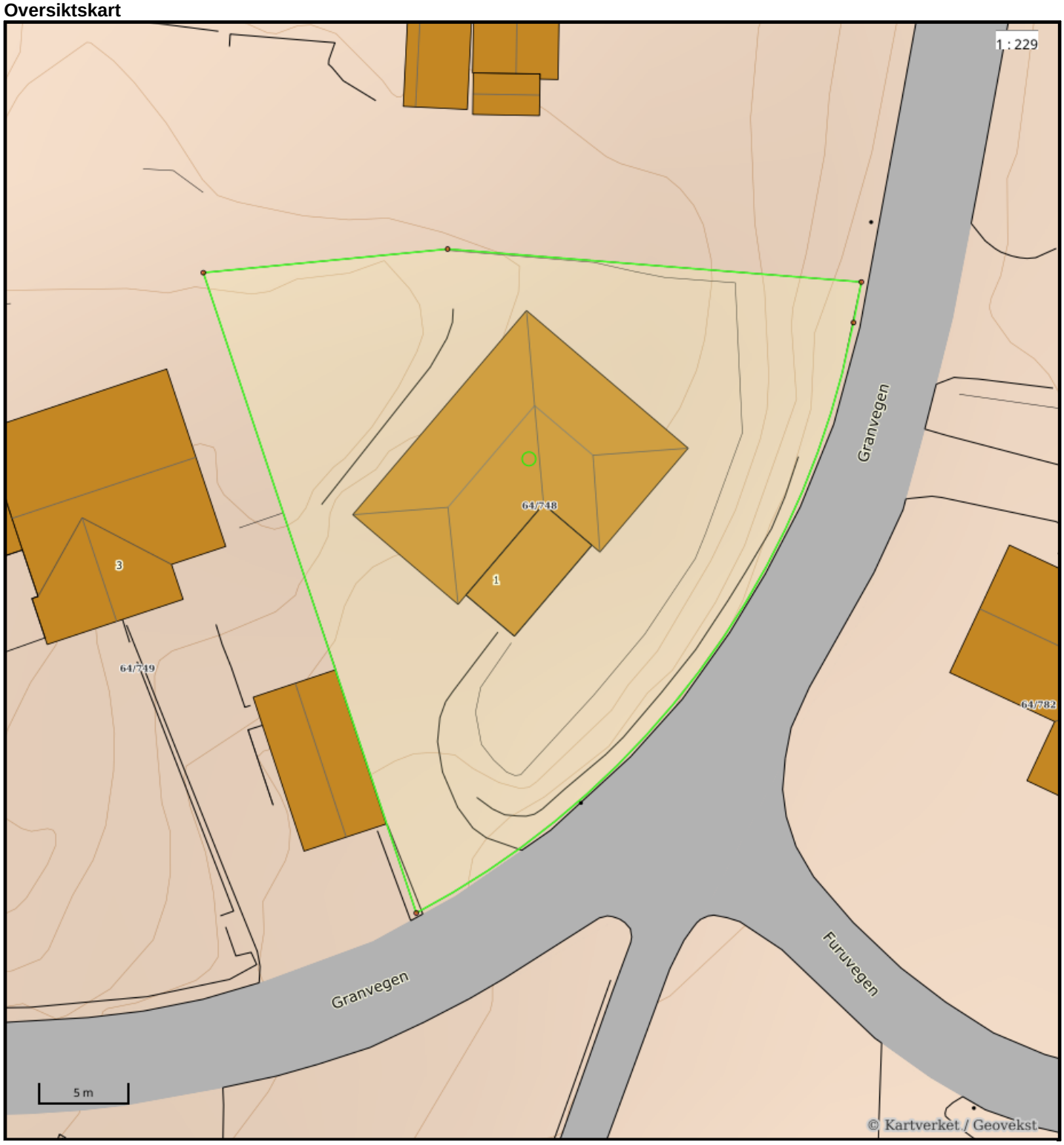
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 82,0 | | 82,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 94,0 | | 94,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



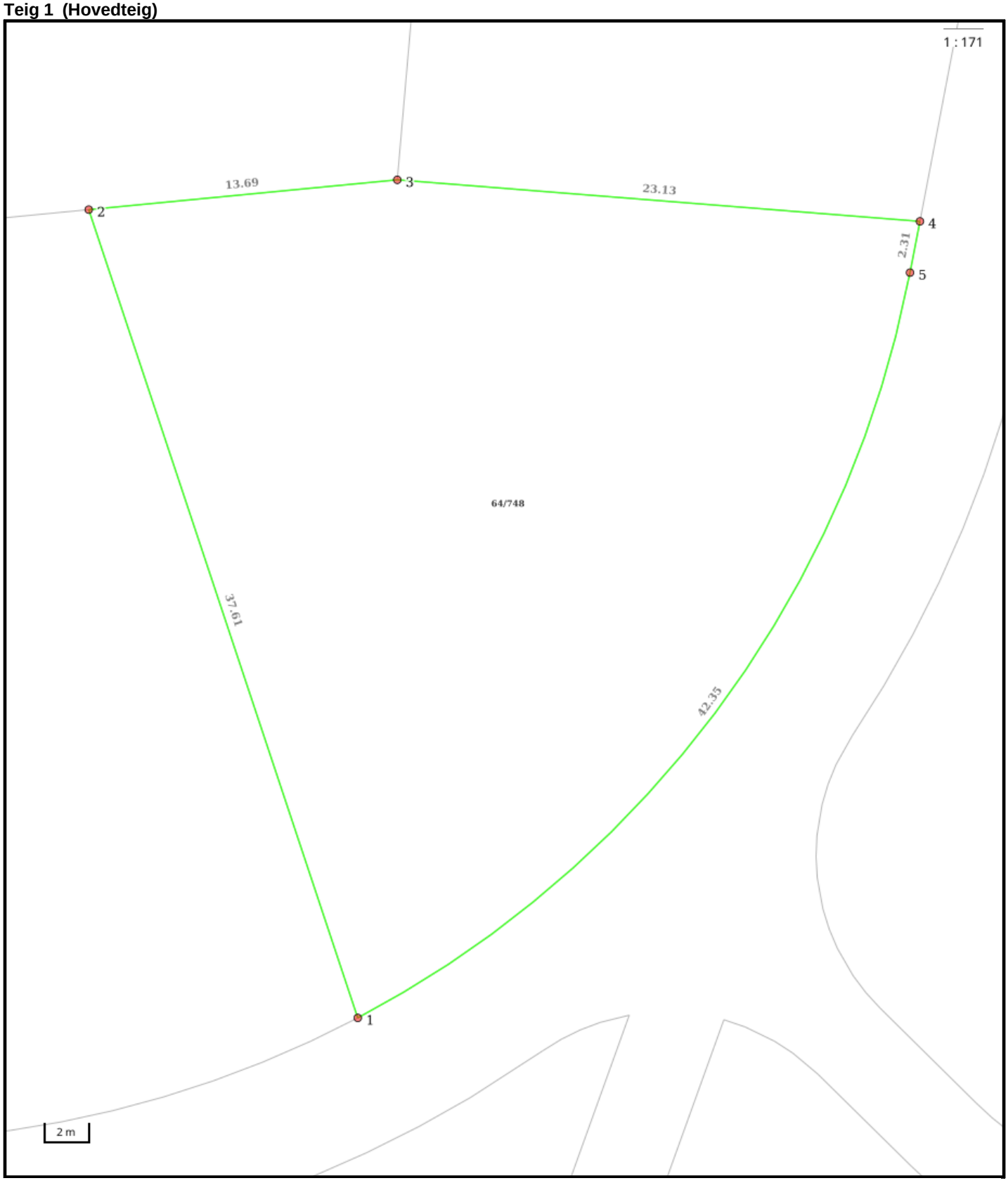

**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**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:** 828,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 576 393,22 | 289 605,03 | 37,61m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 576 427,69 | 289 589,98 | 13,69m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 576 430,23 | 289 603,43 | 23,13m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 576 430,49 | 289 626,56 | 2,31m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 576 428,19 | 289 626,33 | 42,35m | Terrengmålt | 10 | 47,25 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

**Karmøy kommune**
Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik
Telefon: 52 85 75 00
E-post: post@karmoy.kommune.no

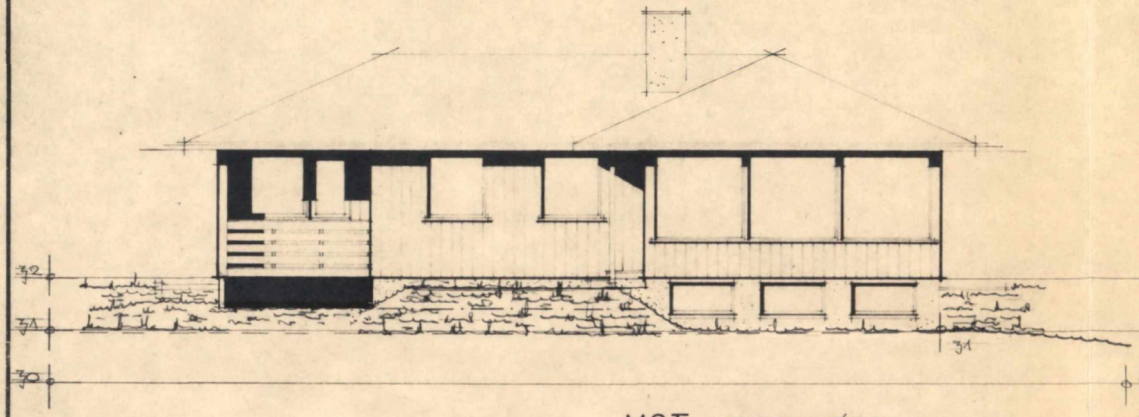
Dato: 12.05.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

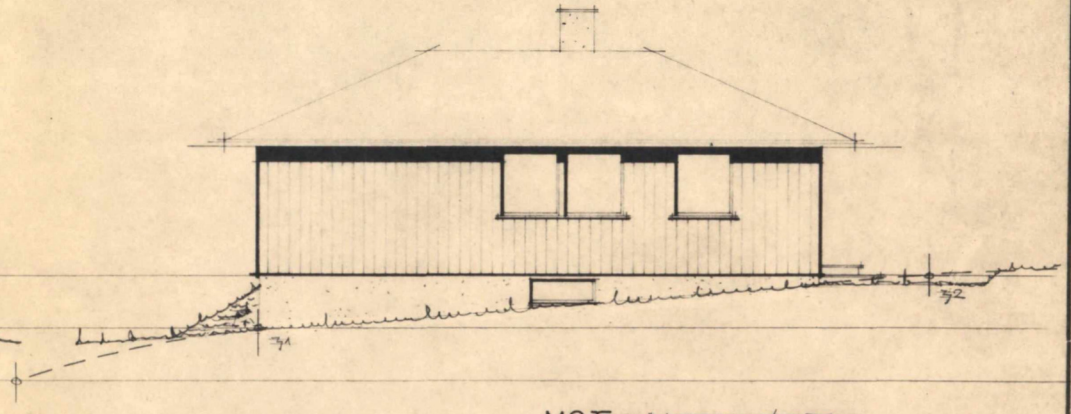
## Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **64** | Bnr: | **748** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Granvegen 1, 4250 KOPERVIK** | | | | | | |

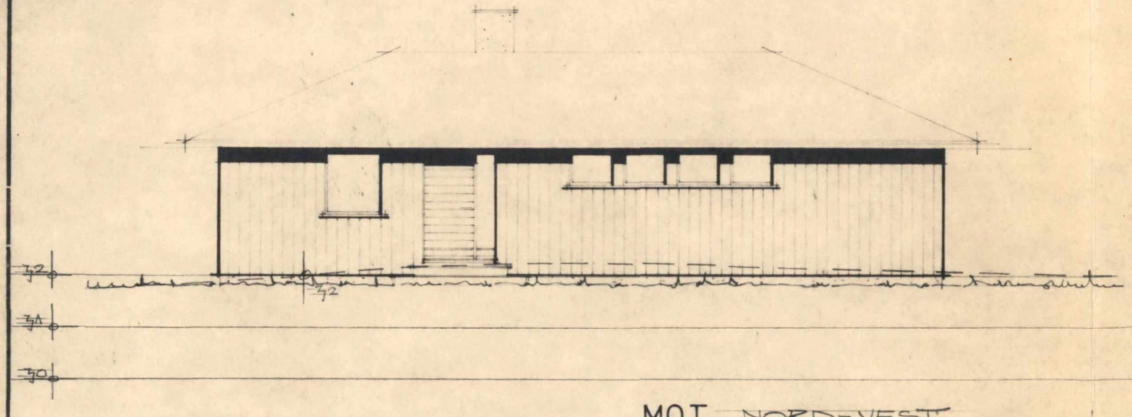
| | |
|---|---|
| Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen. | ☒ |



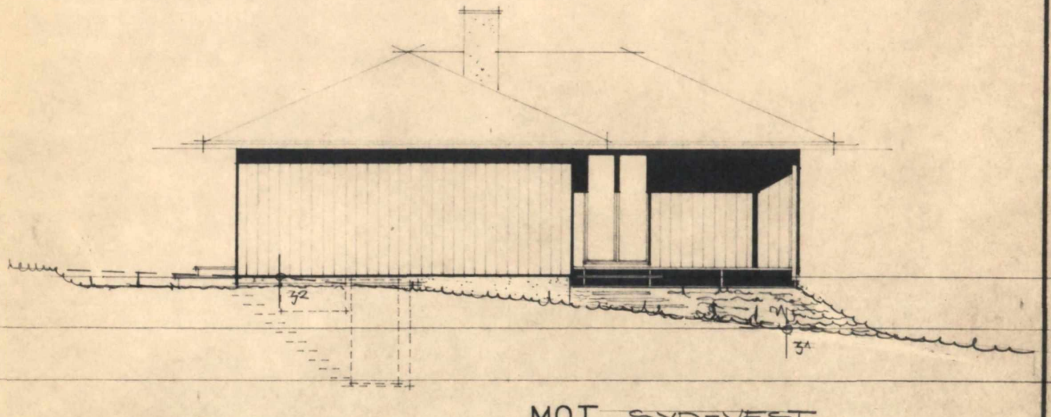

MOT SYD-ØST




MOT NORD-ØST




MOT NORD-VEST




MOT SYD-VEST

stiplet linje nåv terreng: – – – – – –
grönn —"— framt. —"—:————

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse.

Byggherre: MAGNE MONSEN

Byggested: TOMT 205 STANGELAND, KARMØY

FASADER

L.J. Gismervik
TELEFON 50 305 — KOPERVIK

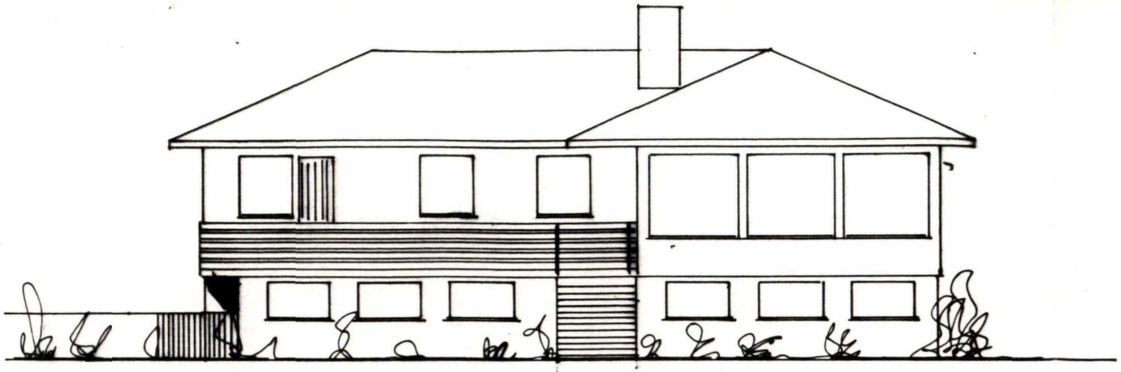
Målestokk: 1:100

Dato: 10.3.72

Tegn. av:

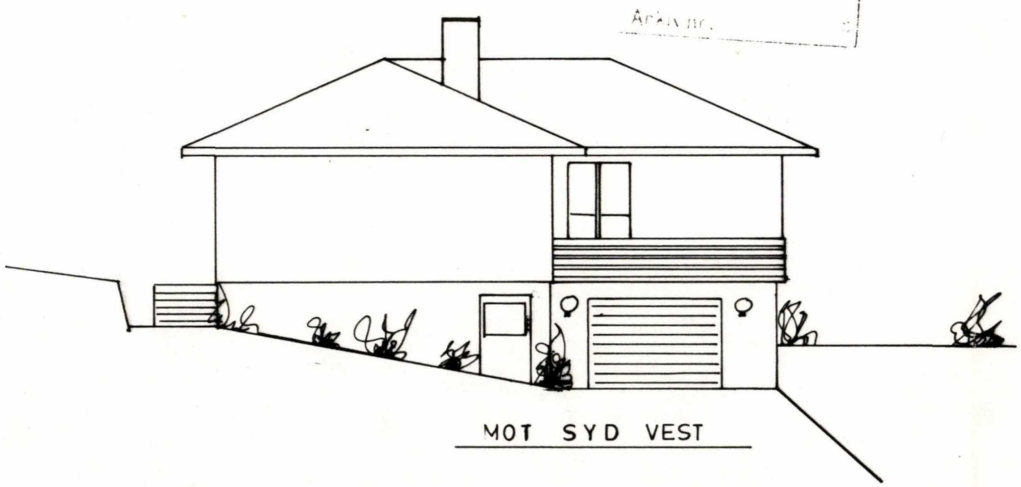
Rettet:

Tegn.nr. 362/74.



MOT SYD-ØST

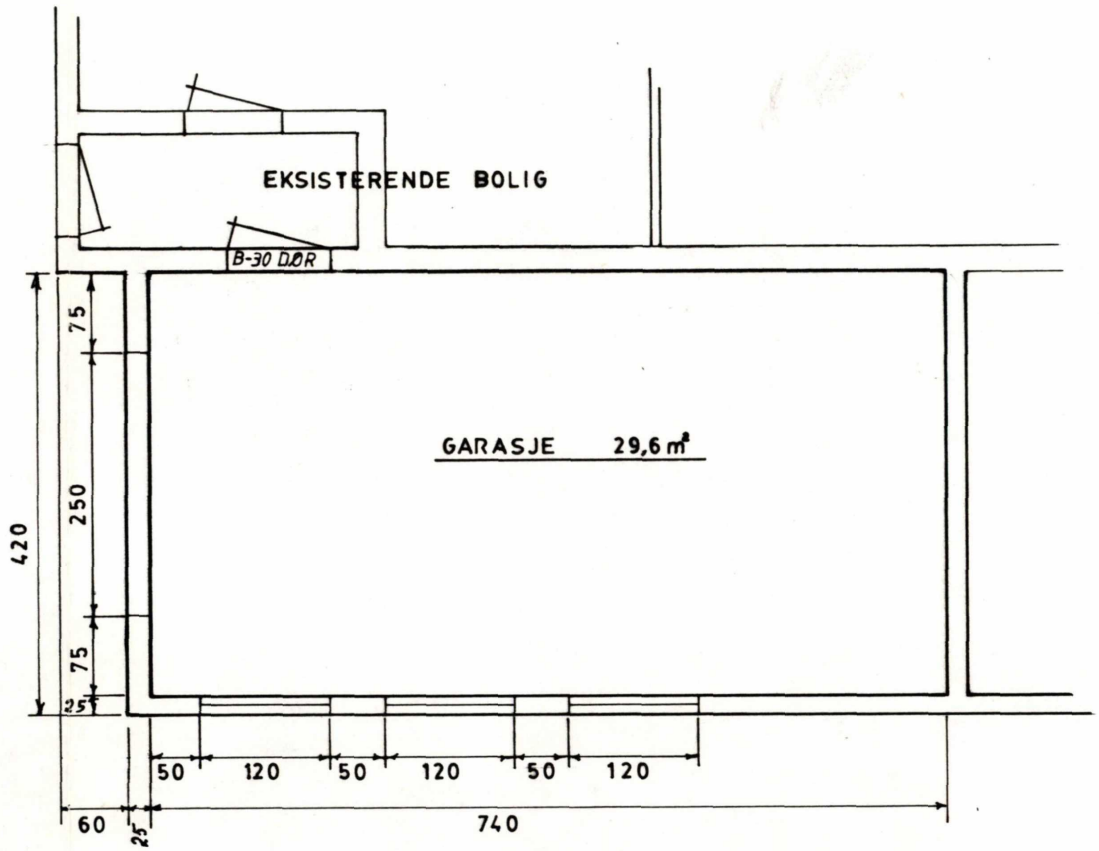
KARTOGR. ETAT
10. OKT. 1985
Arkiv nr.

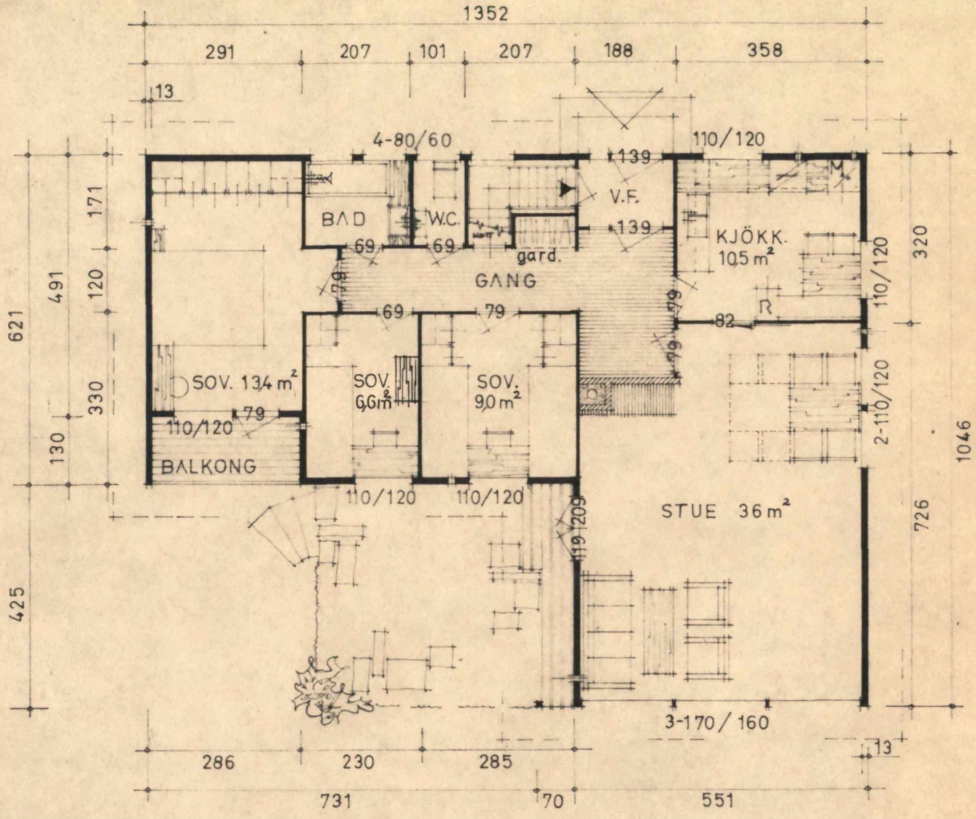


MOT SYD VEST

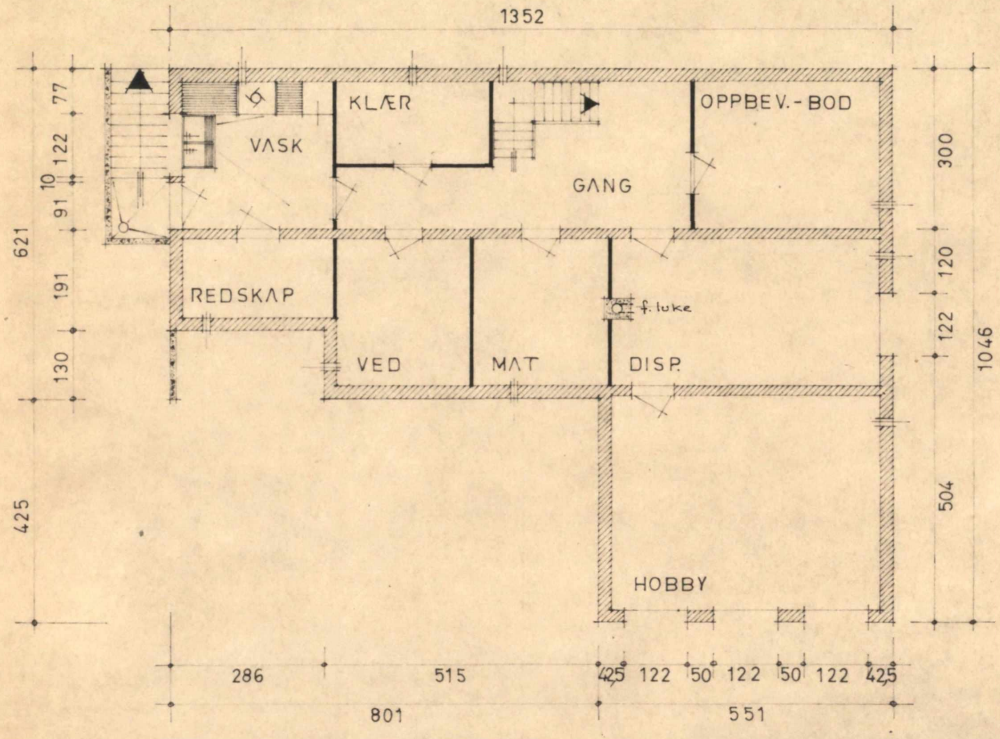
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| G.nr. 64<br>B.nr. 748 | 1:50<br>1:100 | GARASJE | |
| 9.10.1985. | RSD | MAGNE MONSEN | |
| | | | |
| | | | |

KARMØY KOMMUNE
10. OKT. 1985
Arkiv nr.

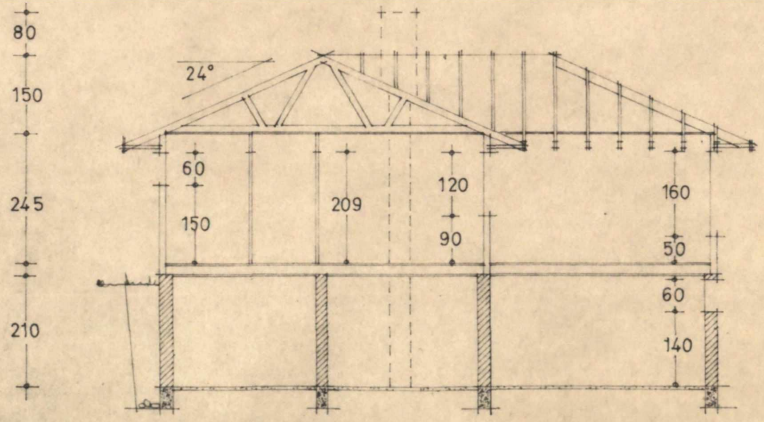





1. ETG.




KJELLER




SNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 13,26 · 10,20 | = | | 135,25 m² |
| ÷ | 8,01 · 4,25 | = | 34,04 m² | |
| | 2,86 · 1,30 | = | 3,72 » | |
| V.E | 1,88 · 1,32 | = | 2,48 » | = 40,24 » |
| | LEIEAREAL | | | = 95,01 m² |

Byggherre: MAGNE MONSEN

Byggested: TOMT 207 STANGELAND, KARMØY

PLANER OG SNITT

Målestokk: 1:100

Dato: 10.3. 72

Tegn. av:

Rettet:

L.J. Gismervik
TELEFON 50 305 — KOPERVIK

Tegn.nr. 361/74.

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse.

Karmøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 64/748
Adresse: Granvegen 1
Dato: 07.05.2026
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.*

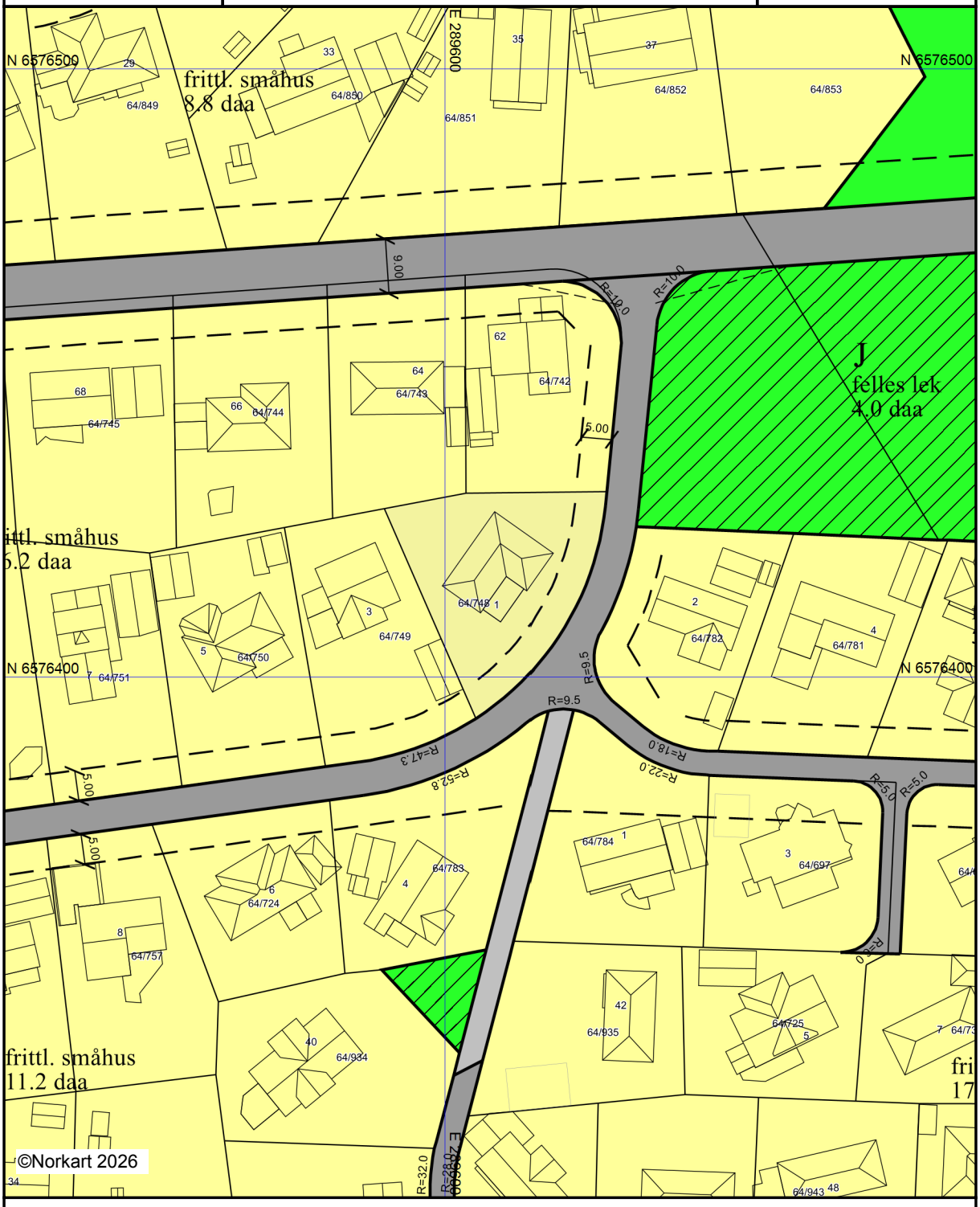
Karmøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 64/748
Adresse: Granvegen 1
Dato: 07.05.2026
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.*

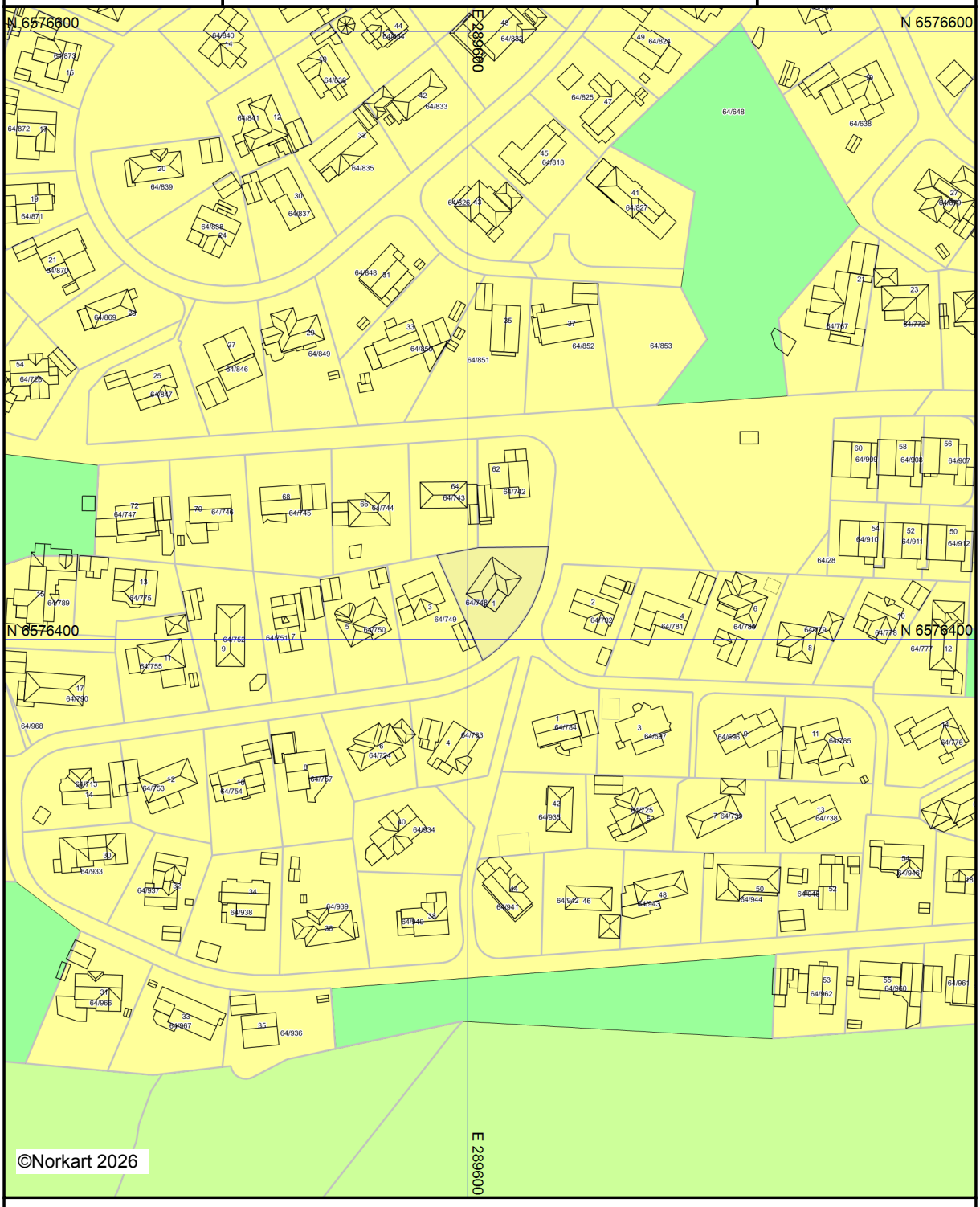
Karmøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 64/748
Adresse: Granvegen 1
Dato: 07.05.2026
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.*

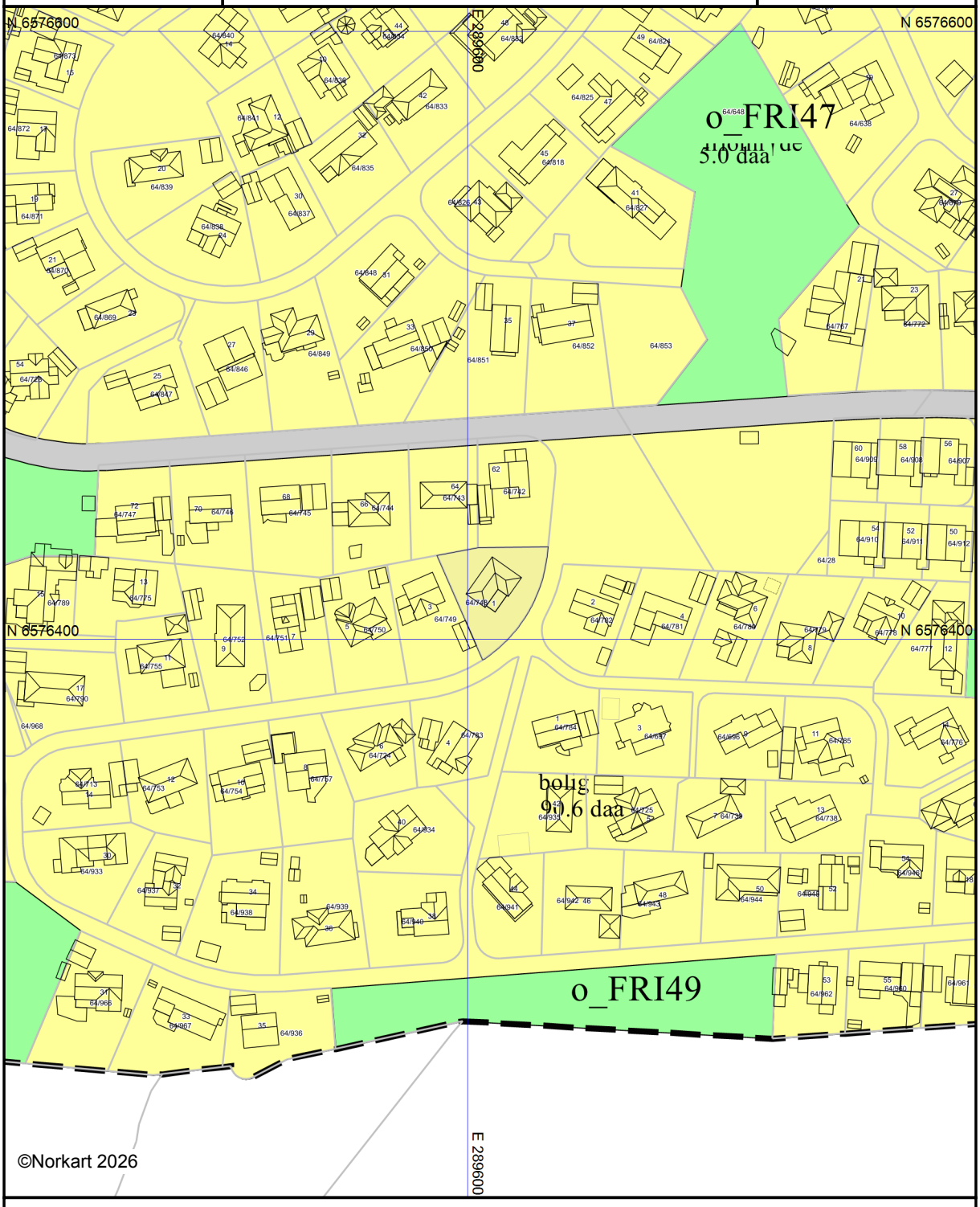
Karmøy kommune

# Kommunedelplankart

Eiendom: 64/748
Adresse: Granvegen 1
Dato: 07.05.2026
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-Begyggelse og anlegg (PBL2*

Boligbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

Veg - nåværende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

Friområde - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Abc Påskrift areal

Karmøy kommune

# Ledningskart

Eiendom: 64/748
Adresse: Granvegen 1
Utskriftsdato: 07.05.2026
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.*

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 64 | **Bruksnr.** | 748 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Granvegen 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** 828 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 672 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031 |
| **Status** | Planlegging igangsatt |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 673 |
| **Navn** | Kopervik |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.05.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6770/KDP673-ved-Planbestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 828 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B48 |

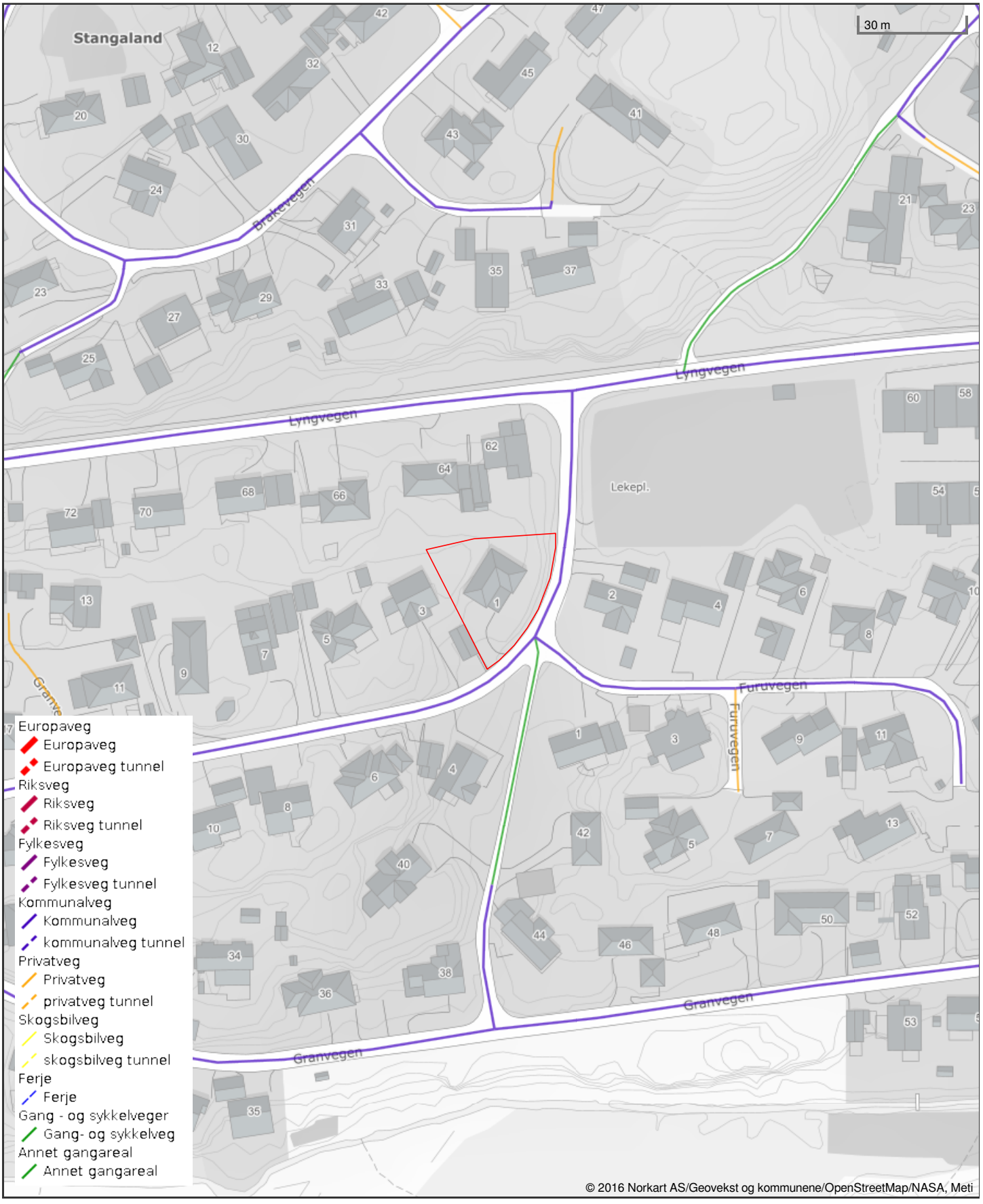
# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 301 |
| **Navn** | Stangeland |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06.03.1972 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/9964/301-end16-nyp7%20planbestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| | **Delareal** 827 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |

Utskriftsdato: 07.05.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1149 - 64/748//




*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.*