Nabolagsprofil

Landevegen 43 - Nabolaget Visnes - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Landevegen Linje 221	6 min 0.5 km
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	6 min 4.9 km
Haugesund Karmøy	7 min
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	9 min 5.8 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	15 min 9.7 km

Skoler

Avaldsnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser	4 min 2.1 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	4 min 2.9 km
Hauge videregående skole	5 min
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	13 min 8.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

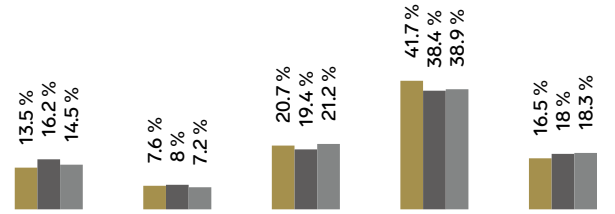
Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Visnes	629	296
Karmøy kommune	42 541	19 476
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Avaldsnes barnehage (0-5 år) 55 barn	4 min 2 km
Små barnehager AS Avd Torvastad (2-5 ... 13 barn	4 min 3.1 km
Espira Veldetun barnehage (0-5 år) 81 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Avaldsnes PostNord	19 min 1.8 km
Rema 1000 Avaldsnes	20 min

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
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

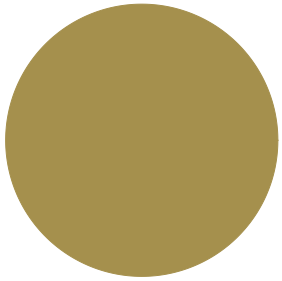
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Avaldsnes idrettssenter Ballspill, fotball, sandvolleyball	10 min 1 km
Bø idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min 2.4 km
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	10 min
Liv & Lyst treningssenter	12 min

Boligmasse

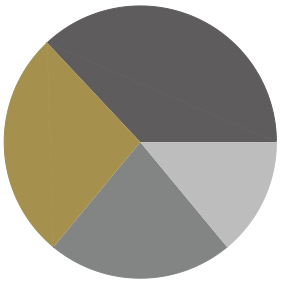


100% enebolig

Varer/Tjenester

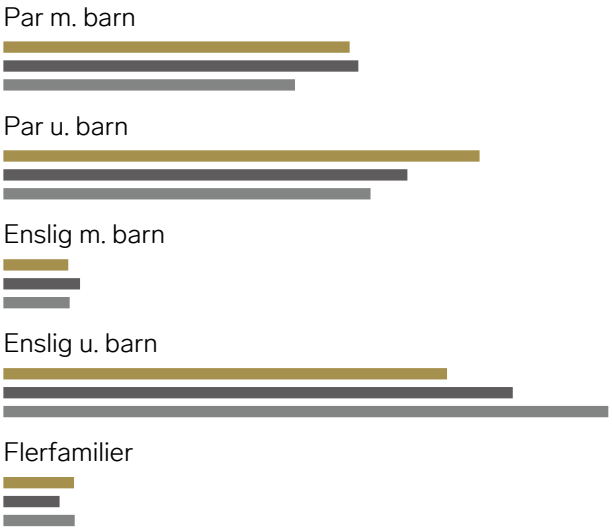
Oasen Storsenter	10 min
Ditt Apotek Avaldsnes	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
22% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning



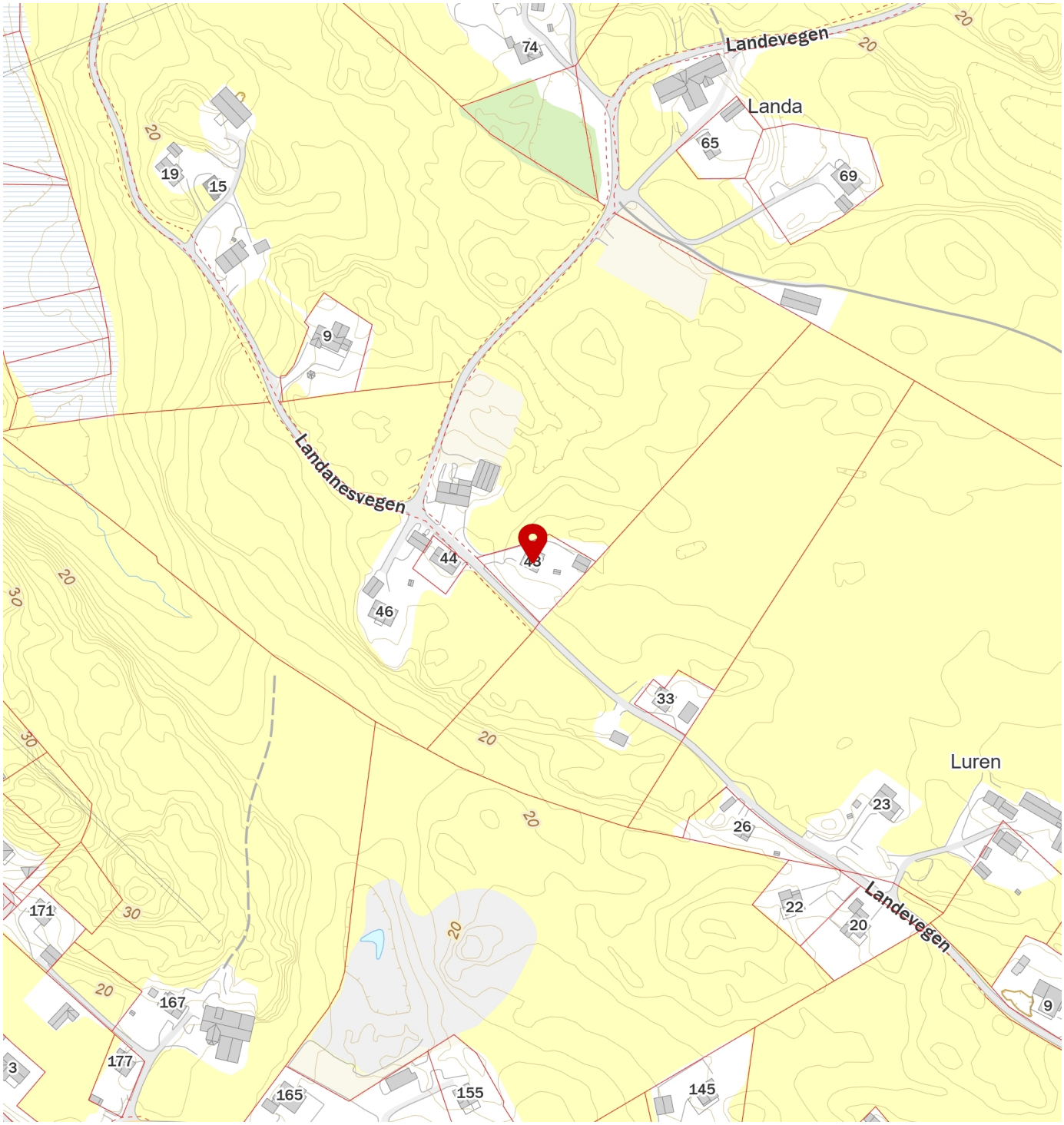
Visnes
Karmøy kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Landevegen 43, 4262 AVALDSNES

KARMØY kommune

gnr. 81, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1084 **Referansenummer:** TX1045

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260074

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



Håvard Vikse
Uavhengig Takstingeniør
havard@kvala.no
992 34 185

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.

Grunnmur av betongkonstruksjon.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel og stående tømmermannspanel.
Taket er oppført som saltak.
Tekket med takplater av metall.

Vinduer med karmer av tre og pvc, isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre.
Balkongdør med lav brystning, isolerglass.
Inngangsdør i 1. etasje med dørblad i malt utførelse.
Inngangsdør i underetasjen med høy brystning, isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Fundament av betong.
Terrassebord og rekkverk av tre.

Laminat, parkett, belegg og fliser på gulvoverflatene.
Tapet, malt tapet malte slette plater og mdf-plater på veggoverflatene.
Malte slette plater, mdf-panel og prefabrikkerte takplater i himlingene.

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte dørblad i hvit utførelse.

Innvendige trapper av tre.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte hvitevarer med stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Oppvarming via elektrisitet og fast brensel.
Vedovn og varmepumpe i stue/kjøkken.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bad/vaskerom i underetasjen er oppført med vinylbelegg på gulvoverflaten, baderomsplater på veggoverflatene og prefabrikkerte takplater i himling.
Innredning med heldekkende servant, vegghengt toalett, dusjdør og opplegg for vaskemaskin.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

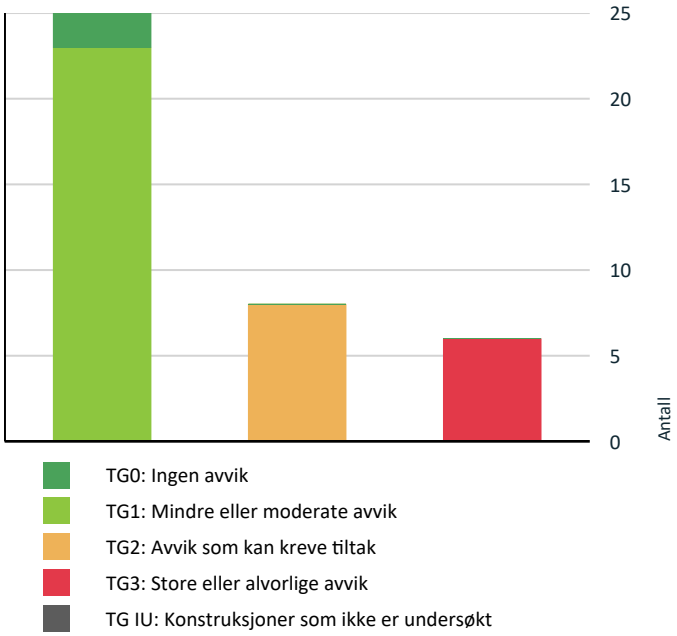
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

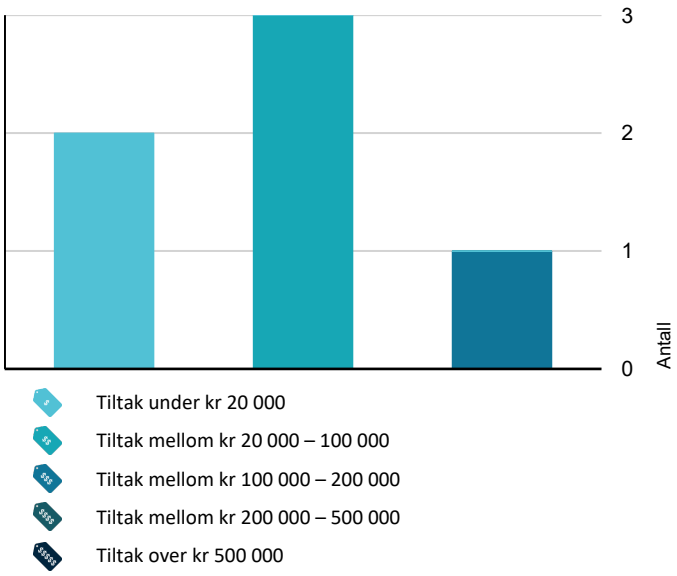
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Standard
Normal 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

Beskrivelse

Taket er tekket med takplater av metall.
Vindski og gesims av tre.
Dekkbord av metallbeslag.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eier opplyser at taktekkingen, deler av undertaket og takpapp ble fornyet i 2015.

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.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.
Blybeslag i overgangen mellom pipe og taktekkingen.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på deler av taket.
Dersom taket har glatt overflate, som takplater av metall, må en ha snøfanger helt ned til 3 grader.
Gjeldende krav om snøfangere kom i 1985.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.
• Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle oppføringstidspunktets krav.

Konsekvens:
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel og stående tømmermannspanel.
Eier opplyser at trepanelet ble malt i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lite luftesjikt mellom trepanelet og grunnmuren.
Det ble også registrert lav avstand mellom trepanelet og tilstøtende flater (terrasse).
Ifølge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av trepanelet til tilstøtende flater generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

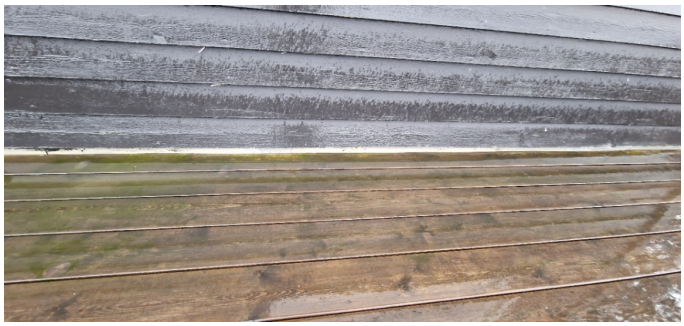
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette er begrenset.
Samt sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater (terrasse) for å bedre avrenning og lufting.
På sikt bør det vurderes å skifte ut eller justere panel som ligger for nær terrassen.

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



Lav avstand.



Lite luftesjikt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak oppført som saltak.
Takkonstruksjon med sperrer av tre.
Undertak bestående av over- og underliggere.
Undertaksbordene fungerer som en integrert del av takkonstruksjonens avstivning.

Utvendig takutstikk er gjenlukket uten luftespalte.
Det ble allikevel ikke registrert symptom på begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre og pvc.
Isolerglass.
Vinduene fremstår med normal slitasje.

TG 3 Vinduer - 3

Beskrivelse

Punktet omhandler vinduer på soverom/garderobe mot øst.

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råteskader på vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av vinduer samt overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:
Råteskader kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Punktet omhandler vinduer i stuen mot sør.

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass på klemlister.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.

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

Tilstandsrapport



Malingsflass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre.
Balkongdør med lav brystning, isolerglass.
Inngangsdør i 1. etasje med dørblad i malt utførelse.
Inngangsdør i underetasjen med høy brystning, isolerglass.
Dørene fremstår med normal slitasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i trekonstruksjon.
Tekket med glassfiber som tettesjikt.
Rekkverk av tre.
Rekkverket ble målt til ca. 90cm.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert riss- og sprekkdannelse på glassfibertekkingen, med påfølgende malingsflass på panel under balkongen.
Det ble også registrert malingsflass på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting av glassfibertekkingen og overflatebehandling av rekkverket.

Konsekvens:
Riss- og sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.
Malingsflass kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og gradvis slitasje på treverket over tid.

Kostnadsestimatet innebærer fornying av tettesjiktet på balkongen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Riss- og sprekkdannelse.



Malingsflass under balkong.

TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Fundament av betong.
Terrassebord og rekkverk av tre.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat, parkett, belegg og fliser på gulvoverflatene.
Tapet, malt tapet malte slette plater og mdf-plater på veggoverflatene.
Malte slette plater, mdf-panel og prefabrikkerte takplater i himlingene.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.

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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong i underetasjen.
Etasjeskillere av tre.

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

Det ble registrert følgende skjevheter på loft:
- 15mm gjennom hele rommet på soverom mot øst.
- 35mm gjennom hele rommet på soverom mot sørvest.

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.

Kostnadsestimatet innebærer kun oppretting av skjeve gulv med flytsparkel på rom med høydeavvik på over 30mm gjennom hele rommet.
Medtar ikke nye overflater, utfordringer med dører eller andre tilfeller som kommer i konflikt med opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



35mm skjevhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murstein.
Ovn i stuen i 1. etasje.
Sotluke i gangen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Kravet er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rehabilitering med nytt røykrør anbefales fremfor synliggjøring av innekledde pipevanger.

Konsekvens:
Innekledde pipevanger hindrer synliggjøring av eventuelle sprekkdannelser i pipa.
Det utgjør en brannrisiko.

Kostnadsestimatet gjelder kun fornying av røykrør og montering av ildfast plate foran ildsted.
Skjulte feil og mangler som skulle bli avdekket i forbindelse med pipefornyingen er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innekledd pipevange.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv av betong med fliser på gulvoverflaten.
Utforet trevegg med slette plater på veggoverflaten.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 11%.



Hulltaking og fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper av tre i malt utførelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte dørblad i hvit utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte dørblad tok i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe justering på dører.

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



Dørblad tar i karm.

VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet har vinylbelegg på gulvoverflaten,
baderomsplater på veggoverflatene og
mdf-panel i himling.

Innredning med heldekkende servant,
gulvstående toalett, dusjkabinett og
opplegg for vaskemaskin.

Ventilering med elektrisk vifte.

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

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

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert:
- Riss/rift i belegg.
- Utette rørgjennomføringer.
- Manglende bunnlist på baderomsplater.
- Utførelsen rundt sluk og toalett fremstår som ufagmessig utført.

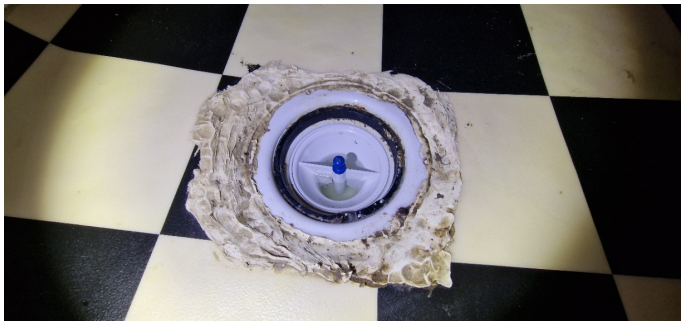
Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ufagmessig utførelse.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Skilleveggene er oppført i tømmer/panellaft konstruksjon.
Det ble utført fuktsøk over overflatene uten å påvise unormale forhold på befaringen.



Fuktsøk.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Faktura for arbeid foreligger.

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/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater i himling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvet.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Gulvet er tilnærmet flatt.
- Oppkant til dusj: 1cm.
- Lokalt fall i dusj: 5mm

Vurdering av avvik:

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

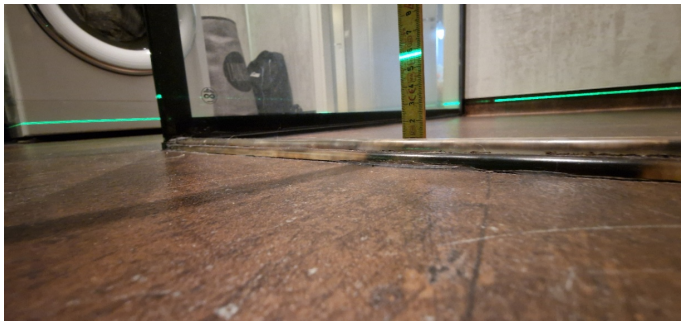
Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Kravet er minimum fall i forholdet 1:50, 80 cm ut fra dusjens nedslagsfelt eller 1:100 dersom dusjsonen er nedsenket minimum 10 mm.

Det er også anordnet en oppkant ved dusjløsningen på 10mm. Den er lavere enn oppbretten ved dørterskelen, men det vil bli vannsamlinger over gulvet ved en eventuell lekkasje
som ikke renner i sluk.

Konsekvens/tiltak

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

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



Oppkant ved dusjløsning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk med synlig vinylbelegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, vegghengt toalett, dusjdør og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende skillevegger til våtsoner har varmtvannstank og kjøkkeninnredning foran seg.
Det ble utført fuktsøk over overflatene uten å påvise unormale forhold på befaringen.

Tilstandsrapport



Fuktsøk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte hvitevarer med stekeovn, oppvaskmaskin
og mikrobølgeovn.
Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med elektrisk styrt avtrekksvifte for ventilasjon.
Det er pr. i dag benyttet en hybelkomfyr, plassert på benkeplaten.
Det er ikke installert tradisjonell ventilator med fettfilter
over kokeområdet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte vinduer med ventiler.
Det anbefales balansert ventilasjon for å bedre inneklimaet.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid på luft-til-luft varmepumpe er 12-15år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
2021

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Rehab tavle og inntak. 3 fas garasje.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra 2017.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende kantlist over deler av grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres kantlist over grunnmursplasten hvor det mangler.

Konsekvens:
Dersom kantlisten mangler eller er feil montert, vil overflatevann, regn eller smeltevann kunne trenge inn bak grunnmursplasten i stedet for å ledes bort på utsiden. Dette kan føre til at vann blir stående mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktopptak i grunnmuren.



Manglende kantlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongkonstruksjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrenget på tomten er tilnærmet flatt.

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

Delvis flatt terreng gir som følge av forskrift og standard, tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017.
Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv og fundament av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Utvendig takoverbygg med tretak.
Leddport av tre i malt utførelse.
Stedbygd dør av osb- og kryssfinerplater.
Sidedør med karmer av tre.
Dørblad i malt utførelse.
Synlig betong på gulvoverflaten.
Delvis plater og panel på vegger og synlig takkonstruksjon på de innvendige overflatene.

Det ble registrert:
- manglende takrenner og nedløp
- skader på garasjeport
- Grønskedannelse og malingsflass på vindskier og dekkbord.
- Slitasje på sidedør og stedbygd dør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

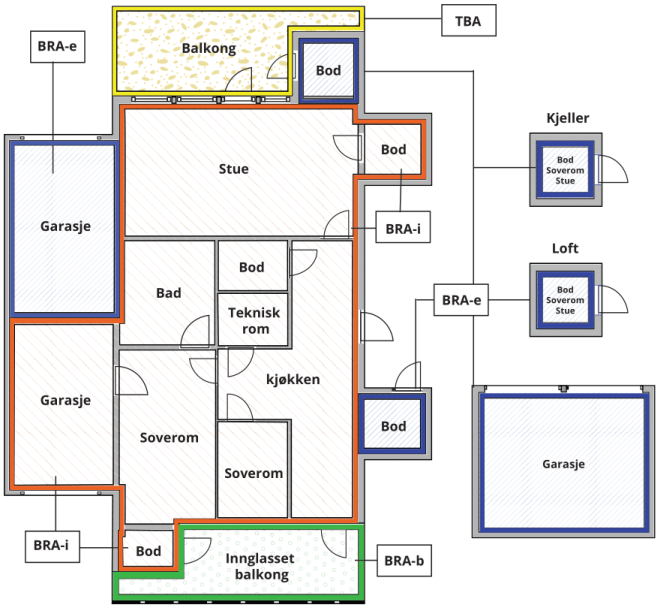
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	42			42	4
1. Etasje	60			60	56
Underetasje	49			49	
SUM	**151**				**60**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Gang og bad i underetasjen ble renovert i 2021.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	81	16		0	1249.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Landevegen 43

Hjemmelshaver

Avaldsnes Simon Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Landevegen på Avaldsnes.
Kort avstand til turområder og idrettsanlegg.
Ca. 2km til skole, barnehager og nærbutikkene på Avaldsnes.
Solrik tomt med utsikt over landlige omgivelser.

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 til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med singlet innkjørsel og asfaltert gårdstun.
Hage med plen og noe beplantning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig med underetasje, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

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.
2-0064/26

Selger 1 navn
Simon Andre Avaldsnes

Gateadresse
Landevegen 43

Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 97723

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

Beskrivelse: Mangler på gammelt bad 2 etg

Document reference: 2-0064/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gammelt bad 2 etg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad 2 etg

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

Beskrivelse: Garasje takutsikk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Teglstein pipe(uten rør) (ikke kontrollert)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevheter og sprekker finnes

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kan ikke utelukkes ha vært dyr i hus.

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: Ny tavle. Øvrig elektiske punkt. Kontroll og godkjenning

Arbeid utført av: Åkra Eletriske / Kolbeisen Instalasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0064/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering, VA, tak, fasade /bygg inngangsparti, terrasse,fundamenter terrasse, mur ringmur inngang. Mur kjellerinngang. Oppført garasje

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse/garasje/tak/fasade(bygg inngangsparti

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rehablitert kjeller etasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Privat avtale (2008) : Ved eventuell oppgradering/utskiftning av septiktank er der avtalt med nabo (Hanne Kari Lande) at denne flyttes inn til egen tomt

Document reference: 2-0064/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0064/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simon Andre Avaldsnes	4b8ba509ff9a5fd0d7816 49c9c12fc029d8b24f7	10.03.2026 15:56:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0064/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

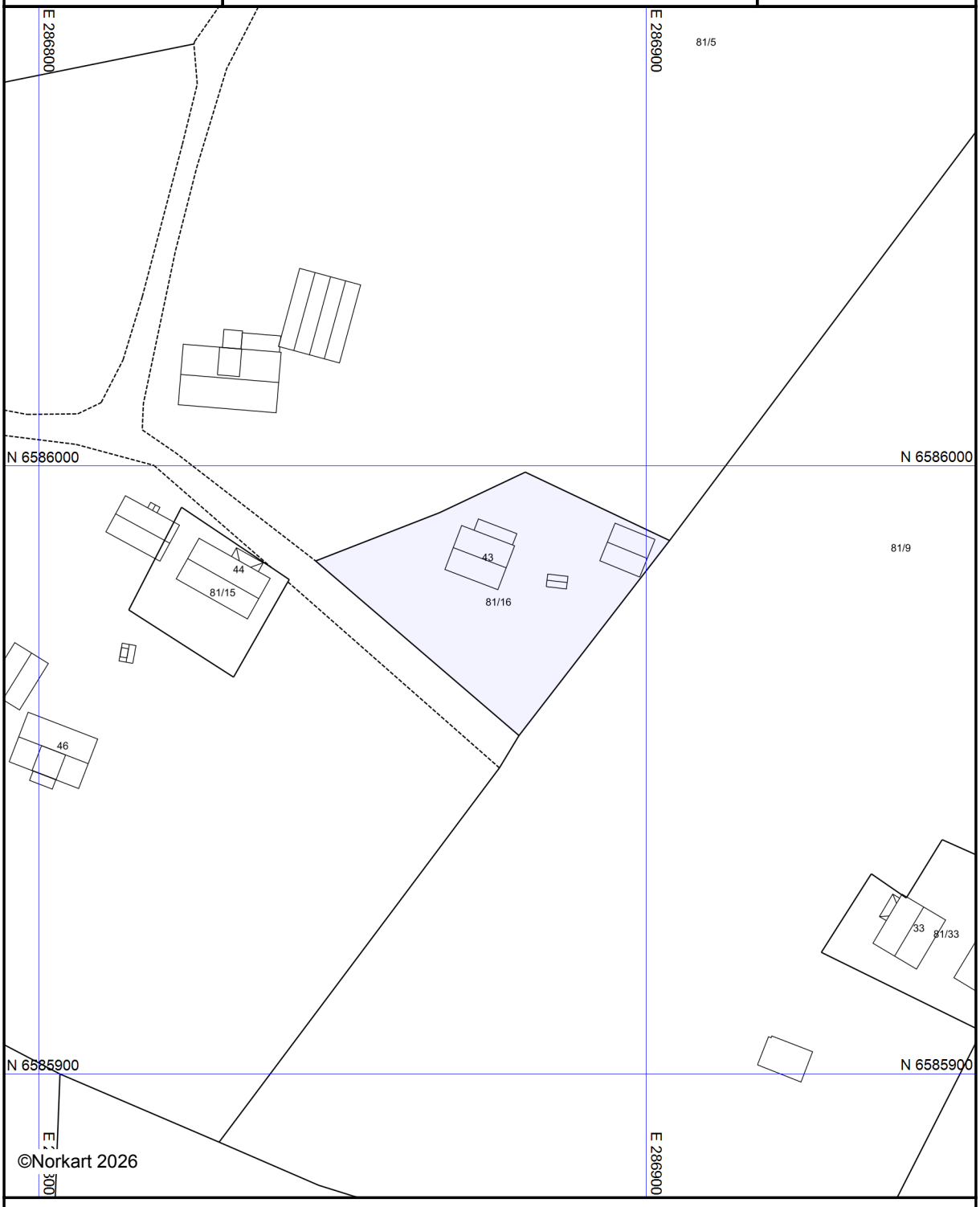
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/16
Adresse: Landevegen 43
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

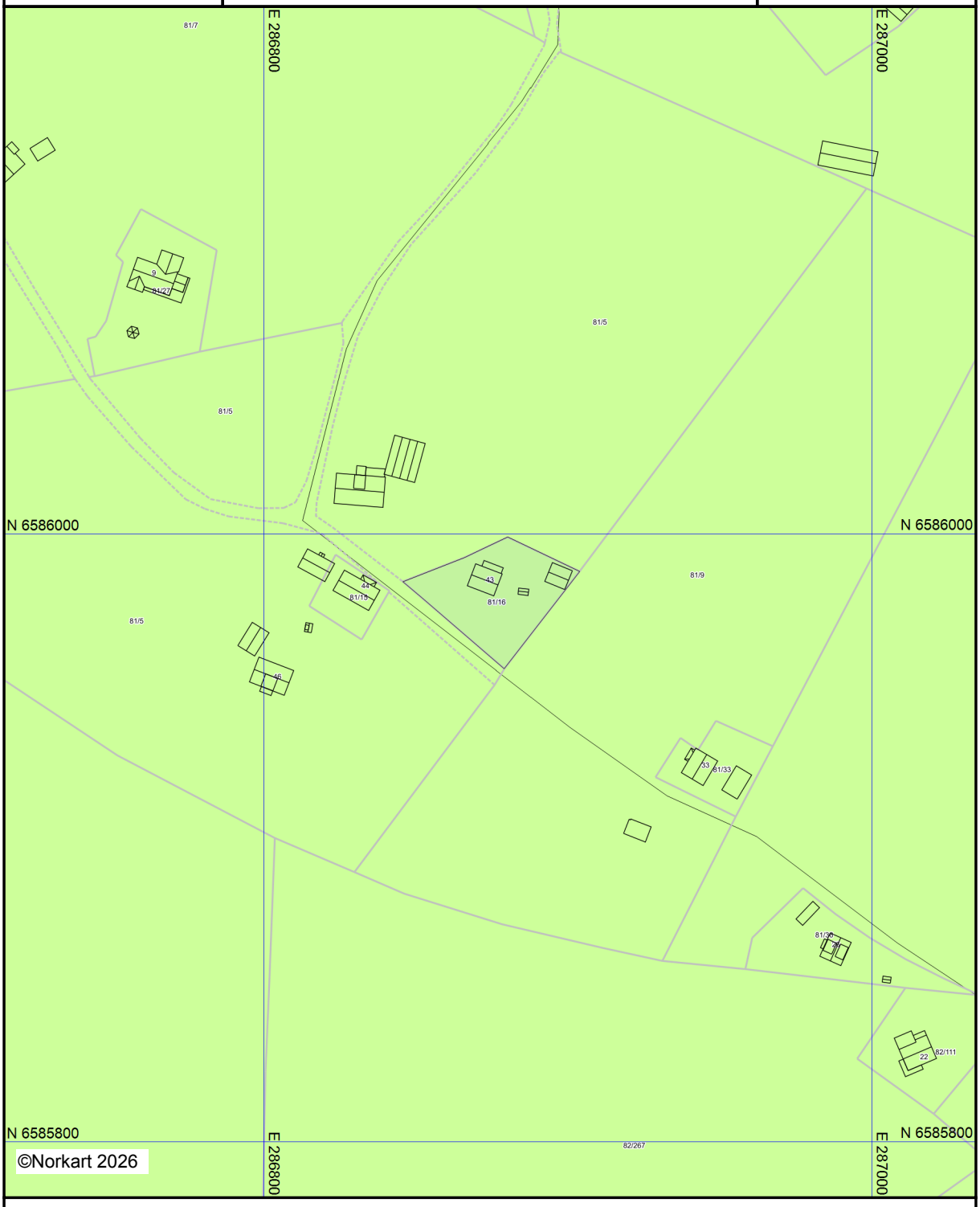
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/16
Adresse: Landevegen 43
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

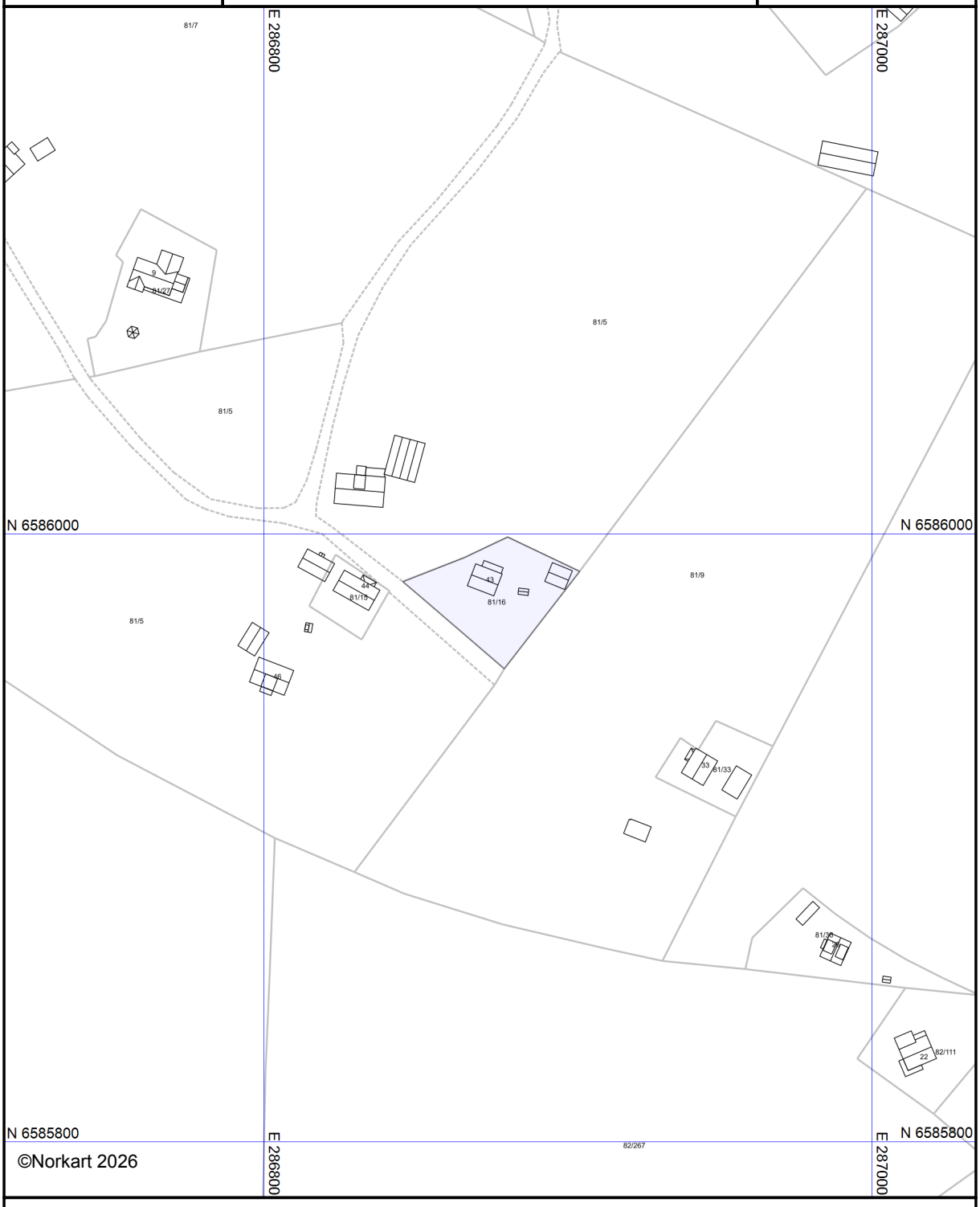
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 81/16
Adresse: Landevegen 43
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 27.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Landevegen 43, 4262 AVALDSNES								

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** 1 250 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,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

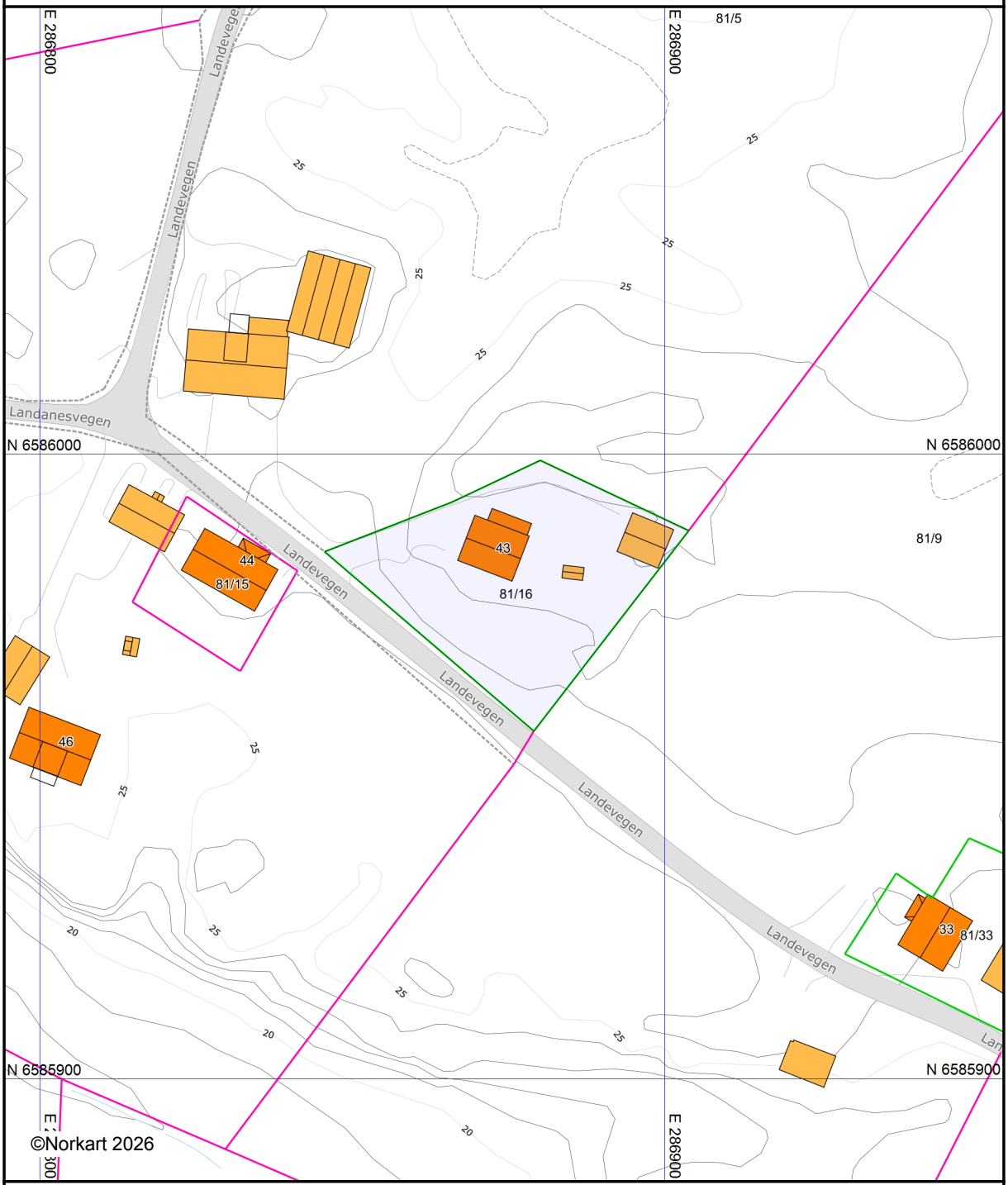
Grunnkart

Eiendom: 81/16
Adresse: Landevegen 43
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Karmøy kommune

Ledningskart

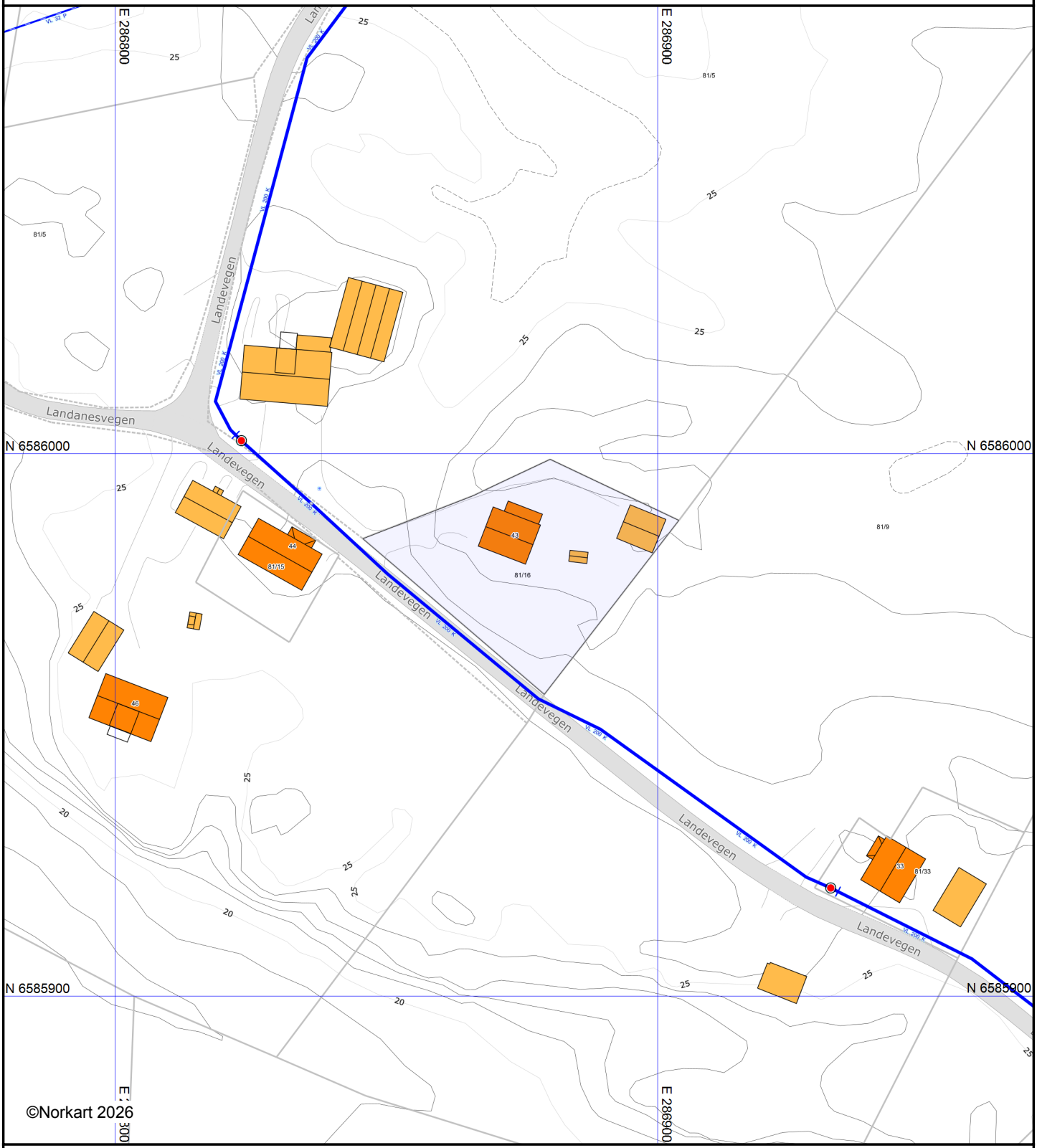
Eiendom: 81/16
Adresse: Landevegen 43
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

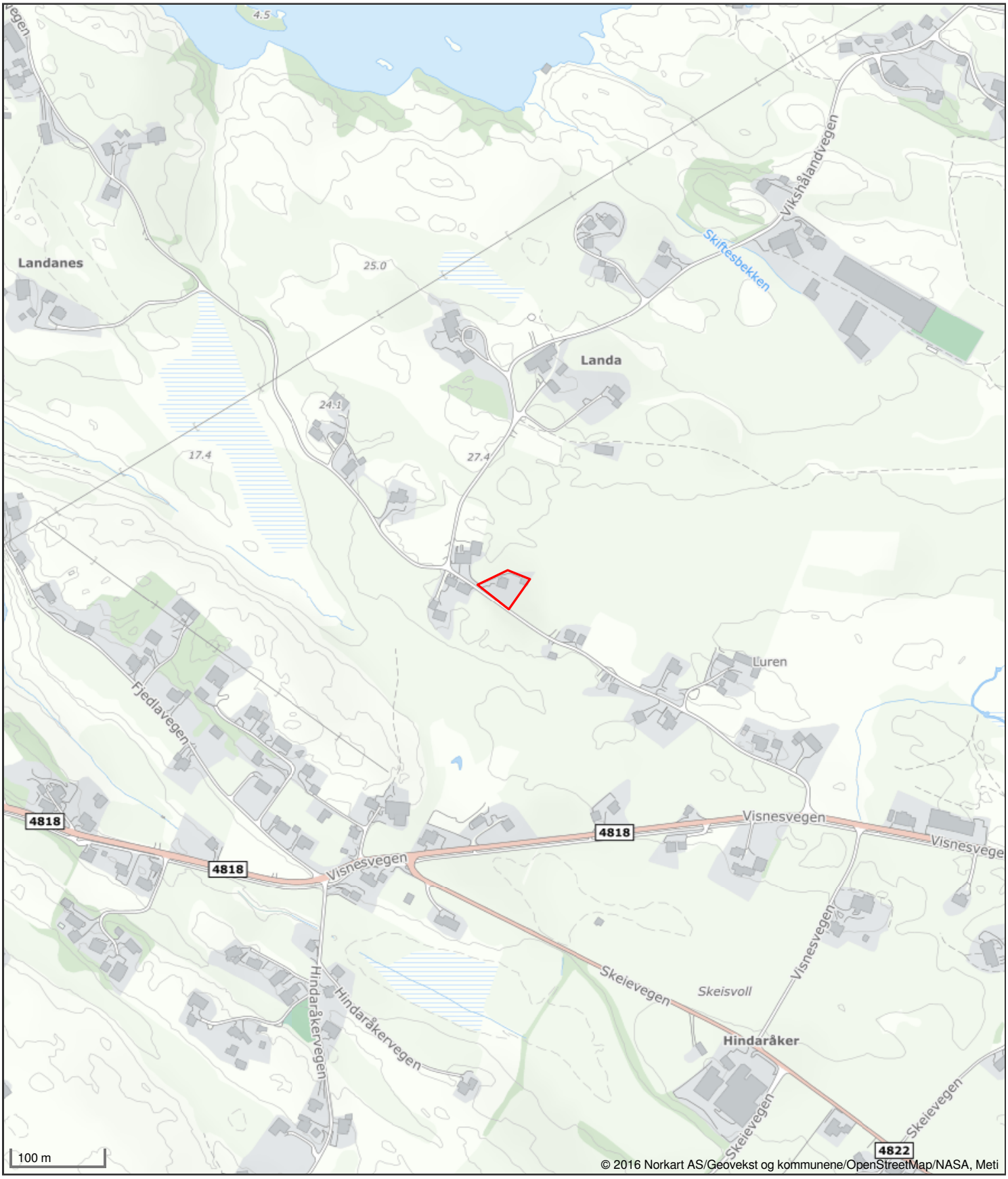


©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 27.02.2026

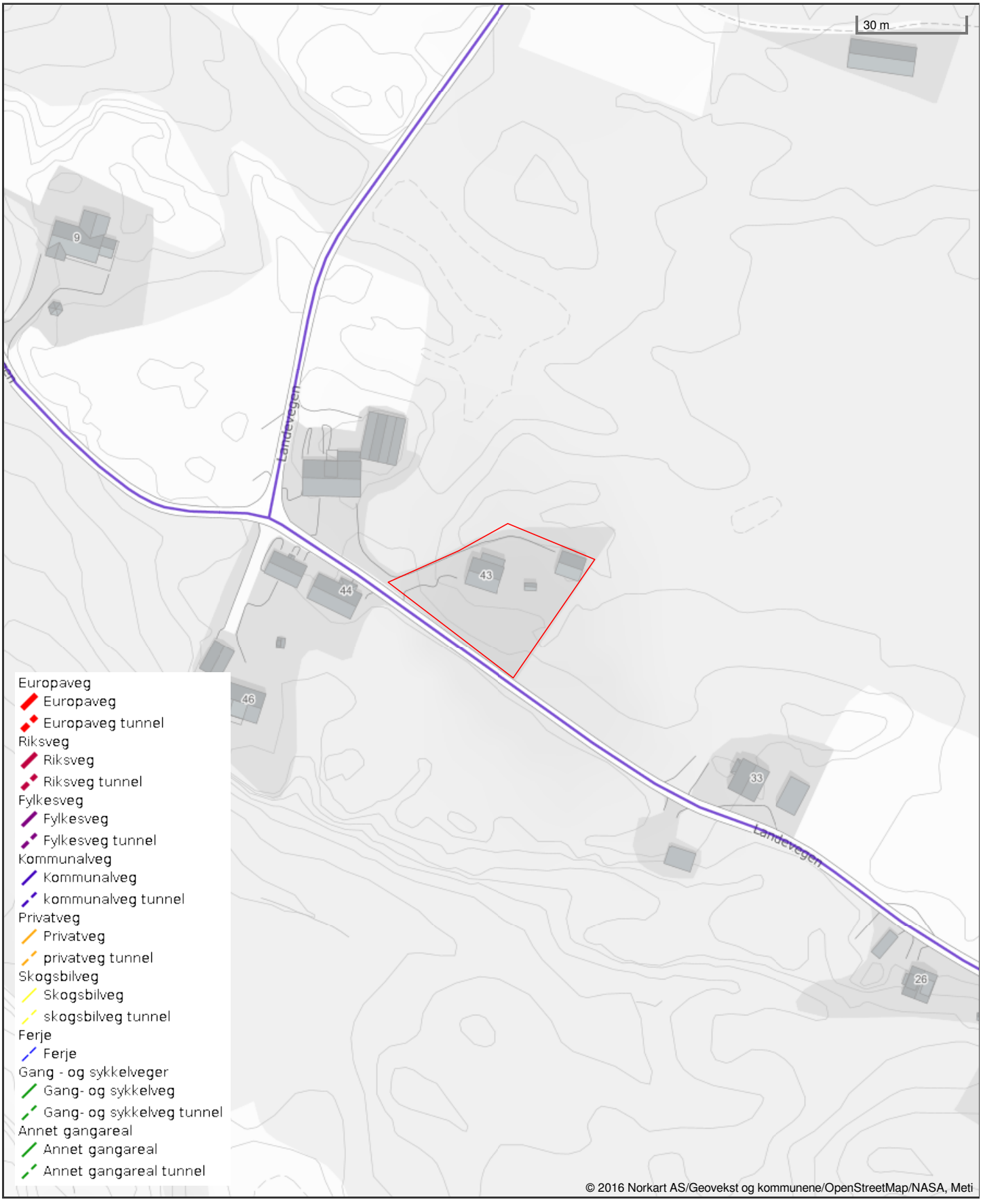
Oversiktskart for eiendom 1149 - 81/16//



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

Utskriftsdato: 27.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 81/16//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 16	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Landevegen 43, gatenr 1088 4262 Avaldsnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:**	802 5 6100101	Visnes Avaldsnes Avaldsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.09.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 249,6 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	06.03.2008	Avgiver	1149/81/5	-32,4
	Matrikkelført:	06.05.2008	Mottaker	1149/81/16	32,4
Feilretting	Forretning:	06.03.2008	Berørt	1149/81/16	0,0
	Matrikkelført:	06.05.2008			
Feilretting	Forretning:	06.03.2008	Berørt	1149/81/5	0,0
	Matrikkelført:	06.05.2008	Berørt	1149/81/9	0,0
			Berørt	1149/81/16	0,0
Grensejustering	Forretning:	06.03.2008	Avgiver	1149/81/5	-37,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/81/16	37,0
Skylddeling	Forretning:	06.09.1956	Avgiver	1149/81/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/81/16	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Landevegen 43	Bolig	149,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	149,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	149,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1957
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11887562			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		60,0		60,0			
H01	1	67,0		67,0			
L01		22,0		22,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	34,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.06.2010
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.07.2016
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300146991			Antall etasjer:	1

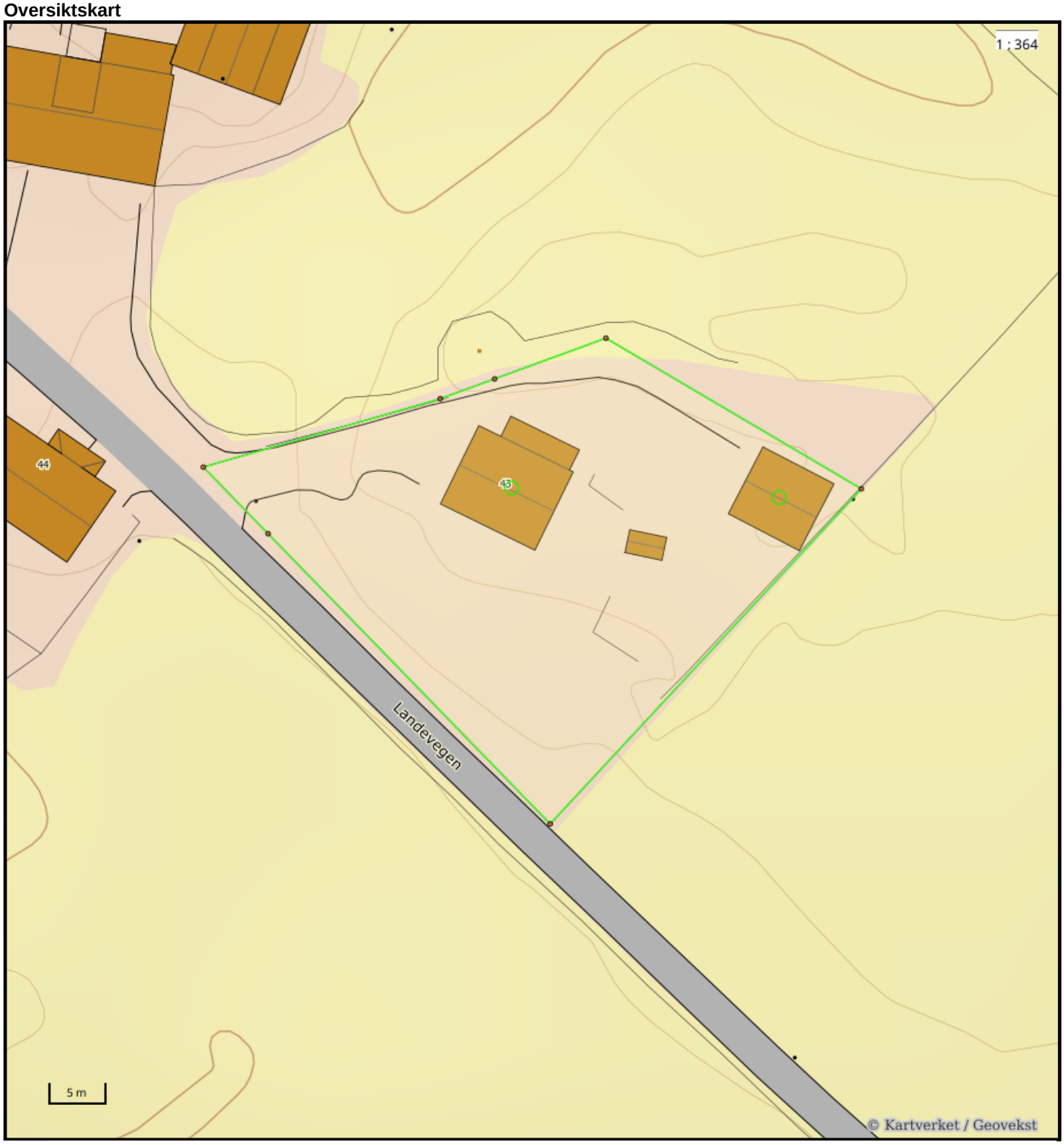
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0	32,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



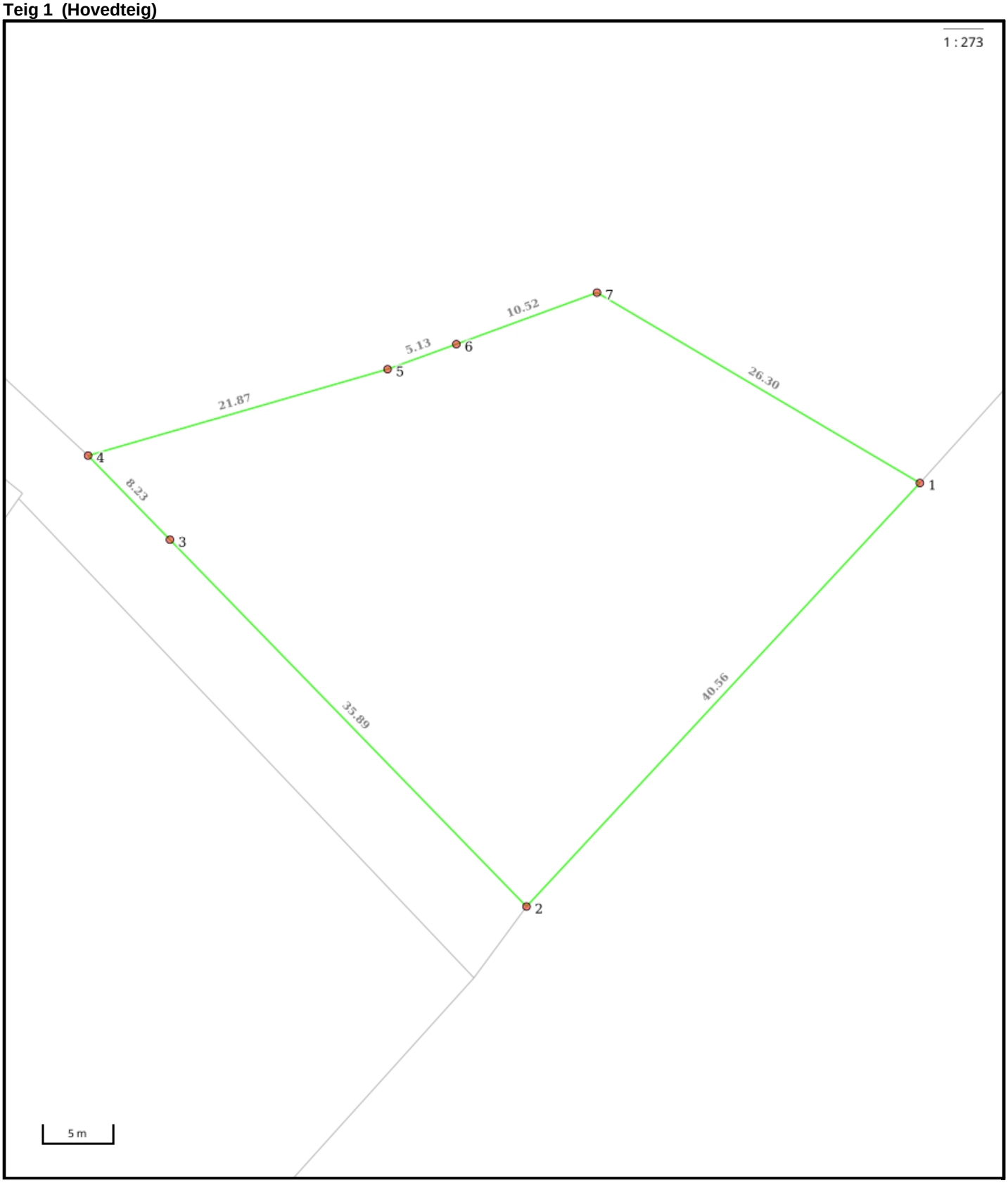
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 249,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

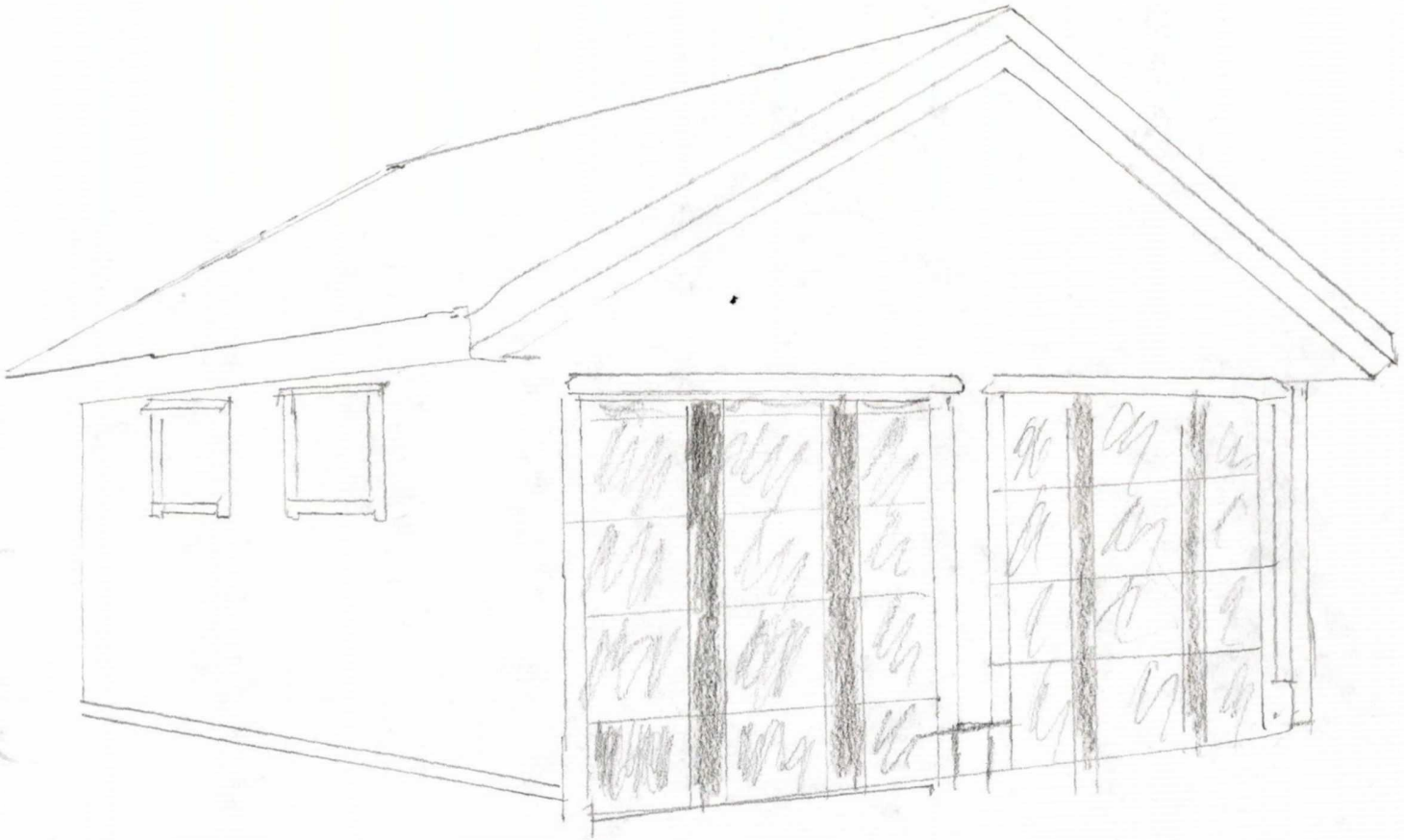
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 585 987,74	286 903,89	40,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 585 955,65	286 879,08	35,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
3	6 585 979,02	286 851,84	8,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 585 984,38	286 845,59	21,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 585 992,31	286 865,97	5,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 585 994,50	286 870,61	10,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 585 998,99	286 880,12	26,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

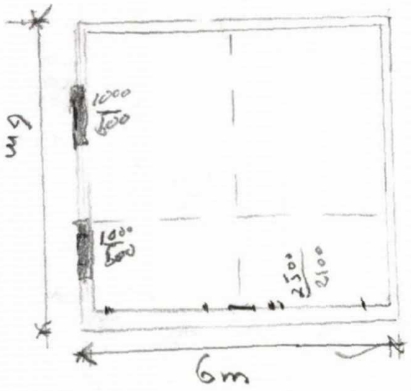
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.



Areal; 36 Kvm
Lengde: 6000 mm
Bredde: 6000 mm
Totalhøyde: 4093 mm
Høyde Innvendig: 2426 mm
Takvinkel: 25°
Portmål: 2490 x 2090
Vindusmål: 990 x 490

MOTTATT
21 JUNI 2010



Utskriftsdato: 27.02.2026

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Landevegen 43, 4262 AVALDSNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.02.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Landevegen 43, 4262 AVALDSNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Annet	580,00 kr
Eiendomsskatt	535,00 kr
Feiing	767,00 kr
Renovasjon	4 195,00 kr
Slam	2 203,20 kr
Vann	3 452,82 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

DAGBOKFØRT
88 11720
30 DES 88 11720
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

A V T A L E

Mellom Karmøy kommune og ..... Svein Lande ..... KARMSUND.... eier av eiendommen gnr. ..81.. bnr. 5,9 og 16 i Karmøy er det inngått følgende avtale i forbindelse med legging av vannledning fra Hauge til Visnesvegen.

1. Karmøy kommune gis rett til å legge og ha liggende vannledning, inklusiv kummer, over min/vår eiendom slik det er vist på kart med traseforslag fra Hauge - Vikshåland, stemplet Karmøy tekniske etat. 29.10.87, og rev. den 2.12.88.

2. Samtykket omfatter også fremtidig inspeksjon, vedlikehold og utskiftninger.

3. Arbeidet kan settes i gang straks det foreligger bindende avtale.

4. Undertegnede er kjent med at det nærmere enn 4 meter fra ledningen ikke uten samtykke fra kommunen kan oppføres bygg eller andre faste installasjoner eller utføres ekstraordinært arbeid som kan skade ledningen.

5. Før arbeidet settes i gang skal det foretas nødvendig beskrivelse og fotografering.

6. Arealet som berøres av anleggsarbeidet skal settes i samme stand som det var, likeså gjerder som måtte bli skadet.

7. Det er ikke senere tillatt å foreta forandringer av terrenget slik at ledningene på noe punkt får mangelfull dekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt. Karmøy kommune kan gjøre unntak fra dette.

Eventuell skade på eksisterende vannforsyningsnett (inkl. brønner) i forbindelse med anleggsarbeidet, dekkes ikke av Karmøy kommune.

8. Vederlag for rettigheter i henhold til denne avtale fastsettes til kr. 4,800,- Eventuelle skader og ulemper unntatt slike som refererer seg til pkt. 7, fastsettes til kr. ...0.....

9. Erstatning for hver kum som blir anlagt på eiendommen erstattes med kr. 200,-.

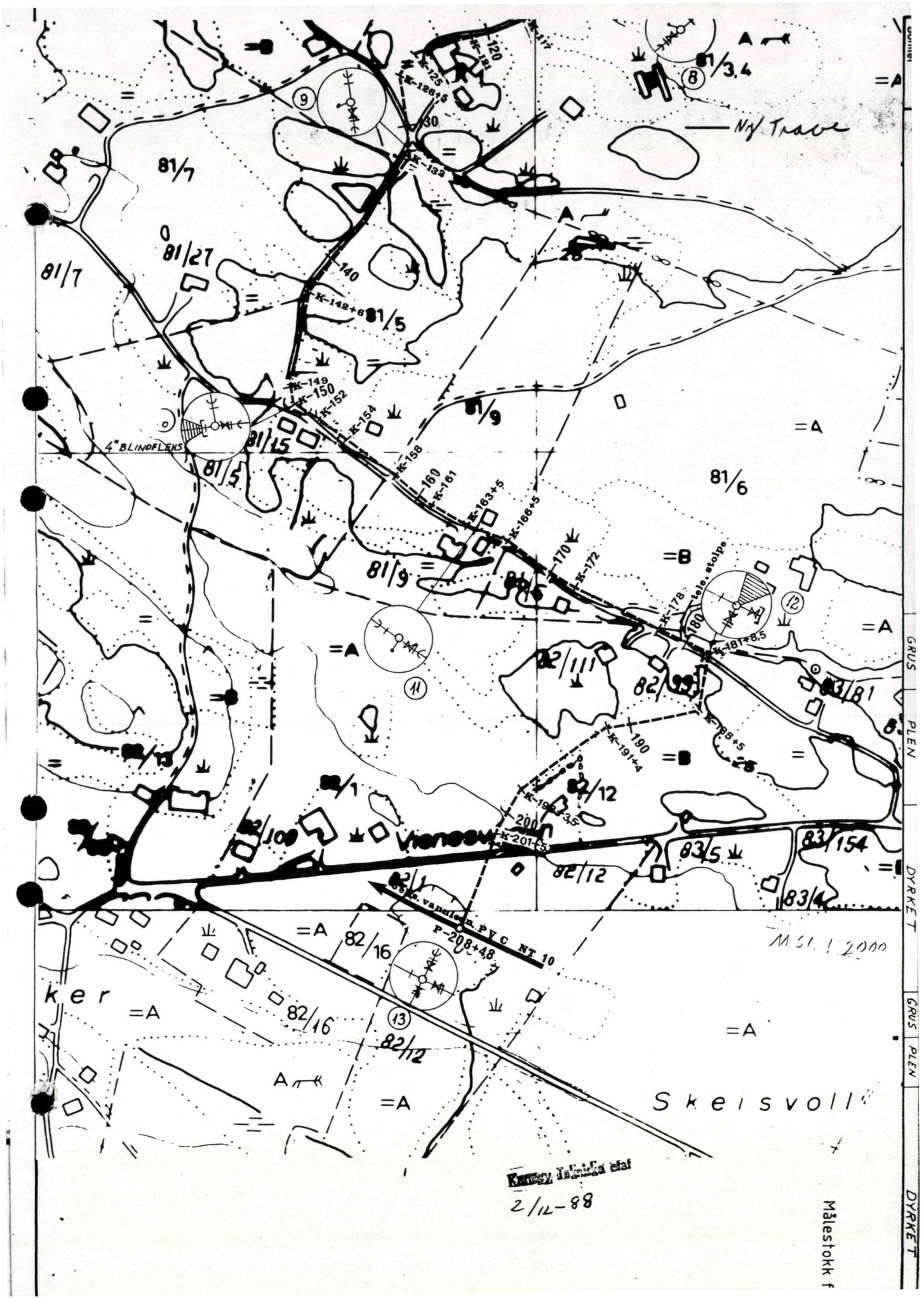
10. Oppgjør i henhold til denne avtale utbetales etter at arbeidet er utført. Det skal utbetales 12 % rente fra arbeidet påbegynnes på eiendommen og frem til betaling skjer.

11. Avtalen kan tinglyses på eiendommen.

Avaldsnes ..... den 10/12 1988. Kopervik den 2 / 12 1988

Svein Lande
..... eier av gnr. 81 bnr. 5,9 og 16.

Nils Gunnar Eike
..... For Karmøy kommune


Ny Trase
81/7
81/27
81/5
81/9
81/6
81/15
81/3.4
4" BLINDFLENS
K-117
K-120
K-125
K-126+6
K-130
K-132
K-140
K-142+6
K-149
K-150
K-152
K-154
K-158
K-160
K-161
K-163+5
K-166+5
K-170
K-172
K-178
K-180
K-181+8,5
K-188+5
K-190
K-191+4
K-193,35
K-200
K-201,65
P-208+4,8
Telef. stolpe
Telef. kabel
Vann
82/111
82/99
82/1
82/12
82/100
82/16
83/5
83/154
83/4
83/81
Skeisvoll
Kartet godkjent etter
2/12-88
M 1:2000
Målestokk f
GRUS
PLEN
DYRKET

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune: KARMØY

J.nr.: 72/08

Målebrev nr.: 90277

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	81	16	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1251 m²		

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	6. mars 2008
Rekvirent	Eva Linea Lande
Bestyrer	Alexander Vedøy
Forretning	Kart-og oppmålingsforretning med grensejustering over av gnr 81 bnr 16, i Karmøy. Grensejusteringen i nord-vest medfører at eiendommens nettoareal tilføres 37 m², arealet framåles gnr 81 bnr 5. Avtale om grensejustering er inngått den 6. mars 2008 mellom: Eieren av gnr 81 bnr 5, Hanne Kari Lande og " " 81 " 16, Eva Linea Lande

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kopervik, 12/3-2008		Alexander Vedøy Oppm.leder	

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) **GAB**

Dagboksstempel	Tinglysingsstempel	Registreringsstempel
	Doknr: 224672 Tinglyst: 17.03.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Påtegninger (rettelser o.l.)

Nr. 717268 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-96

Gnr	Bnr	Festenr
81	16	

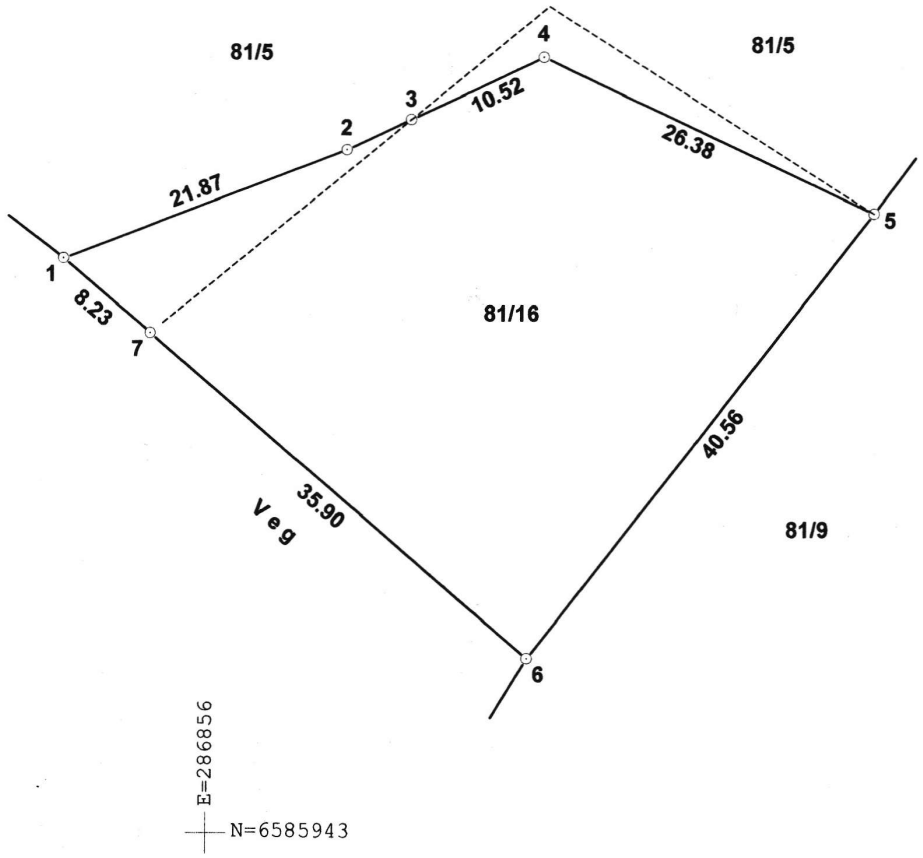
Representasjonspunkt
X 6585977 Y 286875

Kartblad	X	Landsnett
32 123 067-1-62		EUREF 89/UTM 32

Målestokk	
1: 500	1251 m²

MÅLEBREVKART

Jnr	
72/08	
Målebrev nummer	
90277	



Tidligere grense: ----------

Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side
1	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6585984.38	286845.59	21.87
2	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6585992.31	286865.97	5.13
3	Umerka grensepunkt	6585994.50	286870.61	10.52
4	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6585998.99	286880.12	26.38
5	Off. godkj. grensemerke (generelt)	6585987.69	286903.96	40.56
6	Grensestein/røys (generelt)	6585955.65	286879.08	35.90
7	Umerka grensepunkt	6585979.02	286851.83	8.23

GIS/LINE Målebrev

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markeskilet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Gunnar Hetland skal senda skyldskiftedokumentet til sorenskrivaren til tinglysing.

Gunnar Hetland. Harald Sørhaug
William Gudmundson

Godteke til tinglysing ..... 19.....

Tinglyst .....

De fråskilde part har fått gr.nr. 23 br.nr. 46

W. 5/9-56

For tinglysing kr. .....

Nr. 531 B.
Beardsen & Co., Halden.
2—56.

Finansdepartementets formular.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 3063 1956

Kammerad sorenskrivarembede

SKYLDDELINGSFORRETNING

Ons- dag den 5. sept. 1956 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Lande g.-nr. 22 b.-nr. 5 av skyld 1.65 mark i Kvaldsnes herred. Forretningen er forlangt av hrr Svein R. Lande, Kvaldsnes,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønsmenn Svein Lande Sigvart K. Skeie og Mathias B. Øksdal

Ved forretningen møtte[3] eieren Svein R. Lande,

Mennene valgte til formann Mathias B. Øksdal

Over de nr del — av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]

Utgangspunkt ved Landesvegen på vestsida, i skiftа mot gnr. 22 bnr. 9. der ein stor gamal skiftestein står.
Går herfra langs Landesvegen i nordvestlig retning 36,00 m. til nedsatt stein m.v.
Går herfra i vestlig retning 36,00 m. til nedsatt stein m.v.

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. ..... den ..... 19.....
N. N.»

[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Går herfra i sörvestlig retning 27,75 m. til skiftа mot gnr. 22 bnr. 9, der stein m.v. ble satt ned. skiftа.
Går herfra i denne skifte-linja 40,00 m. i sörvestlig retning til utgangs-punktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? —

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? —

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de~~n~~ fraskilte del — ble satt til 0,02 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,63 mark

De fraskilte del er gitt bruksnavn[2] —

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påståes fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at M B. Ofstedal skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

M B Ofstedal Sigurd T. Skei Severin Vaag

Antatt til tinglysning ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

De ..... fraskilte del ..... har fått g.-nr. 22 b.-nr. 16 6/9-56

W

Anmeldt av dagbok nr. 3065 1956

Vedlegg til

Karmsund sorenskrivereembete

Stempel kr. 50.-

Skjöte.

Undertegnede Axel Meidel Nygård, f. 24/7 1901, som i h.h.t. skjöte av 13. januar 1906 er hjemmelsinnehaver til eiendommen Gjersvik, gnr. 31 bnr. 9 i Avaldsnes herred, overdrar herved - for å bringe hjemmelsforholdet i orden - eiendommen til mine foreldre

Andreas Nygård og
Else Marie Nygård.

Da Andreas Nygård og Else Marie Nygård den hele tid har vært de reelle eiere av eiendommen, er det ikke betalt noen kjöpesum. Av hensyn til tinglysingen settes imidlertid eiendommens verdi til kr. 5.000,-.

P. t. Haugesund, den 30. august 1956.

Axel Nygaard

Jeg bekrefter herved at Axel Meidel Nygård har undertskrevet dette skjöte i mitt nærvær, og at han er over 21 år.

Haugesund, den 30. august 1956.

Karl Vikse

(Kærl Vikse)
o.r.sakfører

N.

Doknr: 540 Tinglyst: 24.01.1995 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
24 JAN. 1995
DAGBOKNR. 540
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1149	Karmøy	81	16			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] Bolig- B eiendom [ ] Fritids- F eiendom [ ] Forretning/ V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns- TB bolig [ ] Rekkehus/ RK kjede [ ] Blokk- BL leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [ ] Gave (helt 2 eller delvis) [ ] Ekspro- 3 priasjon [ ] Tvangs- 4 auksjon [ ] Skifte- 6 oppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 10.000,- innfalt fra Salgt

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
09 02 64 [redacted]	Hanne Kari Lande	1/1

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
19 03 28 [redacted]	Svein M. lande	1/1

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 81, Bnr 16 har bruksrett på arealet innenfor granhekk som omkranser eiendommen.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Gnr. 81, Bnr 16 skal ha garasjeplass for bil på Gnr 81, Bnr.5
Gnr 81, Bnr.16 skal ha septiktank på Gnr.81, Bnr.5

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Svein M.Lande

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[ ] Jeg/vi er ugift(e) [ ] Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive [x] Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Avaldsnes, 23.01.95.

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hanne Kari Lande | Hanne Kari Lande

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Stein Knutsen | Stein Knutsen.

Adresse Landvn 23 4262 Avaldsnes

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Eva Knutsen | Eva Knutsen.

Adresse Landvn. 23 4262 Avaldsnes

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jostein Kallevig | Jostein Kallevig

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Stein Knutsen | Stein Knutsen

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Eva Knutsen | Eva Knutsen

Adresse

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11

DAGBOKFØRT
88 649
23 JUN 88 03649
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

A V T A L E

Mellom Karmøy kommune og ..... Svein Lande .....
eier av eiendommen gnr. ..81.. bnr 5-X-16. i Karmøy er det inngått følgende avtale i forbindelse med legging av vannledning fra Hauge til Visnesvegen.

1. Karmøy kommune gis rett til å legge og ha liggende vannledning, inklusiv kummer, over min/vår eiendom slik det er vist på kart med traseforslag fra Hauge - Vikshåland, stemplet Karmøy tekniske etat, 29.10.87.

2. Samtykket omfatter også fremtidig inspeksjon, vedlikehold og utskiftninger.

3. Arbeidet kan settes i gang straks det foreligger bindende avtale.

4. Undertegnede er kjent med at det nærmere enn 4 meter fra ledningen ikke uten samtykke fra kommunen kan oppføres bygg eller andre faste installasjoner eller utføres ekstraordinært arbeid som kan skade ledningen.

5. Før arbeidet settes i gang skal det foretas nødvendig beskrivelse og fotografering.

6. Arealet som berøres av anleggsarbeidet skal settes i samme stand som det var, likeså gjerder som måtte bli skadet.

7. Det er ikke senere tillatt å foreta forandringer av terrenget slik at ledningene på noe punkt får mangelfull dekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt. Karmøy kommune kan gjøre unntak fra dette.

Eventuell skade på eksisterende vannforsyningsnett (inkl. brønner) i forbindelse med anleggsarbeidet, dekkes ikke av Karmøy kommune.

8. Vederlag for rettigheter i henhold til denne avtale fastsettes til kr. 5400,-. Eventuelle skader og ulemper unntatt slike som refererer seg til pkt. 7, fastsettes til kr. 3900,-...

9. Erstatning for hver kum som blir anlagt på eiendommen erstattes med kr. 200,-.

10. Oppgjør i henhold til denne avtale utbetales etter at arbeidet er utført. Det skal utbetales 12 % rente fra arbeidet påbegynnes på eiendommen og frem til betaling skjer.

11. Avtalen kan tinglyses på eiendommen.

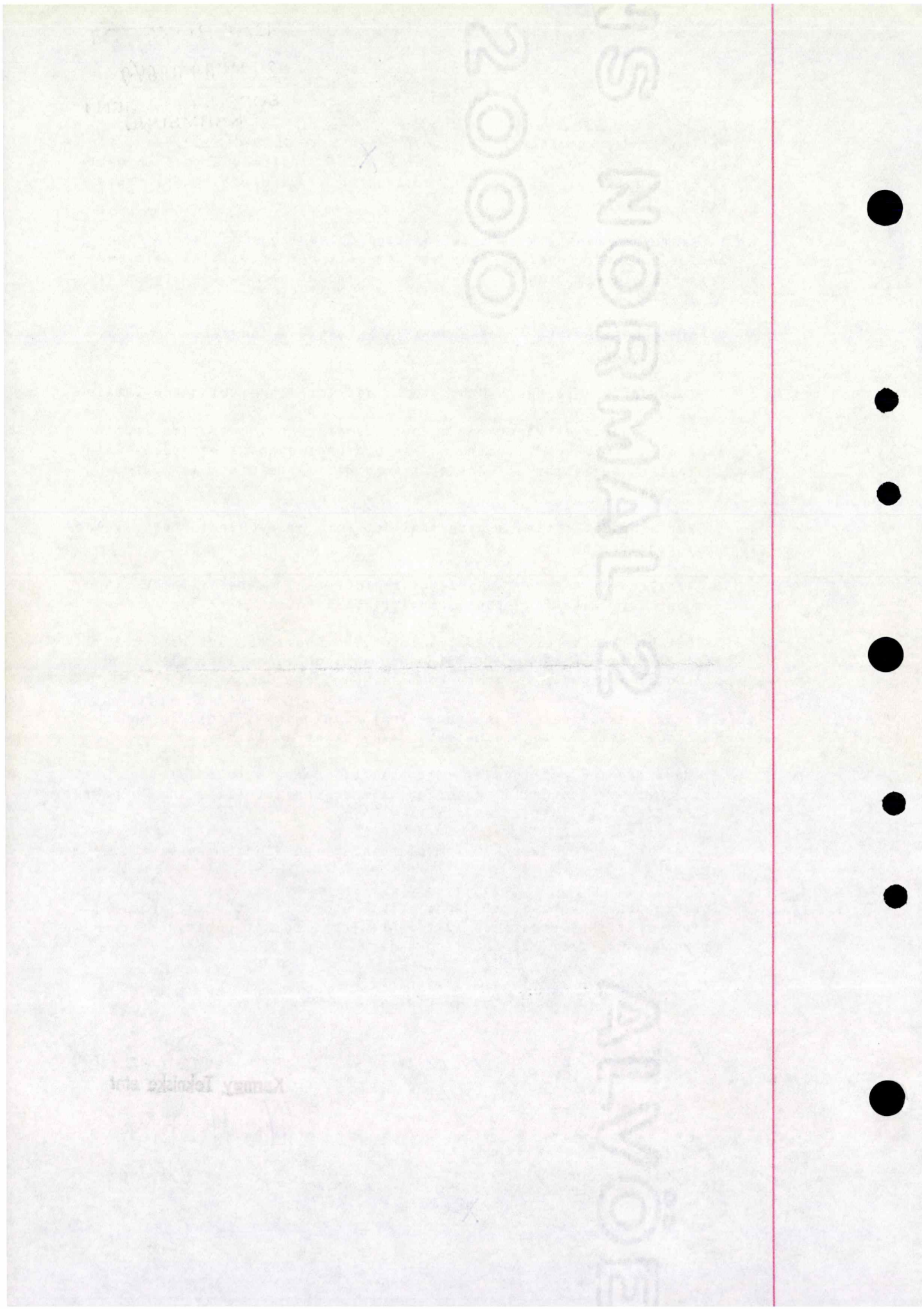
Avaldsnes .....den 14/12 1987.

Svein Lande
.....
eier av gnr. 81 bnr. 5-X-16

Kopervik den 11 / 12 1987.

Karmøy Tekniske etat

Olav Munkejord
.....
For Karmøy kommune

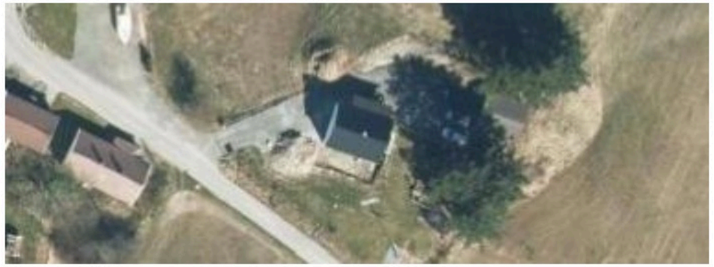

NORMAL 2
2000
DATAVOLL

Opplysningen 1881

Kartsøk Veibeskrivelse

Landevegen 43, Avaldsnes

Tilbake



Landevegen 43, 4262 Avaldsnes

Veibeskrivelse

Se solgtpris, verdiestimat, boliginfo m.m.

Bedrifter med denne adressen

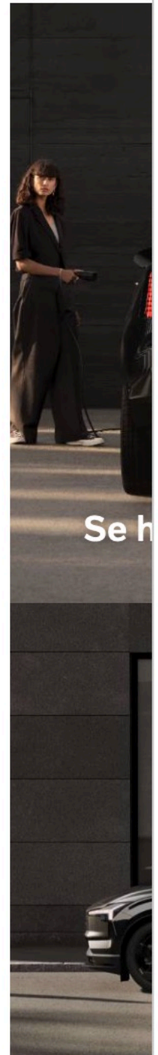
Avaldsnes Sjø & Utstyr

Vis telefon

Personer med denne adressen

Kart Foto Hybrid Skråfoto **Historisk** Del Skriv ut Logg inn

Søk i dette området



Historiske kart

Foto

1964

1969

2002

2007-2008

2009

2013 v1

2013 v2

2017

2019 v1

2019 CIR

2021

Se oversikt