Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Åsavikvegen 10, 4250 KOPERVIK

KARMØY kommune

gnr. 63, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22344-1127 **Referansenummer:** OE8729

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20250469

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.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje og 1. etasje.
Dobbel garasje i tilknytning til boligen.
Hagestue og lekehytte/bod i tilknytning til gårdstunet.

Grunnmur i blokker av betong. Pusset overflate.
Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med stående trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon. Tekket med glaserte takstein.
Renner og rennenedløp av plast og metall.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre. Dørblader i malt utførelse.
Inngangsdør med karm og dørblad i teak.

Terrasser mot vest og øst med bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Terrasse på bakkeplan i gårdstunet.

Gulv i underetasjen av betong. Ukjent bruk av isolasjon.
Etasjeskille av tre.

Laminat, parkett og belegg på gulvoverflatene. Synlig betong og malt betong i boder.
Malt tapet, tapet og brystningspanel på veggoverflatene.
Malte plater og ubehandlede veggplater i boder.
Malt panel, malte slette plater og prefabrikkerte malte plater i himlinger. Laminat i himlingen i garderoben.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt utførelse.Trapp av tre i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, halvintegrert oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn og stekeovn.

Helflisede bader. Vaskerom med fliser på gulv.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Det er installert 2 varmepumper.
Peis i stuen.

Boligen har blitt tilbygd ved flere anledninger, sist i 2011 med garasje.
Utvendige konstruksjoner ble fornyet i 2004 (trepanel, taktekking og det meste av vinduene).
Tilbygg og fornying av utvendige konstruksjoner er blitt utført av fagfolk.

Boligen gjennomgikk også en innvendig renovering mellom 2004 og 2006 med bad, kjøkken og overflater.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
Naturlig ventilasjon.

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

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

Se ellers egenerklæringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

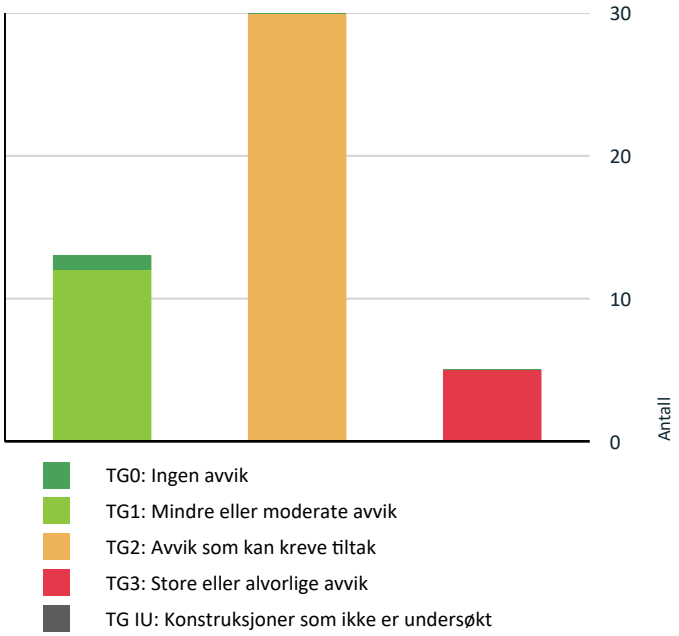
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

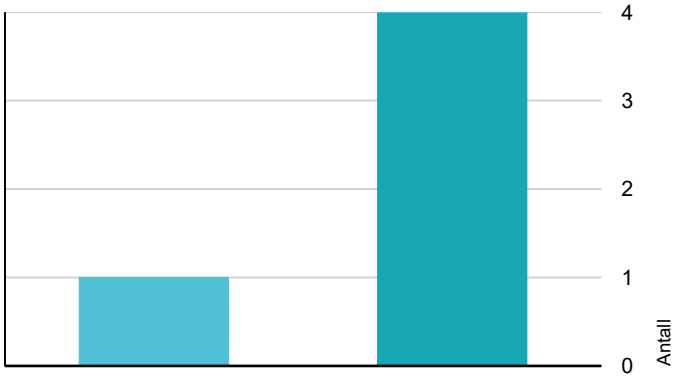
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	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 > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glaserte takstein.
Gavlpanner.
Vindski og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det ble opplyst og fremvist faktura på at taktekkingen er fra 2004.

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.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast og metall.
Beslag av metall i overgangen mellom taktekking og pipe.

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

Krav om snøfangere ble gjeldende når taktekkingen ble fornyet i 2004. Glaserte takstein er en glatt taktekking som krever snøfangere uansett takvinkel.

Det ble observert tegn til fukt på kaldtloftet i området rundt pipen. Det lot seg ikke måle for fuktighet i trevirke ved befaring, på grunn av vanskelig tilkomst.
Det ble også registrert manglende tilkomst for feiing av pipe (stigetrinn og plattform).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.
Kjøper oppfordres til å få undersøkt tettebeslaget i overgangen mellom taktekking og pipe. Beslaget ble ikke undersøkt ved befaring.
Tilkomst for feiing av pipe må etableres for å lukke avviket.

Konsekvens:
- Manglende snøfangere medfører en risiko for snøras fra taket.
- Dersom det skulle være en lekkasje i området rundt pipen vil det på sikt føre til fukt- og råteskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet innebærer montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tegn på fuktighet i området rundt pipen.



Manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i trekonstruksjon.
Kledd med stående trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert:
- Punktvis råtedannelse i trepanelet.
- Lav avstand mellom tilliggende konstruksjon (terrasse m.m.) og trepanel.
- Malingsslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe vedlikehold og utskifting av enkelte trepanel.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater (terrasse/grunn) for å bedre avrenning og lufting.

Konsekvens:
- Råtedannelsen kan fortsette å utvikle seg til tilliggende trepanel og bakenforliggende veggkonstruksjon.
- Lav avstand kan over tid føre til økt fuktbelastning bak trepanelen som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.


Råtedannelse i trepanel ved karnapp.


Lav avstand mellom trepanel og terrasse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon.
Undertak av sutaksplater, belagt med takpapp.
Besiktiget fra kaldtloft.

Deler av takkonstruksjonen (tilbygg mot sør) er en gjenbygget (lukket) konstruksjon og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Begrenset lufting av takkonstruksjonen.
- Ingen synlige tegn på lufting av takkonstruksjonen mot sør. Det ble ikke registrert symptomer på kondens fra underliggende himling (stue).
- Misfarging av undertak og på isolasjon.
- Svanker på sutaksplater.

Det ble ikke registrert tegn på lekkasjer ved befaring, foruten om symptomene på fuktighet som er beskrevet under "Nedløp og beslag".
Det ble også registrert åpne takgjennomføringer som ikke var tilkoblet rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen (f.eks ventil i gavlvegg).
Kjøper anbefales å lukke eller tilkoble takgjennomføringer.
Videre oppfordres kjøper til å følge opp forholdet over tid for å avdekke eventuell utvikling.

Konsekvens:
Begrenset eller manglende lufting vil gi økt risiko for kondensdannelse, fuktbelastning og skader på undertaket og isolasjonen. Misfarging og svanker i sutaksplater kan tyde på tidligere fuktpåvirkning eller utilstrekkelig ventilasjon.


Misfarging og svanker.


Misfarget isolasjon tyder på kondensdannelse.

TG 3 Vinduer

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert råte i vinduene på 1. etasje mot øst, og vinduet mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av vinduer samt overflatebehandling og vedlikehold.

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

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i vindu mot sør.



Råte i vinduer mot øst.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse på klemlister og malingsslitasje på flere av vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente vedlikehold og overflatebehandling av vinduene.

Konsekvens:
Over tid vil naturlig slitasje kunne føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkorte levetiden dersom tiltak med generelt vedlikehold ikke opprettholdes.



Råtedannelse i klemlister.

TG 2 Dører

Inngangsdør med karm og dørblad i teak.
Sidefelt med blyinnfelt isolerglass.

Tofløyet balkongdør med karm av tre.
Isolerglass i dørblader.

Ytterdører i underetasjen med karmer av tre.
Dørblader i malt utførelse.

Leddporter av metall.
El-åpner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Rustdannelse på hengsler.
- Slitasje på overflater.
- Dører som tar i karmen.
- Defekte el-åpnere til leddport.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av dørene.
Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.
Ukjent årsak til defekte el-åpnere. Kjøper må forvente utbedring.

Konsekvens:
- Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.
- Rustdannelse forkorter levetiden til hengslene.
- Gjentakende friksjon mellom dørblad og karm kan forårsake riper, merker eller skader på dørblad og karm.

Tilstandsrapport



Rustdannelse.



Ytterdør garasje.



Noe slitasje på nedre kant av dørblad og på terskel.



Balkongdør.

TG 3 Dører - 2

Balkongdører mot øst på 1. etasje.
Karmer av tre. Isolerglass i dørblad.

Ytterdører i garasjen.
Karmer av tre. Dørblad i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råteskader i de omtalte dørene.

Det har blitt opplyst at ny ytterdør til garasjen er blitt kjøpt inn, og denne følger med et eventuelt salg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting 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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest i tilknytning til stuen.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 83cm.

Terrasse mot øst i tilknytning til stuen og hagen.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Det er blitt montert drenerende Til-Taksplater under terrassebord.
Avrenning til renne.
Rekkverk ble målt til 77cm.

Terrasse på bakkeplan i tilknytning til gårdstunet og hagestuen.
Fundamentert på terreng. Ukjent utførelse.
Bjelker og terrassebord av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm.
Det ble også registrert en del malingsslitasje på rekkverk og håndrekke, samt grønskedannelse på terrassedekkene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av terrassene.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i betong i tilknytning til inngangspartiet.
Belagt med terrassebord av tre.

Trapp av tre mellom terrassen mot øst og hagen.
Rekkverk i malt utførelse.

Det ble registrert noe malingsslitasje på trapp av tre. Avviket kan sees i sammenheng med "Balkonger, terrasser og rom under balkonger".

TG 2 Garasje

Dobbel garasje i tilknytning til 1. etasje.
Garasjedel mot nord ble oppført i 2011. Garasjedel mot boligen fra byggeår (1966).

Garasjedel mot nord:
Fundamenter av betong.
Gulv belagt med belegningsstein.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre. Kledd med stående trepanel.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med glaserte takstein.
Malt panel på veggoverflatene og i himlingen.
Leddport av metall.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Glassfelt oppbygd med glassbyggerstein.
Fasaden mot vest er kledd med fasadeskifer (Roxpanel)

Ytterdørene i garasjen er omtalt under "Dører-2".

Garasjedel mot bolig:
Gulv av betong.
Vegger oppført i teglstein.
Malte plater i himlingen.
Fasaden mot vest er kledd med fasadeskifer (Roxpanel)

Det ble opplyst og registrert at leddportene er defekte. Dette er omtalt under "Dører".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe råtedannelse i nedre kant av foringer til leddportene.
Det ble også registrert at terrenget (belegningssteinen) skråner noe inn mot opprinnelig garasjedel. Det er blitt gjort tiltak ved å støpe en forhøyning på innsiden av garasjen.

Avvik på stående trepanel blir omtalt under "Veggkonstruksjon".

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper kan forvente noe utskifting og/eller vedlikehold og reparasjoner på garasjen.

Konsekvens:
Råtedannelsen vil på sikt øke i omfang.


Støpt kant på innsiden av garasjen.


Råtedannelse i nedre kant av foring.


Garasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat, parkett og belegg på gulvoverflatene. Synlig betong og malt betong i boder.
Malt tapet, tapet og brystningspanel på veggoverflatene. Malte plater og ubehandlede veggplater i boder.
Malt panel, malte slette plater og prefabrikkerte malte plater i himlinger.
Laminat i himlingen i garderoben.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i underetasjen.
Etasjeskiller av tre.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:
- 26mm høydeforskjell i stue 1. etasje.
- 23mm høydeforskjell i gang 1. etasje.
- 20mm høydeforskjell på soverom 1. etasje.
- 22mm høydeforskjell i gang underetasje.

Høydeavvik i resterende rom ble målt mellom 7 og 18mm.

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

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murstein.
Kombinert peis og oljebrenner i stuen.

Oljebrenneren og oljetanken blir omtalt under eget punkt, "Oljetank".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Pipa er plassert delvis i yttervegg. Dette er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på tetting og kuldebroer.
Symptomer på dette kan også sees som saltutslag på brannmuren i stuen. Dette kan også ha sammenheng med avviket som er beskrevet under "Nedløp og beslag".
Det ble også registrert en del sprekkdannelse rundt sotluken, samt rustdannelse på sotluken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere tetting og beslag rundt pipa, særlig på utvendige overgangspunkter.
Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell utvikling vedrørende saltutslag i muren.
Det må forventes utskifting av sotluken.

Det anbefales å få en kontroll av feiervesenet.

Konsekvens:
Kuldebroer kan gi kondens, som kan føre til fuktskader i trekonstruksjoner.



Sotluke.



Saltutslag på brannmur.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

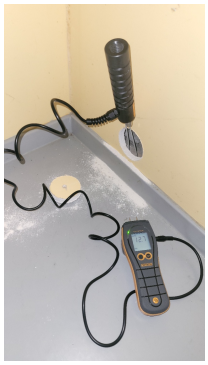
Gulvoverflaten består av malt betong, og veggoverflatene er kledd med malte plater.

Hulltaking ble utført i bod uten å avdekke unormale forhold.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste ca. 13 vekt-%.

Ved hulltakingen ble det registrert at den utforede treveggen mot mur oppleves som godt ventilert.

Det bemerkes at hulltakingen kun representerer en stikkprøve. Det er utforede vegger av tre i rom under terreng, og det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner. Konstruksjonen er derfor å anse som en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre.

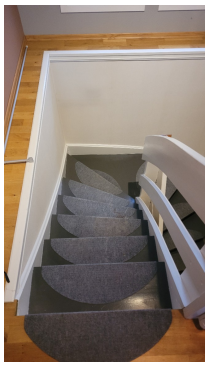
Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Teppe i inntrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).
Rekkverk ble målt til 88cm.
Åpninger mellom trinn ble målt til 14cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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



Manglende håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at enkelte dører tar i karmen.
Det ble også registrert noe slitasje på enkelte av dørene - hovedsakelig i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe justering og vedlikehold på enkelte av de innvendige dørene.

Konsekvens:
Skjeve dørblad medfører større slitasje på dørblad og karm, og reduserer levetiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

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.

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Skiferflis på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen ble målt til 30mm.

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

Gulvet er flatt.
Det er 5mm motfall til sluk under badekar, og det er ingen høydeforskjell mellom topp sluk under dusjkabinett og gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

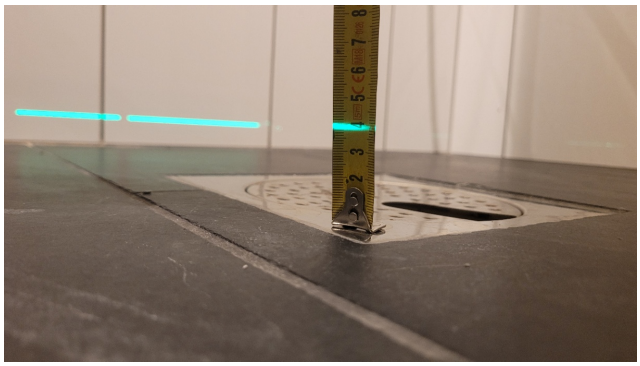
Tilstandsrapport

Fall i henhold til forskrift må etableres for å lukke avviket.

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.

Det er montert dusjkabinett og badekar på badet, slik at bruksvann blir direkte ledet til sluk. Det bemerkes at dersom dusjkabinettet fjernes, må avviket utbedres.
Lekkasjesikringen er ivaretatt av 30mm oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen.

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



Måling av fall - sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Boblebadekaret ble ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble registrert ved hulltaking at aktuell vegg for hulltaking (bak dusjkabinett) er oppført som en kompaktvegg (uten bindingsverk).
Hulltaking ble avbrutt da dette ble bemerket.
Fuktmåling ble utført i tilliggende plate til gipsplate.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflatene.
Malte, slette plater i himlingen.

Det bemerkes at døren til badet er plassert i våtsonen.
Tilstandsgrad blir gitt som følge av at det er montert dusjkabinett på badet, slik at veggene ikke er utsatt for vann i en normal brukssituasjon.
Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen ble målt til 26mm.

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

Gulvet er tilnærmet flatt.
Det ble målt 2mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fall i henhold til forskrift må etableres for å lukke avviket.

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.

Det er montert dusjkabinett på badet, slik at bruksvann blir direkte ledet til sluk. Det bemerkes at dersom dusjkabinettet fjernes, må avviket utbedres.
Lekkasjesikringen er ivaretatt av 26mm oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen.

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



Måling av fall.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det ble registrert at det er en eldre sluk av plast uten klemring på badet. Uten klemring kan det ikke fastsettes om slukmansjett er montert/montert riktig.

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

Kjøper oppfordres til å sjekke og rengjøre sluket jevnlig.

Tilstandsrapport



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjkabinett, servant på vegg og gulvstående toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt, men det ble målt for fukt i inspeksjonsluke i hobbyrom.
Det ble ikke påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 9%.



Fuktmåling.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

MDF-panel på veggoverflatene.
Malt panel i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

MDF-panel er ikke et materiale som egner seg på et våtrom.
Det er ukjent om det er brukt fuktbestandig våtromsmaling som overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ble ikke registrert symptomer på fuktopptak i platene eller oppsvulming ved befaring, men kjøper oppfordres til å overflatebehandle MDF-panelet med en egnet våtromsmaling.

Konsekvens:
MDF-panelet kan svelle opp og ta skade av fuktbelastningen i rommet.



Vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Vaskerommet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 52mm. Fall ble målt fra gulv ved dørterskel til topp sluk.
Vaskerommet har en dørterskel på 80mm. Det er ukjent om det er oppbrett av tettesjikt ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert omfattende bom/hulrom under gulvflisene. Flisarbeidet fremstår som delvis ufagmessig utført, og både oppbygningen og utførelsen av underlaget er ukjent. Det ble ikke registrert sprekkdannelser i fuger eller fliser ved befaring, men forholdet vurderes som et potensielt fremtidig risikopunkt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med gulvflisene.
Det bør utføres tiltak dersom det oppstår sprekkdannelser i fuger eller fliser, eller dersom fliser begynner å løsne.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk.
Det er ukjent om det er tettesjikt på vaskerommet, da det ikke kan stadfestes i sluk eller ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å stadfeste om det er tettesjikt under flisene.
Basert på observasjonene som er gjort i sluk, kan det sannsynliggjøres at flisene er montert på eldre vinylbelegg. Dette kan ikke konkluderes uten å foreta nærmere undersøkelser.

Konsekvens:
Dersom vaskerommet har manglende tettesjikt medfører det en økt risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innredning med utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering via ventil i vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter i malt utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, halvintegrert oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn og stekeovn.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det har blitt opplyst at integrert mikrobølgeovn ikke fungerer.
Det ble også opplyst at det har vært en mindre lekkasje fra røropplegget til oppvaskmaskinen. Det er ukjent om dette har blitt reparert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utbedringer på de omtalte avvikene.

Konsekvens:
Dersom lekkasjen fra oppvaskmaskinen fremdeles er tilstede, kan tilliggende konstruksjoner bli skadet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at avtrekksviften er defekt. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying eller reparasjon av avtrekksviften.

Konsekvens:
Manglende avtrekk kan gi redusert ventilasjon på kjøkkenet og medføre opphopning av fukt, lukt og matos.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Defekt avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert 2 varmepumper.
Montert i stue 1 .etasje og i stue/kinorom i underetasje.
Datert 2005 og 2008.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Installert i Hobbyrom.

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

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

Det bemerkes også at det ikke er sluk i rommet for avrenningsmulighet av varmtvannsberederen.
Det er imidlertid meislet hull i betongen (årsaken til dette vurderes å ha sammenheng med arbeider på avløpsrør) som ikke er blitt reparert. Avrenningsmuligheten for berederen vurderes til å være tilstede da vannet renner ut i grunnen.

Det anbefales å etablere en bedre løsning for avrenning fra berederen.



El-tilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Automatsikringer.
Sikringskap datert 2005.

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.
   1966 Deler av det elektriske anlegget vurderes å være fra byggeår. Det bemerkes allikevel at mesteparten er blitt utskiftet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer på alle arbeider.

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

Det ble registrert enkelte skader på lysbrytere og dimmere.
Det ble også opplyst og registrert at varmekablene i stue/kinorom ikke fungerer.

Det anbefales at det utføres en kontroll av anlegget av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.



Ødelagte dimmere.

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble opplyst ved befaring at drenering og utvendig fuktsikring er fra 1996 (antatt).

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i blokker av betong.
Pusset utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe riss- og sprekkdannelser på grunnmuren.
Det ble også registrert en del malingsflass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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



Riss- og sprekkdannelser, samt malingsflass.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.
Opparbeidet med belegningsstein i gårdstunet. Sandfangerkum i gårdstunet.
Plen langs sørsiden og mot øst.
Singlet gangvei langs grunnmuren mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lite fall bort fra bygningen, hovedsakelig på sørsiden. Det er heller ikke etablert drenerende masser inntil grunnmuren eller andre kompenserende løsninger på denne siden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn, og foreta tiltak dersom det skulle bli vannansamlinger mot bygningen.

Konsekvens:
Lite fall eller andre kompenserende løsninger kan gi grunnmuren og utvendig fuktsikring en unødvendig høy påkjenning av vann.



Sørside.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon hentet fra rørleggermelding og fra kontaktperson.
Det har blitt opplyst at deler av avløpsrør ut til septiktank er blitt fornyet.

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 ukjent type.
Septiktank er fra 1966.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

Det anbefales en kontroll av septiktank.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type på eiendommen. Oljetanken vurderes å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Fra 1. januar 2020 er bruk av fossil fyringsolje og parafin i boliger forbudt (Forskrift om begrensning av forurensning, kap. 1).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

I henhold til forskrifter må tanken tømmes, renses og enten fjernes eller fylles med sand/skum.

Kostnadsestimatet innebærer sanering og fylling av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påfyllingsrør for oljetank under terrasse mot vest.

Bygninger på eiendommen

Hagestue og bod/lekehytte



Anvendelse

Byggeår
2013

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Ukjent årstall på lekehytte. Byggeår er satt etter ferdigstilling av hagestue.

Beskrivelse
Hagestue og bod/lekehytte i tilknytning til gårdstunet.

Hagestue:
Oppført som en forlengelse av bakenforliggende levegg på eksisterende terrasse.
Flatt tak i trekonstruksjon, tekket med plater av metall.
Avrenning uten takrenne.
Skyvedør med karm av metall. Enkelt glass.
Fasadeskifer (roxpanel) og synlig bindingsverk på veggoverflatene.
Malt panel i himlingen.

Bod/lekehytte:
Gulv i trekonstruksjon.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med plater av metall.
Renner og nedløp av plast.
Stedbygde dør og vinduer med enkelt glass.
Malt panel på veggoverflatene.
Panel i himling.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

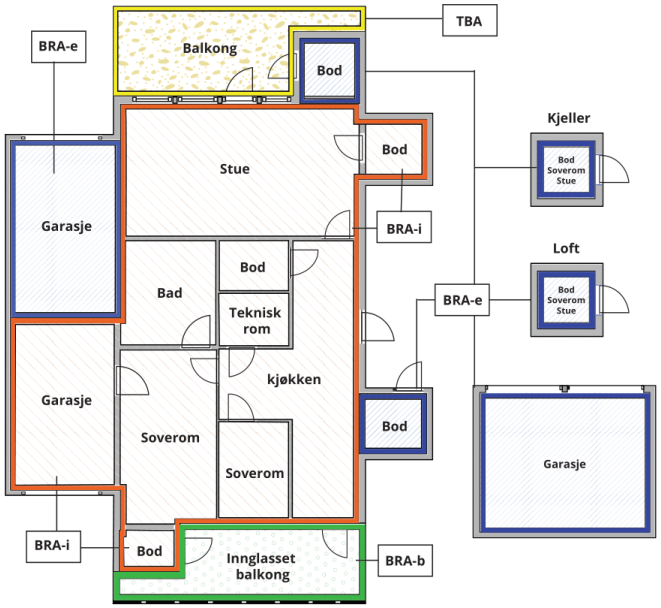
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	117	42		159	58
Underetasje	109			109	
SUM	**226**	**42**			**58**
SUM BRA	**268**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad, soverom, garderobe, stue, kjøkken	Garasje	
Underetasje	Gang, bod, bad, mellomgang, hobbyrom, vaskerom, stue, soverom, soverom 2, stue/kinorom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Underetasjen har noe lite lysinnslipp som følge av terrassen mot øst, samt liten vindusflate.

Hagestue og bod/lekehytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue, bod/lekehytte	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	212	14
Hagestue og bod/lekehytte	0	20

Kommentar	
Enebolig	S-rom 1. etasje: Garderobe. S-rom underetasje: Bod og Hobbyrom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Karen Nævdal	45227455
	Camilla Nævdal	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	63	112		0	1105.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsavikvegen 10

Hjemmelshaver
Nævdal Hogne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Åsavikvegen på Nordstokke, sør for Kopervik.
Et etablert boligområde.
Ca 1,5 km til barneskole, ungdomsskole og barnehage.
Ca 2 km til nærmeste butikk, ca 2,5 km til Kopervik sentrum.
Utsikt utover Karmsundet og over til Selen og fastlandet.

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, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, hekk og trær.
Natursteinsmur langs tomtegrense mot øst.
Gårdstun belagt med belegningsstein.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med underetasje og 1. etasje.
Dobbel garasje i tilknytning til 1. etasje.
Hagestue og bod/lekehytte i tilknytning til gårdstunet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.04.2011		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0346/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Nævdal	Karen Nævdal

Gateadresse
Åsavikvegen 10

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Hogne Nævdal

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Hogne Nævdal

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2324393

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: 2-0346/25

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Slet med tett rør for en 5-6 år siden. Rørspyling ble gjort. Og laget ny rør innvendig fra bad i kjeller til septiktank. Har ikke hatt problemer i ettertid.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se kvittering

Arbeid utført av: Se kvittering

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringskap mellom 2004-2006.

Arbeid utført av: Einarsen elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0346/25

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mellom 2004 og 2006 ble huset bygget ut (stue og kjellerstue), kledning, tak og de fleste vinduene ble byttet. Dette ble gjort av fagopplært. Garasjen ble bygget ut noen år etter, dette ble også gjort av fagfolk.
Arbeid utført av	Jakob og Normann Moldestad, Ronny og Rasmus Moldestad

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0346/25

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0346/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Nævdal	f7b0a6801e50c21048390 b74a472c022bdbec42c	01.12.2025 22:24:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Nævdal	693b291a6235f3844f23d9 6b14872b5a46e6a589	28.11.2025 18:30:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0346/25

→ 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 112	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Åsavikvegen 10, gatenr 1663 4250 Kopervik	**Grunnkrets:**	602	Nordstokke
		Valgkrets:	4	Kopervik
		Kirkesogn:	6100401	Kopervik
		Tettsted:	4706	Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.03.1966	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 105,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.05.2017	Berørt	1149/63/12	0,0
	Matrikkelført:	19.05.2017	Berørt	1149/63/44	0,0
			Berørt	1149/63/70	0,0
			Berørt	1149/63/106	0,0
			Berørt	1149/63/112	0,0
			Berørt	1149/63/114	0,0
			Berørt	1149/63/115	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.10.2015	Berørt	1149/63/12	0,0
	Matrikkelført:	18.11.2015	Berørt	1149/63/44	0,0
			Berørt	1149/63/45	0,0
			Berørt	1149/63/106	0,0
			Berørt	1149/63/112	0,0
			Berørt	1149/63/115	0,0
			Berørt	1149/63/155	0,0
			Berørt	1149/63/243	0,0
			Berørt	1149/63/249	0,0
Grensejustering	Forretning:	16.09.1997	Avgiver	1149/63/12	-285,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/63/112	285,0
Skylddeling	Forretning:	01.03.1966	Avgiver	1149/63/12	-821,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/63/112	821,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsavikvegen 10	H0101	Bolig	284,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	284,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	284,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1966
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11857221			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			115,0		115,0				
H01	1		169,0		169,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



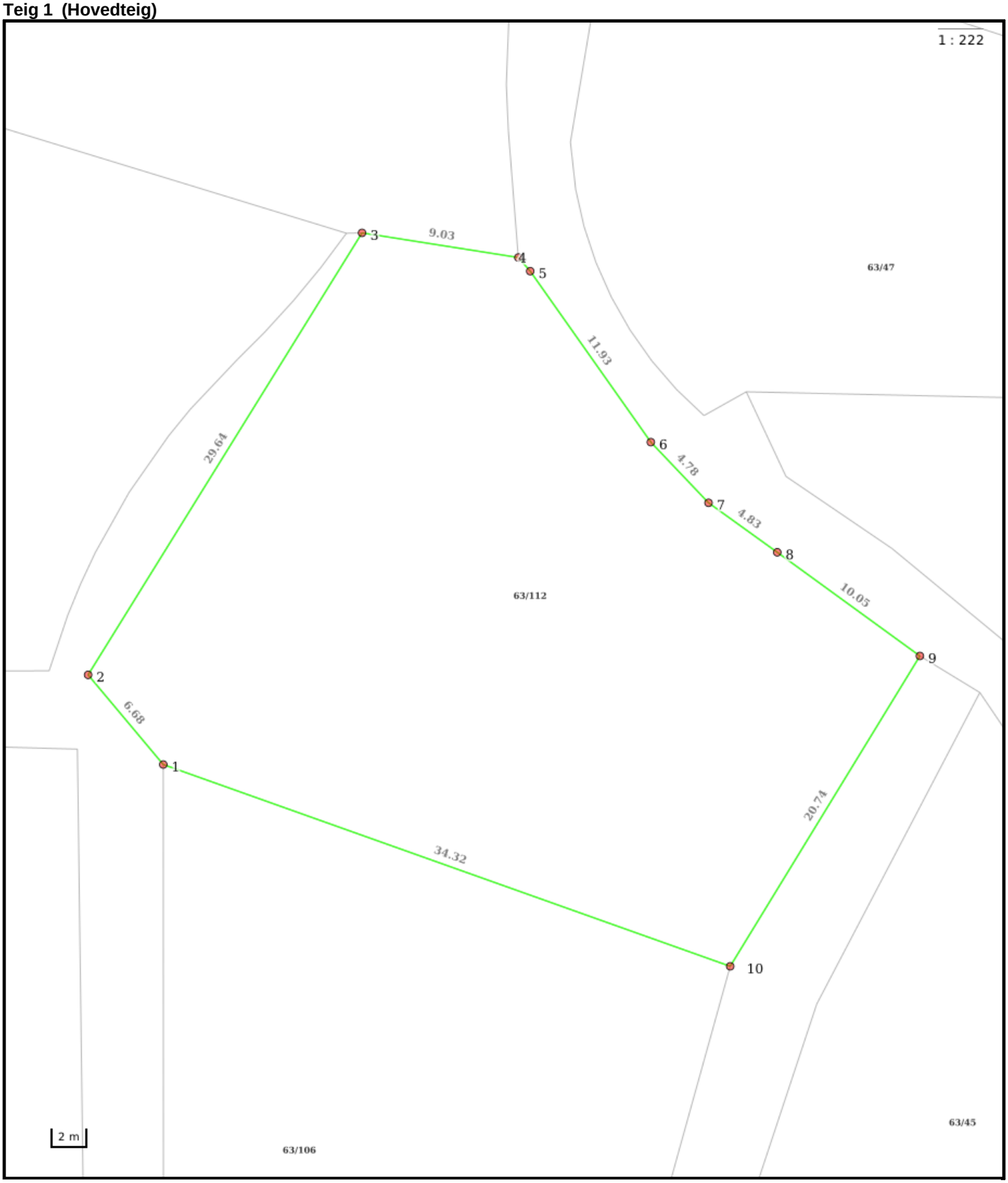
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 105,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 575 344,37	290 590,73	6,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 575 349,08	290 586,00	29,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 575 375,58	290 599,28	9,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 575 374,99	290 608,29	1,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 575 374,28	290 609,03	11,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 575 365,19	290 616,76	4,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 575 362,04	290 620,35	4,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 575 359,58	290 624,51	10,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 575 354,43	290 633,14	20,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 575 335,83	290 623,97	34,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Karmøy KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Torvastad, den 28/2-67.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Gnr. 63/112 Stokke nordre

Journalnr.

Arbeidets art Nybygg.

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Enebolig i tre.

Byggherre Knut Ingleif Solvig.

Byggemelder G. Block Watne

Ansvarshavende —, —

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Resterende arbeiden må være fullført innen 1/5-67.

Magne Torkelsen
Bygningssjef
Kontrollør

S. H. B. 4-64. 5000.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

Hogne Nævdal
Åsavikvegen 10

4250 KOPERVIK

Dato: 06.05.2014
Saksbeh: Hans Reidar Berentsen
Saksnr: 11/982-5
Løpenr: 20326/14
Arkivkode: GNR 63/112
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Tilbygg. Enebolig Tiltak etter § 20-2*
Byggested:	*Åsavikvegen, Nordstokke,*
Gnr./Bnr.	*63/112*
Tiltakshaver:	*Hogne Nævdal*
Ansvarlig søker:	*Hogne Nævdal*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*352/11*

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

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

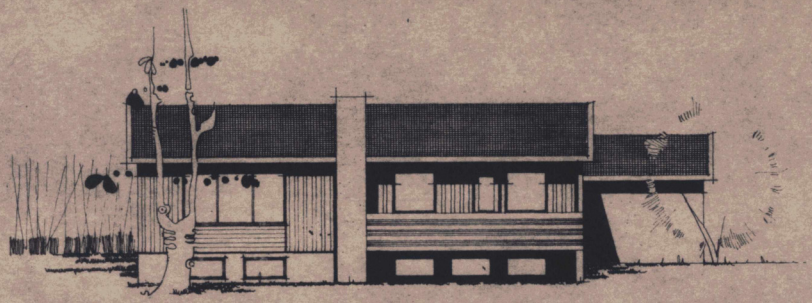
Avfallsplan og sluttrapport må foreligge for kontroll , jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-9, om byggeavfall.

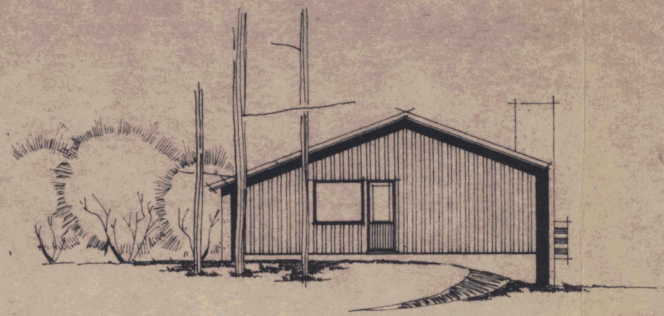
Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

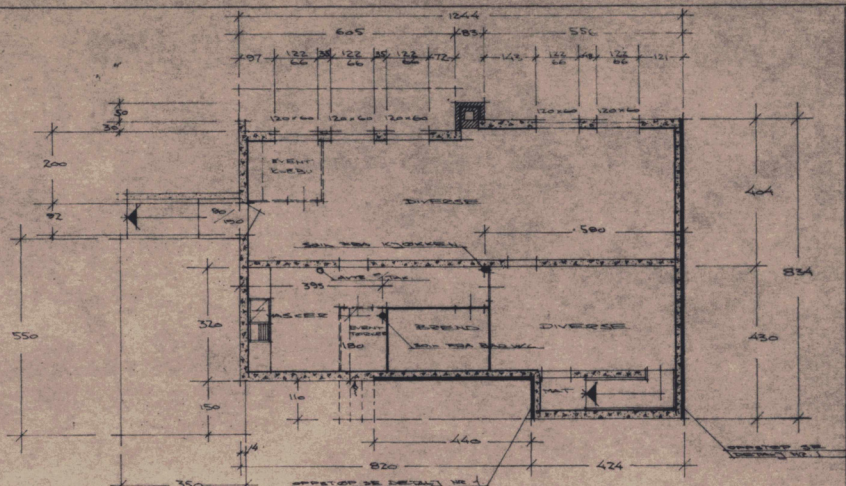
Hans Reidar Berentsen
bygningskontrollør

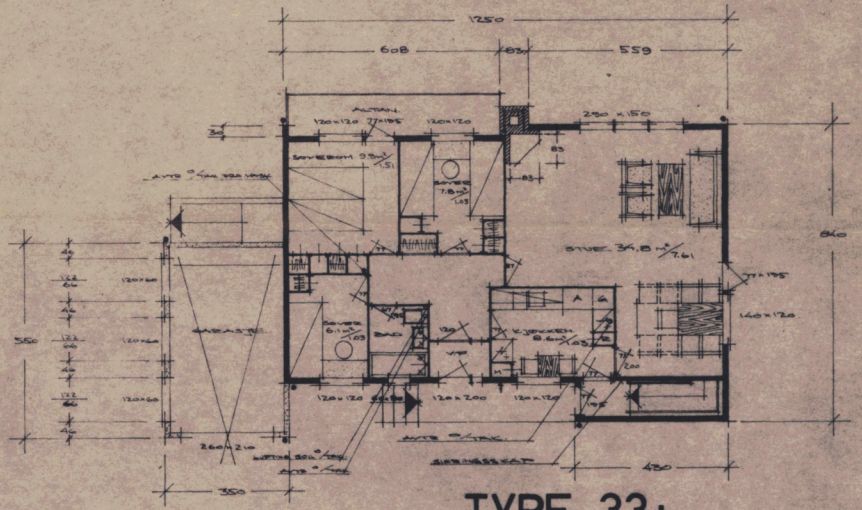
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.



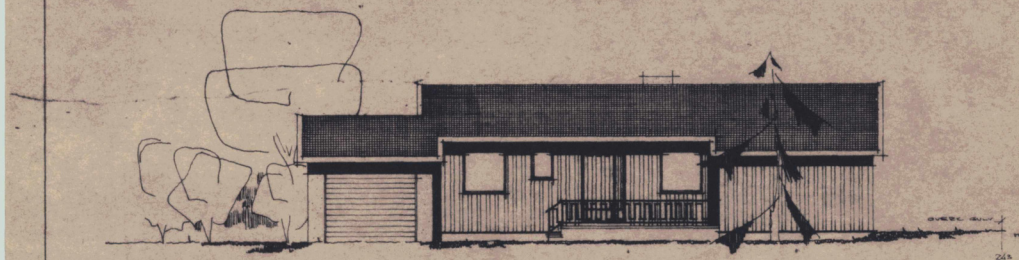


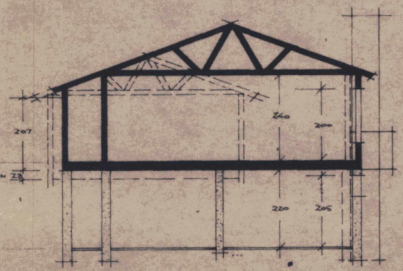






TYPE 33+





GNR 63, BNR 412, KARMØY
ENUT INGLEIF SOLVIG
P.ADR. KOPERVIK

MÅLESTOKK 1/100

TEGN:
TRAC. 24/1-66
KFR. 26/1-66 T. L.

G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 63580 - SANDNES

ERSTATNING FOR:

ERSTATNING AV:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

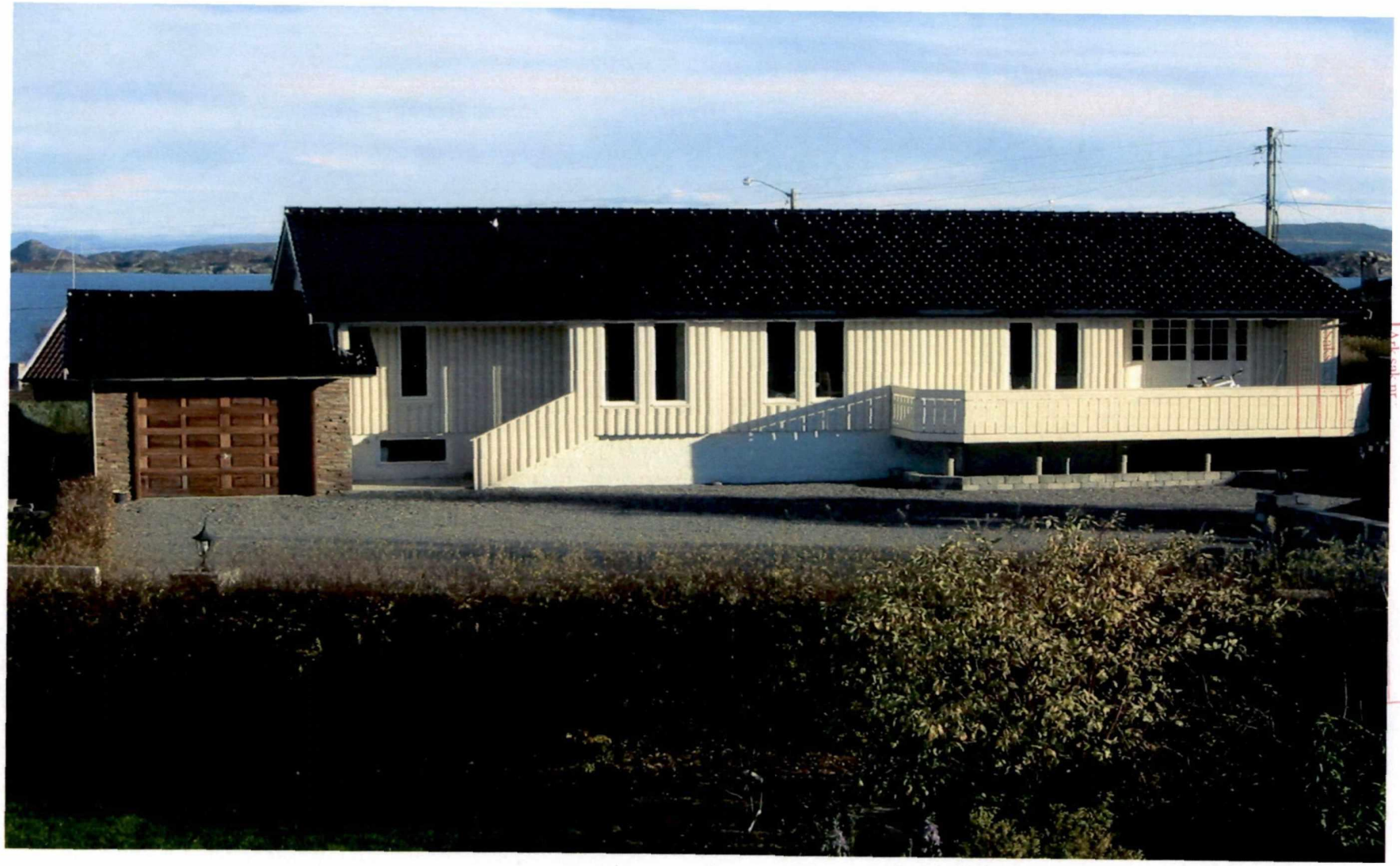
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Vedlegg nr 1

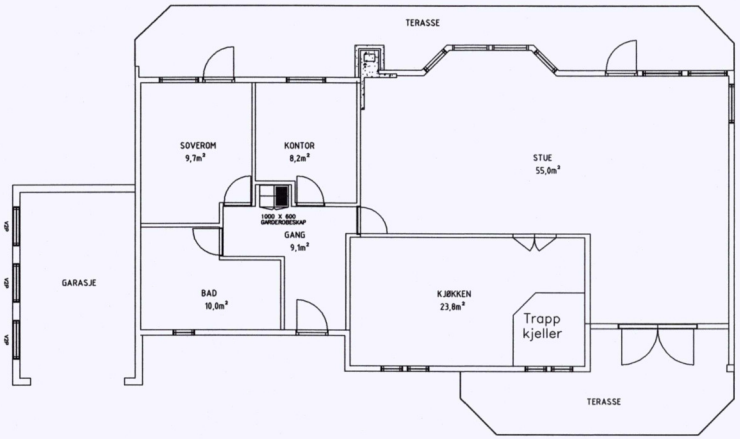
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
25 JAN 2007
Ark.sak.nr.:
Løpenr.:
Ark. kode:
Saksbeh.:
Kopi til:



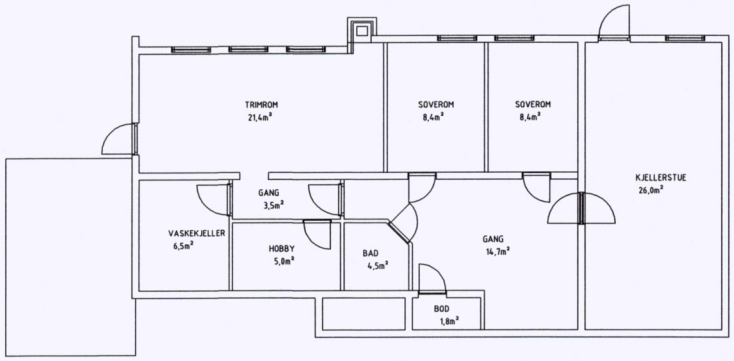
Vedlegg 2



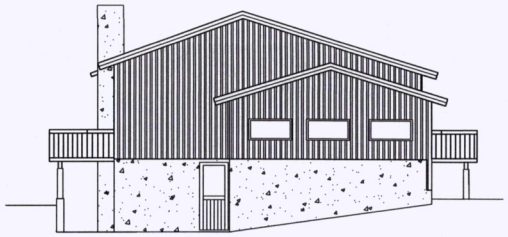
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
26 JAN 2007



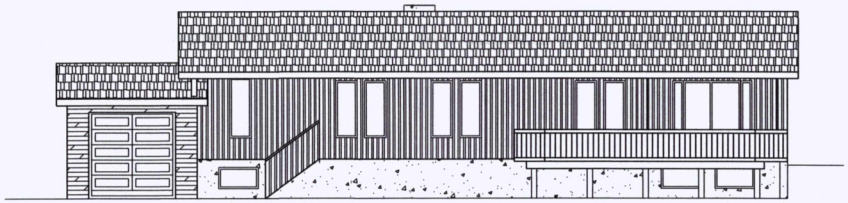
PLAN 1.ETG.



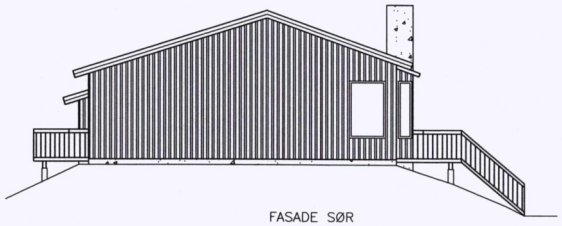
PLAN KJELLER



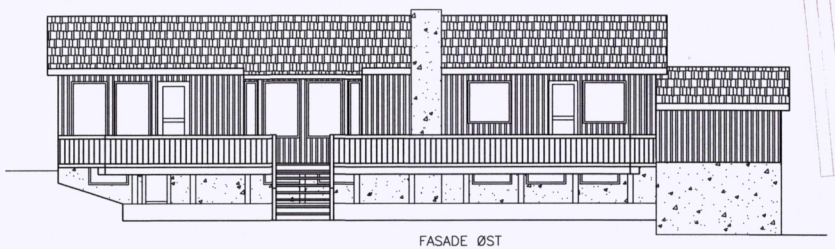
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
26 JAN 2007
Arkivsak nr.
Løpe nr.
Saksbeh.
Journal nr.

Rev.	Dato	Forandring	Sign

Dato	2006-11-13
Konstr.	
Tegnet	JOS
Kontr.	
Godkj.	
Målestokk	1:100
Erstatning for:	
Erstattet av:	
Format	A2
Objektnr./Maskinnr./Utst.nr.	
Gruppenr.: (Byggnr. – Produksjonslinje – Kategori/Fag)	
Proj. met.	
Henvisning	
Beregning	
Tilleggsopplysning:	Som bygget 24/1-07

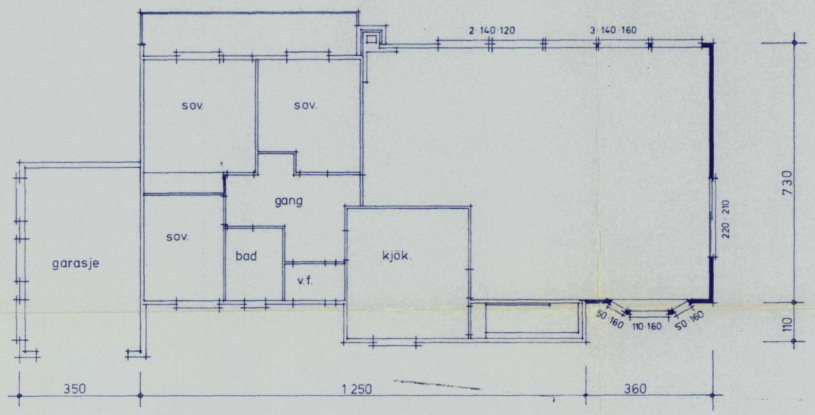
HYDRO
Hydro Aluminium Production Partner VMP

Toleranse for ikke toleransesatte lineære mål og vinkelmål:
Gradering: ☐Åpen ☐Internt ☐Fortrolig ☐Strengt fortrolig

Astrid og Hogne Nævdal
Skjærsund
Gårdsnr. 63 , bruksnr.112

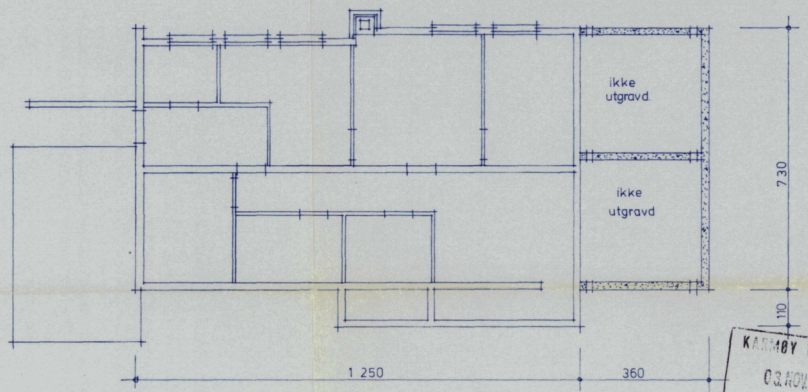
Filnavn	HogneHus.d
Arkivplass	
Blad nr.	
Neste blad	
Tegningsnr.	1
Revisjon	

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



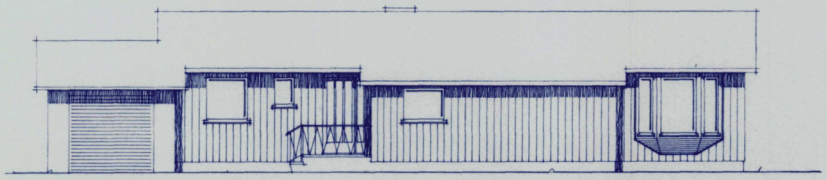
PLAN AV 1. ETG.

Nåv. areal: (1 250 · 8,40) – (6,05 · 0,30) – (5,70 · 1,10) = 96,9 m²
Tillbygg: 7,30 · 3,60 = 26,3 "
122,2 m²

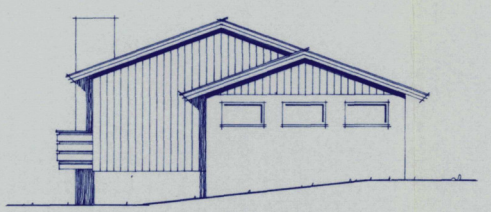


KJELLERPLAN

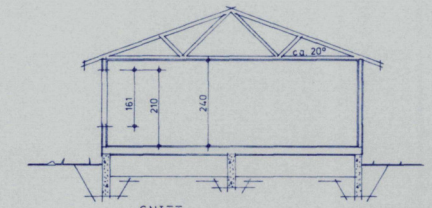
KARMØY TERR. ETAT
03 NOV 1981
ARKIV NR.



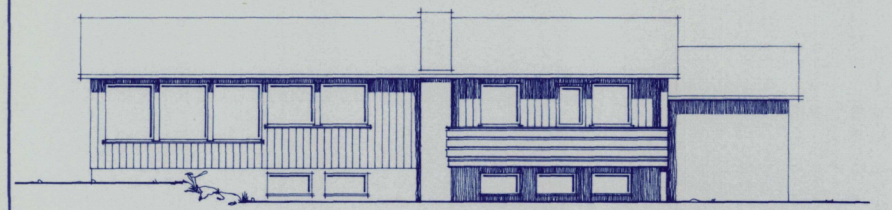
FASADE MOT VEST



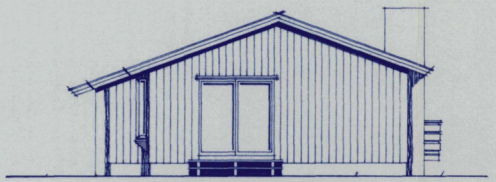
FASADE MOT NORD



SNITT



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

Rev.:		Dato:	Sign:
Målestokk: 1:100	Dato: 9-9-81	Signatur: K. V	

PLAN, SNITT & FASADER

KARMØY-HUS as
TLF. 047/51 496 – 4250 KOPERVIK

Byggherre: KNUT SOLVIG

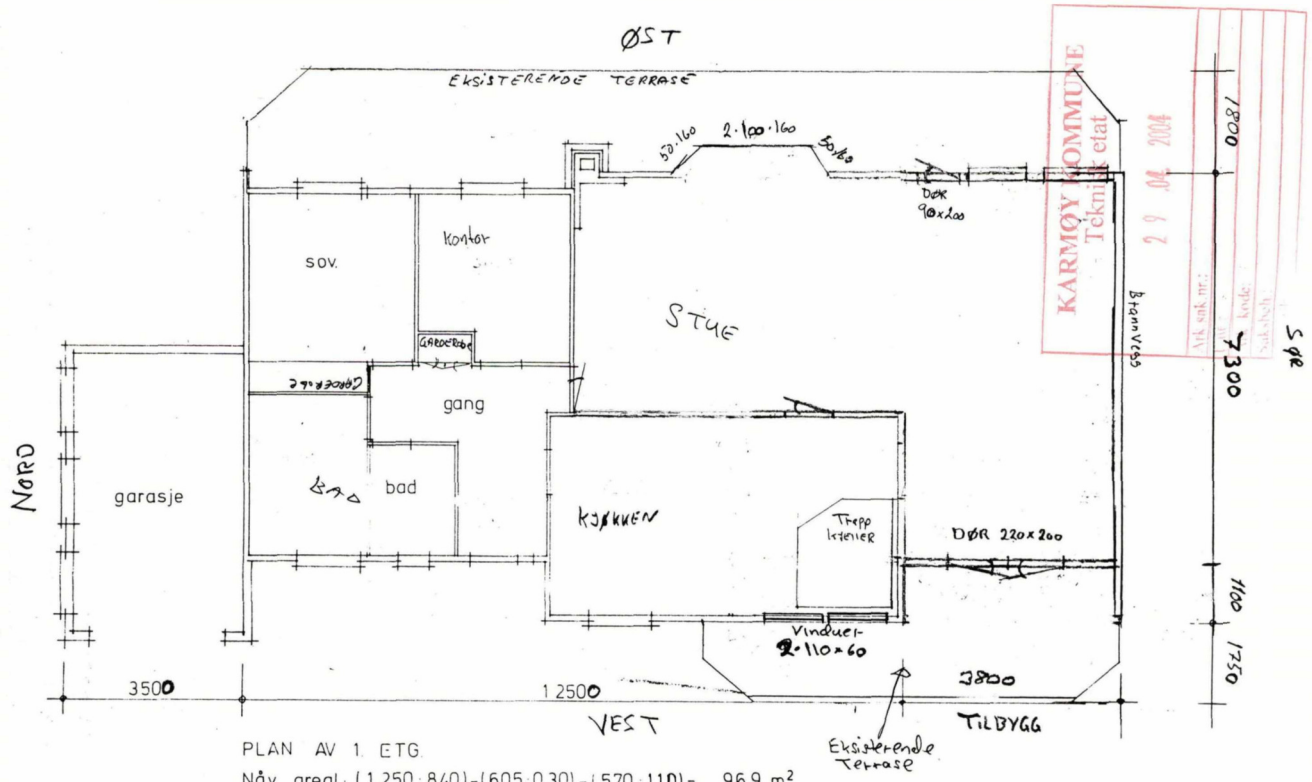
Byggested: G.nr 63 b.nr 112 Skjærsund

Kommune: KARMØY

Husbankens reg. nr.	Tegning nr.	Sak nr.

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 12. mai 1961.

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



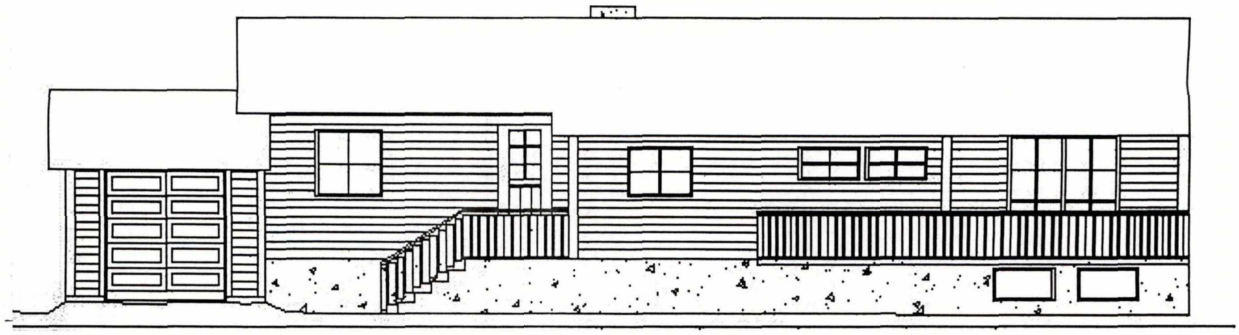
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
29 04 2004
Ark.sak.nr:
Kode:
Saksnr:

PLAN AV 1. ETG.

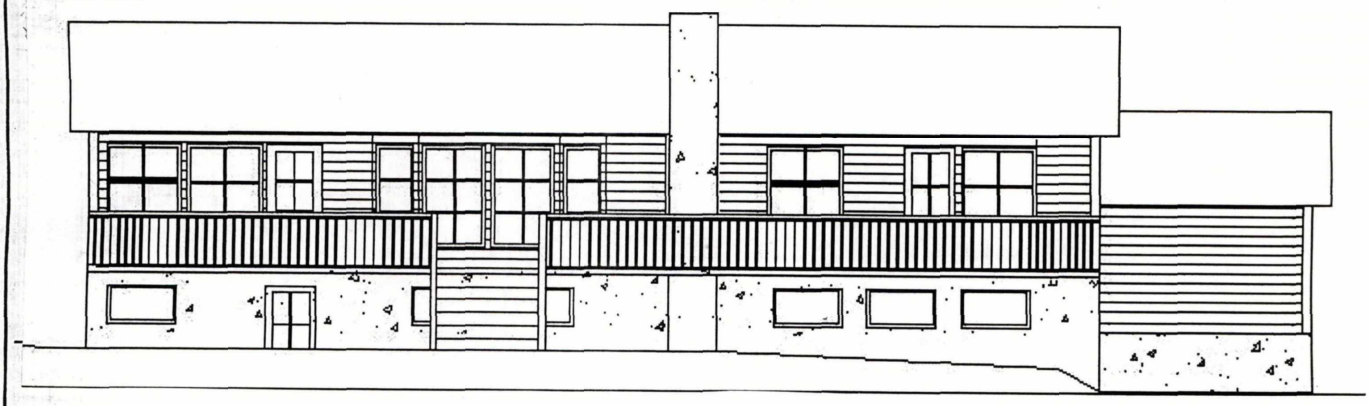
Nåv. areal: (12,50 · 8,40) - (6,05 · 0,30) - (5,70 · 1,10) = 96,9 m²

Tillbygg: 28,0 m²

125,0 m² (125,0 m²)

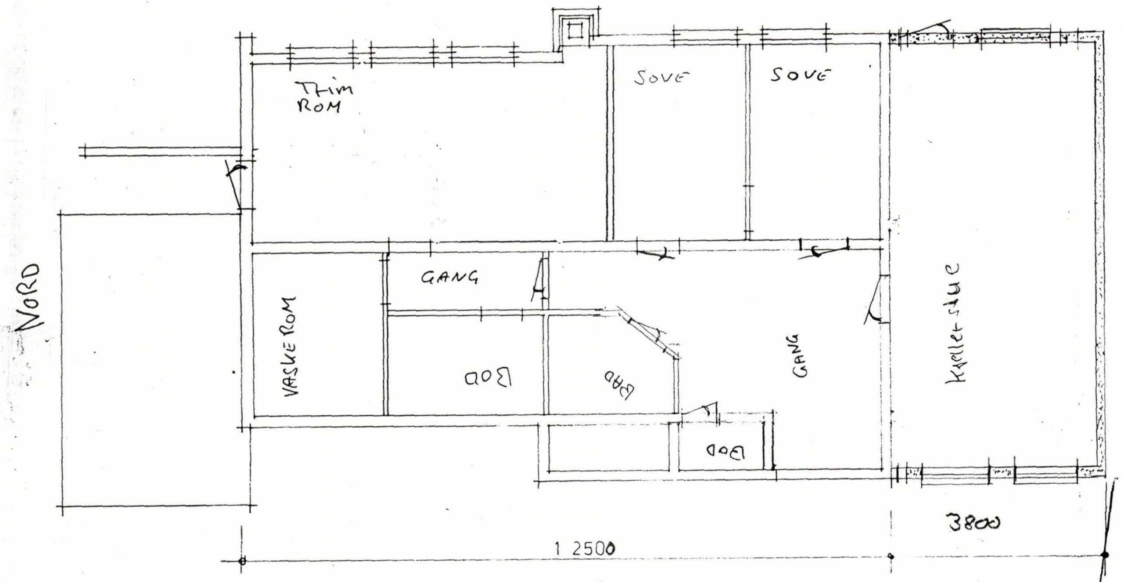


FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

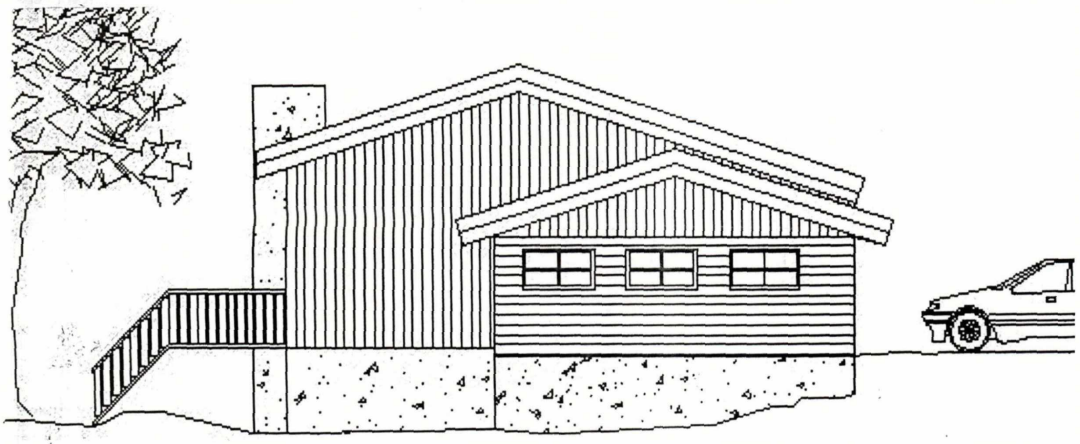
ØST



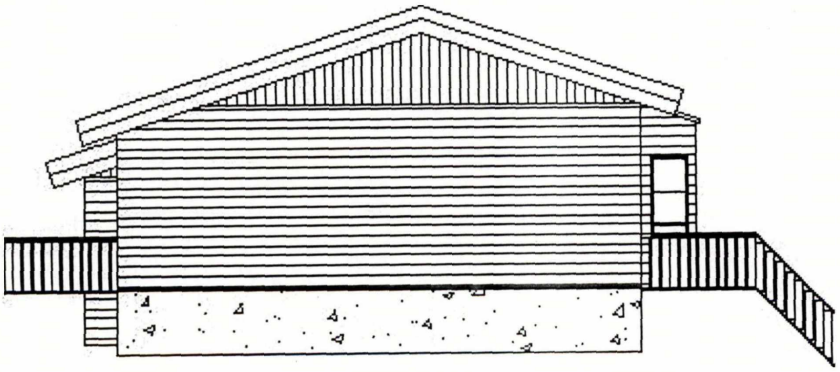
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
29. 04. 2004
Ark. sak. nr.:
Lnr.
Kode:
Sch:
Inn. til:

KARMØY TEKN. ETAT
GNR. 63 BNR. 112
ARKIV NR.

KJELLERPLAN



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

Rev.		Dato	Sign
Målestokk CA 1:100	Dato	Signatur K. V	
PLAN, SNITT & FASADER			
Byggherre			
Byggested G nr 63 b nr 112 Skjærsund			
Kommune KARMØY			
Hushjørkens ref. nr.	Tegning nr.	Sak nr.	

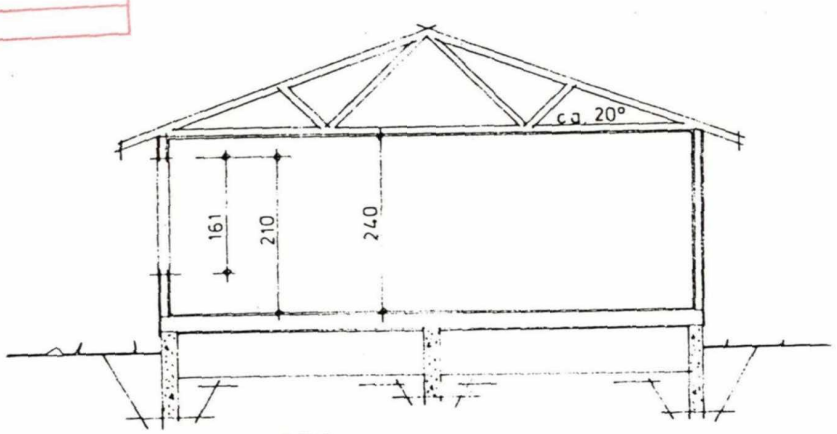
KARMØY-HUS as
TLF. 047/51496-4250 KOPERVIK

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 12. mai 1961

360

KARMØY TEKN. ETAT
OSMOS 1981
ARKIV NR.

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
29.04.2004
Ark sak nr.:
Lnr.:
Ark. kode:
Saksbeh.:
Kopi til:



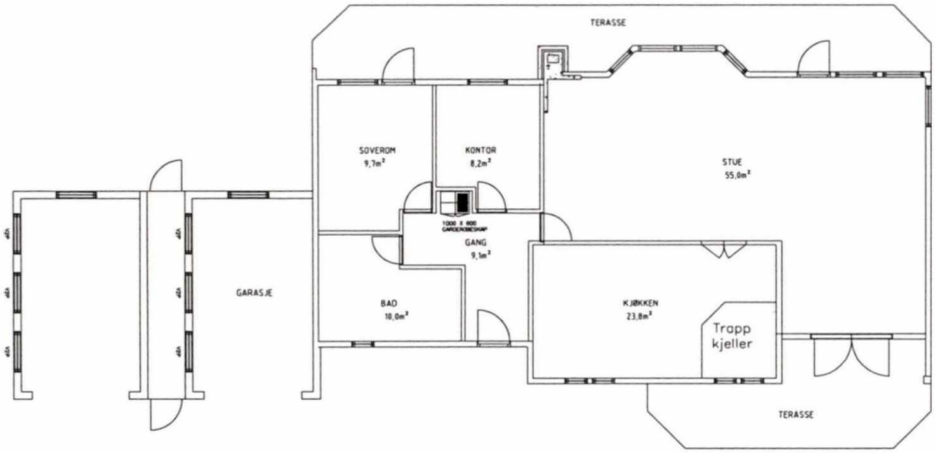
SNITT

Rev.		Dato
Målestokk 1:100	Dato 9-9-81	Signatur K. V

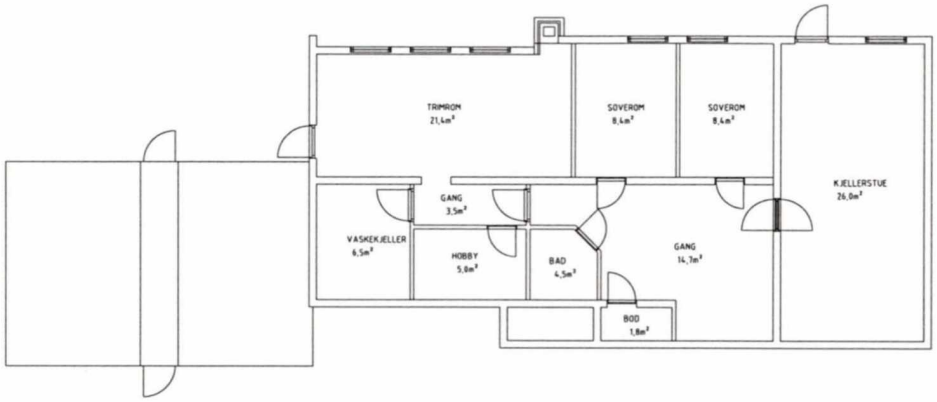
PLAN, SNITT & FASADER

Byggherre
KNUT SOLVIG

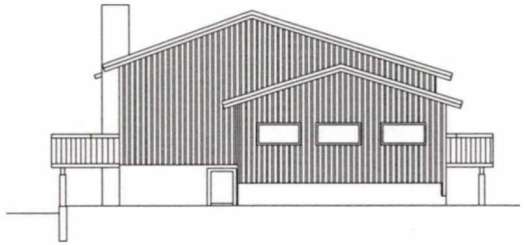
Byggested



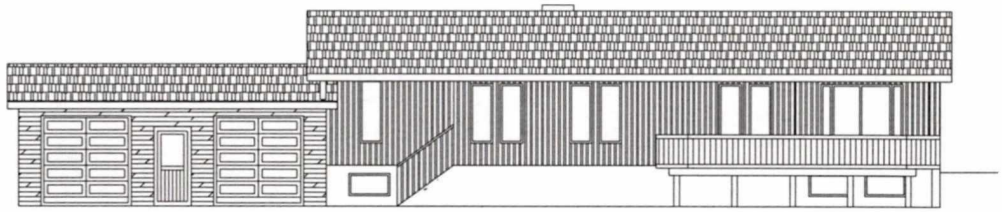
PLAN 1.ETG.



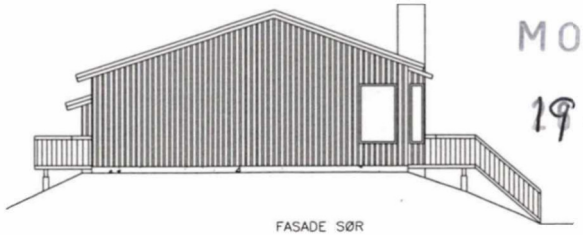
PLAN KJELLER



FASADE NORD

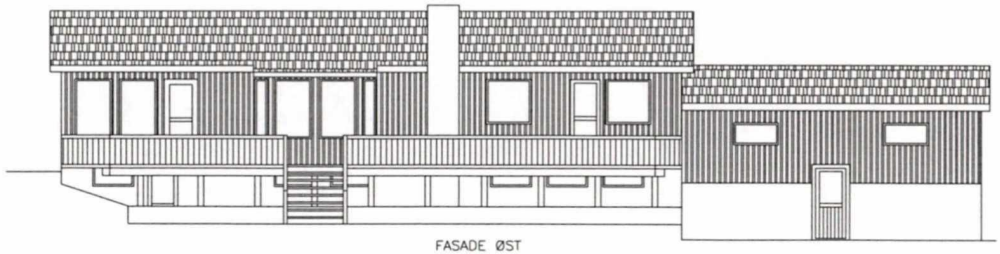


FASADE VEST



FASADE SØR

MOTTATT
19 APR. 2011



FASADE ØST

Rev.	Dato	Forandring	Sign

Dato: 2011-04-13 | Konstr.: | Tegnet: JOS | Målestokk: 1:100 | Format: A2

Kontr.: | Godkj.: | Erstatning for: | Erstattet av: | Proj. ref.:

Objektnr./Maskinnr./Utst.nr.: | Henvisning: | Beregning:

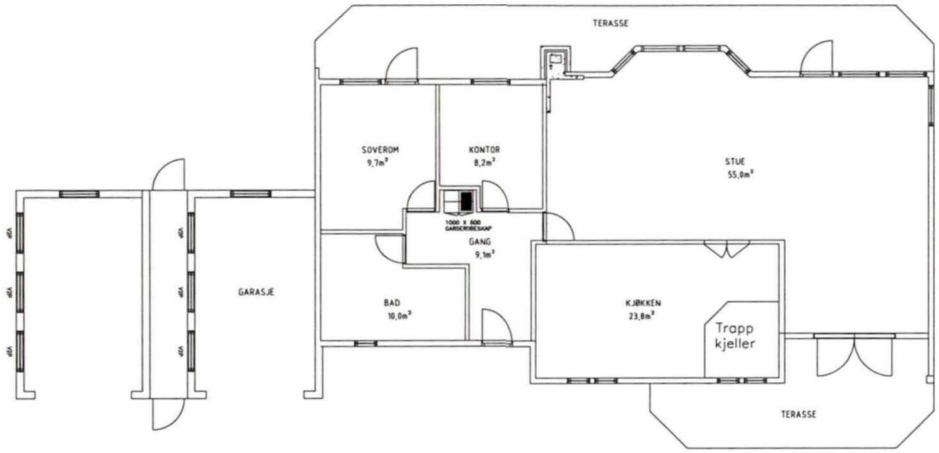
Gruppenr.: [Byggnr. – Produksjonslinje – Kategori/Farg] | Tilleggsopplysning:

Hydro Aluminium Production Partner VMP

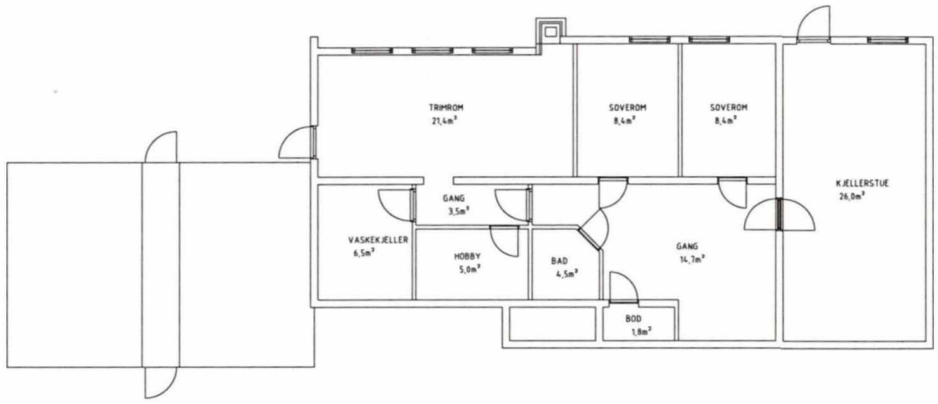
Toleranse for ikke toleransesatte lineære mål og vinkelmål:
Gradering: ☐ Åpen ☐ Internt ☐ Fortrolig ☐ Strengt fortrolig

Astrid og Hogne Nævdal
Skjærsund
Gårdsnr. 63 , bruksnr.112
Tilbygg garasje

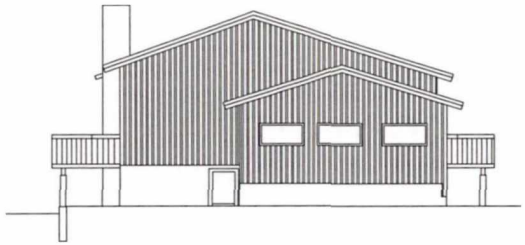
Filnavn: HogneHus.dwg
Artikkelnr.: | Blad nr.: | Tentativ blad:
Tegningsnr.: 3 | Revisjon:



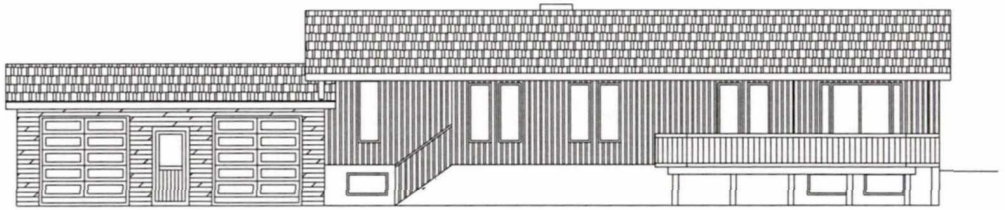
PLAN 1.ETG.



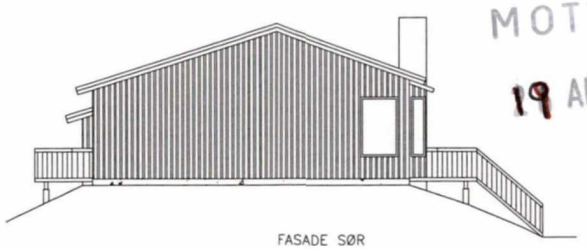
PLAN KJELLER



FASADE NORD

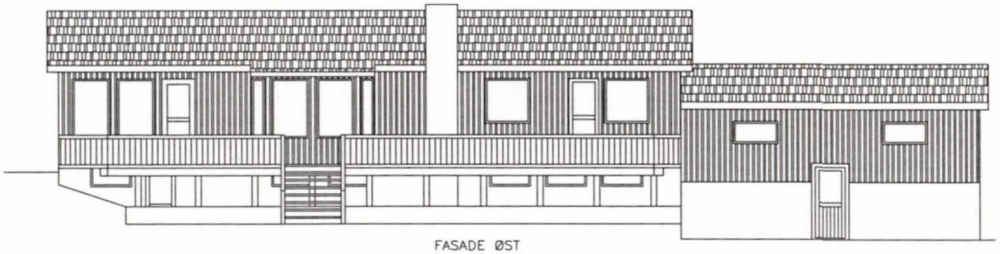


FASADE VEST



FASADE SØR

MOTTATT
19 APR. 2011



FASADE ØST

Rev.	Dato	Forandring	Sign

Dato: 2011-04-13	Konstr.:
Tegnet: JOS	Kontr.:
Godkj.:	Målestokk: 1:100
Erstatning for:	Erstattet av:
Format: A2	Proj. mod.:
Objektnr./Maskinnr./Utst.nr.:	Herdeanlegg:
Bæregning:	Gruppenr.: (Byggnr. – Produksjonslinje – Kategori/Trg)
Tilleggsopplysning:	

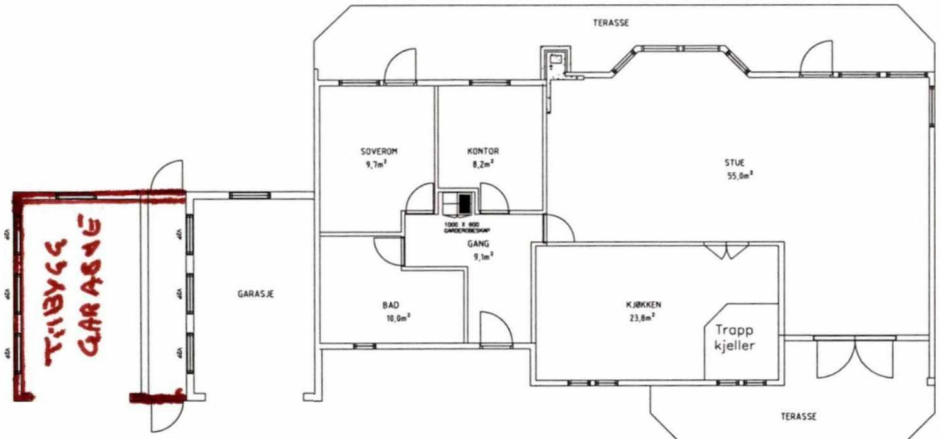
HYDRO

Hydro Aluminium Production Partner VMP

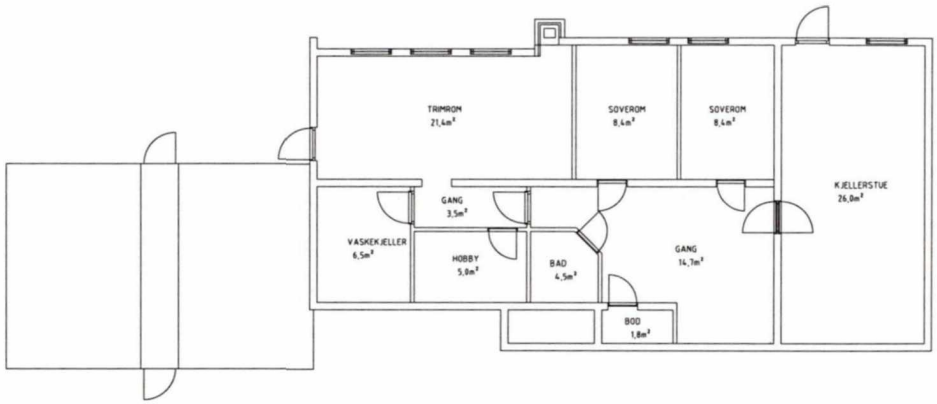
Toleranse for ikke toleransesatte lineære mål og vinkelmål:
Gradering: ☐ Åpen ☐ Internt ☐ Fortrolig ☐ Strengt fortrolig

Astrid og Hogne Nævdal
Skjærsund
Gårdsnr. 63 , bruksnr.112
Tilbygg garasje

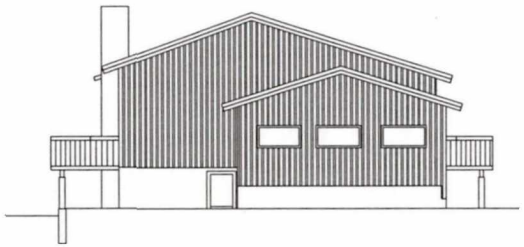
Filnavn: HogneHus.dwg
Artikkelnr.: Blad nr.: Neste blad:
Tegningsnr.: 3
Revisjon:



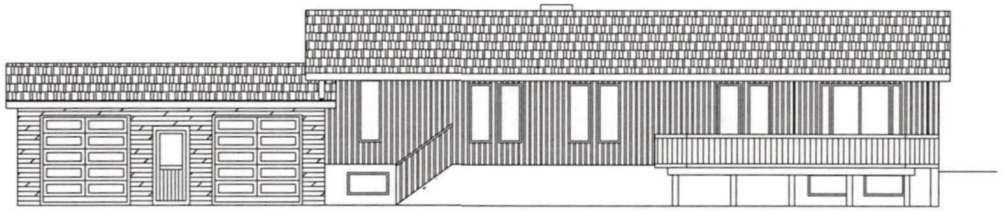
PLAN 1.ETG.



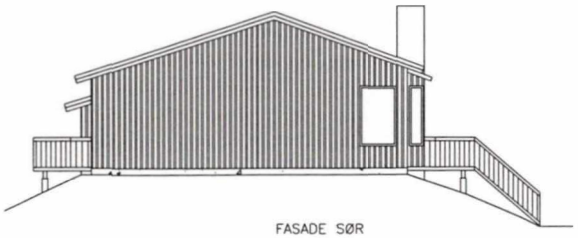
PLAN KJELLER



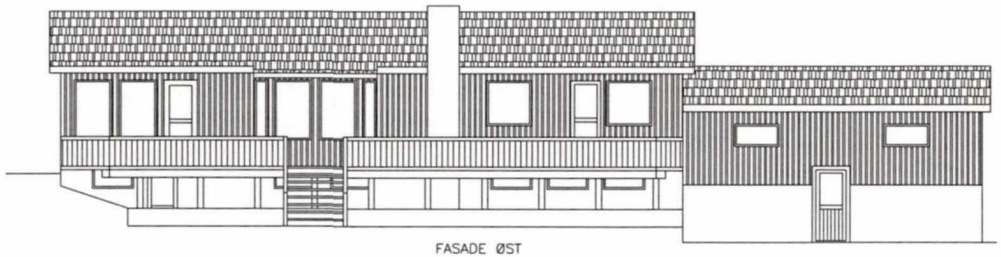
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST

MOTTATT
26 APR. 2011

Rev.	Dato	Forandring	Sign

Dato	2011-04-13
Konstr.	
Kontr.	
Godkj.	
Erstatning for:	
Erstattet av:	
Tegnet	JOS
Målestokk	1:100
Format	A2
Proj. met.	
Objektnr./Akseblokker/Utst.nr.	
Henvisning	
Beregning	
Gruppenr.: (Bygnr. - Produksjonslinje - Kategori/Farg)	
Tilleggsopplysning:	

HYDRO
Hydro Aluminium Production Partner VMP

Toleranse for ikke toleransesatte lineære mål og vinkelmål:
Gradering: ☐Åpen ☐Internt ☐Fortrolig ☐Strengt fortrolig

Astrid og Hogne Nævdal
Skjærsund
Gårdsnr. 63 , bruksnr.112
Tilbygg garasje

Filnavn	HogneHus.dwg
Artikkelnr.	
Blad nr.	
Neste blad	
Tegningsnr.	3
Revisjon	

MOTTATT
29 APR. 2011

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 63 bnr. 12 samtykker i at eier av gnr. 63 bnr. 112 får tillatelse til å plassere bebyggelse 1,5 m fra grensen til min eiendom, og er inneforstått med at evt. bebyggelse på min eiendom som kommer nærmere bebyggelse på naboeiendommen enn 8 m får krav om brannsikring i samsvar med byggeforskriftenes kap. 30:3, jfr. § 70.2 i plan- og bygningsloven.

Kopervik, den 19/4-11

Odd Olaf Johannessen

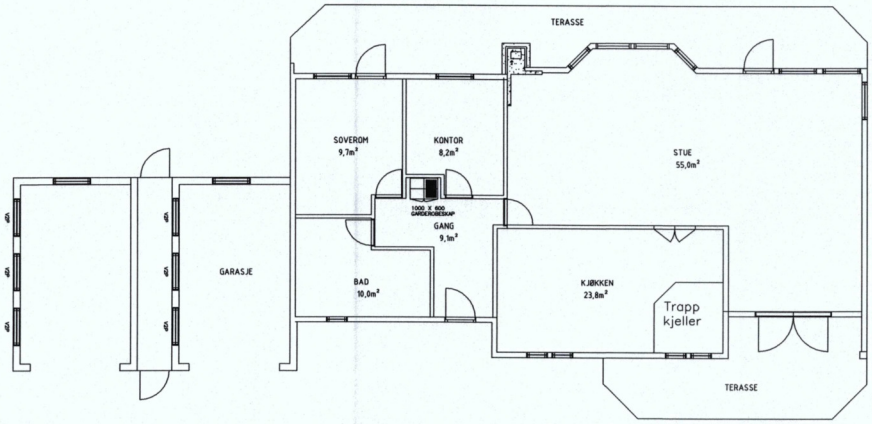
MOTTATT
19 APR. 2011

E R K L Æ R I N G

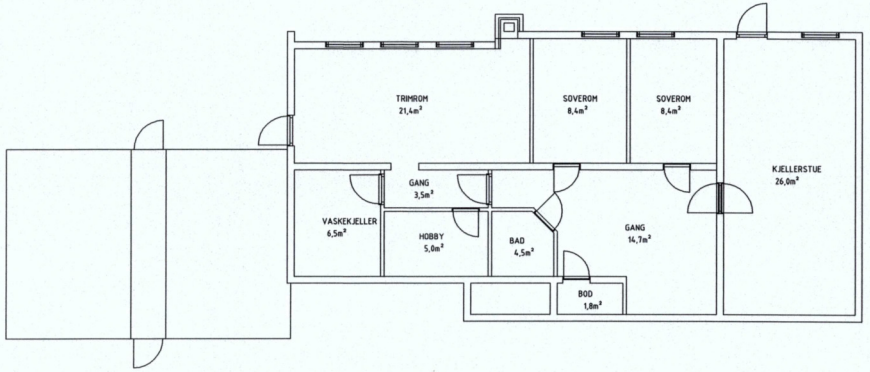
Undertegnede eier av gnr. 63 bnr. 47 samtykker i at eier av gnr. 63 bnr. 112 får tillatelse til å plassere bebyggelse 3 m fra grensen til min eiendom, og er inneforstått med at evt. bebyggelse på min eiendom som kommer nærmere bebyggelse på naboeiendommen enn 8 m får krav om brannsikring i samsvar med byggeforskriftenes kap. 30:3, jfr. § 70.2 i plan- og bygningsloven.

Kopervik, den 19/4-11

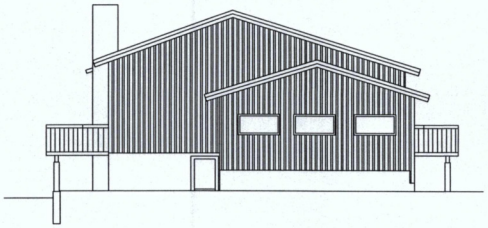
May Brit Hansen Høvring



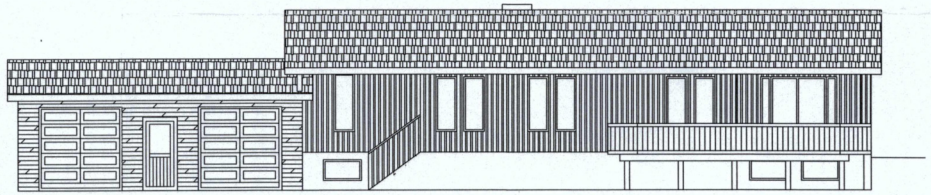
PLAN 1.ETG.



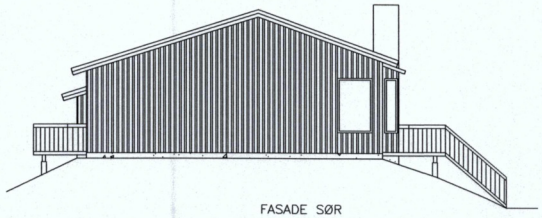
PLAN KJELLER



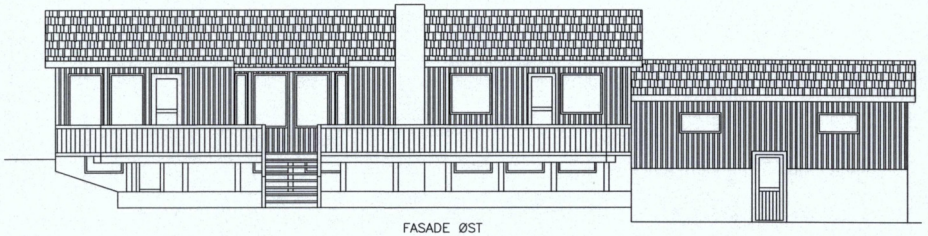
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST

MOTTATT
19 APR. 2011

Rev.	Dato	Forandring	Sign

Dato: 2011-04-13	Konstr.	Tegnet: JOS	Hydro Aluminium Production Partner VMP
Kontr.	Godkj.	Målestokk: 1:100	
Erstatning for:	Erstattet av:	Format: A2	
Objektnr./Maskinnr./Utstyrsnr.		Proj. met.	
Gruppenr.: (Byggnr. – Produksjonslinje – Kategori/Frag)		Henvisning	Beregning
		Tilleggsopplysning:	

Toleranse for ikke toleransesatte lineære mål og vinkelmål:
Gradering: ☐ Åpen ☐ Internt ☐ Fortrolig ☐ Strengt fortrolig

Astrid og Hogne Nævdal
Skjærsund
Gårdsnr. 63 , bruksnr.112
Tilbygg garasje

Filnavn: HogneHus.dwg
Arkivplass | Blad nr. | Neste blad
Tegningsnr.: 3
Revisjon

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

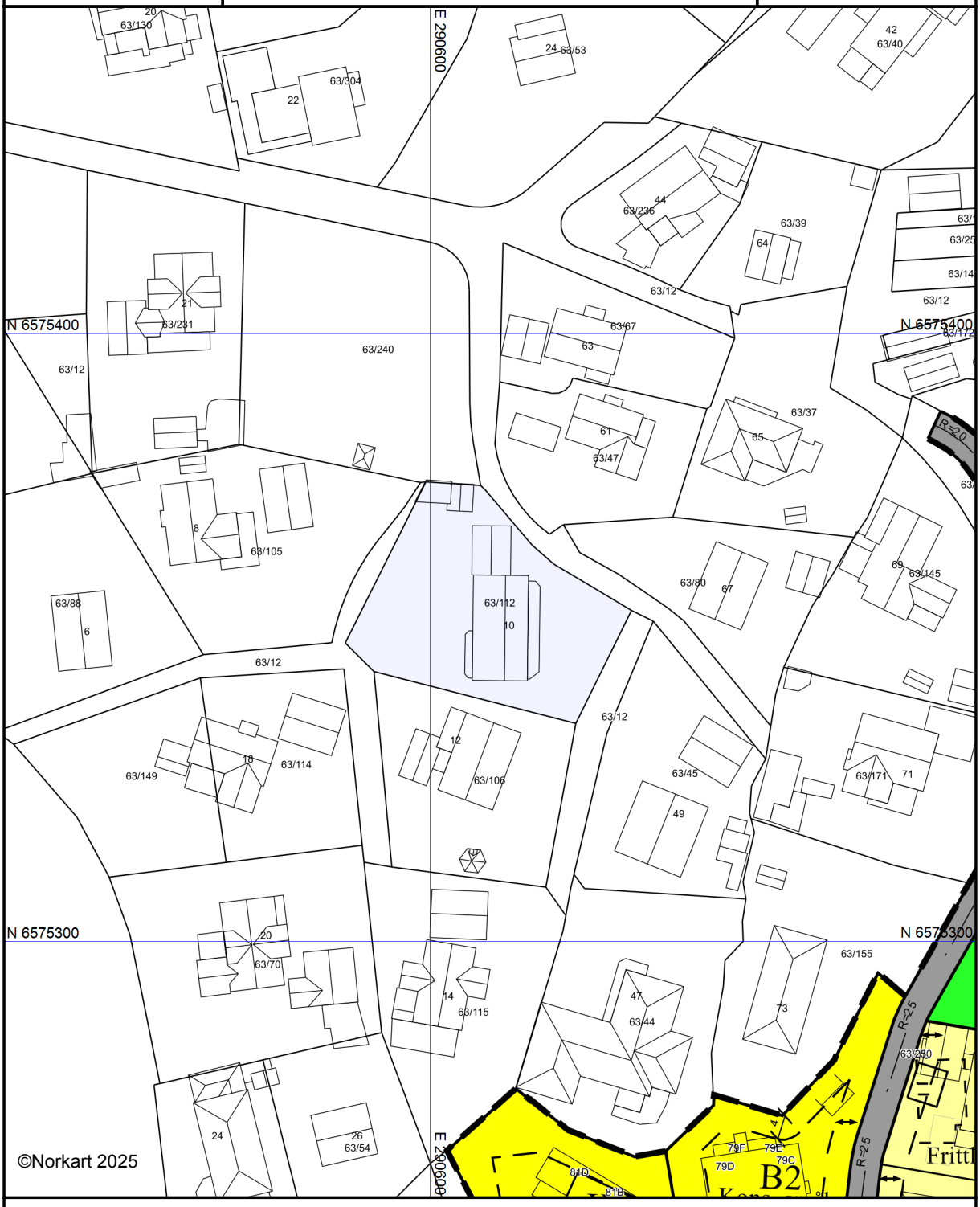
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/112
Adresse: Åsavikvegen 10
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

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

Utskriftsdato: 25.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	112	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åsavikvegen 10, 4250 KOPERVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 106 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

Karmøy kommune

Ledningskart

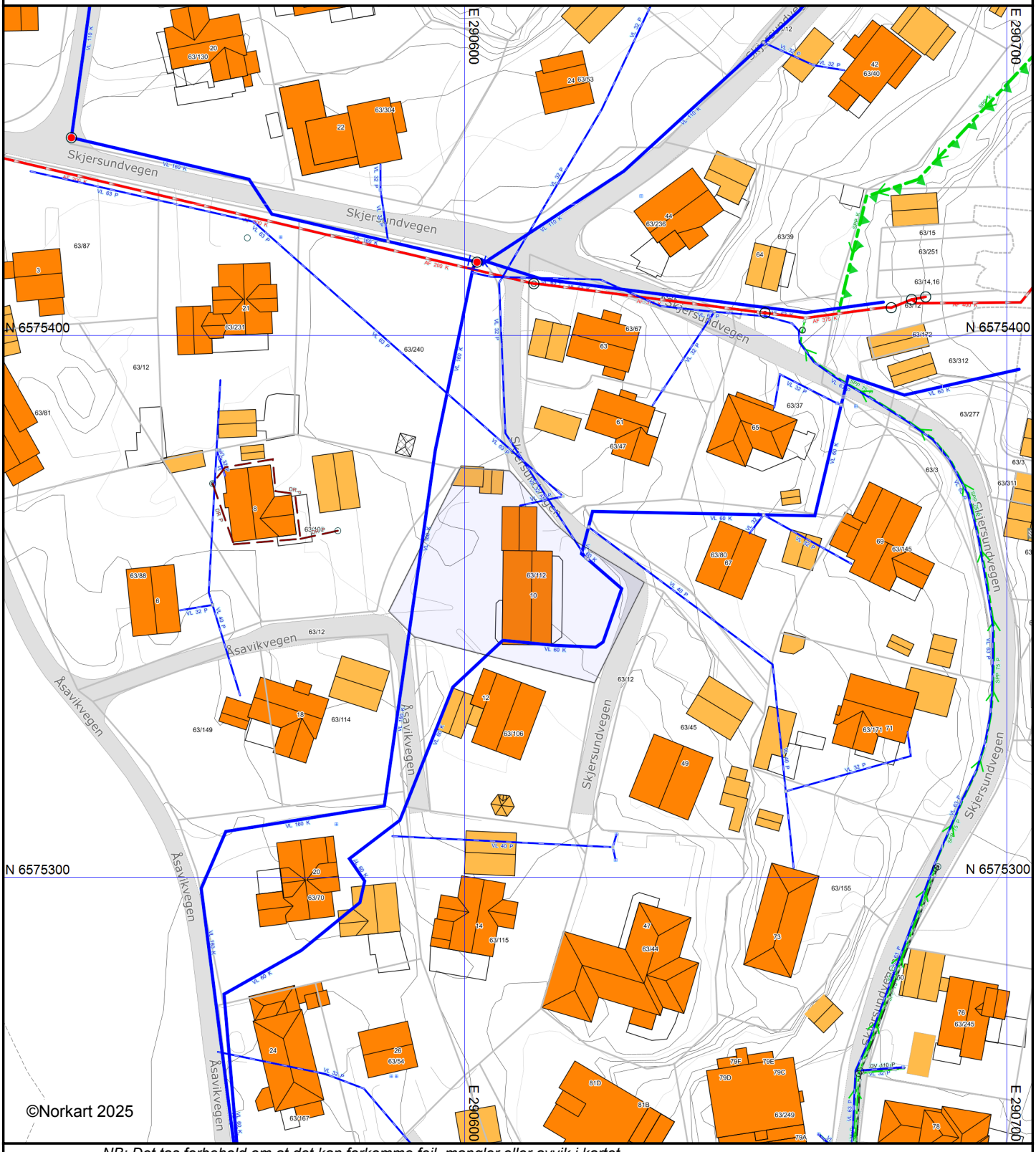
Eiendom: 63/112
Adresse: Åsavikvegen 10
Utskriftsdato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

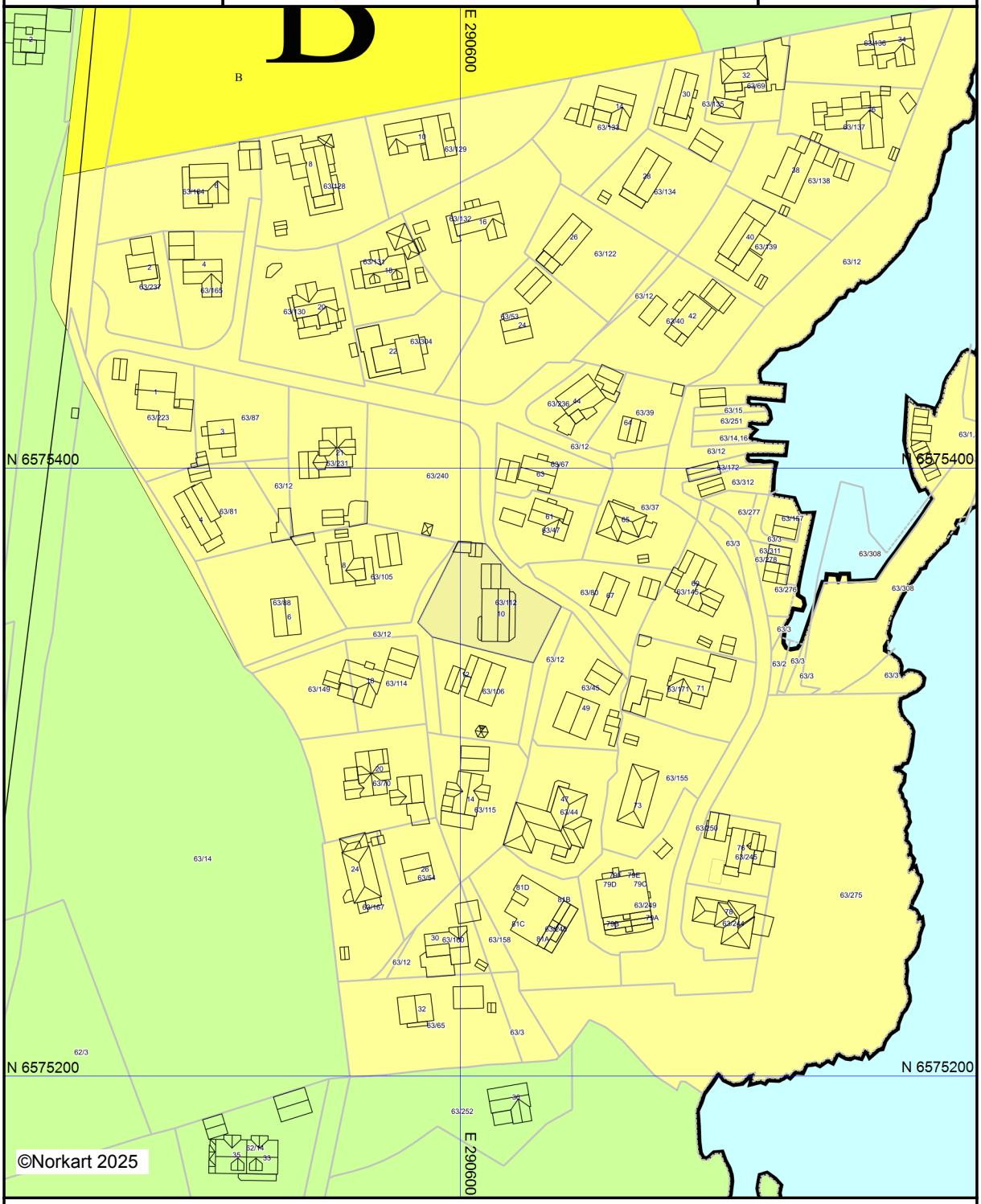
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/112
Adresse: Åsavikvegen 10
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

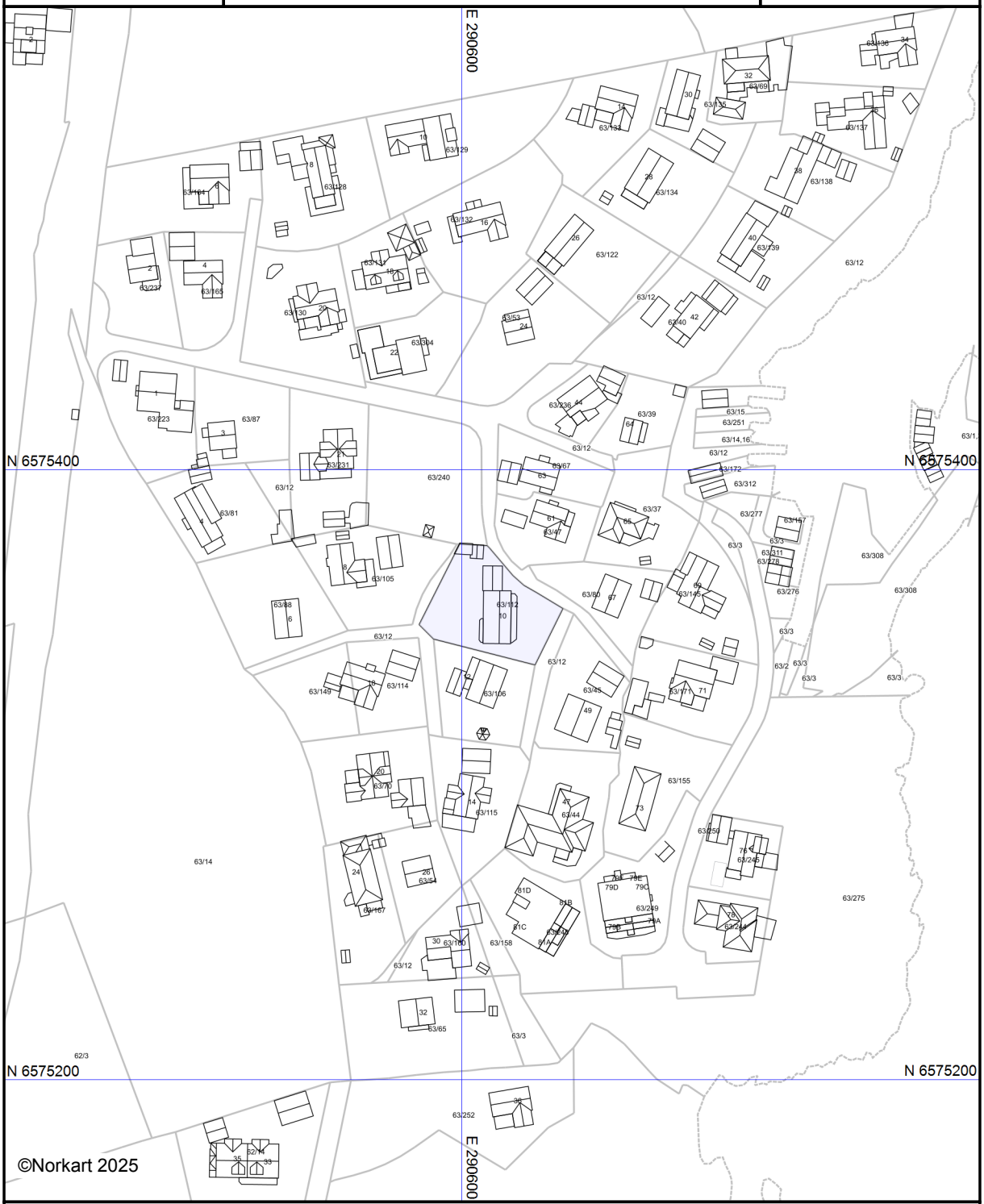
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 63/112
Adresse: Åsavikvegen 10
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Karmøy kommune

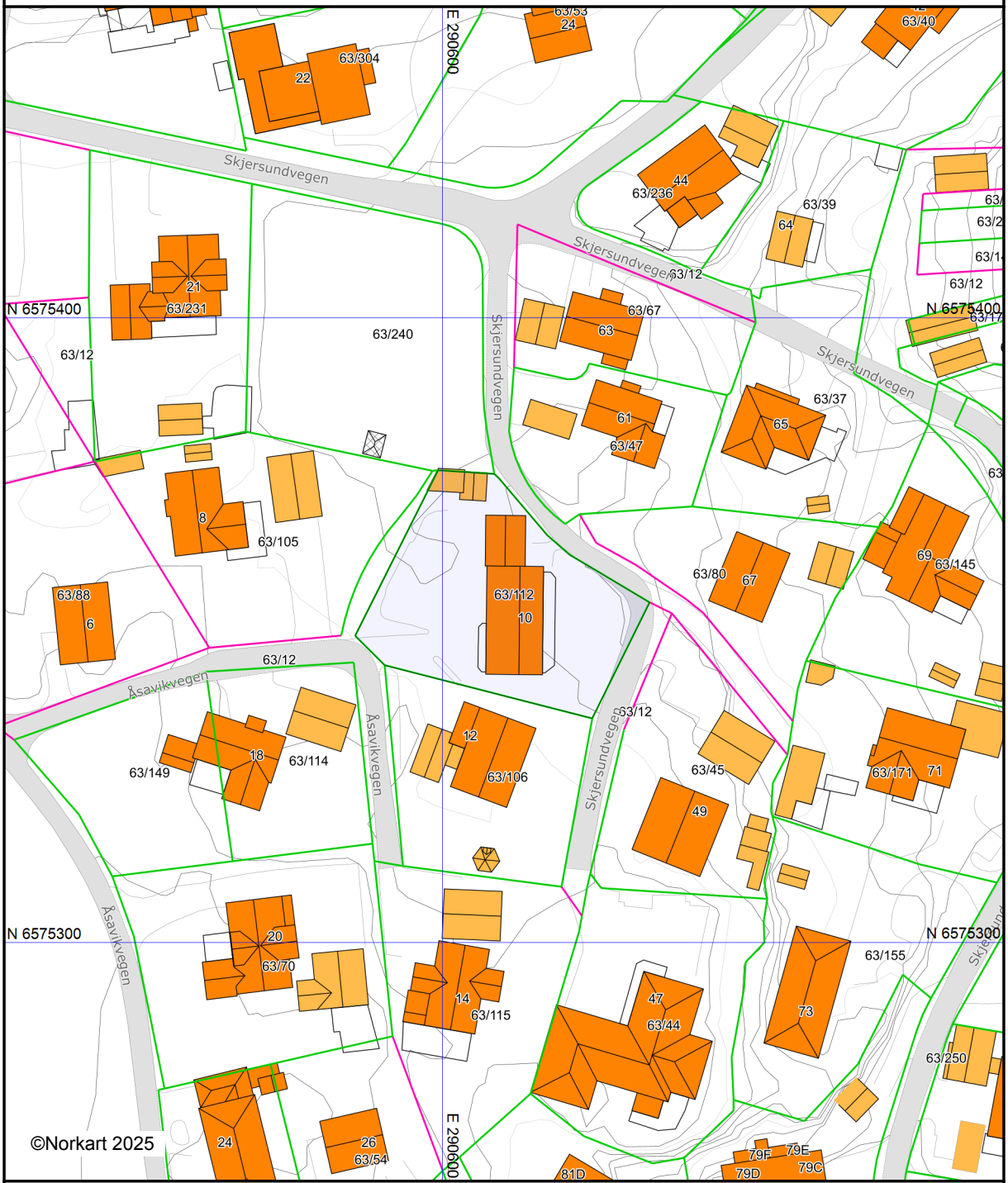
Grunnkart

Eiendom: 63/112
Adresse: Åsavikvegen 10
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

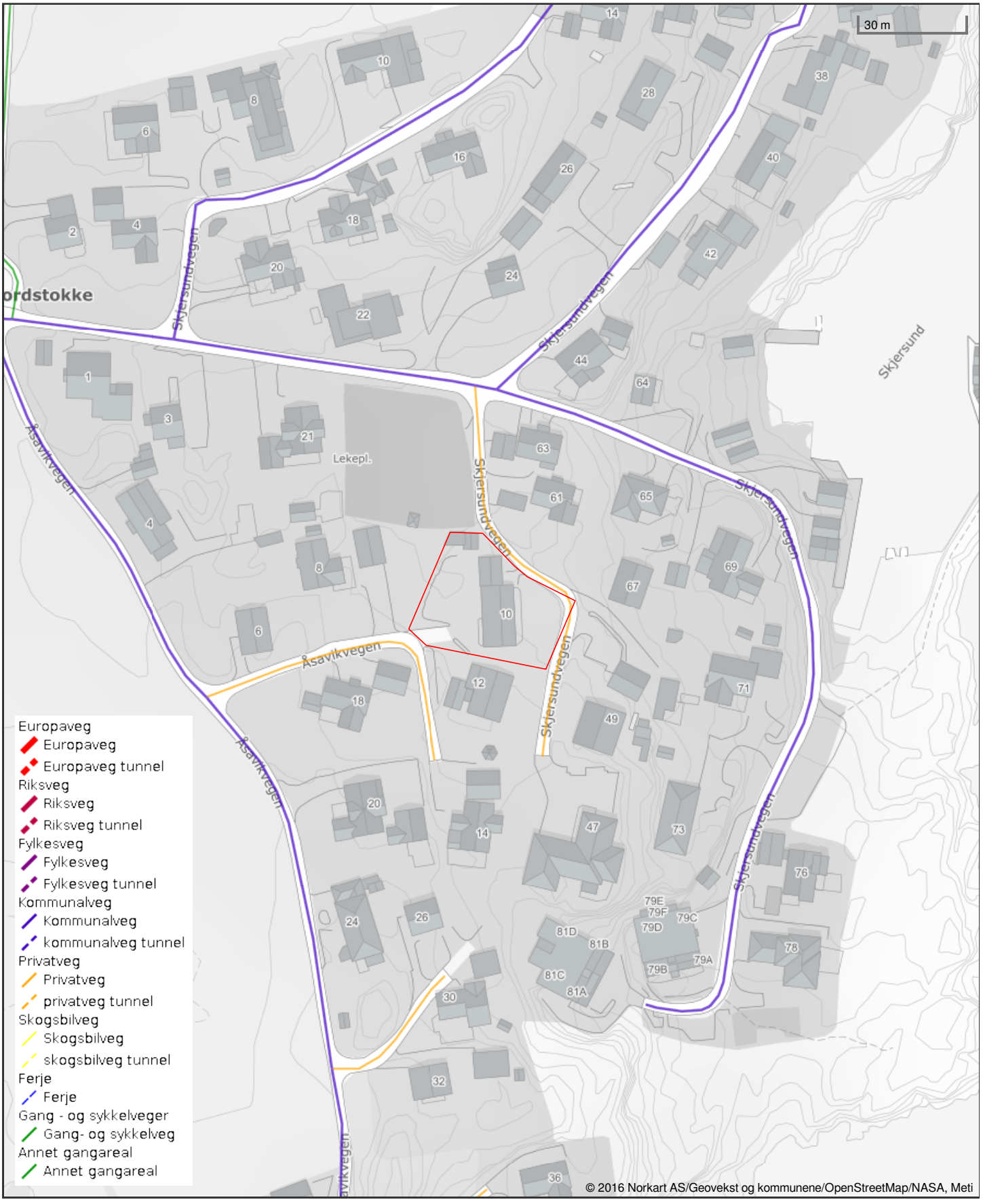
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 25.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 63/112//



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.

Nabolagsprofil

Åsavikvegen 10 - Nabolaget Stokkastrand/Nordstokke - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Bråtafeltet nord Linje 223	3 min 0.2 km
Kopervik Linje 208, 209, 210, 221, 223, N288	4 min 2.4 km
Haugesund Karmøy	19 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	26 min 17.3 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	33 min 20.5 km

Skoler

Stangaland skole (1-7 kl.) 516 elever, 29 klasser	18 min 1.6 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 26 klasser	21 min 1.9 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	8 min 4.2 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	17 min 10.8 km

«Familie og barnevennlig nabolag. Flotte turmuligheter i nærområdet. Butikk, kjøpesenter, badeland & kunstisbane i gangavstand. Flere aktiviteter for barn/unge.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

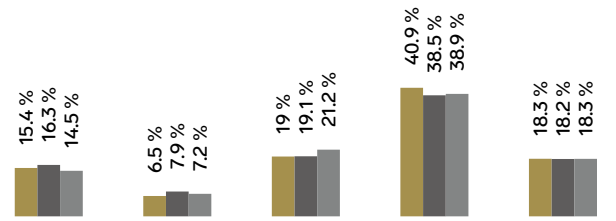
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokkastrand/Nordstokke	988	450
Kopervik	8 842	4 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rusvik naturbarnehage (0-5 år) 51 barn	19 min 1.7 km
Åsebøen Fus barnehage (1-5 år) 94 barn	4 min 2.4 km
Kopervik barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Kiwi Stangeland PostNord	3 min 1.9 km
Coop Extra Kopervik Post i butikk, PostNord	4 min 2.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 96/100

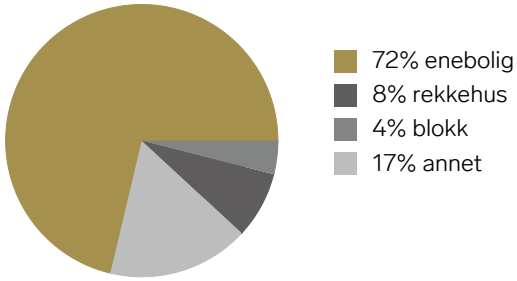
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 94/100

Sport

Skjersund balløkke Ballspill	1 min 0.1 km	
Stokkastrand balløkke Ballspill	15 min 1.4 km	
Skoi Trening og Helse avd. Kopervik	4 min	
SKY Fitness Kopervik	5 min	

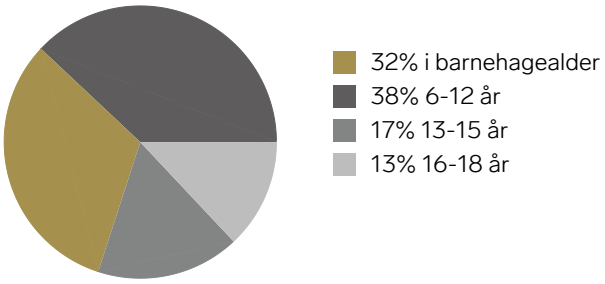
Boligmasse



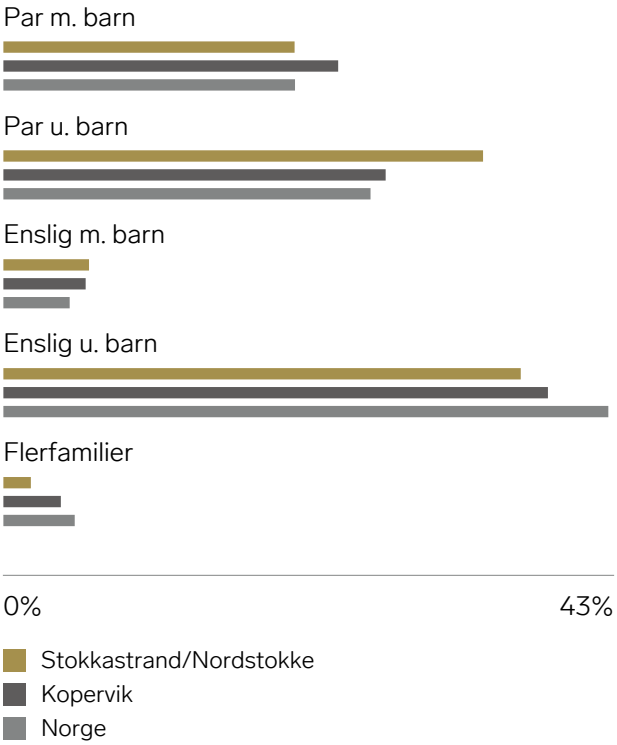
Varer/Tjenester

Megasenteret	4 min
Boots apotek Kopervik	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

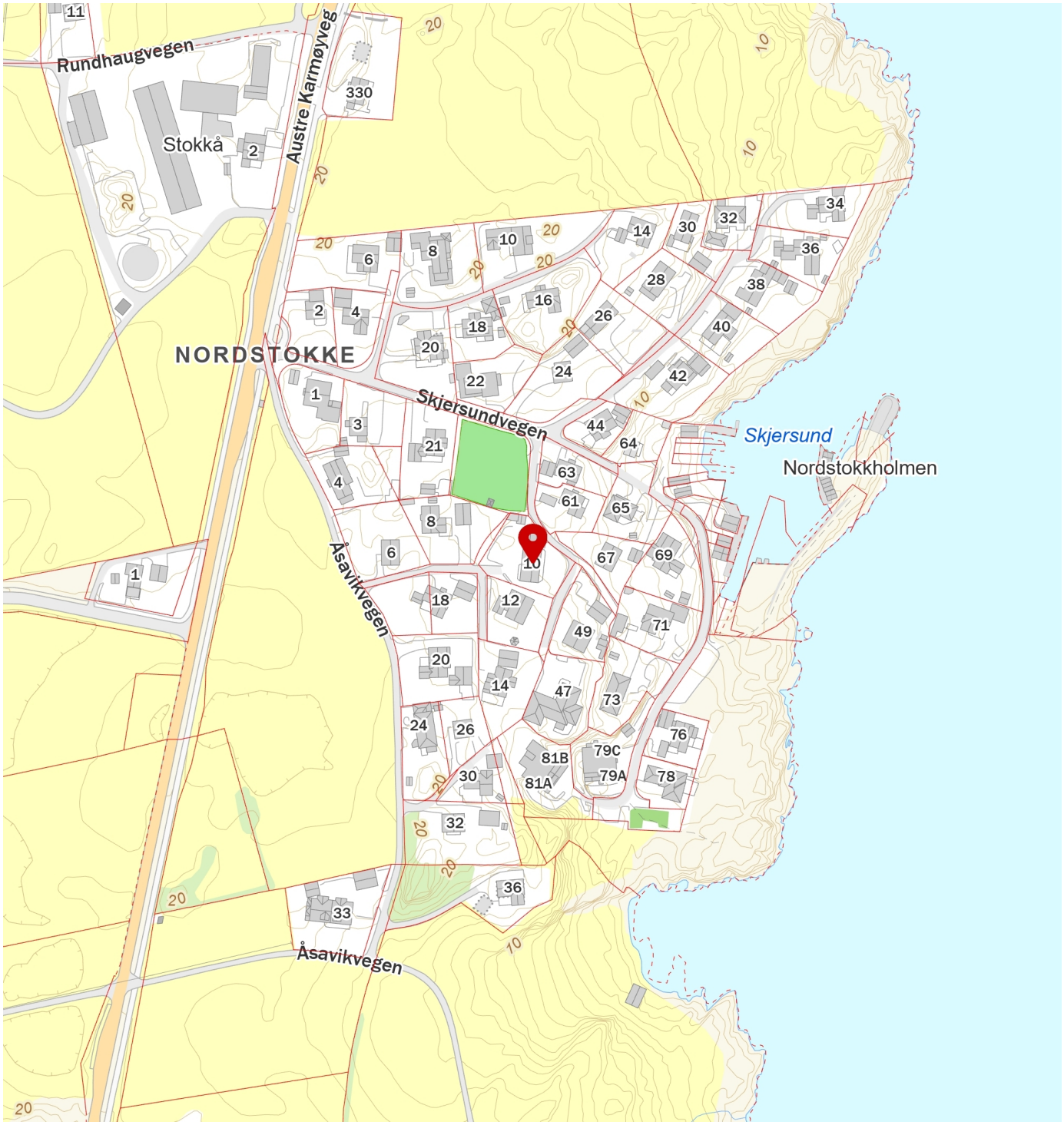


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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