EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0352/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Evy Katrine Halleland	Håkon Halleland

Gateadresse
Austre Veaveg 212

Poststed	Postnr
VEAVÅGEN	4276

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP Forsikring

Polise/avtalenr.: 79371297

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: 2-0352/25

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi er blitt fortalt av tidligere eier at våtromsgulv/Gulvbelegg med ny sluk er blitt utført av fagfolk da badet ble pusset opp ca 2015. Resten av arbeid ved oppussing av badet ble da gjort på egen innsats av daværende eiere slik vi har forstått det.

Arbeid utført av: Vet ikke.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sluk + avløpsrør fra bad og kjøkken + vannrør inn til disse rommene skal også være nytt fra kjeller og opp til rommene under oppussing og nødvendig vedlikehold av huset som ble gjort ca samme årstall (2015). dette er vi fortalt at er utført av fagfolk, men vi har ingen dokumentasjon vi kan vise til dette.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er koblet en "T" på vannrør i kjeller med et utstikk som går ut til løe. dette er gjort av ufaglært/dugnad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har sett noe fukt på gulv i uinnredet grovkjeller noen få antall ganger, usikker på om dette er noe problematisk da det er en "luftig" grovkjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noen små vannlekkasjer rundt plombert pipe når vi kjøpte huset i 2021, dette ble da utbedret på utside rundt pipene av Skude Mur AS. dette ble igjen et problem i 2024 og ble på nytt forsøkt utbedret av kjellesvk & severinsen AS men problemet oppsto kort tid etter igjen. Takstein ble byttet av Veavågen Byggservice AS i februar 2025, det ble også da skiftet ut noe av sutaks bordene, nye lekter / riper, duk og asfaltplater lagt på. alt dette sistnevnte er også utført da av fagfolk. kledning på sidene av arket ble også da byttet. takvinduer ble fjernet da de også har hatt noe fuktskader trolig pga kondens da det var enkle vinduer. plombert pipe som hadde problemer med vannintrengning rundt seg ble fjernet ned til loftstak i 2etg. Dette arbeidet er ikke søkt om eller informert om til antikvar. når vi kjøpte boligen i 2021 så oppsto det en liten lekkasje ved dørkarm til terrassedør på baksiden av huset, dette ble fikset av ufaglært / Dugnadsarbeid. vi har ikke sett antydning til lekkasje siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: gulv og vegger har skjevheter men dette er meg fortalt helt normalt i et så gammelt hus. grunnmur er det også noe slitasje/sprekker i men dette har vært utbedret av dugnadsarbeid (pusset). gulvbjelker/gulv i stue, gang, og mellomstue 1etg er skiftet og isolasjon lagt ned av tidligere eier ca 2020, dette skal ha vært dugnadsarbeid og ikke fagfolk som har gjort.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I uthusene har vi fått 4-5rotter i feller iløpet av tiden vi har bodd her. vi har hatt frem til nå avtale med Thylo AS som er skadedyrbekjemper firma på tomten. de har bokser med gift og feller rundt om på tomten for å forebygge slik at det ikke blir et stort problem, grunnen til at vi har hatt denne avtalen er pga husdyr (geiter, høner, kaniner, griser og fisker). i kjelleren i huset har vi hatt feller stående hele tiden, men disse har aldri vært utløst eller fått rotter/mus i seg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0352/25

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifølge tidligere eier så ble alt av elektrisk inne i huset byttet ut ca 2015. slik jeg har forstått det har tidligere eier lagt opp kontakter og ledninger så har firma/fagpersoner koblet dette sammen, men vet ikke hvilket firma. elektrisk i uthus er egeninnsats/dugnad av forrige eier. med unntak av tavle + en del av lamper og kontakter i isolert festlokale i løa, dette er gjort av karmøy elektro as. samsvarserklæring skal nok finnes på alt dette men har svart nei i spørsmål nedenfor da jeg ikke har disse dokumentene.
Arbeid utført av	karmøy elektro as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ladeboks på husvegg ved utgangsparti

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

Beskrivelse	Mye av løpende vedlikehold av tømmerarbeid og murerarbeid på både bolighus og uthusene på tomten er utført av ufaglært / dugnad / egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Veavågen byggservice as har byttet takpanner + noe repp av sutak i 2025 på huset, se nermere beskrivelse av dette i tidligere punkt som gjelder lekkasje. terrasser og kledninger, vindusbytter, dørbytter, etterisolering utvendig rundt huset og vedlikehold / oppussing av fasade + påbygg på vindfang gjort på dugnad av ufaglært. noe er gjort mens vi har eid huset men mesteparten er gjort av forrige eier. dette er ikke søkt til kommune om eller opplyst om til antikvar.
Arbeid utført av	veavågen byggservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	vindfang er bygget ut i 2024 av ufaglært, dette er ikke søkt om eller meldt inn til antikvar. vindfang var tidligere ca 1,5m2 og ble nå ca 3m2. tak over dette utbygget til vindfanget ble lagt av ufaglært. dette taket er i shingel belegg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0352/25

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

Beskrivelse

Eiendommen har Klasse A verning og en del av utbedringene som er gjort her er ikke søkt om eller meldt i fra om til kommune og kommune antikvar.

Document reference: 2-0352/25

Tilleggskommentar

taket på eldhus, torvhus og løe/fjos er byttet ca 1965.

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: 2-0352/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
evy katrine halleland	cbdcbc1e410a26c3a30d7991a67f10b3d3086f2a	09.12.2025 20:30:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
håkon halleland	75ee3c255a010fb0a6918626defb17c8e805c89c	09.12.2025 20:31:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0352/25

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

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

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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Våningshus

Austre Veaveg 212, 4276 VEAVÅGEN

KARMØY kommune

gnr. 4, bnr. 483

Sum areal alle bygg: BRA: 374 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22344-1131 **Referansenummer:** XA1359

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20250486

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Låve m/fjøs oppført med 1. etasje og loft.
Eldhus.
Garasje.

Grunnmur oppført i stein. Pusset utførelse.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Kledd med trepanel.
Tak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med takstein av tegl.
Renner og nedløp av metall.

Vinduer med karmer av tre. Koblet glass.
Vindu av PVC i vindfang. Isolerglass.
Inngangsdør av PVC.
Tofløyet ytterdør med karm og dørblad av tre.

Terrasseløsninger i trekonstruksjon mot sør og vest.

Grovkjeller med synlig mur og gulv av betong.
Etasjeskillere av tre. Kryprom uten tilkomst under deler av bygningen.

Laminat, belegg og tepper på gulvoverflatene.
Tapet, malt panel, MDF-plater og malt tømmer på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater, malt panel, malte bjelker og panel i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Opprinnelig dørblad mellom gang og vindfang.
Dørblader av furu.
Dørblader i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket IKEA i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Trapp av tre.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
2 varmepumper.
Naturlig ventilasjon.

Øvrige bygninger på eiendommen er kun enkelt beskrevet.

Våningshuset og tilhørende tilleggsbygninger er klassifisert i verneklasse A og omfattes av verneverdige bestemmelser.

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

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

Se ellers egenerklæringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

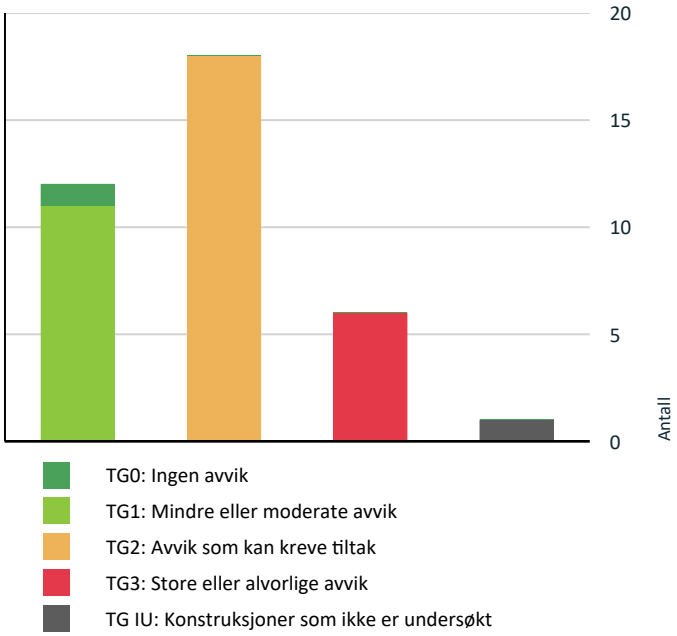
Våningshuset og tilhørende tilleggsbygninger er klassifisert i verneklasse A og omfattes av verneverdige bestemmelser. Dette innebærer at endringer på bygningenes eksteriør, herunder fasader og tak, normalt er søknadspliktige og krever godkjenning fra kommunen og eventuelt kulturminnemyndighet.

Dagens eier har skiftet taktekke. I forbindelse med dette ble den sørlige skorsteinen revet, og to takvinduer ble blendet. Disse tiltakene vurderes som fasadeendringer, og er i utgangspunktet søknadspliktige. Videre er byslaget (inngangspartiet) bygget på, noe som også regnes som fasadeendring.

Tiltakene er ikke blitt omsøkt.

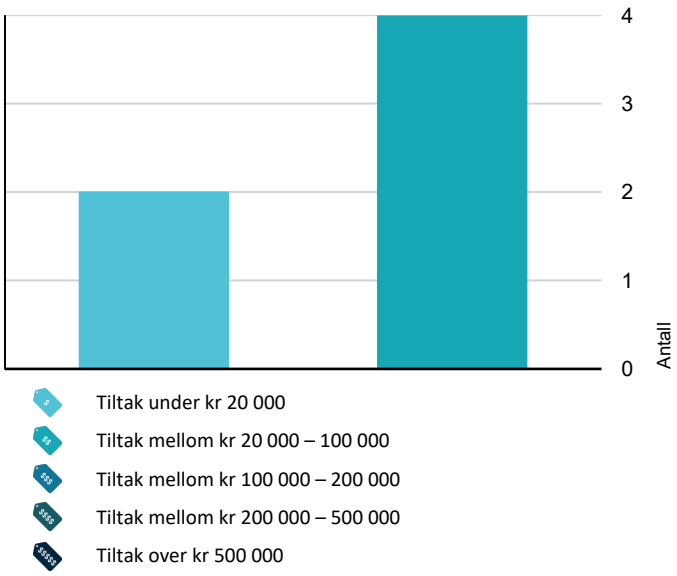
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryprom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1852

Kommentar
Opplyst ved befaring.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong. Deler av taket over inngangspartiet er tekket med shingel.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taktekke, gesimser og vindskier ble fornyet i 2025.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Forkantbord i beslag av metall.
Blyerstatning (Wakaflex) i overgang taktekke/pipe.

Takrenner og forkantbord ble fornyet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Alle nedløp er avsluttet mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere et system for bortledning av vann fra taknedløp.

Konsekvens:
Grunnmuren får en unødvendig høy påkjenning av vann.



Taknedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tømret konstruksjon.
Kledd med liggende trepanel.

Det ble opplyst trepanelet ble skiftet og ytterveggene ble etterisolert i 2015.
Ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lite og stedvis ingen lufting bak trepanelet.
Avviket er ikke unormalt for denne type byggemåte (med vannstokk i bunn av trepanelet).
Det ble også registrert en del malingsflass. Hovedsakelig på vannstokken.
Det ble også registrert at trepanel på takopplett (mot vest) er ikke blitt overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

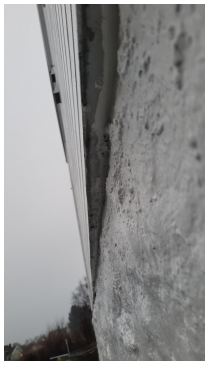
Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelen der dette mangler. Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold.

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

Tilstandsrapport



Vannstokk.



Ingen lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon som et åstak.
Synlige åser på loft.

Takkonstruksjonen er en gjenbygget (lukket) konstruksjon, og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe forekomst av borebiller (mott) i synlige åser på loftet. Dette kan ansees som normalt i en bygning av denne alder og byggemåte.
Det ble ikke registrert synlige tegn på lufting av takkonstruksjonen.
Ukjent oppbygning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.
Det anbefales å få bekreftet oppbygning og lufting av konstruksjonen.

Konsekvens:
Tegn på borebilleangrep har i dag liten betydning for funksjon eller bæreevne dersom angrepet er inaktivt. Dersom angrepet derimot er aktivt, kan det over tid svekke treverkets styrke.
Forholdet bør derfor følges opp med videre kontroll og eventuelt behandling som en del av normalt vedlikehold.

TG 1 Vinduer

Vinduer med karmer av tre og koblede glass. Det ble opplyst at vinduene ble skiftet i 2015 i regi av tidligere eier. Vinduene er spesialprodusert tilpasset bygningens utforming og verneverdige bestemmelser.

I vindfanget/byslaget er det montert vindu med karm av PVC og isolerglass, datert 2022.

Det ble registrert at enkelte vinduer, hovedsakelig på loftet, tar i karmen og er noe vanskelige å åpne og lukke. Vinduene fremstår ellers med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.
Noe vedlikehold i form av justering av beslag, smøring av hengsler og overflatebehandling må påregnes over tid. Kjøper anbefales å justere vinduer som er tunge i bruk.
Det bemerkes at vinduer med koblede glass har lavere isolasjonsverdi enn moderne isolerglass. Dette anses likevel ikke som et avvik, da løsningen er i samsvar med bygningens verneverdige bestemmelser.

TG 3 Vinduer - 2

Vindu i gang og i kjeller.

Karm av tre.
Enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse i vinduet i kjelleren.
Det ble også registrert 2 knuste ruter i vinduet i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying eller reparasjon av de omtalte vinduene.

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

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning eller reparasjon av vinduene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu i kjeller.

Tilstandsrapport



Vindu i gang.



Kjellerdør.

TG 3 Dører - 2

Tofløyet ytterdør i tilknytning til terrassen.
Karm og dørblader av tre. Malt utførelse.

Stedbygd dør av tre til kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råte i kjellerdøren.
Det ble også registrert at dørbladene på tofløyet dør er oppsvulmet.

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



Tofløyet dør.

TG 1 Dører

Inngangsdør med karm og dørblad av PVC.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Ukjent fundamentering.
Rekkverk ble målt til 69cm.

Terrasse mot vest.
Oppført over 2 nivåer.
Ukjent fundamentering.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 100cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm.
Horisontale spiler på rekkverk skal maksimalt ha en åpning på 20mm.

Det ble også registrert en del skjevheter på rekkverket til terrasse mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre rekkverkshøyde i henhold til dagens krav.
Rekkverket må rettes opp for å lukke avviket.



Skjevhet.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av betong i tilknytning til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Manglende rekkverk gir en større risiko for fall.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende rekkverk.

Dam

Det er etablert dam med koifisk i den vestre delen av hagen.

Kjøper oppfordres til å få en gjennomgang av pumpesystem, drift og vedlikeholdsbehov fra selger.
Dammen og tilhørende tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert som en del av denne rapporten.



Dam.

Utvendig bod

Utvendig bod i tilknytning til dammen.

Oppført i trekonstruksjon.
Kledd med liggende trepanel.
Tekket med lysplater av plast.

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



Bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat, belegg og tepper på gulvoverflatene.
Tapet, malt panel, MDF-plater og malt tømmer på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater, malt panel, malte bjelker og panel i himlinger.

Det ble opplyst at størsteparten av overflatene ble fornyet av forrige eier i 2015.

Overflatene fremstår med normal slitasje, men kjøper kan forvente noe vedlikehold og ferdigstilling av enkelte overflater.

Boligen var møblert på befaring.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre på 1. etasje.
Det ble opplyst at størsteparten av bjelkelaget ble skiftet i 2020.
Bjelkelag under kjøkken og bad er fra opprinnelsen.

Etasjeskille av tre.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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:
- 31 mm høydeforskjell i kjøkken.
- 20mm høydeforskjell i stue.
- 45mm høydeforskjell over en lengde på 80cm i gang på loft.
- 50mm høydeforskjell i soverom mot sør.
- 31mm høydeforskjell i soverom mot vest.

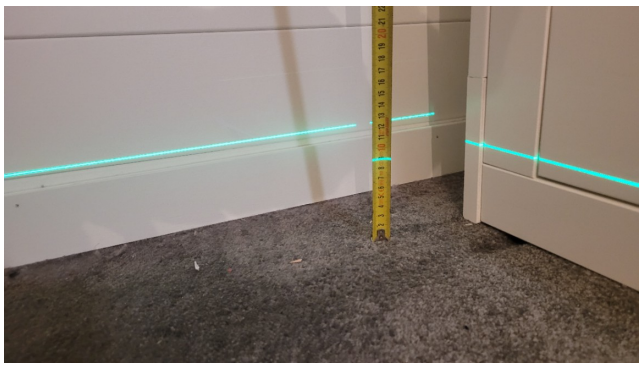
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Slike høydeforskjeller i en bolig av denne alderen og byggemåte kan ansees som normalt.
Tilstandsgrad blir satt som følge av standardens (NS3600) referansenivå.

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

Kostnadsestimatet innebærer oppretting ved bruk av plater og lekter. Innebærer ikke kost av ferdig overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Soverom loft.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er oppført to piper i murstein. Den ene pipen er revet ned til himlingsnivå på loftet og er ikke i bruk.

Pipen mot nord er rehabilitert med innvendig stålrør.
Sotluke er plassert i gang, og feieluke er plassert i gang på loftet.
Det er montert ovn i stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grovkjeller i søre del av bygningen.

Betong på gulvoverflatene.
Veggoverflatene består av eldre steinmur i pusset utførelse.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del saltutslag og gjennomslag av fukt på steinmuren, og på betonggulvet.
Det ble også registrert en del forekomst av mott (borebiller) på synlig trekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket kan ansees som normalt på en mur av denne alder og byggemåte.
Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.

Rommet egner seg kun som grovkjeller/sekundærrom.

Det ble opplyst at det har blitt gjort tiltak på utsiden i form av ny murpuss og murmaling.
Det er ingen form for fuktsikring eller drenering rundt bygningen.



Gjennomslag av fukt.

TG IU Kryprom

Tilstandsrapport

Det er et kryprom under bjelkelag av tre i nordre del av bygningen.

Kryprommet har ingen tilkomst og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Det er ikke adkomst til kryprommet og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller/kryprom regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryprommet.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre.

Vanger, inntrinn, opptrinn og rekkverk i malt utførelse.
Rekkverk ble målt til 83cm.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen er noe bratt og smal, men ikke uvanlig for den tids byggeår.
Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).

Frihøyde ble målt til 158cm.

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

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Opprinnelig dørblad mellom gang og vindfang.

Dørblader av furu.
Dørblader i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert enkelte dører som tar i karmen.
Det er også noe mer slitasje på opprinnelig dørblad/karm mellom gang og vindfang.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe justering av innvendige dører.

Konsekvens:
Skjevheter i dørblad medfører større slitasje på dørblad og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom oppført i 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

MDF-plater på veggoverflatene.
Malte bjelker og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

MDF-plater er ikke egnet for bruk i våtrom og regnes heller ikke som et godkjent tettesjikt.

Det ble registrert oppsvulming i nedre kant av platene. Oppsvulmingen vurderes å ha sammenheng med håndvask, tørking og generell rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting av MDF-platene. Det anbefales å montere godkjente baderomsplater eller annen forskriftsmessig våtromsløsning.

Det er montert dusjkabinett på badet, noe som gjør at veggene i liten grad utsettes for direkte vannsøl ved normal bruk.

Konsekvens:
Manglende godkjent tettesjikt på veggene kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen over tid, med risiko for fukt- og råteskader dersom forholdet ikke utbedres.

Kostnadsestimatet innebærer montering av baderomsplater på veggoverflatene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i MDF-plater. Oppsvulmet i nedre kant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Rommet har panelovn som varmekilde.

Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 18mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert motfall på gulvet. Motfall ble målt til 5mm.

Konsekvens/tiltak

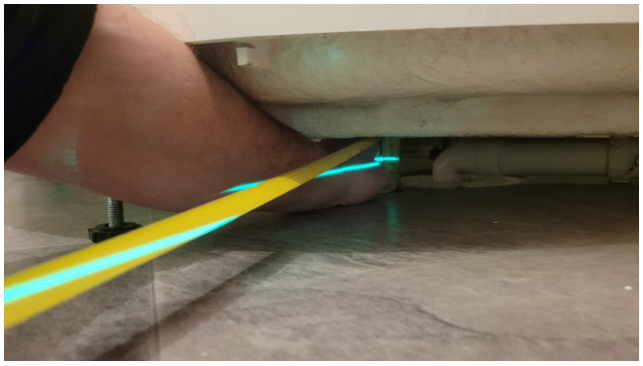
• Andre tiltak:

Tilstandsgrad blir satt som følge av standardens retningslinjer ved påvist motfall.
Det blir vurdert at lekkasjesikringen er ivaretatt da det er montert 2 sluker på badet, samt oppbrett av tettesjikt ved dørterskel.

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

Kostnadsestimatet innebærer fjerning av gulvbelegg, støping av fall, og legging av nytt gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av fall.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har eldre, ombygd kommode med frittstående servant, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at ett av trinsehjulene mangler på en av skyvedørene til dusjkabinettet.
Videre ble det opplyst at termostaten til blandebatteriet i dusjkabinettet er noe tung å justere.
Det ble også registrert malingsslitasje på ombygd kommode.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å erstatte manglende trinsehjul og vurdere service eller utskifting av termostat dersom problemet vedvarer. Malingsslitasje kan utbedres ved overflatebehandling dersom ønskelig.

Konsekvens:
Manglende trinsehjul kan gi redusert funksjon og økt slitasje på skyvedøren. En treg termostat kan gi redusert brukervennlighet og vanskelig regulering av vanntemperatur. Malingsslitasjen på kommoden er av kosmetisk karakter.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Veggene er av en tømret konstruksjon.

Det ble målt for fukt direkte i vegg (se punkt "Overflater vegger og himling). Fuktmålingen vurderes å stamme fra håndvask/håndtørking og generell rengjøring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket IKEA i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at fronten på integrert oppvaskmaskin er løs.
Det ble også registrert manglende elastisk fuge mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utbedring av de omtalte avvik.

Konsekvens:
Løs front kan føre til ytterligere slitasje og redusert funksjon på oppvaskmaskinen.
Manglende elastisk fuge kan medføre at fukt og vannsøl trenger inn bak benkeplate og ned i konstruksjonen, med risiko for fuktskader over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det ble opplyst at vannledningene ble fornyet i forbindelse med renoveringen i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Det ble registrert uisolerte kobberrør i kald kjeller.
Det ble opplyst at vannledningene ble fornyet i forbindelse med renovering i 2015. Som følge av tidspunktet for utførelsen vurderes installasjonen etter byggteknisk forskrift 2010 (TEK10).
TEK10 stiller krav om at vannrør skal være enkelt utskiftbare. Kobberrør som er montert skjult i vegg uten varerør eller inspeksjonsmulighet oppfyller ikke dette kravet.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må isoleres i kalde rom.

Det anbefales å være oppmerksom på risikoen knyttet til skjulte vannrør og holde jevnlig tilsyn med rom og konstruksjoner hvor rørføringen er skjult. Ved fremtidige ombygginger eller rehabilitering bør vannrørene etableres som rør-i-rør-system eller annen løsning som tilfredsstiller krav til utskiftbarhet i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens:
Uisolerte vannrør i kalde rom kan medføre varmetap og økt risiko for kondens og frostskader ved lave temperaturer.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Fornyet i 2015.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det bemerkes at det anbefales å montere balansert ventilasjonsanlegg i henhold til dagens standard.

TG 2 Varmesentral - 2

Varmepumpe i stue.
Datert 2016.

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 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Varmepumpe i gang.
Datert 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Montert i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Automatsikring 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.
   2015 Det ble opplyst at det elektriske anlegget ble fornyet i sin helhet ved renoveringen i 2015.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble opplyst at det skal foreligge samsvarserklæringer på alle arbeidene som er foretatt etter 2015.
   Eier hadde ikke samsvarserklæringene tilgjengelig ved befaring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på eventuell drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har ingen utvendig fuktsikring eller drenering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgrad 2 blir gitt som følge av at kjelleren vil aldri bli et fullverdig oppholdsrom.
Det anbefales å utføre tiltak som leder overflatevann og vann fra nedløp mest mulig effektivt bort fra bygningen, slik at muren ikke får en unødvendig høy påkjenning av vann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og ringmur i stein.
Pusset utførelse.
Fundamentert på fjell.

Det ble opplyst at det er blitt utført tiltak på muren i form av lokale reparasjoner og overflatebehandling.
Riss- og sprekkdannelser må forventes på en grunnmur av denne alder og byggemåte.

Tilstandsgrad blir satt som følge av at det ikke ble observert større sprekkdannelser eller setninger ved befaring.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.
Skråner ned mot hagen i sør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større vannansamlinger i hagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere dreneringsgrøfter grøfter i hagen for å drenere bort overflatevann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er septiktank i betong. Ukjent overløp.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det ble opplyst at stikkledning (vannledning) ut fra kjelleren er lagt på dugnad er videre nedgravd frem til låven.
Det ble ikke funnet rørleggermeldinger på tiltakene i digitalt arkiv.

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.
Ukjent alder på septiktank.

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

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

Bygninger på eiendommen

Eldhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår. Bygningen sto på tomten da eiendommen ble kjøpt i 1848.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Eldhus i gårdstunet.

Yttervegger oppført i stein. Pusset utførelse.
Saltak oppført i trekonstruksjon. Tekket med plater av eternitt.
Det er ikke montert takrenner på bygningen.
Gavlvegger kledd med liggende trepanel.

Vinduer med karmer av tre. Enkelt glass.
Stedbygd dør av tre.

Eldhuset er av ukjent alder. Det ble opplyst at bygningen sto på tomten da den ble kjøpt av opprinnelige eiere i 1848.

Generelt vedlikehold må forventes. Taktekkingen har passert sin forventede levetid.

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

Låve m/fjøs



Anvendelse

Byggeår
1852

Kommentar
Opplyst ved befaring.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Låve med fjøs.
Fjøset ble tilbygd i 1949 (opplyst i matrikkelen).

Grunnmur av stein.
Fundamentert på fjell.
Yttervegger oppført i reisverk av tre. Kledd med stående trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon. Tekket med plater av eternitt.
Det er ikke montert takrenner på bygningen.

Vinduer med karmer av tre og PVC. Enkelt glass og isolerglass.
Stedbygde dører av tre.
Tofløyet dør av PVC mot nord.

Deler av låven har blitt brukt som et butikklokale de senere år.

Det ble registrert en del råtedannelse i trepanelet ved befaring.
Taktekkingen har passert sin forventede levetid.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1852

Kommentar
Opplyst ved befaring.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i gårdstunet.

Gulv av betong og i trekonstruksjon.
Yttervegger oppført i reisverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Saltak i trekonstruksjon. Tekket med plater av eternitt.
Det er ikke montert takrenner på bygningen.

Vinduer med karmer av tre. Enkelt glass.
Stedbygde dører og port av tre.

Det ble registrert råtedannelse i vinduer og i trepanelet.
Taktekkingen har passert sin forventede levetid.

Kjøper må forvente generelt vedlikehold.

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

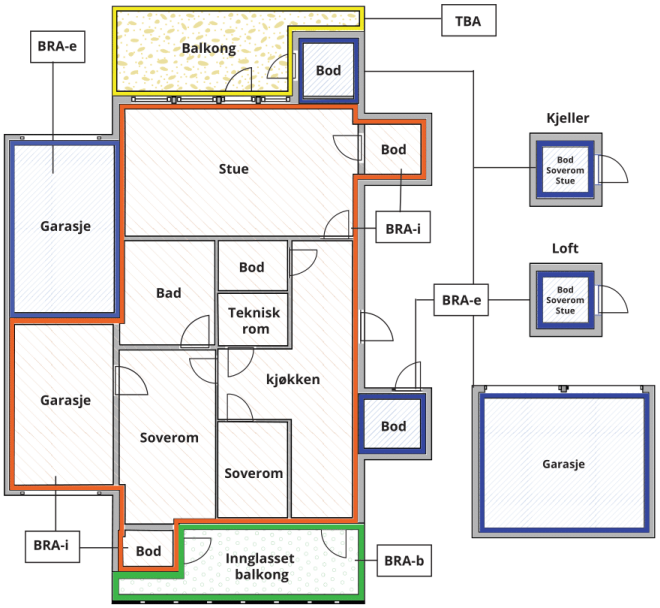
Hva er måleverdig areal?

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

Eldhus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje						22	22
Loft						22	22
SUM						**44**	**44**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Eldhus	
Loft		Loft	

Kommentar

Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca 182cm til underkant bjelker. Kravet for målbare areal er 190cm takhøyde.

Låve m/fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		140		140	
Loft		53		53	
SUM		**193**			
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Låve, fjos	
Loft		Loftsrom	

Kommentar

Loftsdelen over fjosen er ikke blitt medtatt i arealberegningen på grunn av det ikke var gangbart gulv i denne delen av loftet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		51		51			51

Loft						16	16
SUM		**51**				**16**	**67**
SUM BRA	**51**						

Romfordeling

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

Kommentar

Loftet innehar ikke takhøyde for målbare arealer.

Våningshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	54			54			54
1. etasje	76			76	51		76
Krypkjeller					15	22	22
SUM	**130**				**66**	**22**	**152**
SUM BRA	**130**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
1. etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Krypkjeller		Grovkjeller	

Kommentar

Kjelleren innehar ikke målbare arealer på grunn av lav takhøyde (ca 160cm).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Våningshuset og tilhørende tilleggsbygninger er klassifisert i verneklasse A og omfattes av verneverdige bestemmelser. Dette innebærer at endringer på bygningenes eksteriør, herunder fasader og tak, normalt er søknadspliktige og krever godkjenning fra kommunen og eventuelt kulturminnemyndighet.

Dagens eier har skiftet taktekke. I forbindelse med dette ble den sørlige skorsteinen revet, og to takvinduer ble blendet. Disse tiltakene vurderes som fasadeendringer, og er i utgangspunktet søknadspliktige. Videre er byslaget (inngangspartiet) bygget på, noe som også regnes som fasadeendring.

Tiltakene er ikke blitt omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Taktekke ble skiftet i 2025.
Montert varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Døråpninger på loftet, samt soverom på loft mot vest har lav høyde. Dette gjelder også frihøyde i trapp.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eldhus	0	44
Låve m/fjøs	0	193
Garasje	0	67
Våningshus	127	3

Kommentar	
Garasje	
Våningshus	S-rom loft: Bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Håkon Halleland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	4	483		0	3974.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austre Veaveg 212

Hjemmelshaver
Halleland Evy Katrine, Halleland Håkon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til langs Austre Veaveg, like ved sentrum av Vea.
Gangavstand til skole, barnehage og butikk. Ca 1,5km til idrettsanlegg (Storhall) og Vea næringspark med flere butikker.
Utsikt utover nabobebyggelsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Deler av eiendommen er regulert som friareal (lekeplass).

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, hekker og trær.
Gruset innkjørsel og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen og bygningene er merket som kulturminne med verneklasse A.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Låve m/fjos oppført med 1. etasje og loft.
Eldhus.
Garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	17.12.2025	Endret beskrivelse under taktekking.
3	17.12.2025	Gjennomgått egenerklæringsskjema.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

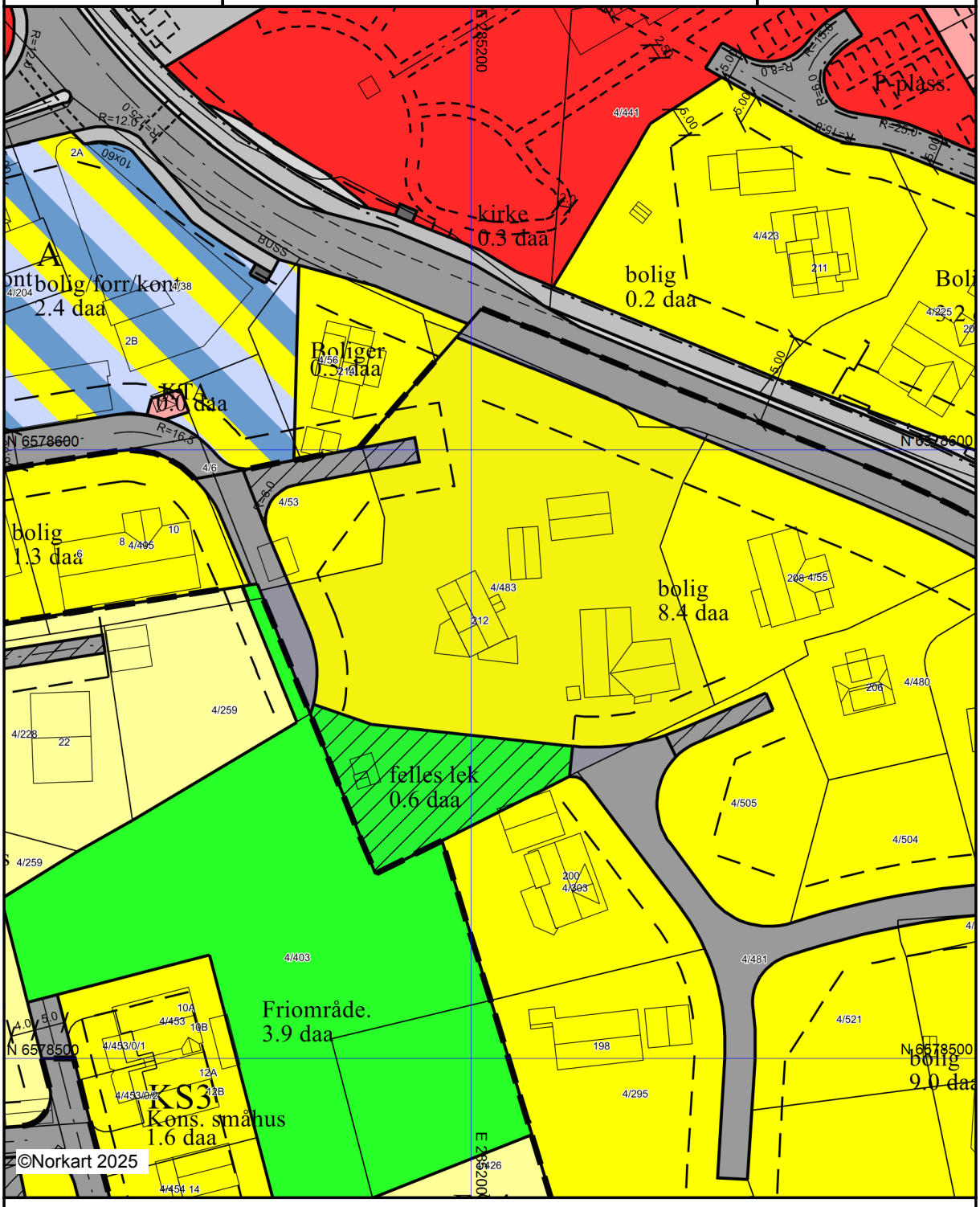
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/483
Adresse: Austre Veaveg 212
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 01.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	483	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Austre Veaveg 212, 4276 VEAVÅGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 968 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 3 974 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004
Navn	Vea Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.09.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4278/r2004-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Boliger

Id	215
Navn	Rekkje, Krokhaugen, Båshus
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3499/R215-end5-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 128 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 34 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 615 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 3 178 m^2 **Formål** Boliger

Kulturminnerapport

Eiendom	1149 4/483		
Utskriftsdato	01.12.2025	**Antall datasett**	4

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.

1 Berørte datasett

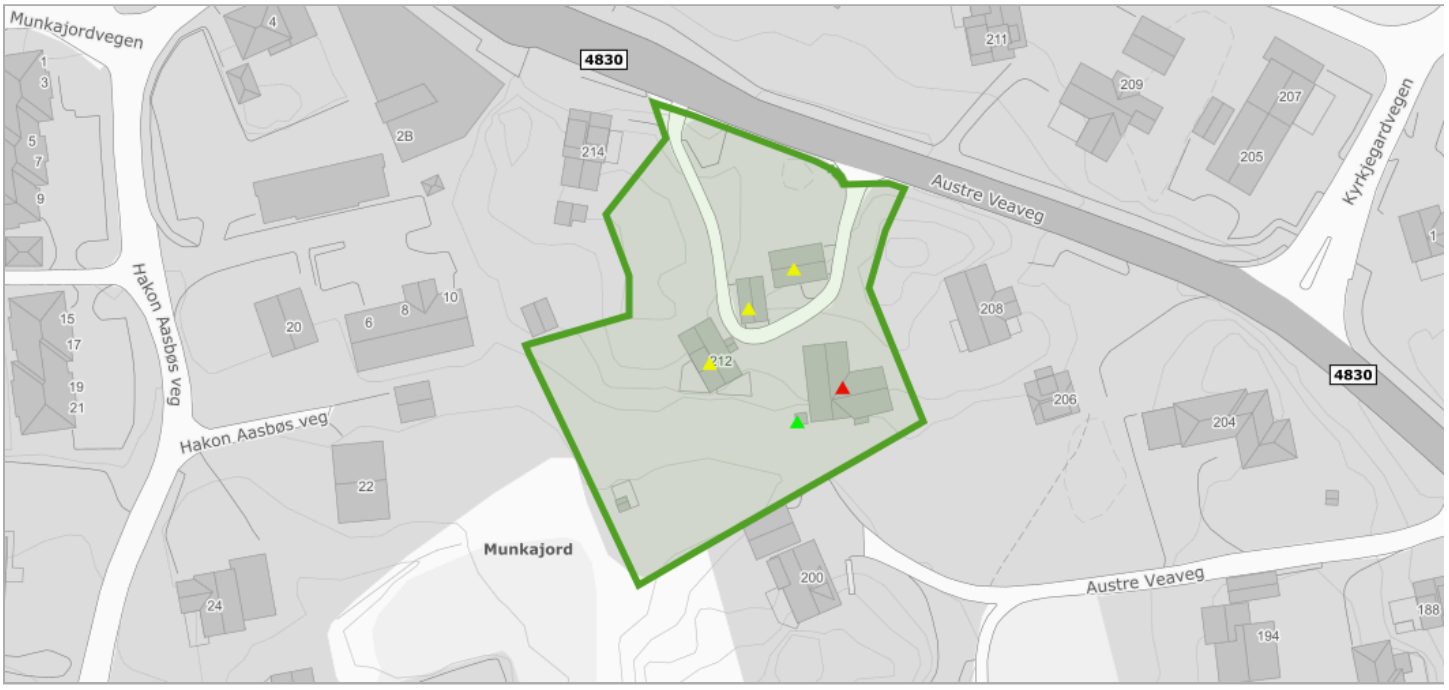
- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	30.11.2025



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1149-0001-068	TORVHUS, MUNKEJORD	Annet SEFRAK-bygg
1149-0001-070	UTEDO, MUNKEJORD	Ruin eller fjernet objekt
1149-0001-067	LØE/FJØS, MUNKEJORD	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25
1149-0001-066	VÅNINGSHUS, MUNKEJORD	Annet SEFRAK-bygg
1149-0001-069	ELDHUS, MUNKEJORD	Annet SEFRAK-bygg

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 483	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Austre Veaveg 212, gatenr 1214 4276 Veavågen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	104 3	Munkejord Veavågen
Oppdatert:	24.05.2016	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100403 4706	Veavågen Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.07.2016	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 974,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.04.2022	Avgiver	1149/4/480	-815,3
	Matrikkelført:	02.05.2022	Berørt	1149/4/55	0,0
			Berørt	1149/4/481	0,0
			Berørt	1149/4/483	0,0
			Berørt	1149/4/504	0,0
			Mottaker	1149/4/505	815,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.11.2016	Avgiver	1149/4/56	-463,9
	Matrikkelført:	06.12.2016	Berørt	1149/4/6	0,0
			Berørt	1149/4/53	0,0
			Berørt	1149/4/483	0,0
			Mottaker	1149/4/487	463,9
Annen forretningstype	Forretning:	18.07.2016	Avgiver	1149/4/483	0,0
	Matrikkelført:	18.07.2016			
Feilretting	Forretning:	22.06.2016	Avgiver	1149/4/483	0,0
	Matrikkelført:	22.06.2016			
Feilretting	Forretning:	09.06.2016	Avgiver	1149/4/8	-3 974,4
	Matrikkelført:	10.06.2016	Berørt	1149/4/6	0,0
			Berørt	1149/4/53	0,0
			Berørt	1149/4/56	0,0
			Mottaker	1149/4/483	3 974,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.06.2016	Berørt	1149/4/6	0,0
	Matrikkelført:	10.06.2016	Berørt	1149/4/38	0,0
			Berørt	1149/4/53	0,0
			Berørt	1149/4/56	0,0
			Berørt	1149/4/409	0,0
			Berørt	1149/4/483	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.03.2016	Avgiver	1149/4/8	-3 974,4
	Matrikkelført:	24.05.2016	Berørt	1149/4/6	0,0
			Berørt	1149/4/53	0,0
			Berørt	1149/4/55	0,0
			Berørt	1149/4/56	0,0
			Berørt	1149/4/259	0,0
			Berørt	1149/4/303	0,0
			Berørt	1149/4/403	0,0
			Berørt	1149/4/413	0,0
			Berørt	1149/4/480	0,0
			Berørt	1149/4/481	0,0
			Mottaker	1149/4/483	3 974,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Våningshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Austre Veaveg 212	Bolig	184,0	Kjøkken	6	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	184,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	184,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9372539			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		33,0		33,0			
H01	1	76,0		76,0			
L01		75,0		75,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1149 1 66	Våningshus, Munkejord	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Bygget ark. Fjernet dør i vest. Nye vinduer	

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9372555			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			28,0	28,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1149 1 69	Eldhus, Munkejord	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Nytt taktekke. Tatt bort skorstein	

Bygning 3 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	155,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	155,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9372547			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			155,0	155,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1149 1 67	Løe/Fjøs, Munkejord	1825-1849
Nåværende funksjon:		Løa er ikkje i bruk	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Bygget på fjøs 1949	

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	172758258			Antall etasjer:	1

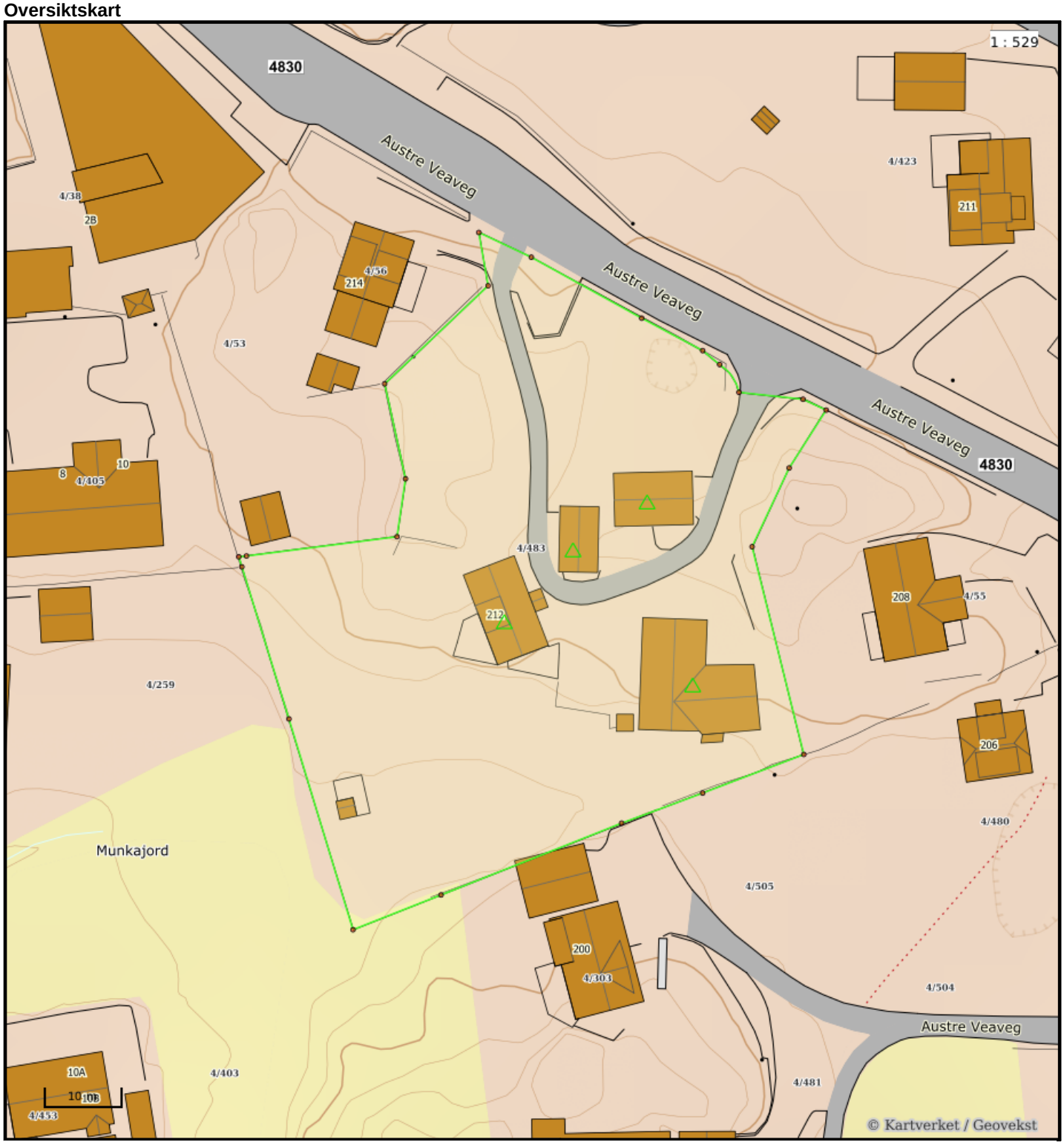
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			50,0	50,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1149 1 68	Torvhus, Munkejord	1850-1874
Nåværende funksjon:		Huset står tomt	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Nytt taktekke. Delvis ny kledning	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

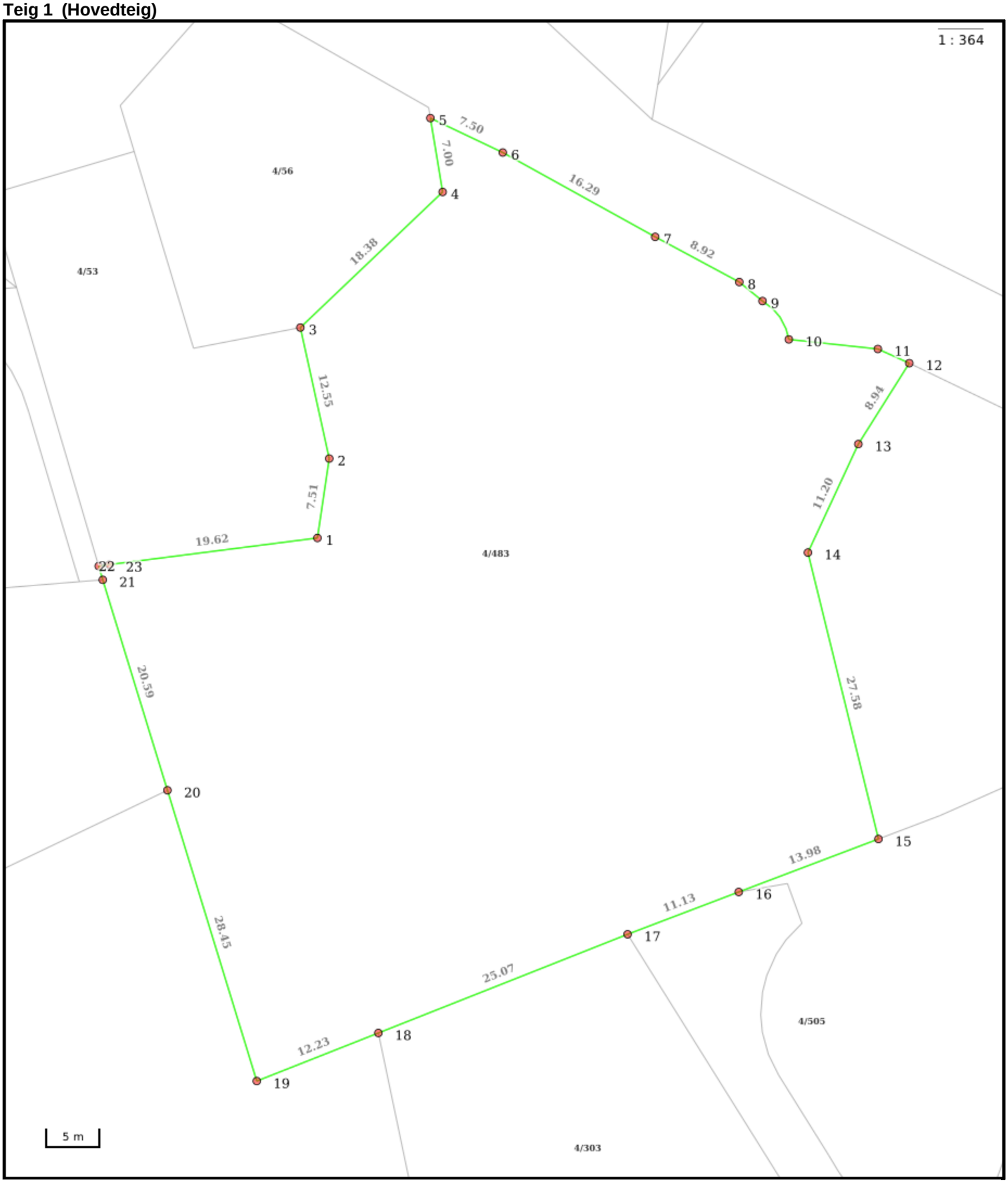
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 3 974,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 578 581,37	285 185,26	7,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 578 588,87	285 185,69	12,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 578 600,83	285 181,89	18,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 578 614,65	285 194,00	7,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 578 621,43	285 192,24	7,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 578 618,83	285 199,27	16,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 578 612,27	285 214,18	8,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 578 608,77	285 222,39	2,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 578 607,20	285 224,71	4,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,01	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 578 603,85	285 227,49	8,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 578 603,70	285 235,86	3,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Borehull
12	6 578 602,65	285 238,91	8,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 578 594,69	285 234,85	11,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 578 584,15	285 231,07	27,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 578 558,08	285 240,06	13,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 578 551,96	285 227,49	11,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 578 547,08	285 217,49	25,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 578 535,79	285 195,11	12,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 578 530,28	285 184,19	28,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 578 556,61	285 173,42	20,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Umerket
21	6 578 575,66	285 165,62	1,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 578 576,91	285 165,12	1,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Steingjerde	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 578 577,13	285 166,10	19,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Stein eller røys

([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: 01.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Gnr:	**4**	Bnr:	**483**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Austre Veaveg 212, 4276 VEAVÅGEN**						

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

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

Dato: 01.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Byggetegninger

Gnr:	**4**	Bnr:	**483**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Austre Veaveg 212, 4276 VEAVÅGEN**						

Vi har ikke byggetegninger i våre arkiver.	☒

Karmøy kommune

Ledningskart

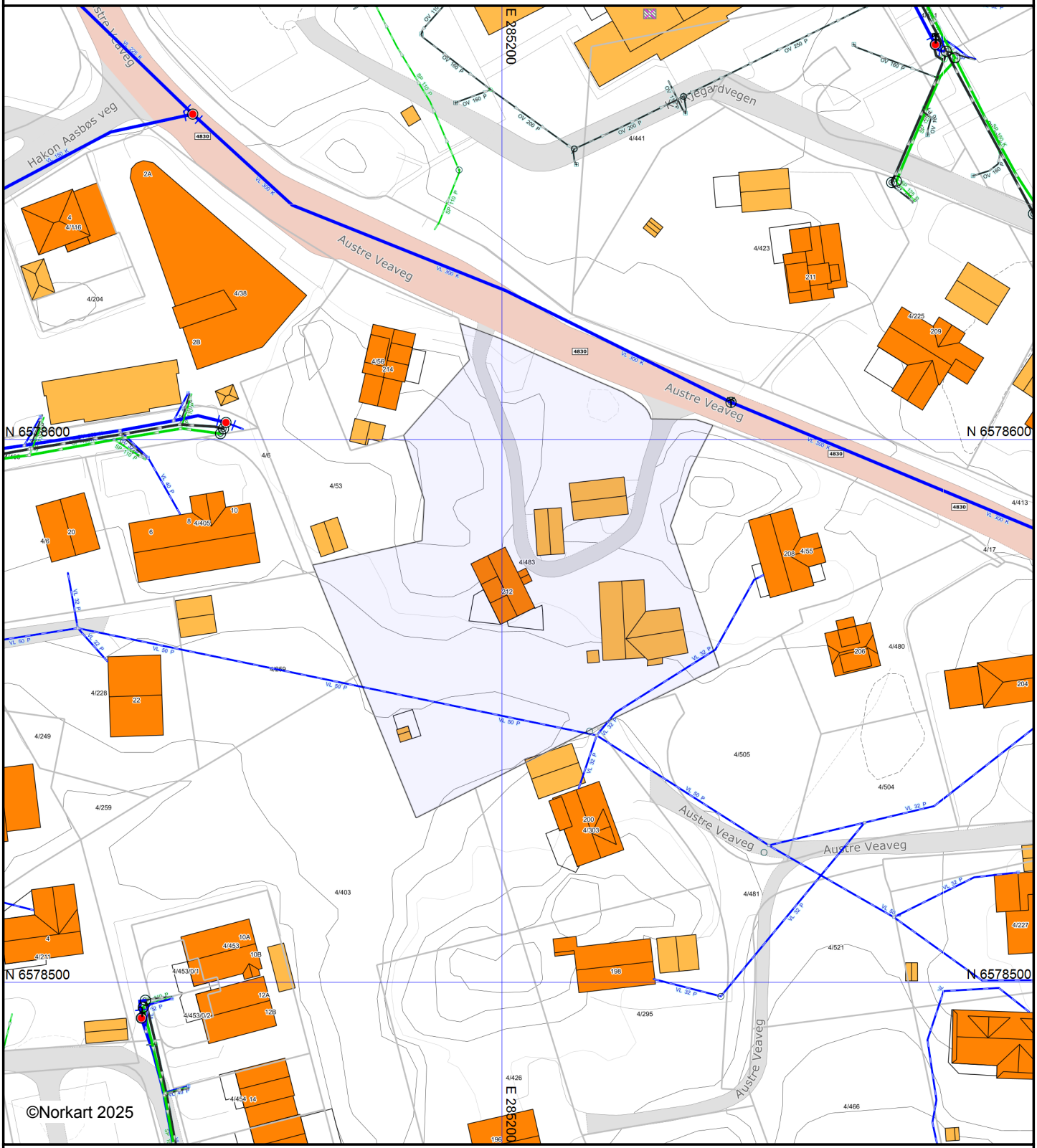
Eiendom: 4/483
Adresse: Austre Veaveg 212
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Karmøy kommune

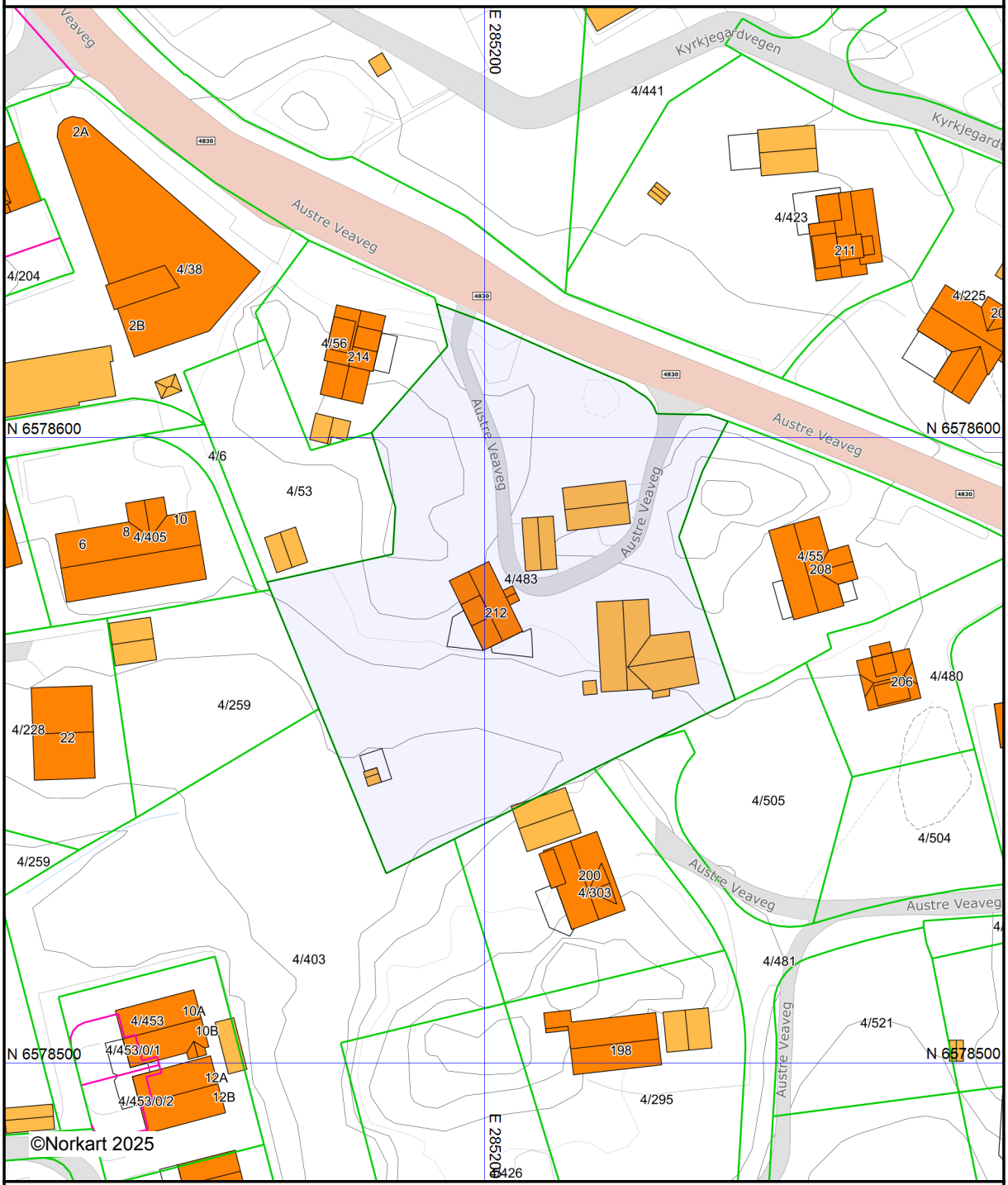
Grunnkart

Eiendom: 4/483
Adresse: Austre Veaveg 212
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

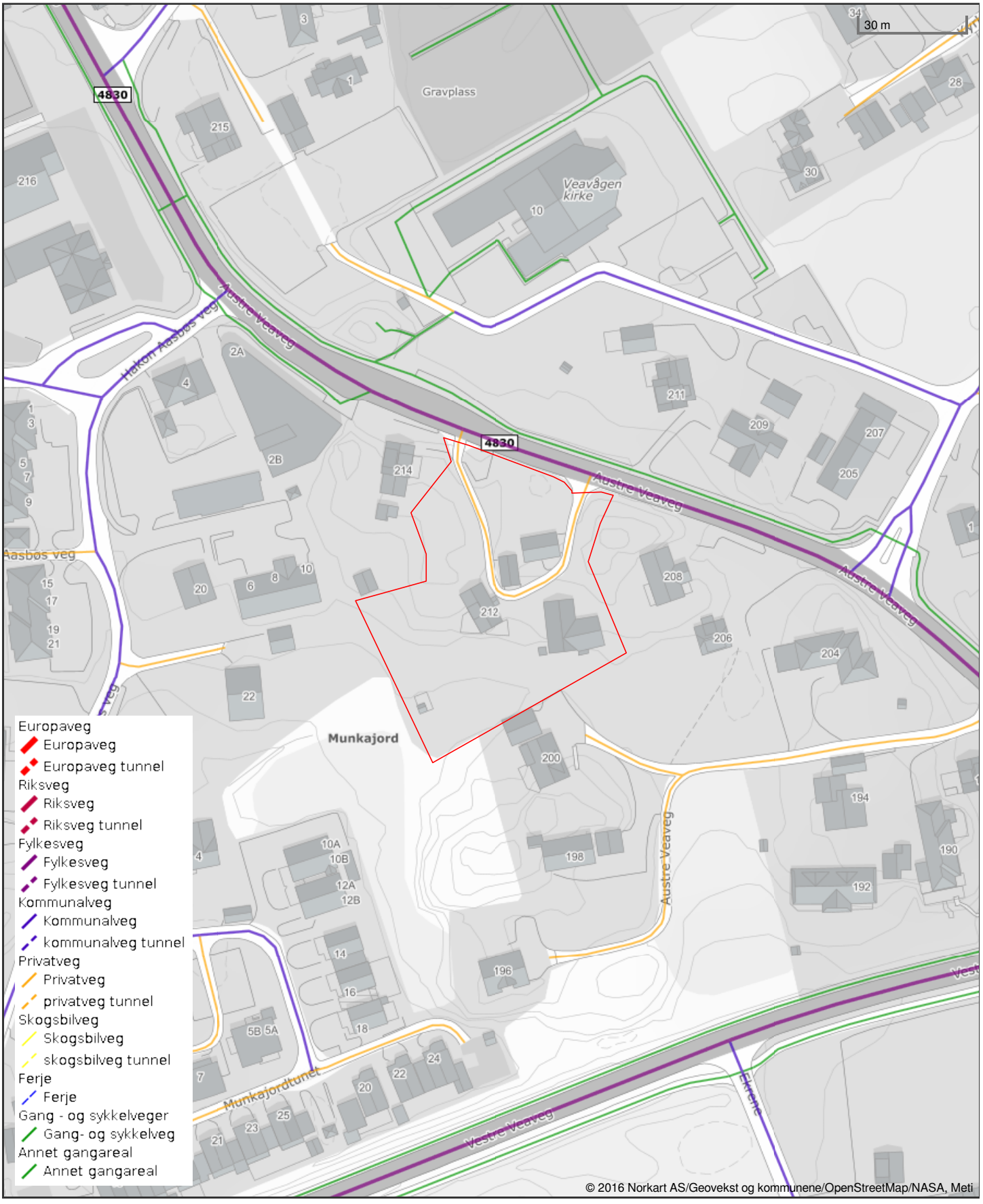
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 01.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 4/483//



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.

Planbestemmelser
2004 VEA SENTRUM

Arkivsak: **00/02329**
Arkivkode: **L12**
Sakstittel: **PLAN NR. 2004 - REGULERINGSPLAN FOR VEA SENTRUM**

Egengodkjent Karmøy kommunestyre den 24.09.02 – sak 0083/02

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål :

I . BYGGEOMRÅDER

A. Område for boligbebyggelse
B. Område for forretning/ kontor/ boligbebyggelse
C. Område for offentlig bebyggelse
D. Område for allmennyttig formål

II. TRAFIKKOMRÅDER

A. Veger
B. Gang- og sykkelveger / fortau
C. Annet trafikkareal
D. Område for støyskjermer
E. Torg/ parkering

III. FRIOMRÅDER

A. Friområde/ park
B. Lekeplasser

IV. SPESIALOMRÅDE

A. Gravplass

B. Frisiktsoner

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveger

VI. FELLESBESTEMMELSER

I. BYGGEOMRÅDER

A. Områder for boligbebyggelse

§ 1. I boligområde skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 2. Tillatt bebygd areal (%- BYA) skal ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal (garasje/ carport, bod, m.v. medregnet).

§ 3. I kvartalet v/ kirka – området mellom FV 852, Kyrkjegardsvegen og ny g/s- veg langs gravplass, skal det ikke skje fortetting av boligområdene. Det kan imidlertid tillates fradeling av en boligtomt på 4/57.

§ 4. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til takform, takvinkel, høyde og bygningsform for øvrig.

§ 5. I skrånende terreng skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 3,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 6 m fra fremtidig tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra fremtidig tilstøtende terrengs laveste punkt. I flatt terreng gjelder tilsvarende maks. gesimshøyde 5 m og maks. mønehøyde 8 m.

§ 6. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på sit. plan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

§ 7. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m2. Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter fra fremtidig tilstøtende terrengs laveste punkt. Det tillates

ikke oppført garasjer med ark, karnapper eller balkonger. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasje skal ikke benyttes til beboelse.

§ 8. Hvor ikke annet er vist skal bebyggelsen være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert vegside. Garasje parallellt med veg kan plasseres nærmere (inntil 1,0 m) fra regulert vegkant.

§ 9. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Bil skal kunne snues på egen grunn.

§ 10. Ved nybygg, ombygging eller fasadeendringer av boliger mot Austre Veaveg skal ytterveggene utformes slik at det oppnås innendørs støynivå som ikke overstiger 30 – 35 dBA. Det vises til NBI byggdetaljblad A 523.411 eller NBI-anvisning nr. 19. Utendørs oppholdsplass bør søkes etablert slik at støynivå ikke overstiger 55 – 60 dBA. Dette gjelder følgende eiendommer: 4/56, 2/198, 2/142, 2/137, 2/127.

For følgende eiendommer viser planen støyskjerm som løsning: 4/225 (høyde ca 0,7m), 3/242 (høyde 1-2m), 3/72 (høyde 1-1,5m), 2/138 (høyde 1,5m).

B. Område for forretning/ kontor/ boligbebyggelse

§ 11. Området skal nyttes til forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer eller lignende. Med kommunens samtykke kan dessuten tillates bevertningssteder og mindre håndverksbedrifter. Kommunen kan tillate innredet leiligheter i 2. etasje og evt. loftsetasje. Lokaler på gatenivå skal nyttes til publikumsrettede funksjoner.

§ 12. Etableringer eller utvidelser av forretningslokaler skal være tilpasset stedets størrelse, funksjon og handelsomland. Det tillates ikke etablering av kjøpesentre med samlet bruksareal på mer enn 3000 kvm i henhold til ”Rikspolitisk bestemmelse om etableringsstans”.

§ 13. Ny bebyggelse Langs Austre Veaveg skal ha sin hovedfasade vendt mot vegen, og trekkes frem til regulert byggelinje. På betingelser som kommunen og brannmyndighetene måtte stille, kan oppføres sammenhengende bebyggelse. Nybygg skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bygningsmiljø. Bygningens hovedkropp skal tilpasses tilgrensende bebyggelses volum, takvinkel og materialvalg, samtidig som hvert enkelt bygg skal ha sitt eget arkitektoniske uttrykk. Det skal legges ved fasadeoppriss av de eksisterende nabobygningene for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet.

§ 14. Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal. For område A kan tillates utnyttelse på maks 60 % BYA. Det skal dog ikke tillates større bruksareal enn parkeringsdekningen ut fra normen gir rom for. Det skal innen rimelig gangavstand opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m2 gulvflate i næringsvirksomhet (forretning, kontor,), 1 parkeringsplass pr. 200 m2 for lager, og 1parkeringsplasser pr. boligenhet. Kommunen kan lempe eller skjerpe dette krav. Parkering og lasting/ lossing skal ikke skje ut mot Austre Veaveg der det ikke er spesielt vist i planen.

§ 15. Ny bebyggelse kan ha maks. 3 etasjer. Største tillatte høyde er 10 m over fremtidig gjennomsnitlig terreng. For område A kan tillates en høyde på 12 m over gjennomsnitlig terreng. En skal tilpasse seg nabobebyggelsens høyder på en god måte.

§ 16. Skilt/ Reklame skal monteres i forbindelse med dører eller vinduer, og må ikke være sammenhengende i hele bygningens lengde. Utstillingsvinduer må ikke tildekkes.

§ 17. Ved nybygg, ombygging eller fasadeendringer av boliger og kombinerte bygg med bolig, mot Austre Veaveg skal ytterveggene utformes slik at det oppnås innendørs støynivå som ikke overstiger 30 –35 dBA. Det vises til NBI byggdetaljblad A 523.411 eller NBI-anvisning nr. 19. Hver boligenhet skal sikres et utendørs oppholdsareal på min. 25 kvm, enten som fellesareal, privat areal eller en kombinasjon av disse. Utendørs oppholdsplass skal anlegges slik at de støyskjermes. Ved byggemelding skal det vises støyskjermingstiltak for utendørs oppholdsareal som holder støyen under 55 - 60 dBA, enten ved plassering på den skjermede siden av boligen eller med tiltak som oppføres samtidig med boligen, fortrinnsvis som fellesløsning. Utendørs oppholdsareal skal plasseres og utformes slik at minst 50% av arealet er solbelyst kl. 15.00 ved jevndøgn.

§ 18. I forbindelse med utbygging eller endring skal det legges fram en plan som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise bebyggelsens formål og plassering, samt adkomst, parkering, snuplass for varetransporten og øvrig utomhusanlegg, terrenginngrep, eksisterende og ny vegetasjon. Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

C. Område for offentlig bebyggelse

Område I - Kirke

§ 19. Område I utlegges til kirketomt.

§ 20. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det for dette foreligge en plan godkjent av kommunen. Planen skal vise – bygningens plassering, parkeringsplasser, interne gangveger – eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon.

§ 21. Kommunen skal ved behandling av byggemelding spesiellt vurdere hensynet til omgivelsene ved plassering av bygningen på tomta, høydefastsetting og takutforming. Kirken er dog et viktig offentlig bygg, som bør være synlig i omgivelsene.

Område II- Skole

§ 22. På området er etablert Vedavågen barneskole.

§ 23. Skolens hovedbygning skal søkes bevart i sin opprinnelige form. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskiftning av vinduer, dører, listverk fasadekledning og taktekking, skal bygningen beholde sitt opprinnelige utseende.

§ 24. Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at nybygg/ tilbygg tilpasses eksisterende bygninger, terreng og nabobebyggelsen. Største tillatte høyde er 9 m over fremtidig tilstøtende terrengs høyeste punkt. Største tillatte høyde er 10 m over fremtidig tilstøtende terrengs laveste punkt.

§ 25. Det skal anlegges en parkeringsplass pr. ansatt og 30 gjesteparkeringsplasser. Offentlig parkeringsplass ved skolen kan benyttes og tas med i beregningsgrunnlaget.

§ 26. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det for dette foreligge en plan godkjent av kommunen. Planen skal vise – bygningens plassering, parkeringsplasser, interne gangveger – eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon.

§ 27. Ved nybygg, ombygging eller fasadeendringer skal yttervegger utformes slik at det søkes oppnådd et innendørs støynivå som er 30 dBA eller lavere. Utendørs oppholdsareal skal anlegges slik at det oppnås et maks. Støynivå på 50 – 55 dBA.

Område III Ungdomshuset.

§ 28. Området skal benyttes til aktivitetshus for ungdom eller tilsvarende virksomhet. Adkomst til huset er felles med bårehus/ redskapshus til kirken, og må ikke hindres ved parkering eller lignende.

D. Område for allmennyttig formål

§ 29. Området skal benyttes til bedehus eller annet forsamlingslokale.

§ 30. Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

§ 31. Ved evt. utvidelse av bygg skal mønehøyden og gesimshøyde ikke overstige eksisterende bygg. Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at tilbygg tilpasses eksisterende bygning, terreng og nabobebyggelsen. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskiftning av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bygningen beholde sitt opprinnelige utseende.

§ 32. Det skal anlegges en parkeringsplass pr. 5 sitteplasser. Offentlig parkeringsplass ved skolen kan benyttes og tas med i beregningsgrunnlaget.

§ 33. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det for dette foreligge en plan godkjent av kommunen. Planen skal vise – bygningens plassering, parkeringsplasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon.

II TRAFIKKOMRÅDER

A. Veger

§ 34. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens norm.

B. Gang- og sykkelveger / fortau

§ 35. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg og fortau. Gang- og sykkelveger kan bare unntaksvis beferdes med motorkjøretøy over kortere strekninger. Gang- og sykkelveg/ fortau langs veger skal opparbeides samtidig med veganlegget forøvrig.

§ 36. Gang og sykkelveg langs gravplass skal ikke beferdes med motorkjøretøyer. Gang- og sykkelvegen skal avskjermes med beplantning eventuellt levegg mot gravplass.

C. Annet trafikkareal

§ 37. Annet trafikkareal kan være rabatt mellom fylkesveg og gang- og sykkelveg, dråpeøyer i kryss, fylling og skjæring m.v. Disse arealene skal matjorddekkes og isås med plen eller annen vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter.

D. Område for støyskjermer

§ 38. Langs fylkesvegen skal det ved omlegging eller utbygging anlegges støyskjermer der det er vist i planen. Støyskjermer skal konstrueres i henhold til støyberegninger, og for øvrig som vist i planen. Ingen bebygde areal skal ha høyere utendørs støynivå enn 60 dBA. Statens Vegvesen, Rogaland skal godkjenne utforming og oppføring av støyvoll eller støyskjerm langs fylkesvegen.

E: Torg/ parkering

§ 39. Området skal nyttes til torghandel, evt. parkering ved behov. Torghandelen skal ha fortrinnsrett hverdager fra kl. 08.00 til kl. 16.00, og skal fortrinnsvis etableres nær Austre Veaveg. Området skal beplantes og ha en god og tiltalende utforming. Benker o.l. kan etableres der det ikke er til hinder for bruken av området.

§ 40. Offentlig parkeringsplass ved skolen skal fortrinnsvis nyttes til parkering for skolen på hverdager, og til bedehuset/ forsamlingslokale på fri- og helligdager.

§ 41. I forbindelse med tilrettelegging av skråparkering langs fylkesvegen må fartsreduserende tiltak gjennomføres på strekningen mellom skolen og Rekkje. Det skal utarbeides en detaljert plan for dette, som skal godkjennes av kommunen og Statens Vegvesen, Rogaland.

II FRIOMRÅDER

A. Friområde/ Park

§ 42. Områdene skal nyttes til parkformål, sport og lek. Parken ved kirken skal utformes slik at den har en naturlig overgang til kirkens arealer. Parken og kirkens tilgrensende arealer skal fremstå som en helhet.

B. Lekeplasser

§ 43. Lekeplasser skal opparbeides når det opparbeides veg fram til og langs lekearealet i henhold til kommunens norm.

§ 44. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot vegbaner og andre potensielle farer før de tas i bruk.

IV. SPESIALOMRÅDE

A. Gravplass

§ 45. Området skal nyttes til gravplass med tilhørende funksjoner.

§ 46. Ved innsending av søknad om opparbeidelse av gravplassen skal det være utarbeidet planer som viser plassering av fremtidige graver, beplantning, interne veger og stier og terrengbearbeiding forøvrig. Planene skal også vise terrengets kotehøyder før og etter utbygging.

§ 47. Støynivå fra vegtrafikk o.a. skal på gravplassen ikke overstige 50 –55 dBA.

B. Frisiktsoner

§ 48. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveger

§ 49. Felles adkomstveger skal opparbeides i tråd med planen og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som har vegrett fram til offentlig veg.

VI. FELLESBESTEMMELSER

§ 50. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Karmøy kommune, 29.08.02.

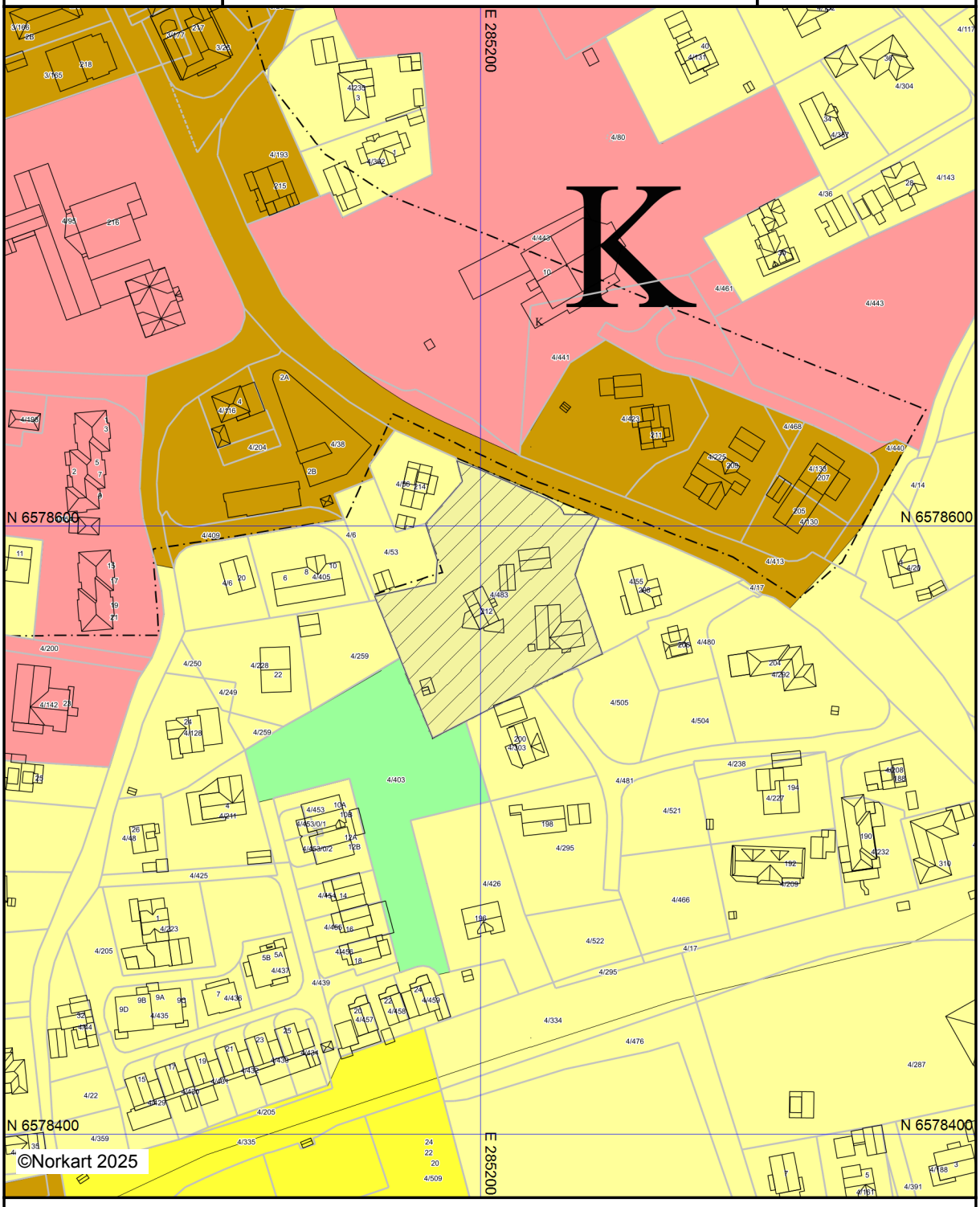
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/483
Adresse: Austre Veaveg 212
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

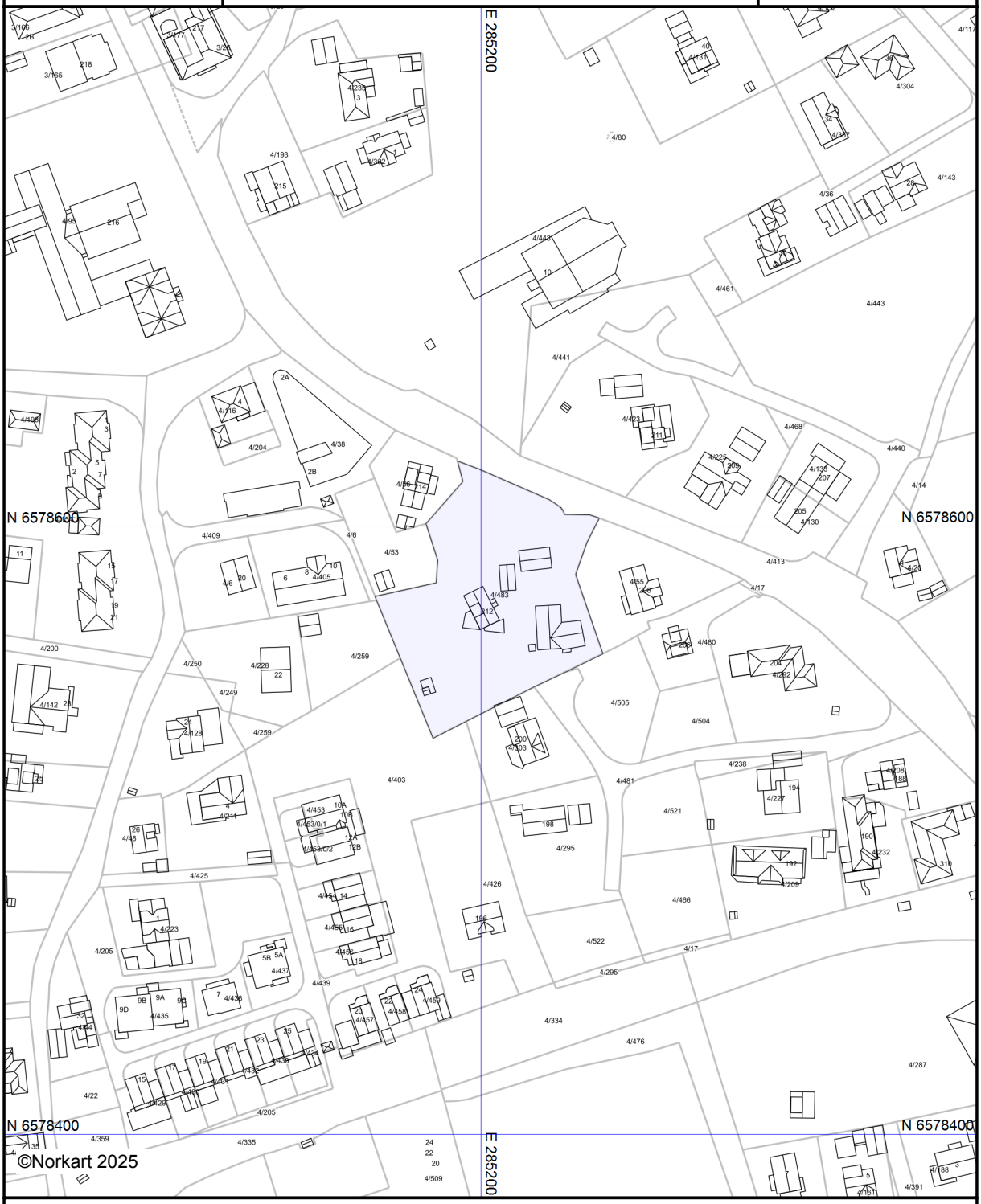
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 4/483
Adresse: Austre Veaveg 212
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

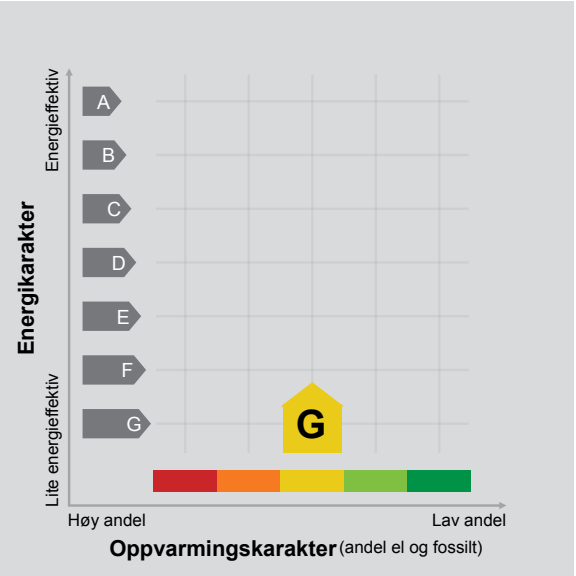


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Austre Veaveg 212
Postnummer	4276
Sted	VEAVÅGEN
Kommunenavn	Karmøy
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	483
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9372539
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-200369
Dato	09.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tidsstyring av panelovner
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1852
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Austre Veaveg 212 - Nabolaget Vea/Munkejord - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Vedavågen kirke Linje 210, N288	1 min 0.1 km
Bleikmyrvegen/Veakrossen Linje 209, 210, X210, N288	18 min 1.7 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	14 min 9.2 km
Haugesund Karmøy	19 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	28 min 18.7 km

Skoler

Veavågen skole (1-7 kl.) 360 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Sevland skole (1-7 kl.) 144 elever, 7 klasser	4 min 3 km
Danielsen ungdomsskole Karmøy (8-10 k... 180 elever, 9 klasser	13 min 1.2 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 21 klasser	9 min 5.1 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 26 klasser	11 min 6.8 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	9 min 5.3 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	9 min 5.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

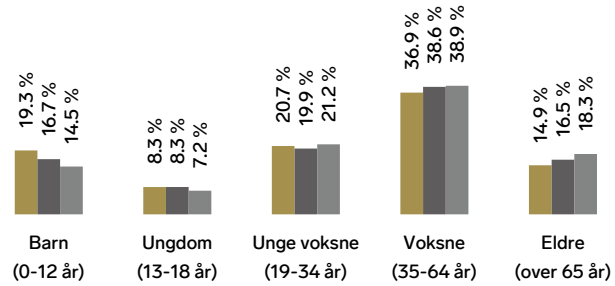
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Steinarskogen Fus barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km
Espira Sletten barnehage (0-5 år) 78 barn	12 min 1.1 km
Vea barnehage (1-5 år) 67 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Vedavågen Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Spar Vea	21 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

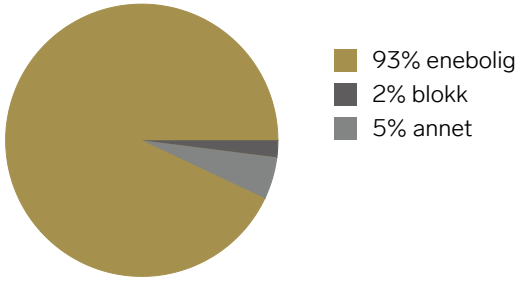
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Vedavåg skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km	
Vedavågen skole ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km	
Actic Karmøyhallen	8 min	
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	8 min	

Boligmasse



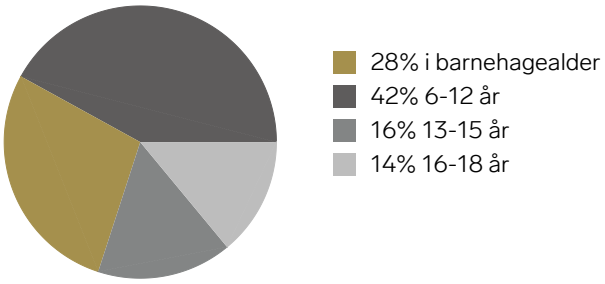
«Flott område for oss med barn»

Sitat fra en lokalkjent

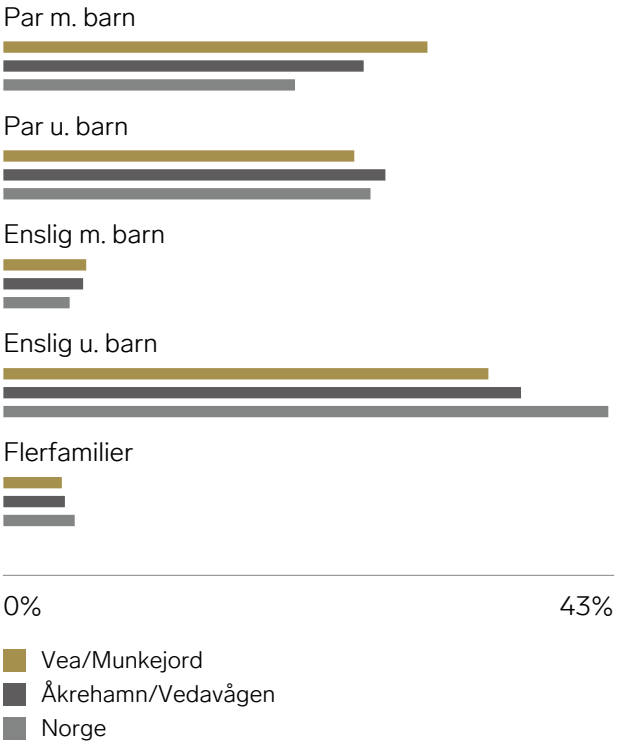
Varer/Tjenester

AMFI Åkrehamn	7 min
Apotek 1 Veakrossen	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



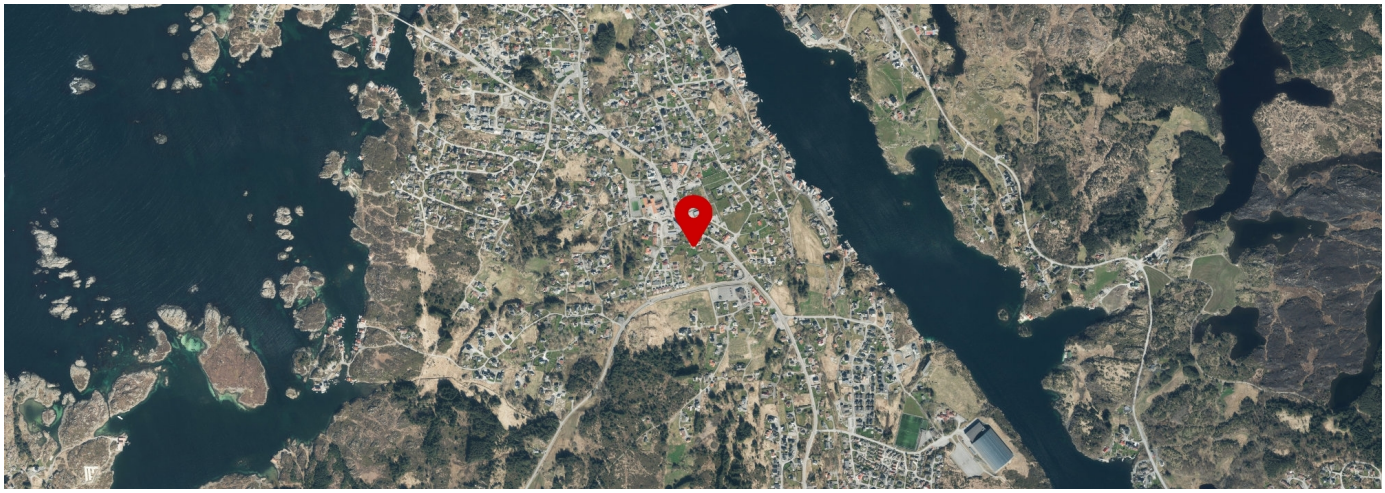
Familiesammensetning

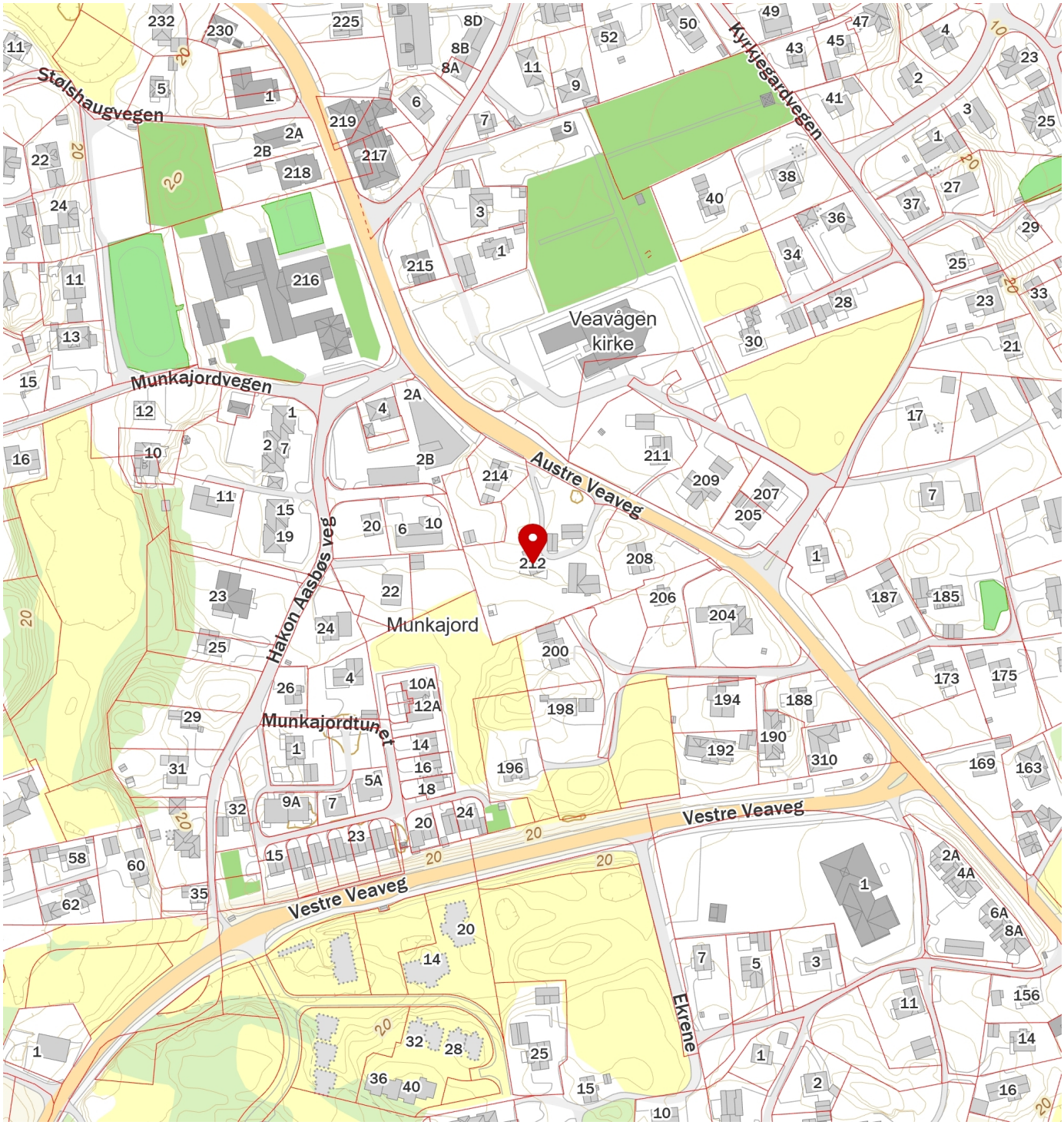


Sivilstand

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

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





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