Nabolagsprofil

Torfæusgaten 3 - Nabolaget Kopervik sentrum/Kopervik nordre - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hovedgata Linje 209, 210, 221, 223, N288	1 min 0.1 km
Kopervik Linje 208, 209, 210, 221, 223, N288	3 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	15 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	22 min 14.7 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	29 min 18 km

Skoler

Kopervik skole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Stangaland skole (1-7 kl.) 516 elever, 29 klasser	15 min 1.4 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	19 min 1.7 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	15 min 8.9 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Kopervik	7 min

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

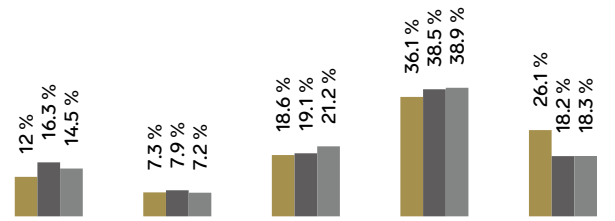
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kopervik barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Åsebøen Fus barnehage (1-5 år) 94 barn	9 min 0.8 km
Rusvik naturbarnehage (0-5 år) 51 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Joker Haugen Kopervik Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Coop Extra Kopervik Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

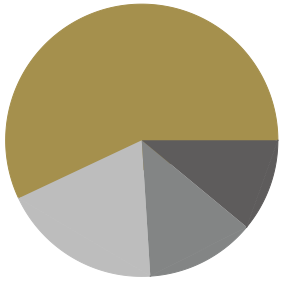
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Konkiparken nærmiljøanlegg 2 Ballspill	9 min 0.7 km
Åsebøen idrettsanlegg Fotball, friidrett	9 min 0.8 km
SKY Fitness Kopervik	1 min
Skoi Trening og Helse avd. Kopervik	4 min

Boligmasse

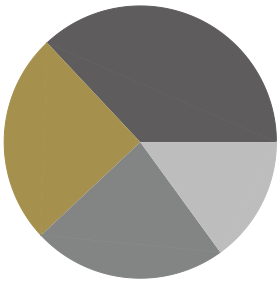


- 57% enebolig
- 11% rekkehus
- 13% blokk
- 19% annet

Varer/Tjenester

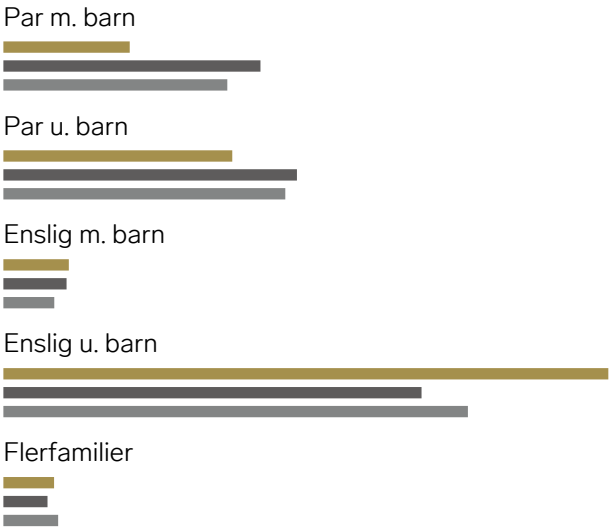
Megasenteret	4 min
Apotek 1 Kopervik	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Torfæusgaten 3, 4250 KOPERVIK

KARMØY kommune

gnr. 58, bnr. 328

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1074 **Referansenummer:** PG6353

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260051

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.

Grunnmur i sparesteinsmur av betong og murstein.
Yttervegger oppført i tømmerkonstruksjon, kledd med liggende trepanel.
Saltak oppført som åstakskonstruksjon i tre.
Tekket med takstein av betong.

Vinduer med karmer av tre, isolerglass og enkelt glass.
Ytterdører med karmer av tre.
Dørblad i malt utførelse.
Balkongdør med høy brystning, isolerglass

Gulv av betong i underetasjen.
Etasjeskillere av tre.

Laminat, belegg og furugulv på gulvoverflatene.
Tapet/strie, brystningspanel og mdf-plater på veggoverflatene.
Panel og prefabrikkerte takplater i himlingene.

Innvendige dører i profilert og slettfinert utførelse.

Trapper av tre.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Ovn og varmepumpe i stuen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bad oppført med fliser på gulv- og veggoverflatene.
Rommet har innredning med heldekkende servant, stedbygd dusj med dusjdør/vegg og gulvstående toalett.

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

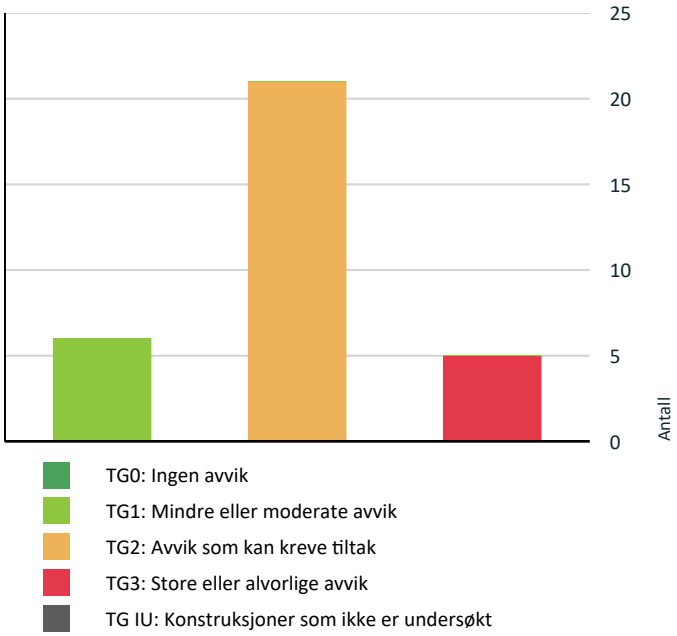
Enebolig

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

Byggemeldte tegninger er av eldre dato. Boligen har bruksendringer som ikke er byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

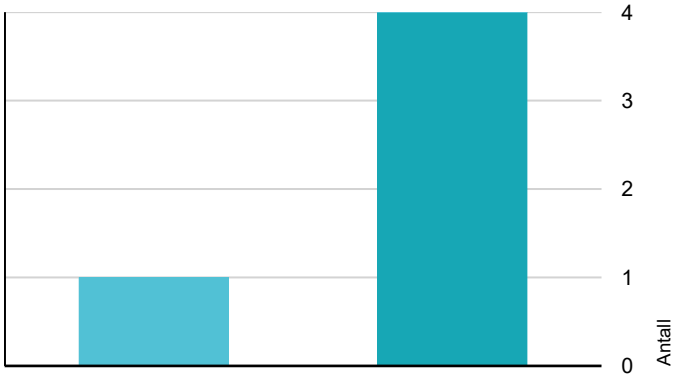
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1916

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

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

Det ble registrert mosedannelse på taktekkingen.

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

Kjøper må forvente noe vedlikehold av taktekkingen.

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

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stigetrinn er ikke montert i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres snøfangere.

Konsekvens:
Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. En må på sikt forvente fornying av renner og rennenedløp.
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon.
Utforet med bindingsverk, kledd med liggende trepanel.
Trepanelet fremstår med noe vedlikeholdsetterslep.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Synlig råteskade i tømmerkonstruksjon mot vest.
- Symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på tømmerkonstruksjonen.
- Spredte råteskader i trepanelet.
- Malingsflass og slitasje på trepanelet.
- Manglende luftespalte mellom trepanelet og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må forventes lokale tiltak på tømmerkonstruksjonen i form av reparasjoner.
Det må også forventes overflatebehandling, vedlikehold og noe utskifting av overflatene.

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

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

Kostnadsestimatet innebærer kun utskifting av råteskadet treverk på tømmerkonstruksjon mot vest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet tømmerkonstruksjon.



Råteskade på utforet bindingsverk.



Symptom på borebille (mott).



Stedvis råteskader på trepanelet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført som åstakskonstruksjon i tre.
Undertak bestående av over- og underliggere.
Inspeksjonen av takkonstruksjonen ble utført fra takluke på soverom mot nord og er noe begrenset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen ved gjennomføringen av pipe.
Skjoldene er ikke målt for fuktighet grunnet manglende tilkomst til loft ved besiktigelsen.

Takkonstruksjonens lufting er bestående av spalter mellom bord bestående av over- og underliggere.
Det er begrenset mulighet for inspeksjon av luftespaltene og dens luftgjennomstrømning.

Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.
Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.
Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring.
Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.
Luftingen/ventilering bør forbedres og kjøper oppfordres nærmere undersøkelser.
Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.

Konsekvens:
- Vanninntrengning kan på sikt føre til råteskader i takkonstruksjonen.
- Liten lufting/dårlig ventilering av takkonstruksjonen kan føre til dårlig luftskifting og kan resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Tegn på borebilleangrep har i dag liten betydning for funksjon eller bæreevne dersom angrepet er inaktivt. Dersom angrepet derimot er aktivt, kan det over tid svekke treverkets styrke.
Forholdet bør derfor følges opp med videre kontroll og eventuelt behandling som en del av normalt vedlikehold.



Fuktskjolder og misfarging.



Symptom på borebille (mott).

TG 2 Vinduer

Vinduer med karmer av tre.
Enkelt glass og isolerglass.

Vinduene har oppnådd forventet levetid, men de fungerer i dag.
Fornying/utskifting av vinduer kan forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer med tilhørende pakninger og hengsler har passert halvparten av sin estimerte levetid.
Det ble også registrert noe malingsflass og slitasje på vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av vinduer samt overflatebehandling og vedlikehold.

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



Malingsflass.

TG 2 Dører

Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdør med dørblad i malt utførelse, enkelt glass.
Balkongdør med høy brystning, isolerglass.

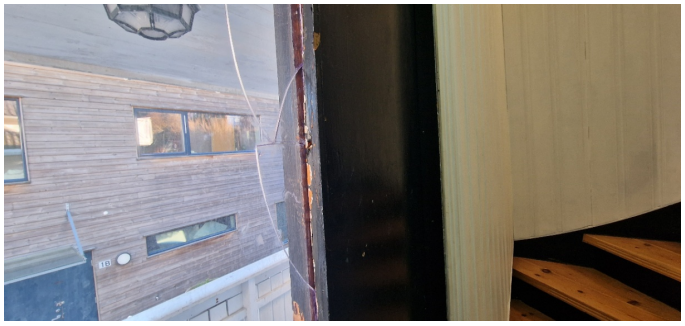
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass og slitasje på dørene.
Det ble også registrert sprukket glass på inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling, reparasjon og vedlikehold av dørene.

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



Sprukket glass.

Tilstandsrapport



Malingsflass og slitasje.

TG 3 Dører - 2

Ytterdør i tilknytning til underetasjen med karmer av tre.
Dørblad i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råteskader i dørkarmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting og/eller reparasjoner av den omtalte døren.

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

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av døren av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong over tilbygg mot nord oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord av tre oppført over tettesjikt av ukjent utførelse og material.
Rekkverk av tre i malt utførelse.
Rekkverket ble målt til ca. 90cm.

Terrasse i tilknytning til inngangspartiet oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre.

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

Det ble registret noe malingsslitasje på rekkverket.
Det ble også registrert sprekkdannelser på terrassebordene.

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

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

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



Sprekkdannelser.



Malingsflass.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sprekkdannelse på betongtrapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminat, belegg og furugulv på gulvoverflatene.
Tapet/strie, brystningspanel og mdf-plater på veggoverflatene.
Panel og prefabrikkerte takplater i himlingene.

Boligen var møblert på befaring.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss og sprekkdannelser og knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes overflatebehandling av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong.
Etasjeskillere av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt følgende høydeavvik i boligen:
- 32mm gjennom hele rommet i stuen.
- 28mm innenfor en lengde på 1 meter på soverom ved pipen.
- 15mm innenfor en lenge på 1 meter i gangen på loftet.

Det ble også registrert symptom på aktivitet fra borebille i trebjelker på etasjeskille mellom underetasjen og 1. etasje.
Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.
Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring.
Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.

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.

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

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.

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

Kostnadsestimatet innebærer kun oppretting av skjeve gulv med flytsparkel på rom med høydeavvik på over 30mm gjennom hele rommet og over 20mm innenfor en lengde på 2 meter.
Medtar ikke nye overflater, utfordringer med dører eller andre tilfeller som kommer i konflikt med opprettingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



32mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport



Symptom på aktivitet fra borebille (mott).

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murstein.
Ovn i stue.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Kravet er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider.
Det ble registrert sprekk i flis på brannmuren bak ovnen.
Det ble også registrert at ovnen står for nær brannmuren.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Ovn må flyttes lenger frem i forhold til brannmur.
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.
Skjulte feil og mangler som skulle bli avdekket i forbindelse med pipefornyingen er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i flis.



Ovn for nær brannmur.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av betong.
Vegger/grunnmur av murstein.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

På deler av grunnmuren er det noe saltutslag.
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det kan ses som hvite sporer eller roser, og er det mye kan det ligne på pulveraktig bomull på veggen.
Saltutslag på murvegg eller på gulv av betong betyr at det er fuktighet i muren eller gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Årsaken til saltutslag på muren kan være av flere årsaker. Anbefaler å få utført ytterligere undersøkelser.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje og hakk i trappene.
Det ble også registrert skade på rekkverk til trapp mellom 1. etasje og loft.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes overflatebehandling og noe reparasjon av trappene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Tilstandsrapport



Skade på rekkverk.



Slitasje og hakk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte dørblad i malt utførelse, samt slettfinerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert flere dører som tok i karm/terskel.
Det ble også registrert noe slitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe justering og overflatebehandling på dører.

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

Uinnr. kjellerrom/vaskekjeller

Uinnredet kjellerrom brukt som vaskekjeller, verksted og lagring.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og sluk av støpejern (soil).

Betong på gulvoverflaten.
Synlig mur på veggoverflatene.
Panel og synlig konstruksjon i himling.

Rommet er fra byggeår og er ikke oppbygd som et våtrom.
Kjøper må ikke forveksle vaskekjelleren med et vaskerom.

Rommet er oppført i underetasjen og fremstår som "råkjeller".

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent.
Badet er renovert, men det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflatene.
Vegg mot nord er smurt med mikrosement.
Prefabrikkerte takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sprekker i fliser i- og utenfor dusj.
Årsak og omfang er ikke kjent uten nærmere undersøkelser.
Badet er oppført i et tilbygg. Boligen er oppført i tømmerkonstruksjon og det er ikke mulig med inspeksjon fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser. Skadde fliser bør utbedres. Ved påvist svikt i membran kan mer omfattende rehabilitering være nødvendig.

Konsekvens:
Sprekker i fliser i våtsone innebærer risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner.



Sprekk i fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulvoverflaten.
Rommet har panelovn på vegg som varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 10mm. Målt fra gulv ved terskel til topp sluk.
Tilnærmet flatt gulv i dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert 23mm oppkant til dusj.
Eventuelt lekkasjevann utenfor dusj vil ikke ledes til sluk.
Det bemerkes at oppkanten ved dørterskelen er høyere enn oppkanten til dusj, og at eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk før det renner ut av rommet.
Det ble ikke registrert tilstrekkelig fall rundt sluk (1:50).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• 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.



23mm oppkant til dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant,
stedbygd dusj med dusjdør/vegg og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss/sprekkdannelse i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss/sprekkdannelse er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.



Riss/sprekkdannelse i servanten.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet er oppført i et tilbygg. Boligen er oppført i tømmerkonstruksjon og det er ikke mulig med hulltaking, inspeksjon eller fuktmåling fra tilstøtende rom.
Det ble utført fuktsøk over overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter i malt utførelse.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje utover normal slitasjegrad på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes overflatebehandling eller utskifting av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.



Slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjonstestet med fungerende avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Eier opplyser om ny hovedstoppekran i 2023.

Vurdering av avvik:

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen av plast, tilkoblet avløp av støpejern (soil).
Hovedstamme i boligen av støpejern.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte vinduer med ventiler.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

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.

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 eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Tilkobling av varmepumpe og varmtvannstank.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.

Det opplyses at taklampe i underetasjen ikke er rettet etter avvik i el-kontroll. Det må utbedres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1916.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murstein og betong oppført som sparesteinsmur.
Pusset utførelse.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist andre avvik:

På deler av grunnmuren er det noe saltutslag.
Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det kan ses som hvite sporer eller roser, og er det mye kan det ligne på pulveraktig bomull på veggen.
Saltutslag på murvegg eller på gulv av betong betyr at det er fuktighet i muren eller gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Konsekvens:
Riss- og sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.
Årsaken til saltutslag på muren kan være av flere årsaker. Anbefaler å få utført ytterligere undersøkelser.



Sprekkdannelse.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer oppført i murstein.
Pusset utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimatet innebærer kun lokal reparasjon av forstøtningsmurene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekkdannelser.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånet terreng.
Terrenget skråner fra sør mot nord.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Konstruksjoner som ikke er synlige vurderes kun etter alder og eventuelle opplysninger fra eier.

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

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.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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

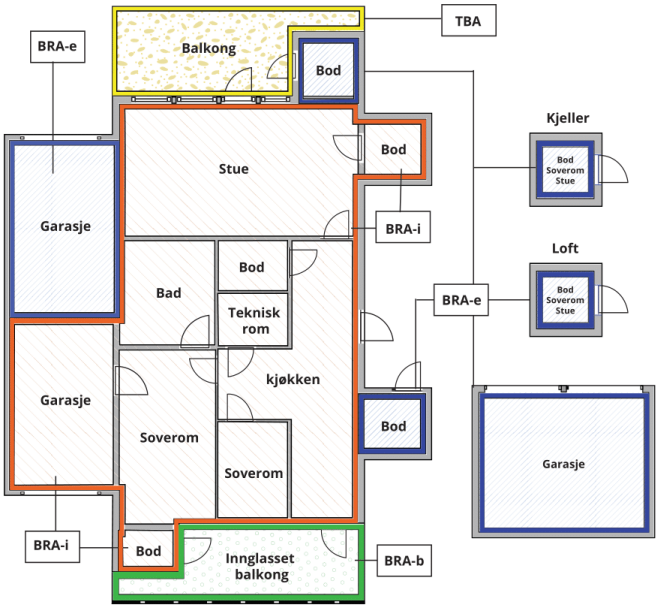
Hva er måleverdig areal?

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	31			31	16
1. Etasje	52			52	
Underetasje	40			40	
SUM	**123**				**16**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, soverom, soverom 2, loftstue		
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, bod, bad		
Underetasje	Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er av eldre dato. Boligen har bruksendringer som ikke er byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør
	Karsten Johan Henden Langøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	58	328		0	462.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torfæusgaten 3

Hjemmelshaver

Langøy Karsten Johan Henden

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og fint til i Torfæusgaten i sentrum av Kopervik. Kort avstand til barnehager, skoler, turområde, idrettsanlegg og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdstunet.
Noe plen og naturtomt.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.12.1916		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0008/26

Selger 1 navn
Karsten Johan Henden Langøy

Gateadresse
Torfæusgaten 3

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1854937

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0008/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet hovedstoppekran, og byttet noen deler på varmtvannstank.

Arbeid utført av: Rørlegger Espen Olsen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevt gulv i stua. Sprekk i mur under inngangen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt opp ny varmepumpe og laget to stikk.

Arbeid utført av: Kolbeinsen Installasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-tilsynet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0008/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0008/26

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: 2-0008/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karsten Johan Henden Langøy	34f5c119c081250d1c6948 0a6357f7462b5a6bdc	16.02.2026 18:04:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0008/26

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

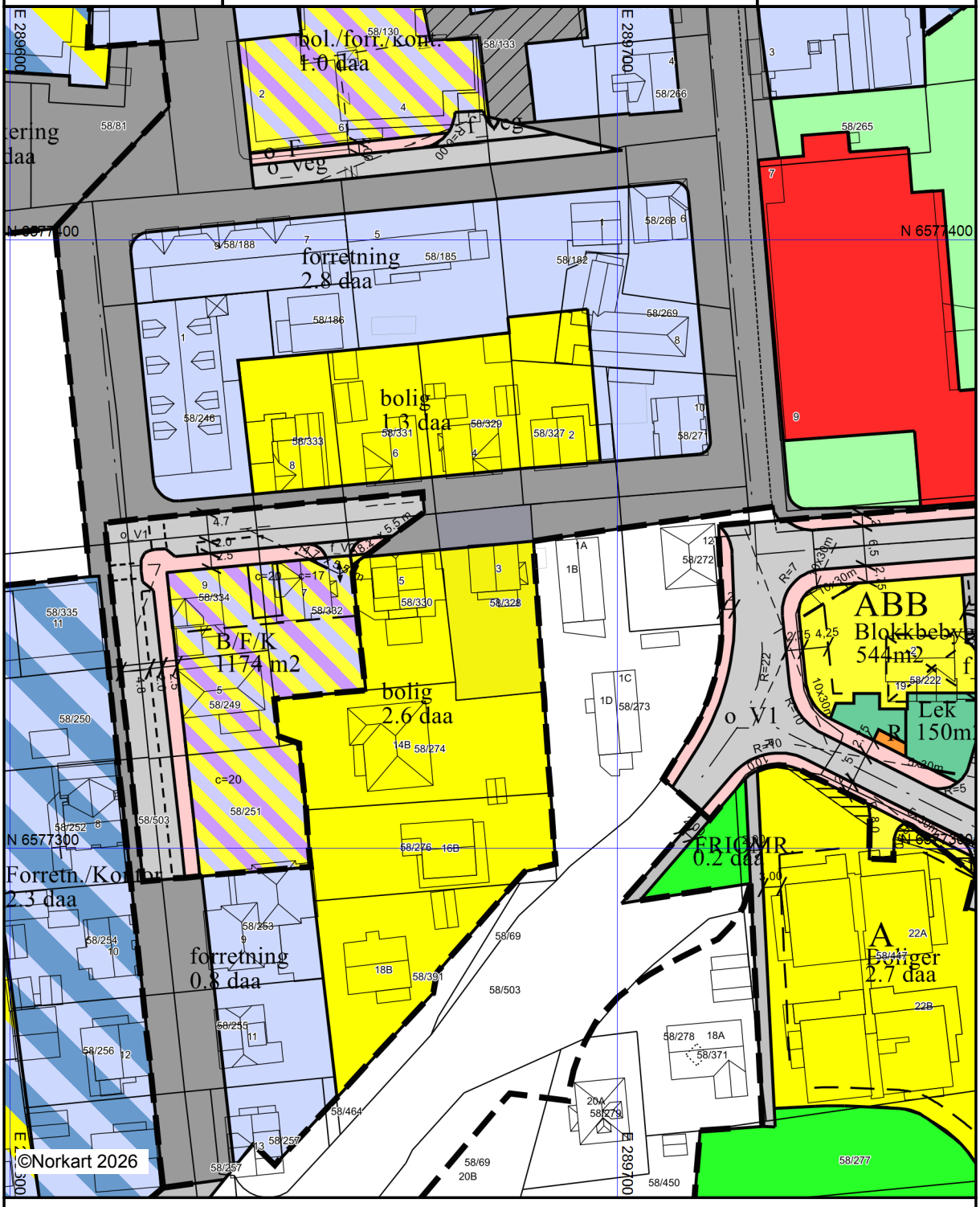
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/328
Adresse: Torfæusgaten 3
Dato: 05.02.2026
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.

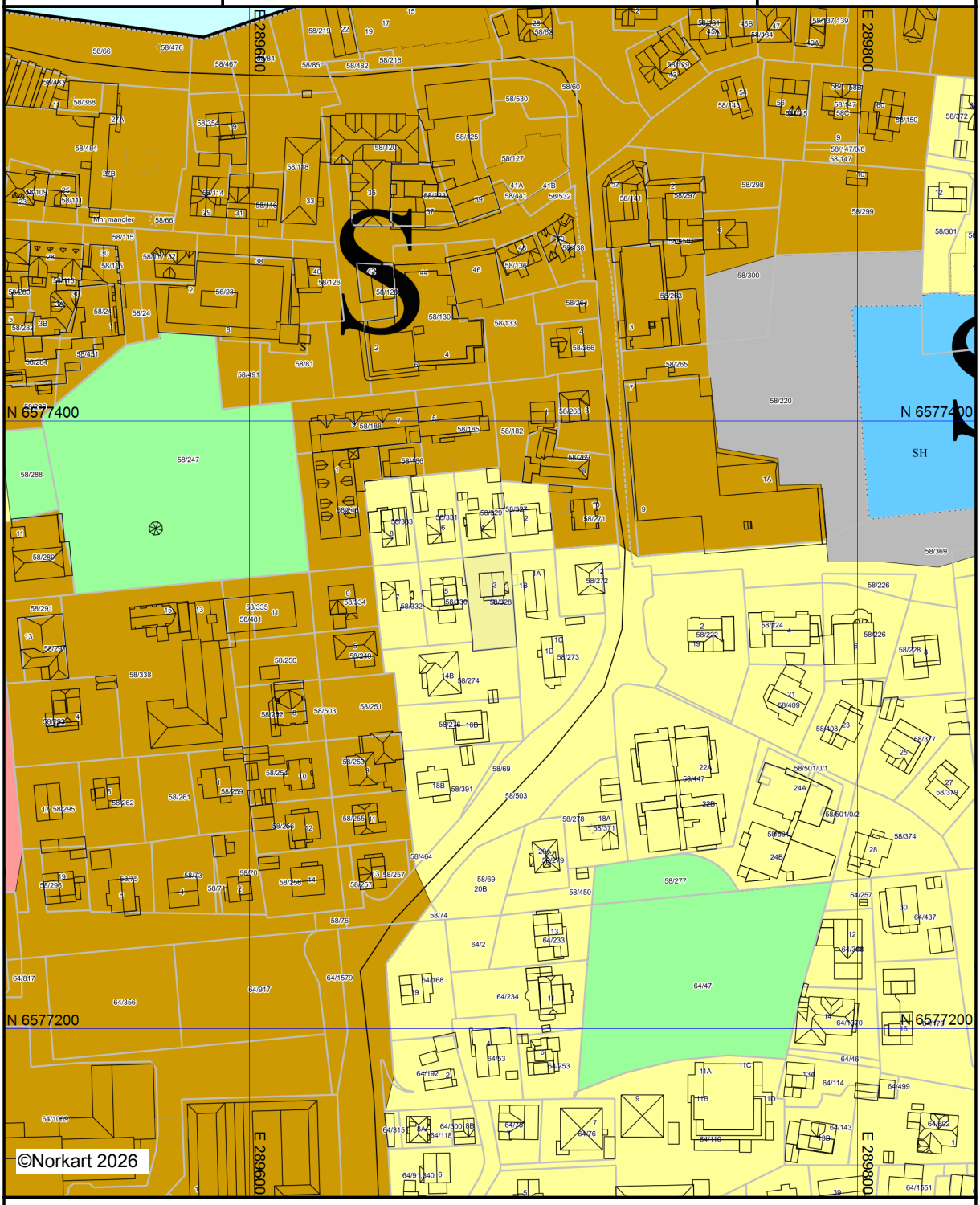
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/328
Adresse: Torfæusgaten 3
Dato: 05.02.2026
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.

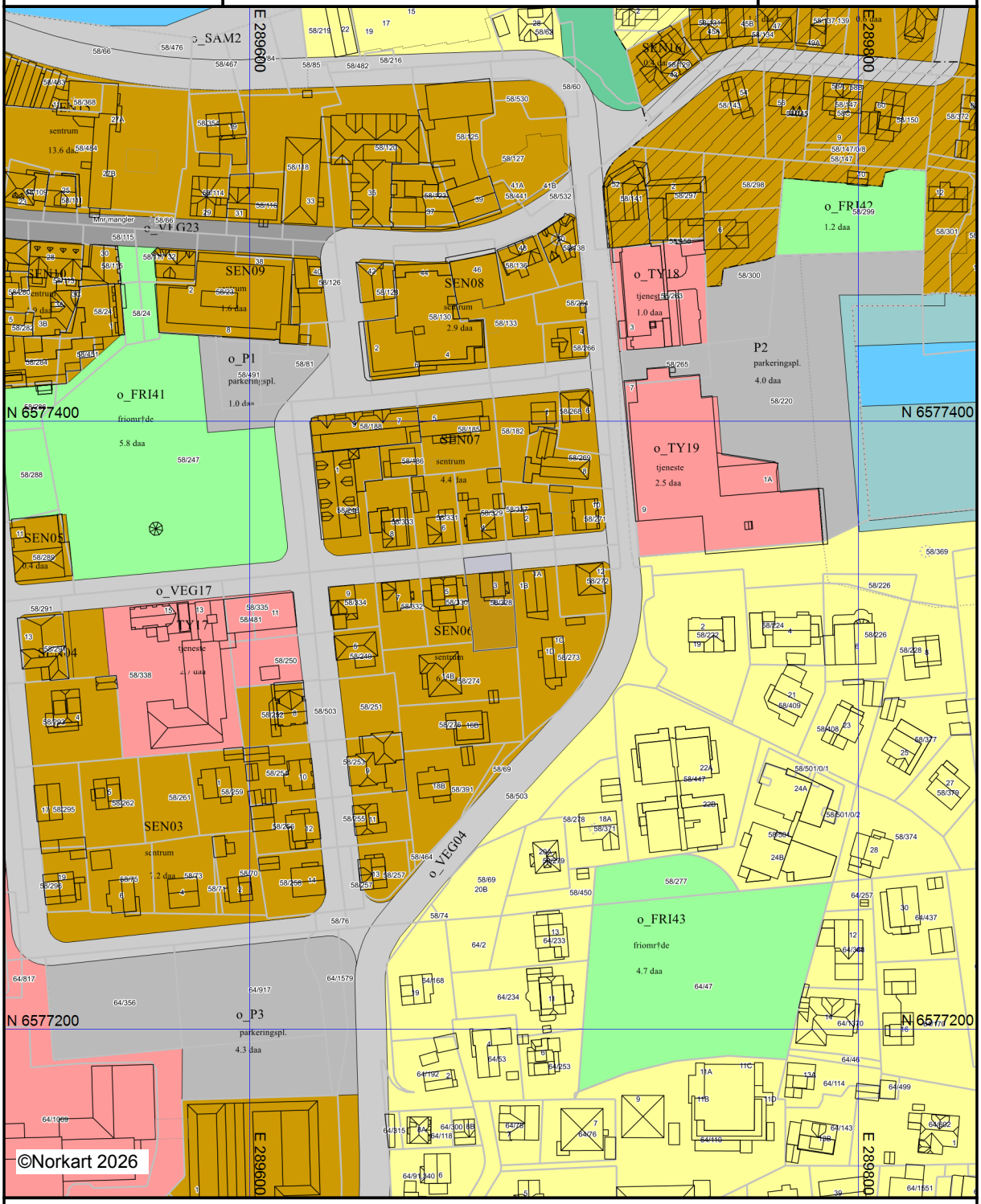
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 58/328
Adresse: Torfæusgaten 3
Dato: 05.02.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - i
- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	58	**Bruksnr.**	328	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torfæusgaten 3, 4250 KOPERVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 463 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	673
Navn	Kopervik
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6770/KDP673-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 378 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** SEN06
	Delareal 85 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_VEG17

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	334
Navn	Kopervik Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.11.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/753/334-bestemmelser%20(334-26).pdf
Delarealer	**Delareal** 370 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 93 m^2 **Formål** Kjørevei

Karmøy kommune

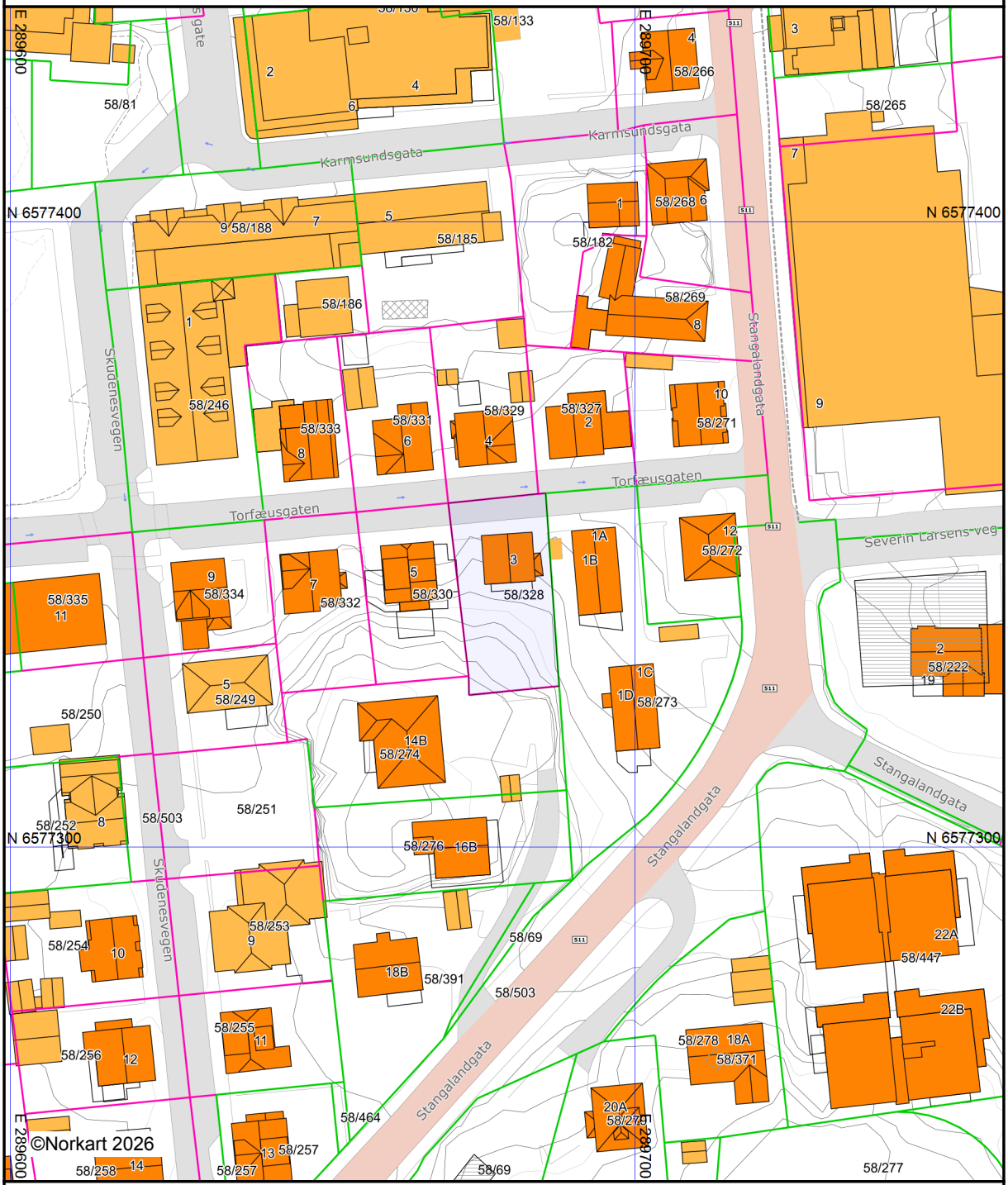
Grunnkart

Eiendom: 58/328
Adresse: Torfæusgaten 3
Dato: 05.02.2026
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

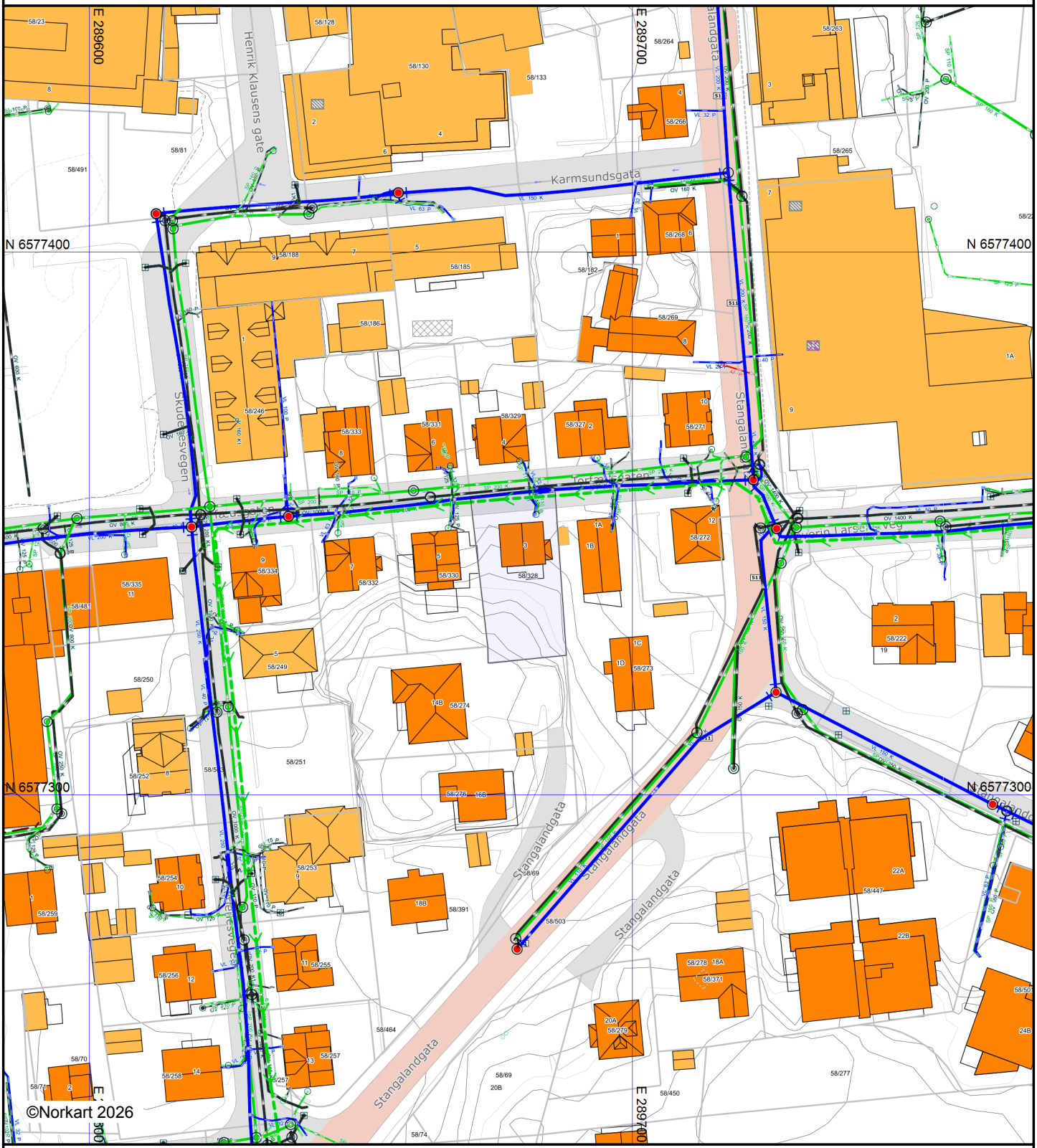
Eiendom: 58/328
Adresse: Torfæusgaten 3
Utskriftsdato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.



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: 05.02.2026

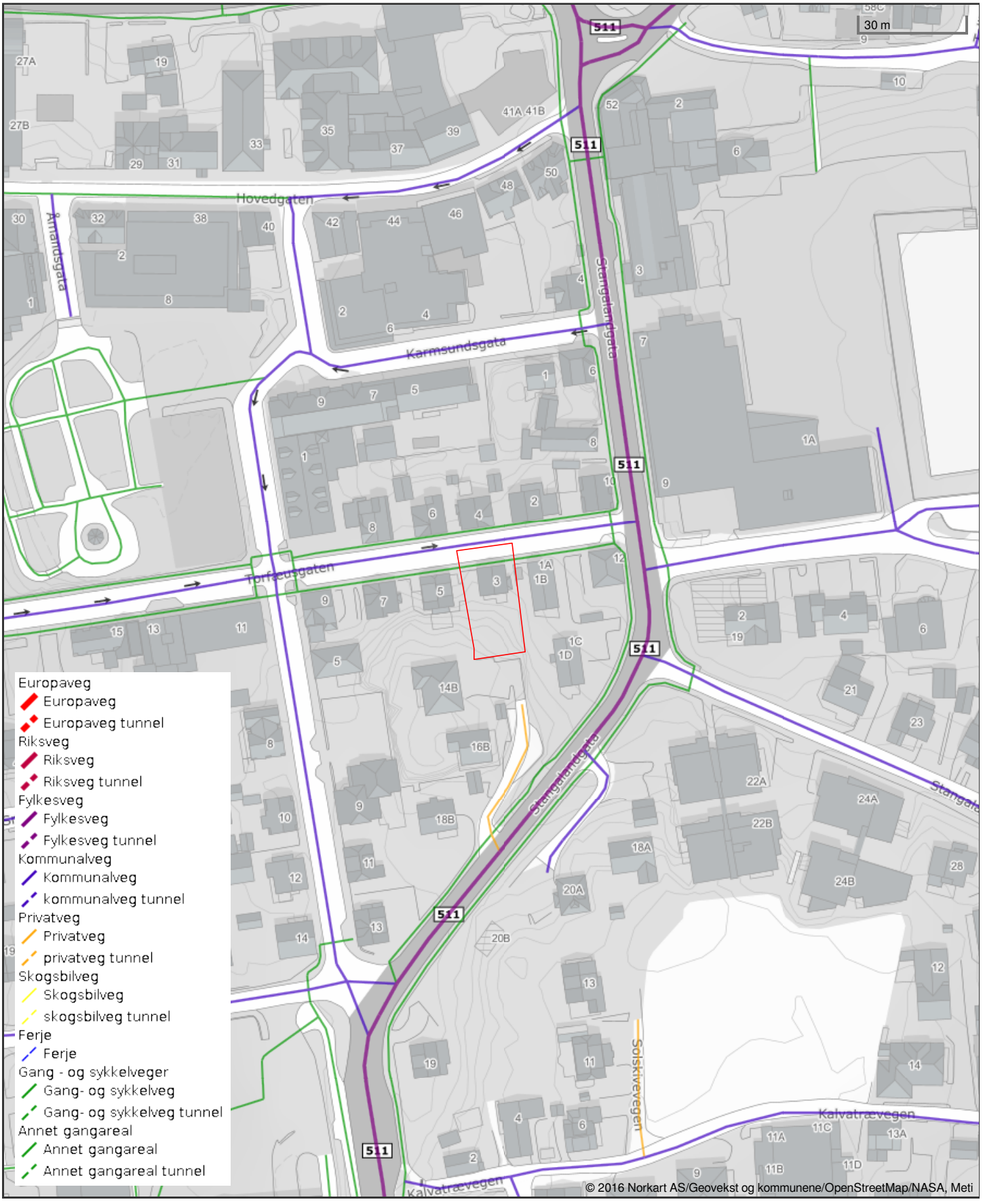
Oversiktskart for eiendom 1149 - 58/328//



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: 05.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 58/328//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 328	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Torfæusgaten 3, gatenr 1204 4250 Kopervik	**Grunnkrets:**	606	Kopervik sentrum
		Valgkrets:	4	Kopervik
		Kirkesogn:	6100401	Kopervik
		Tettsted:	4706	Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	462,6 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	11.11.2010	Berørt	1149/58/274	0,0
	Matrikkelført:	11.11.2010	Berørt	1149/58/326	0,0
			Berørt	1149/58/328	0,0
			Berørt	1149/58/330	0,0
Skylddeling	Forretning:		Avgiver	1149/58/124	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/58/328	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torfæusgaten 3	Bolig	120,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	58,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	120,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	120,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1916
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11844839			Antall etasjer:	3

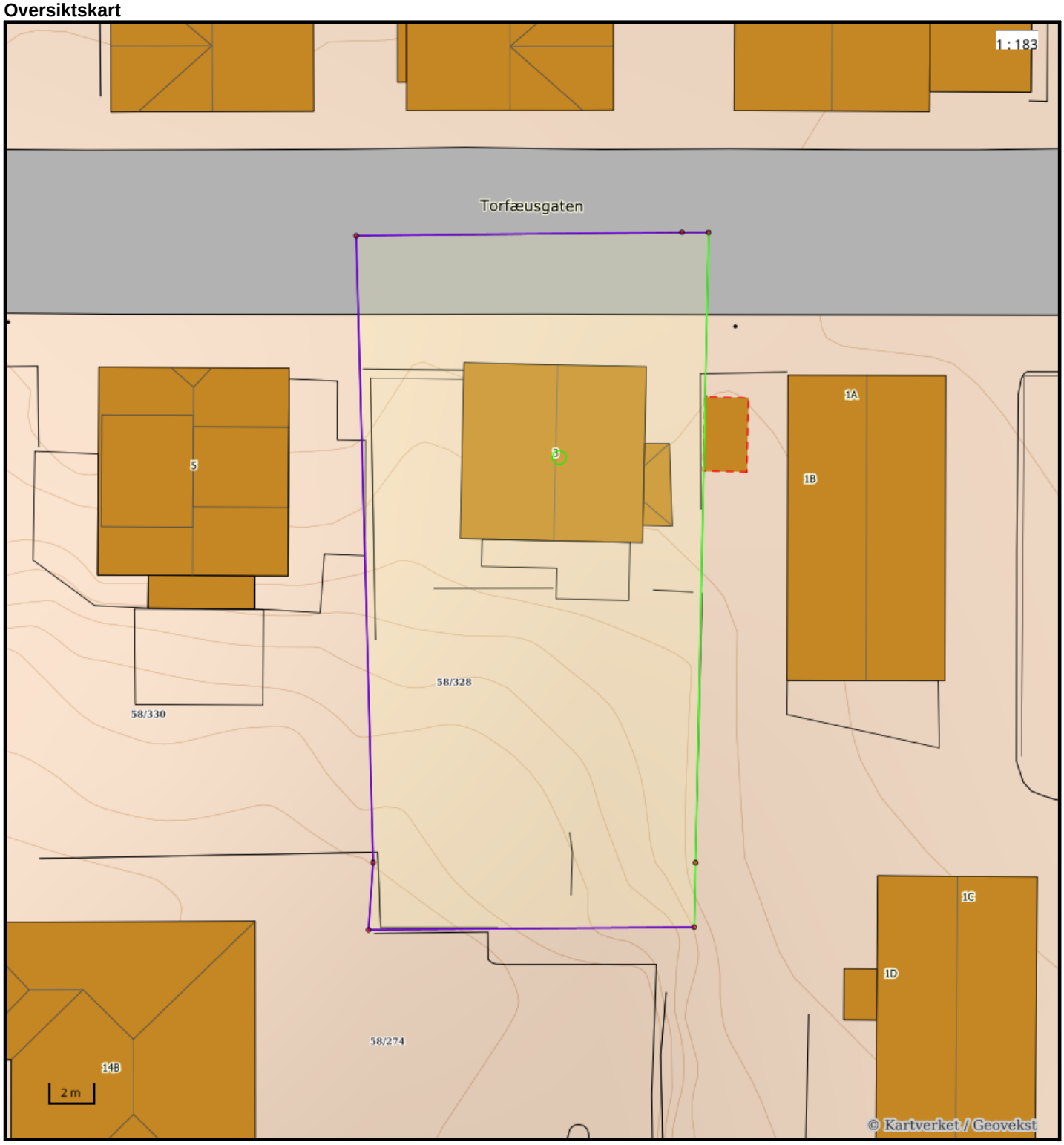
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		48,0		48,0			
H01	1	48,0		48,0			
L01		24,0		24,0			

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

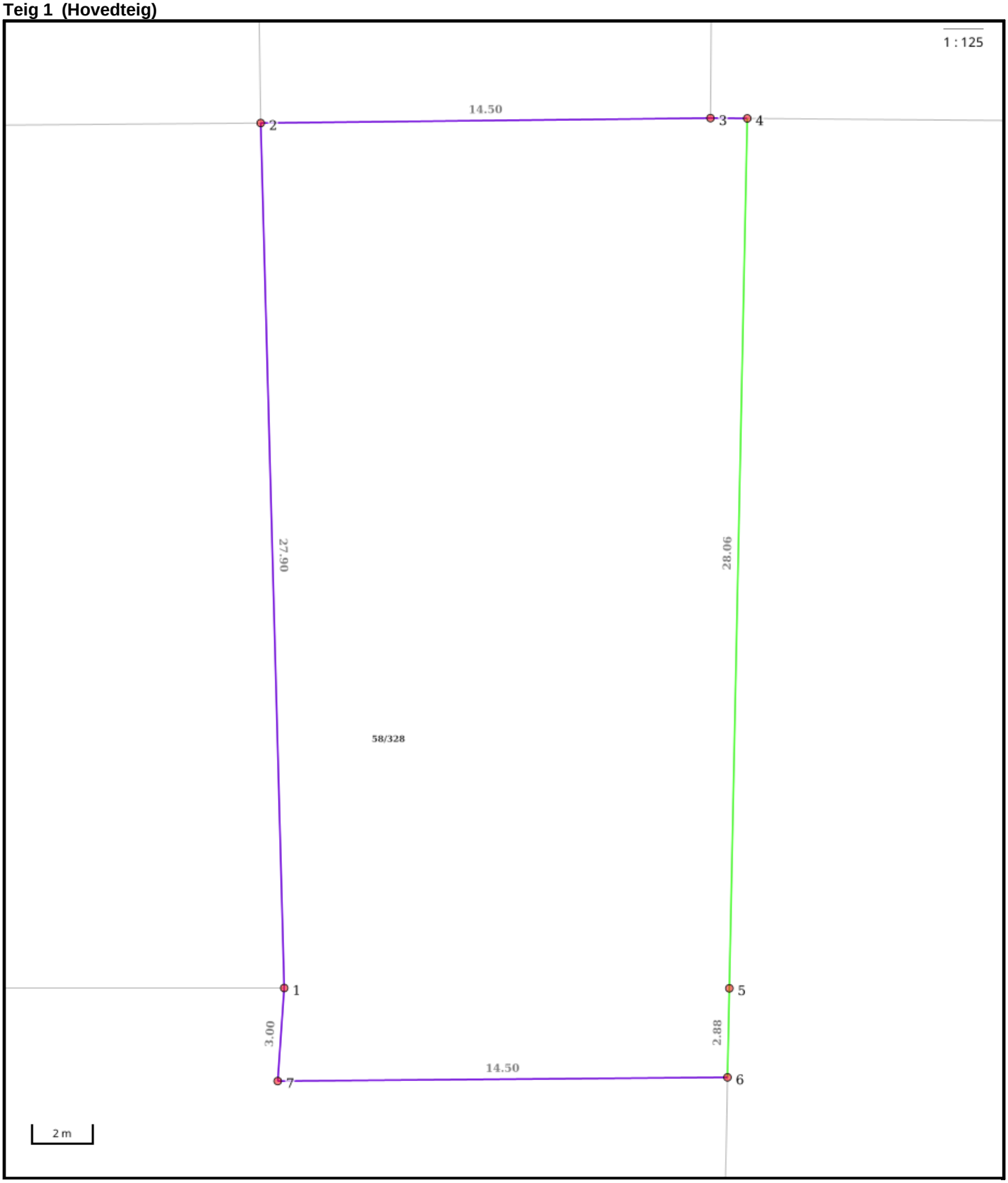
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 462,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

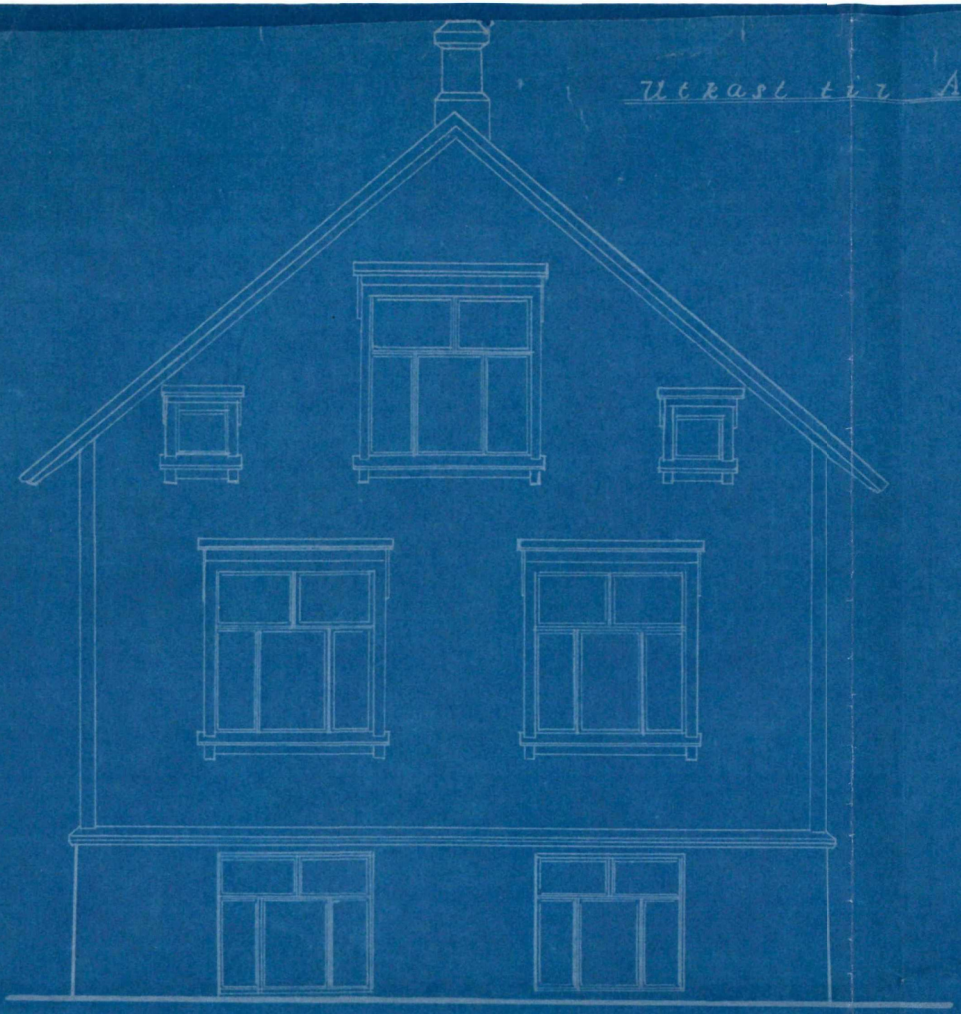
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 577 327,30	289 673,38	27,90m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 577 355,01	289 670,11	14,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 577 356,48	289 684,54	1,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 577 356,58	289 685,72	28,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 577 328,59	289 687,67	2,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 577 325,72	289 687,87	14,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 577 324,30	289 673,44	3,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

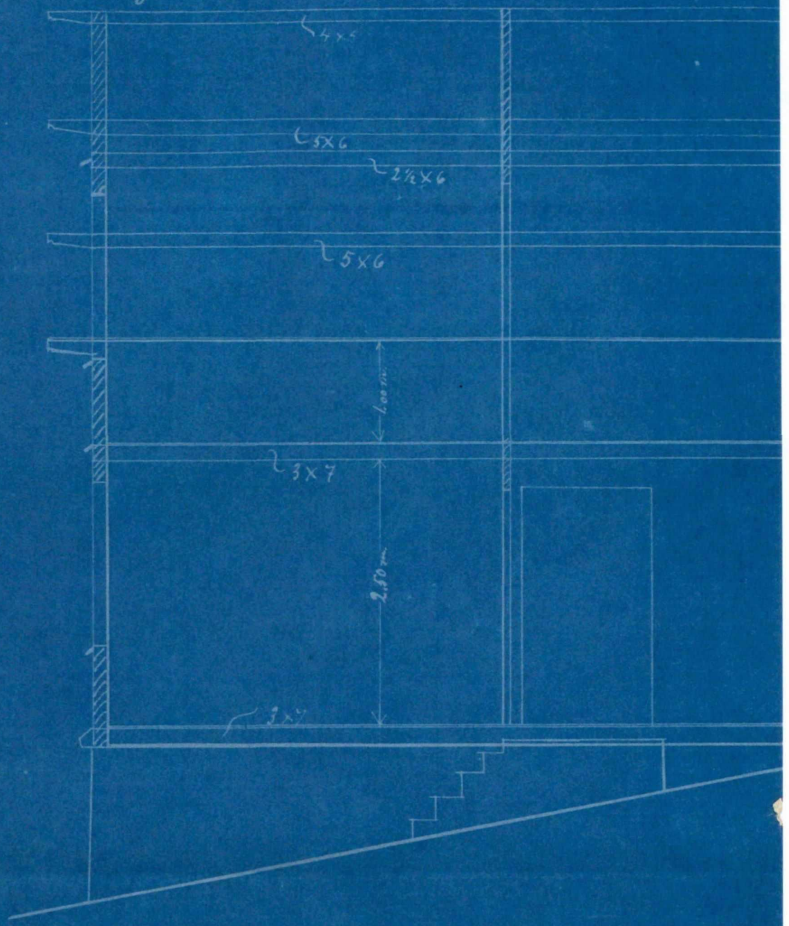
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

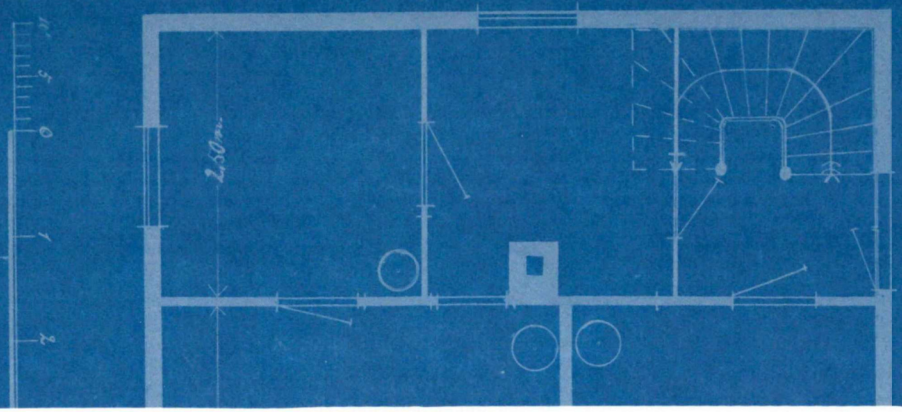
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

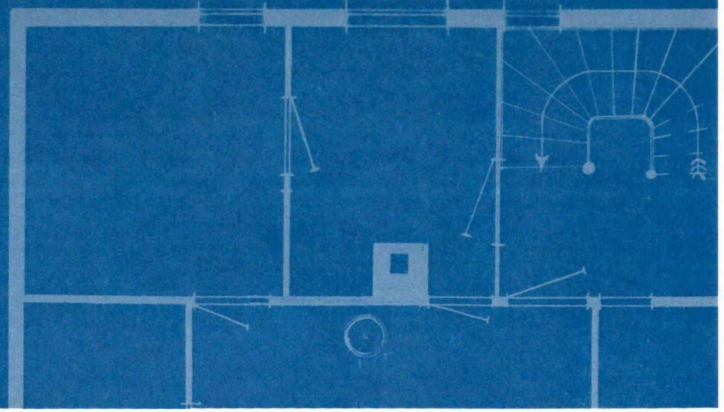
Uckase tir Arne Jensens gyemus





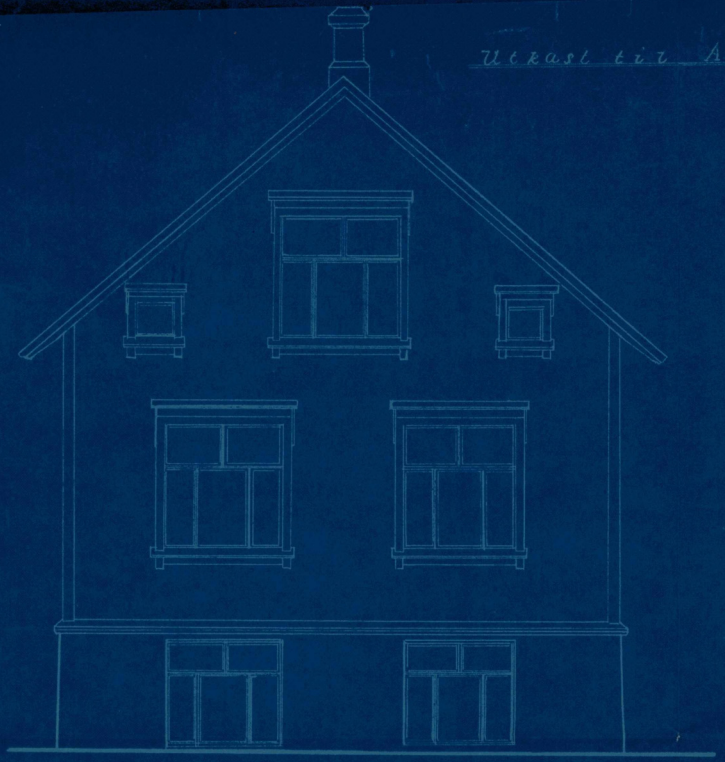
Facade mod Kongevejen.



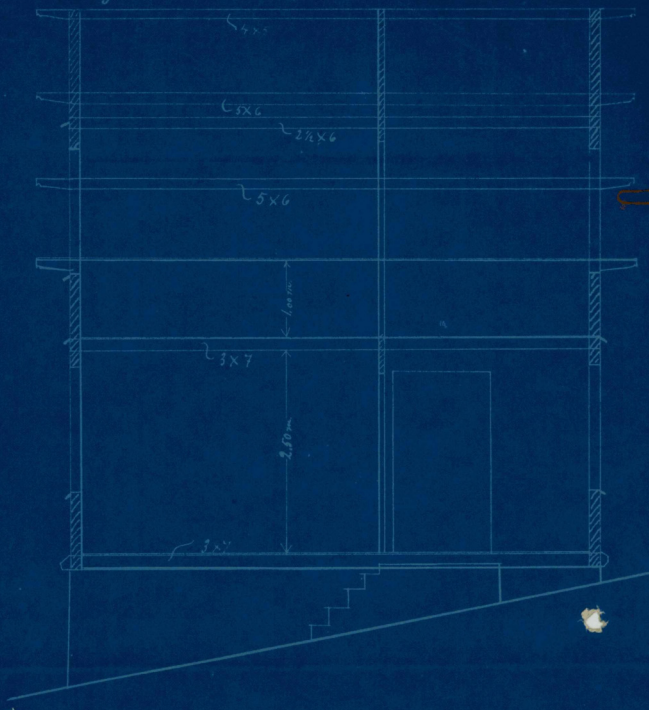


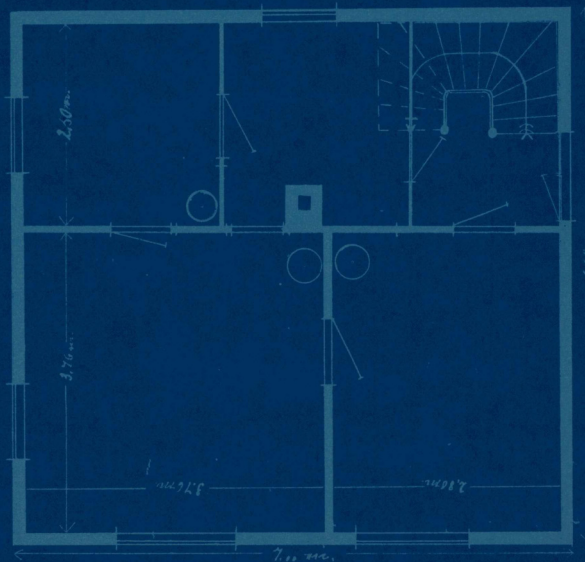
Cl. 12/1 1911. Godkendt under forudsætning af kgl. Resolution. Stjernholm

Udkast til Arne Jensens nye hus

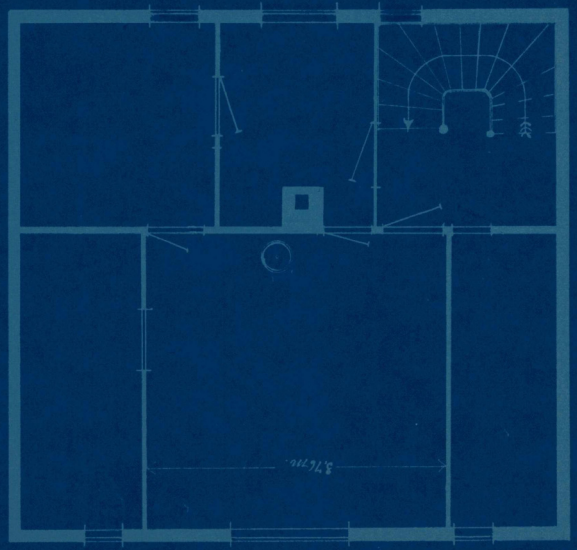


Facade mod Kongevejen





Plan af 1ste etage.



Plan af loftsværelserne.

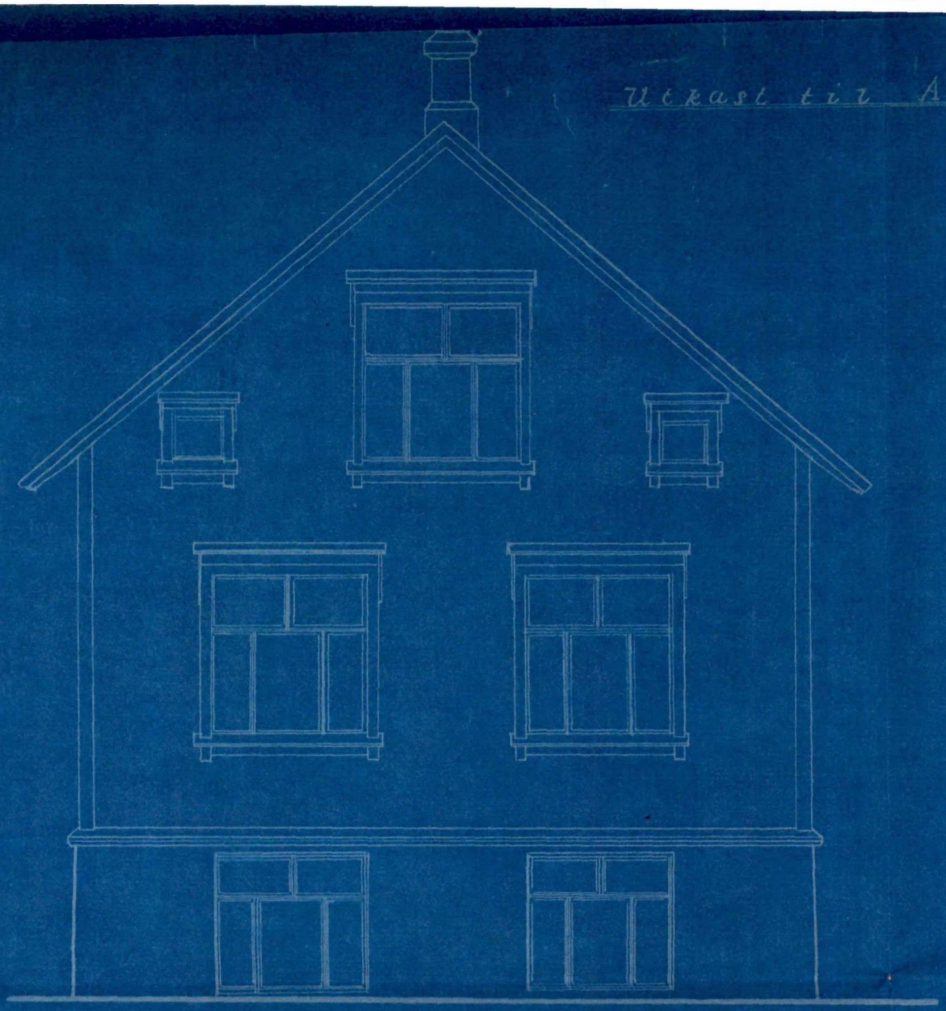
Kl. 12/1 1916. Erhvervet ved Auktion 12/1 16 med Forbehold af Kgl. Tilladelse. Stigmand

Maalestok 1:100

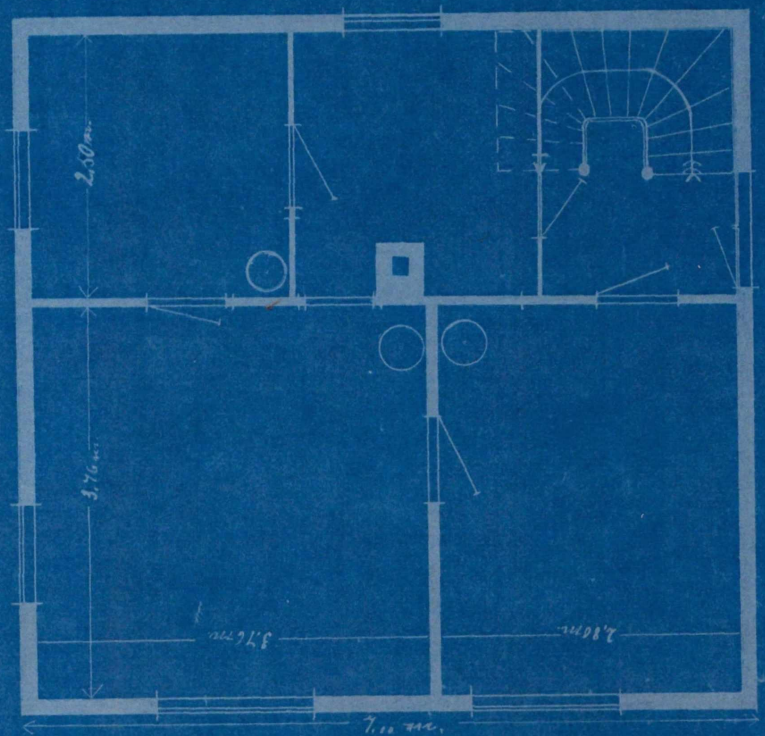
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S

Ukast til Arne Jensens



Facade mod Kongevejen.



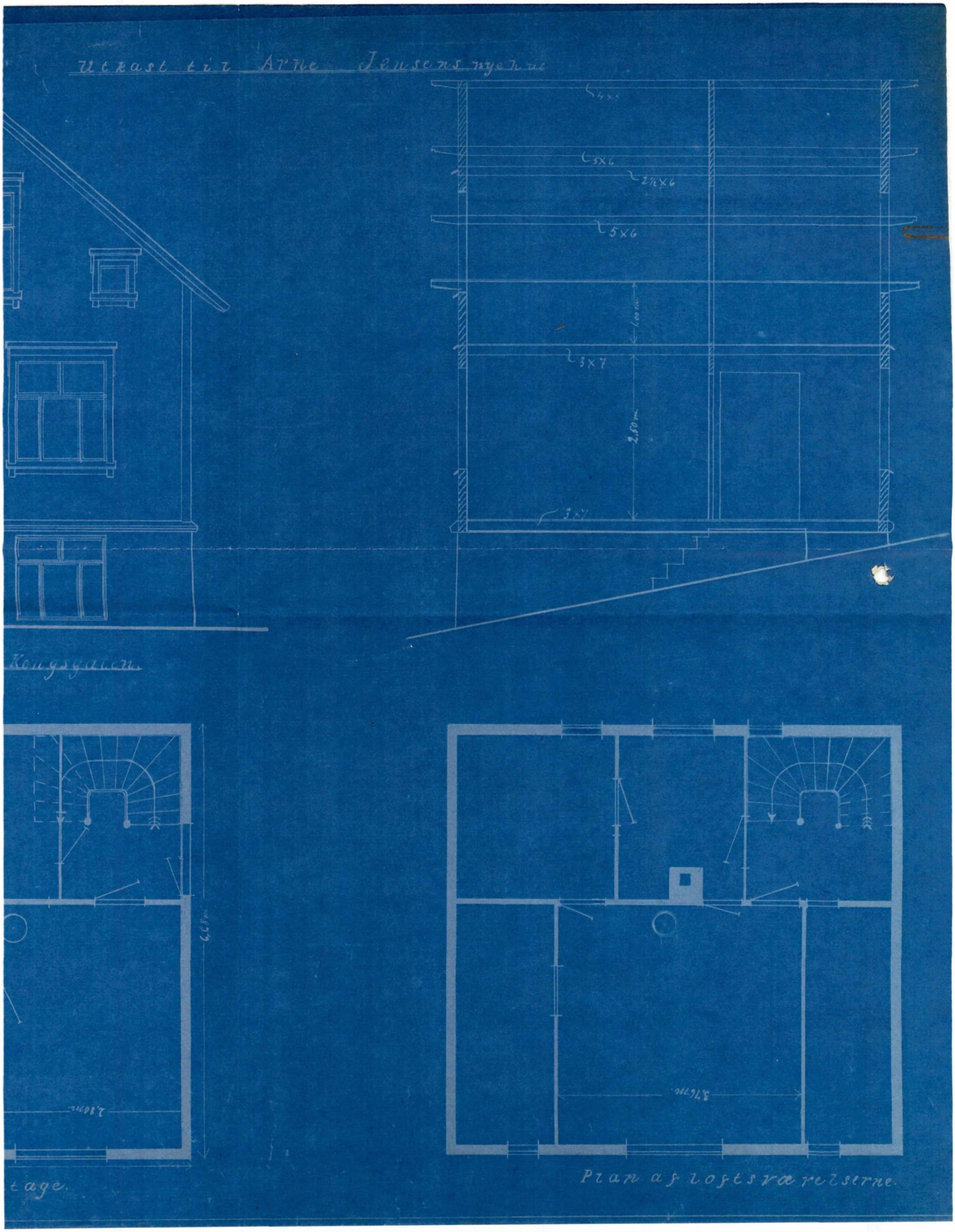
Plan af 1ste etage.



Kl. 12/11 1912. Endelig modtaget 12/11 1912 med forskrift om Udbedring af Fejlene. Skimmel

Maalestok 1/50

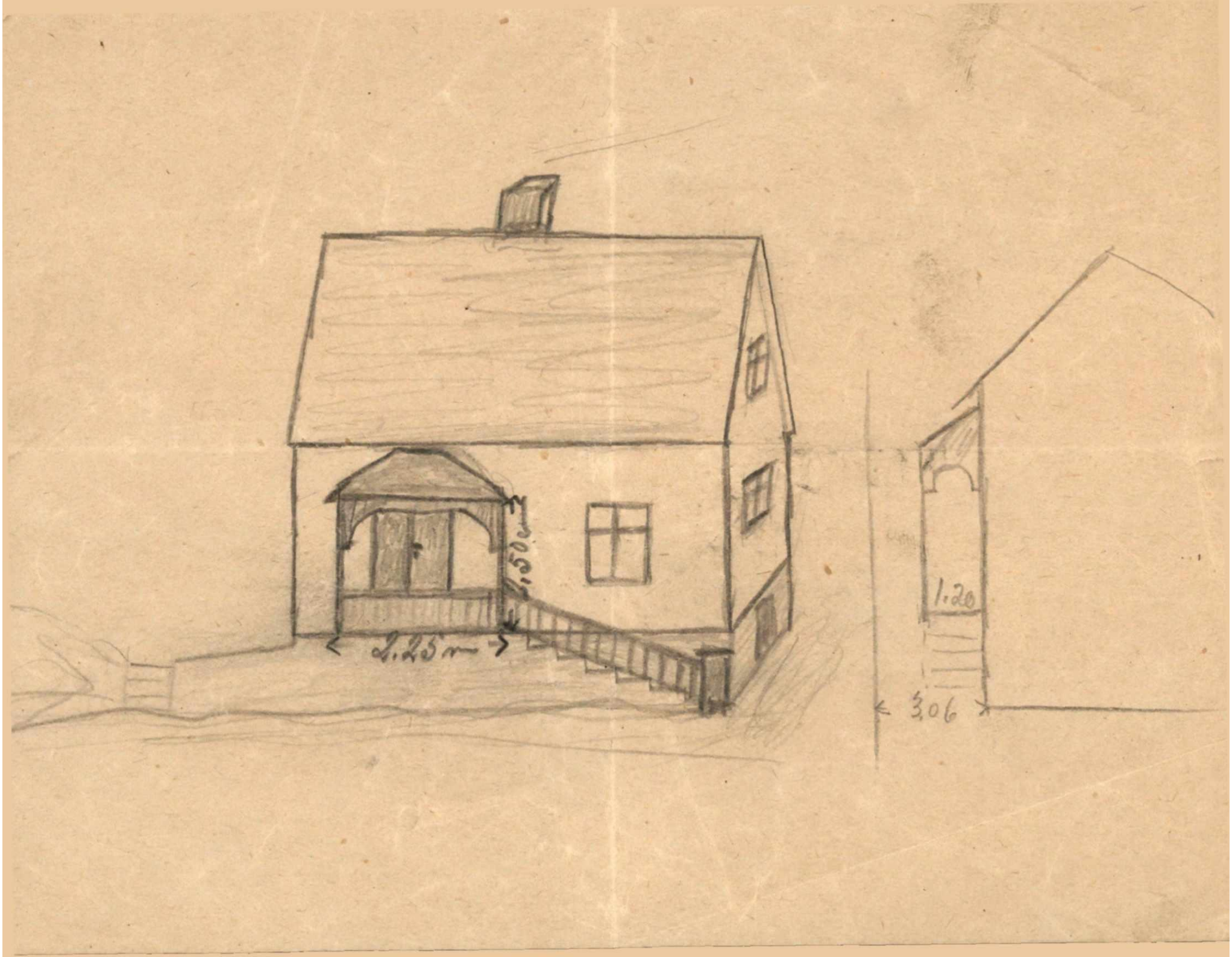
Udkast til Arne Jensens nye hus



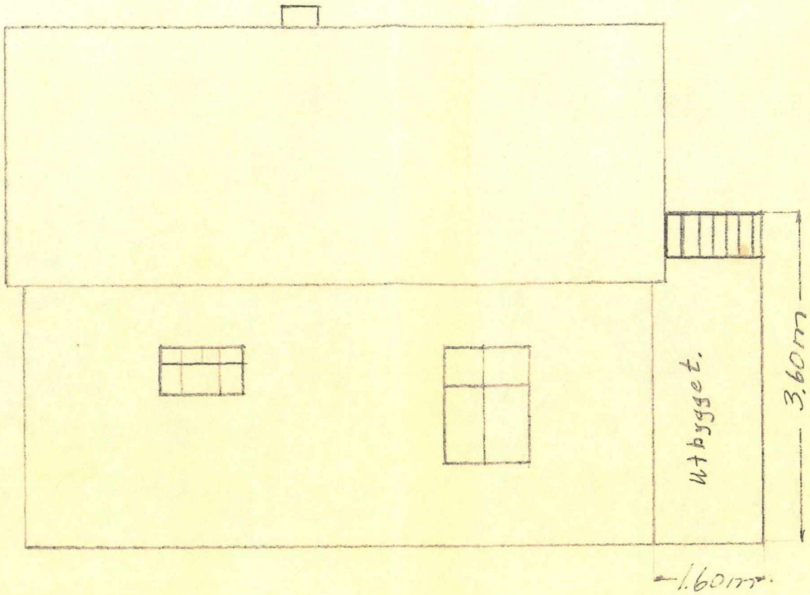
Kongevejen.

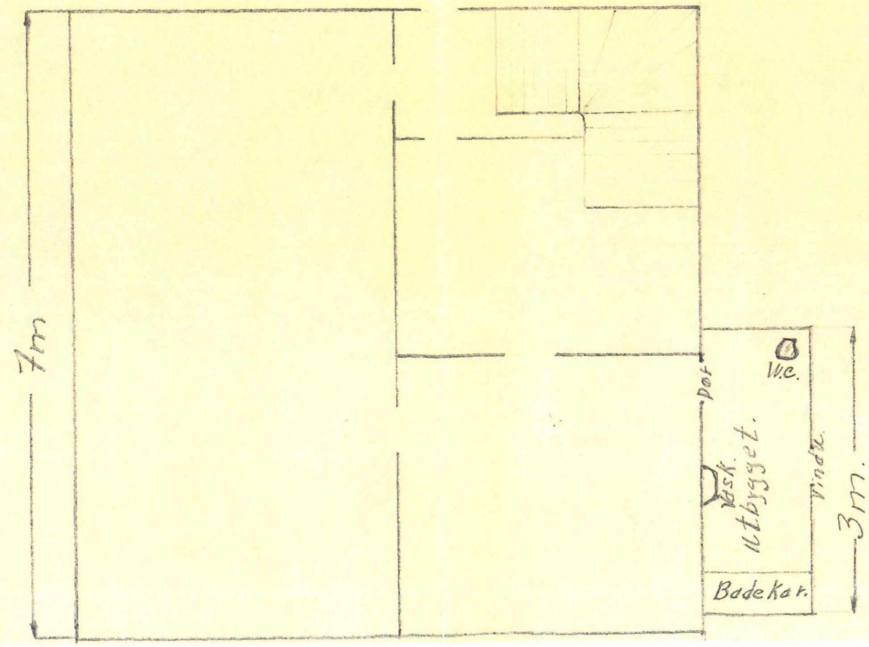
etage.

Pramasløsværelserne.

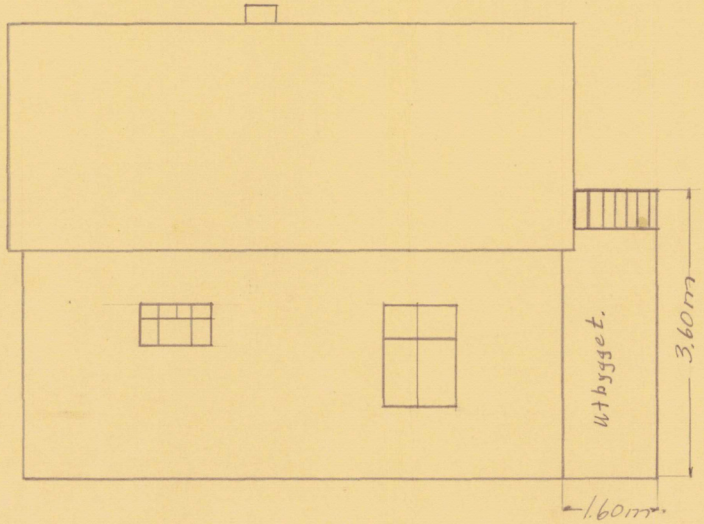

2.25 m
1.20
3.06

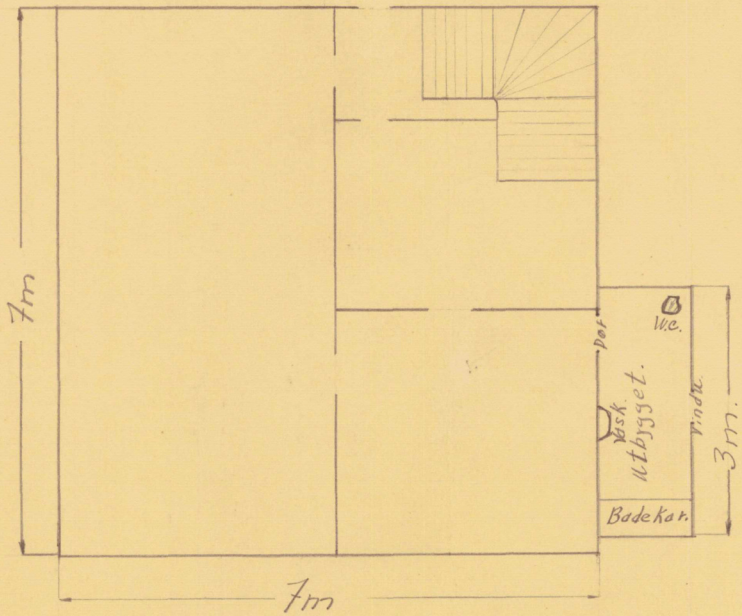
Skisse over utbygg til Thuestad.





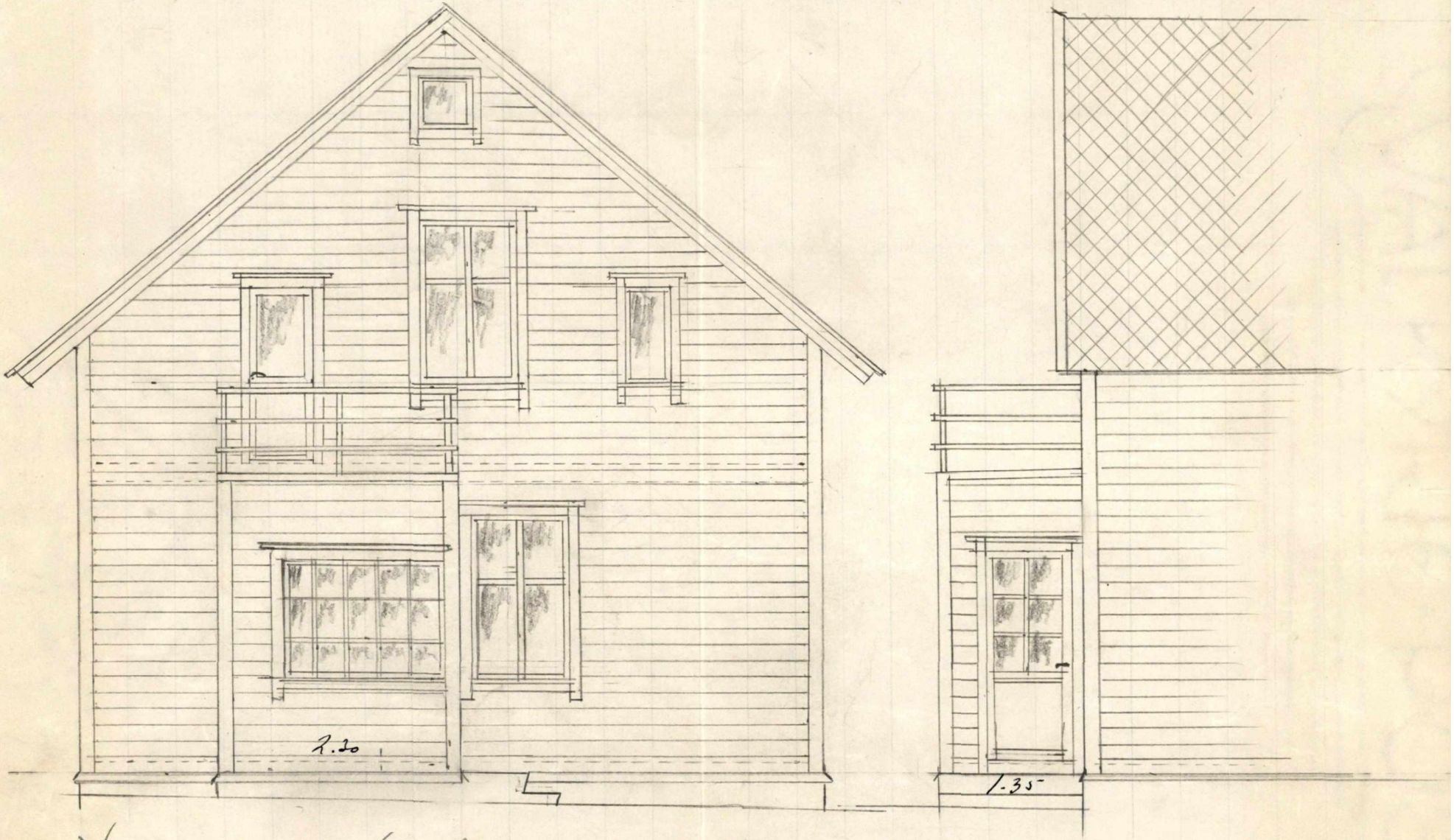
Skisse over utbygg til Thuestad.





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

Dansk Scanning A/S



Veranda m. balkongtilbygg.

Matr. nr. 284

Kongsgt.

Eigar. H. Thuestad.

Sak 45/1941

Utskriftsdato: 05.02.2026

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.**	58	**Bruksnr.**	328	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torfæusgaten 3, 4250 KOPERVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

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.**	58	**Bruksnr.**	328	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torfæusgaten 3, 4250 KOPERVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 766,74 kr
Eiendomsskatt	1 140,96 kr
Feiing	767,04 kr
Renovasjon	2 920,08 kr
Vann	3 165,96 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.

Skatteetaten

Dato
05.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 58 Bnr 328 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Torfæusgaten 3, 4250 KOPERVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 515 479
Som sekundærbolig:	kr 2 061 916

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert