Nabolagsprofil

Fiskåen 4 - Nabolaget Velde/Fiskå - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Fiskå Linje 209, 210, X210, N288	1 min 0.1 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	22 min 2 km
Haugesund Karmøy	5 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	12 min 7.9 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	19 min 11.2 km

Skoler

Håvik skole (1-7 kl.) 93 elever, 7 klasser	3 min 2 km
Avaldsnes skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 2.6 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	6 min 3.4 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8-... 114 elever, 11 klasser	11 min 6.6 km
Hauge videregående skole	11 min
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	11 min 7.6 km

Ladepunkt for el-bil

Park Inn Haugesund Airport	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

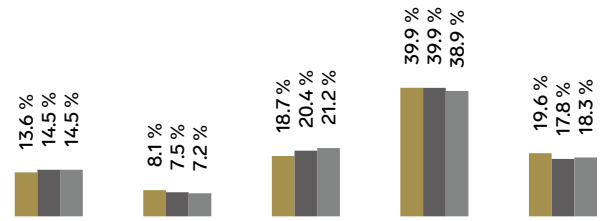
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Velde/Fiskå	1 144	462
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Sandnesheia	11 min
Espira Veldetun barnehage (0-5 år) 84 barn	18 min 1.6 km
Eventyrhagen barnehage (0-5 år) 92 barn	3 min 2.1 km

Dagligvare

Coop Extra Øygarden PostNord	17 min 1.5 km
Rema 1000 Avaldsnes	4 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 88/100

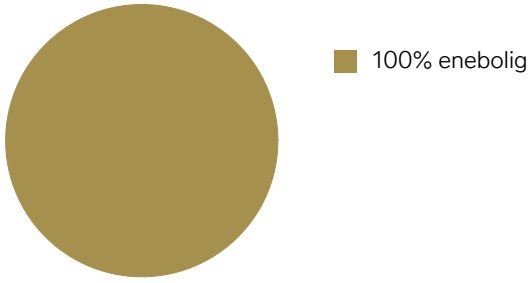
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

Håvik skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 2 km
Avaldsnes skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 2.6 km
F&B Energy Treningssenter	8 min
Actic Karmøyhallen	10 min

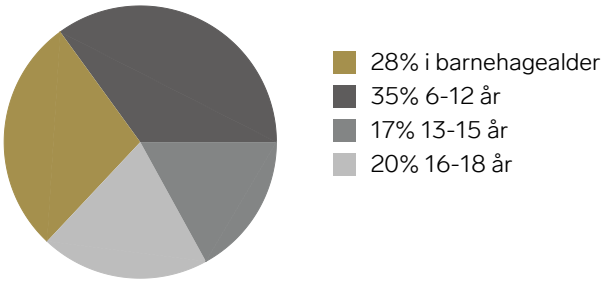
Boligmasse



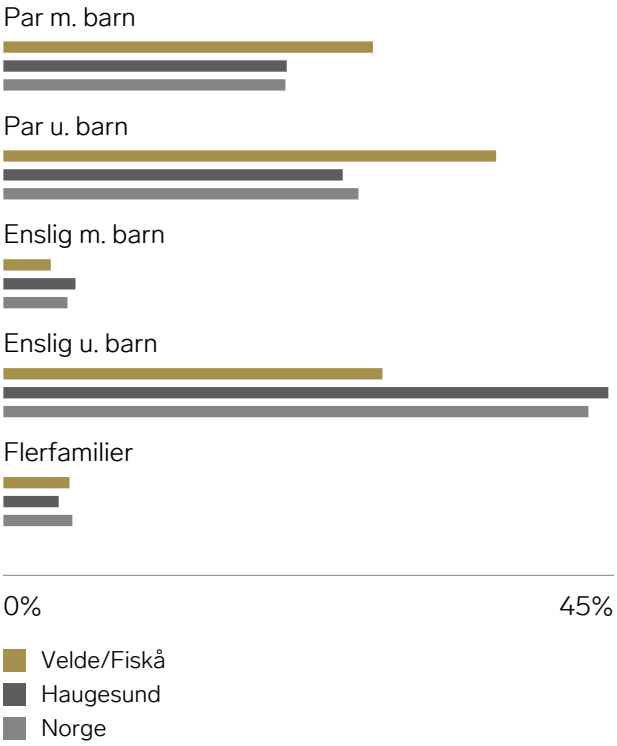
Varer/Tjenester

Oasen Storsenter	12 min
Ditt Apotek Avaldsnes	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

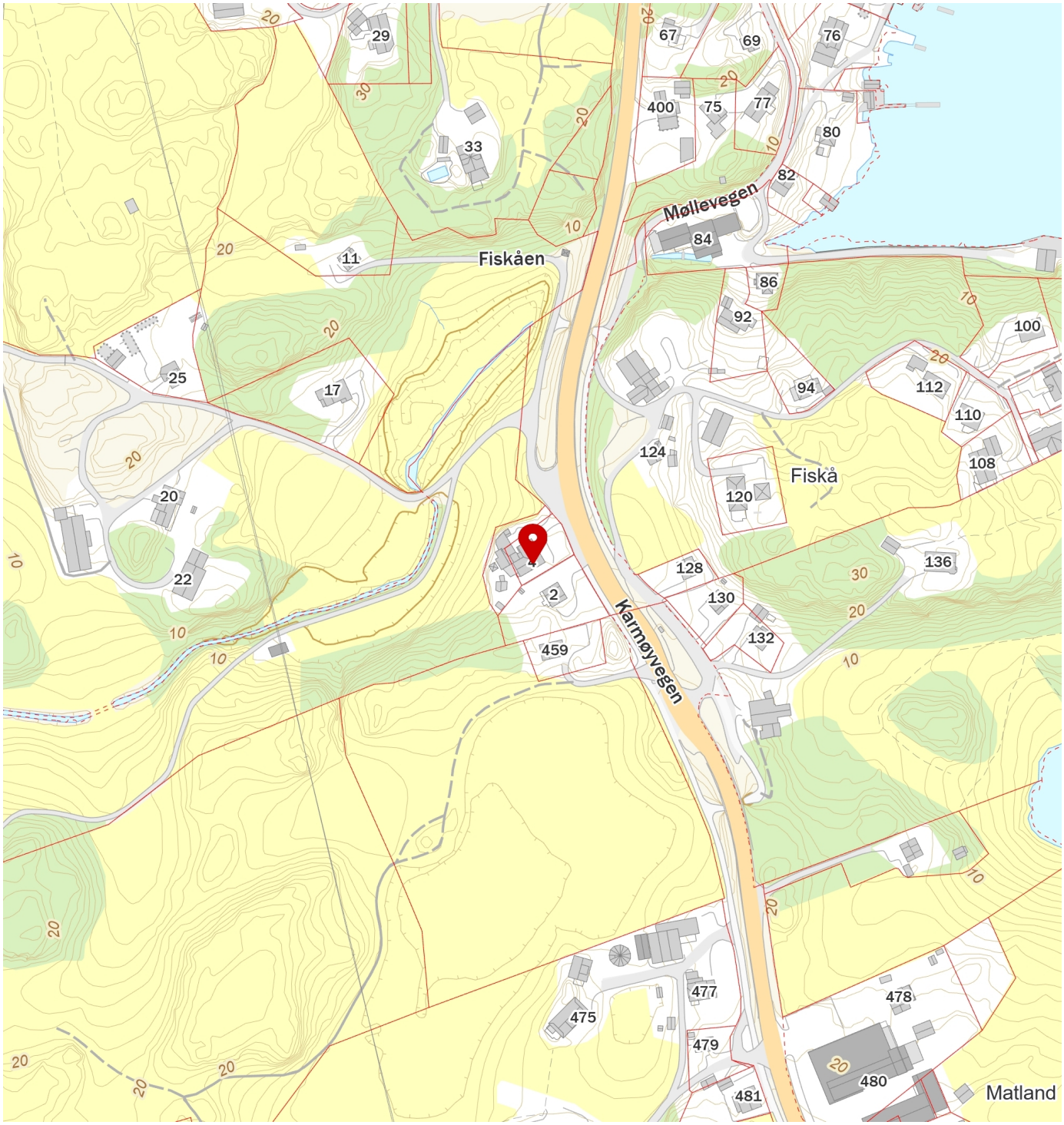


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Fiskåen 4, 4262 AVALDSNES

KARMØY kommune

gnr. 90,90, bnr. 196,96, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 356 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1075 **Referansenummer:** HN1113

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260055

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 og 1. etasje.
Frittliggende garasje og utvendig bod med sammenhengende takoverbygg mot boligen.
Underetasjen er oppført som egen boenhet, og inneholder kjøkken og bad, samt andre rom som ikke er godkjent for varig opphold.

Grunnmur i blokker av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre,
kledd med trepanel.
Taket er oppført som saltak.
Tekket med takplater av metall.

Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre.
Dørblad i teak.

Innglasset balkong oppført i trekonstruksjon.
Taktekking med lysplater av plast.
Vinduer som dekker mesteparten av veggoverflatene.
Malt trepanel på resterende veggoverflater.
Gulv av terrassebord av tre,
belagt med teppe på overflaten.

Gulv av betong.
Etasjeskille av tre.

Laminat, belegg, teppe og parkett på gulvoverflatene.
Mdf-plater, tapet, malt strie og panel på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater, malt strekkpapp, synlige bjelker og panel i himlingene.

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte og slettfinerte dørblad.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrert stekeovn.

Oppvarming via elektrisitet og fast brensel.
Ovn i kjellerstue og peis i stue, samt varmepumper.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bad oppført med fliser på gulvoverflaten,
vinyltapet på veggoverflatene
og prefabrikkerte takplater i himling.
Innredning med heldekkende servant,
dusjkabinett og gulvstående toalett.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.
Kjøper må forvente noe fornying og oppussing av enkelte overflater.

Garasjen med takoverbygg fremstår med noe ufagmessig utførelse og med noe vedlikeholdsetterslep.

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 det er avvik fra disse.

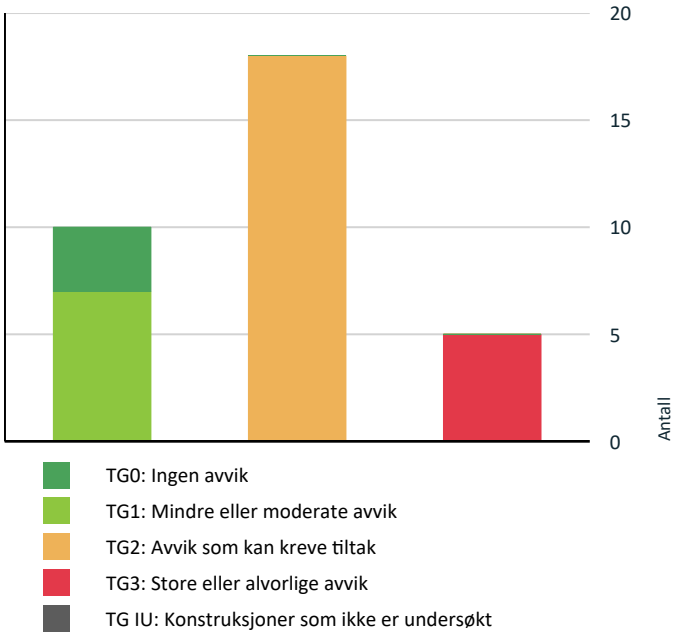
Underetasjen er oppført som egen boenhet. Det foreligger godkjent og byggemeldt tegning med 2 soverom mot sørvest.
Vinduene på soverommene er ikke godkjent som rømningsvei, grunnet utvendig trappevange og utedel for varmepumpe som begrenser åpning.
Underetasjen inneholder kjøkken og bad, samt andre rom som ikke er godkjent.
1. etasje fremstår også med bruksendringer.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

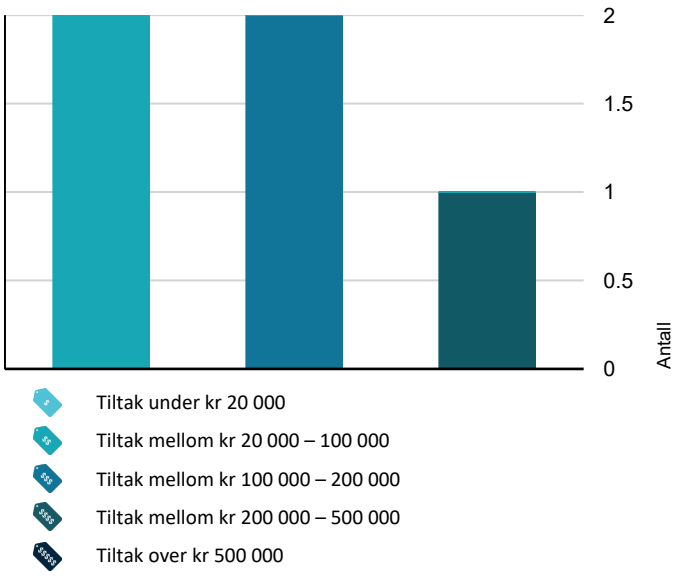
Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygg av boligen mot sørvest.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takplater av metall.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket var snødekt på befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) var snødekt, 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: 1985 **Kilde:** Eier

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

Taktekking var snødekt, og derfor ikke nærmere vurdert.

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.



Snødekt taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
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.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• 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 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lite luftesjikt mellom grunnmuren og trepanelet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette er begrenset.

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

Tilstandsrapport



Begrenset lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak oppført som saltak.
Takkonstruksjon med sperrer av tre.
Sutak av tre.
Isolasjon uten papir.
Takkonstruksjonen er besiktiget fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble stedvis registrert fuktskjolder i sutaket/undertaket, samt ved gjennomføringen av pipen.
Det ble ikke registrert fuktighet ved fuktmåling.
Det ble registrert noe begrenset ventilering av takkonstruksjonen.
Utvendig takutstikk er gjenlukket uten luftespalte.
Enkelte luftespalter er blitt blokkert i raftet fordi isolasjonen er presset helt ut mot ytterkanten.
Det ble registrert tegn etter skadedyr/mus på kaldtloftet.
Det ble også registrert delvis manglende isolering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.
Lufting/ventilering bør forbedres.
Det bør undersøkes nærmere om det er aktivitet fra mus/skadedyr i form av feller.
Isolering bør forbedres.

Konsekvens:
Blokkert luftespalte hindrer luftgjennomstrømning i raftsonen og kan redusere ventilasjonen i takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til forhøyet luftfuktighet og kondens.
Pågående aktivitet fra mus/skadedyr kan forårsake skader på bygningen.



Fuktskjolder/misfarging.



Begrenset ventilering.



Tegn/skit etter mus.

TG 2 Vinduer

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Det er ikke registrert funksjonssvikt på tilfeldig kontrollerte vinduer.
Vinduene har oppnådd forventet levetid, men de fungerer i dag.
Fornying må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass på vinduer og klemlister.
Det ble ikke registret råteskade ved tilfeldig stikkprøve i vinduene.
Vinduer med tilhørende pakninger og hengsler har passert halvparten av sin estimerte levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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.
Inngangsdører av teak.
Balkongdør med høy brystning, isolerglass.

Det er ikke registrert funksjonssvikt på de kontrollerte dørene. Dørene har oppnådd forventet levetid, men de fungerer i dag.
Fornying må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dører med tilhørende pakninger og hengsler har passert halvparten av sin estimerte levetid.
Det ble registrert sprekk i glass til inngangsdør til underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader på dørene, men grunnet alder og normal slitasje settes tilstandsgrad 2. Utskifting bør vurderes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uisolert innglasset balkong oppført i trekonstruksjon over deler av garasjen.
Taktekking med lysplater av plast.
Vinduer som dekker mesteparten av veggoverflatene.
Malt trepanel på resterende veggoverflater.
Gulv av terrassebord av tre,
belagt med teppe på overflaten.

Det er benyttet byggskum i overganger mellom yttervegger og takkonstruksjon.
Byggskum er ikke egnet som permanent tetting mot vann.
Grunnet snødekt utvendig tak på garasjen, er det ikke mulig å se om tettingen er utsatt for vann.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong og tre.

Andre utvendige forhold

Diverse takoverbygg og bygninger på tomten.
Det meste av takoverbygg og tilleggsbygningene på tomten var snødekt på befaringen.
Fremstår med noe slitasje, vannlekkasjer og skjevheter.

Det anbefales nærmere undersøkelser for eventuelle feil og mangler.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminat, belegg, teppe og parkett på gulvoverflatene.
Mdf-plater, tapet, malt strie og panel på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater, malt strekkpapp, synlige bjelker og panel i himlingene.

Boligen var delvis 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 enkelte riss og sprekkdannelser, misfarginger og fuktskjolder i overflatene.
Det ble ikke målt fukt ved fuktmåling av skjoldene.
Det ble også stedvis registrert knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes overflatebehandling av overflatene.
Se eget punkt "rom under terreng" for tilstandsgrad som gjelder fuktskader på overflatene i underetasjen.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i underetasjen.
Etasjeskille 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1.etasje:
- 29mm høydeavvik gjennom hele rommet i stuen.
- 25mm høydeavvik gjennom hele rommet i stue/kjøkken.
- 15mm høydeavvik gjennom hele rommet på soverom.

Underetasje:
- 29mm høydeavvik gjennom hele rommet i stuen.
- 20mm høydeavvik innenfor en lengde på 2 meter i stuen.

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murstein.
Peis i stuen i 1. etasje og ovn i underetasjen.
Sotluke i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Kravet er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider.
Det ble registrert svarte renninger/sotrenninger på pipe på kaldtloft og ved sotluke.
Det mangler ildfast plate på gulv under sotluken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å få montert beslag av metall over pipen.
Det anbefales også etablering av nytt røykrør.
Pipevanger må gjøres synlige.

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

Kostnadsestimatet innebærer synliggjøring av pipevanger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innekledde pipevanger.



Sotrenninger.

Tilstandsrapport



Manglende ildfast plate. Sotrenninger.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Laminat på gulv av betong.
Mdf-plater på veggoverflatene.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 28%.

Det er utforede vegger av tre i rom under terreng. Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner, og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist høyt fuktnivå og stedvis synlig skader på veggplater i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ses i sammenheng med "Fuktsikring og drenering".

Vegger med høyt fuktinnhold må rives. Årsaken til fuktskader må utbedres.

Konsekvens:
Høyt fuktinnhold over tid kan medføre råte og soppskader.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hulltaking og fuktmåling.



Synlige fuktskader på veggplater/tapet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte og slettfinerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrer flere dørblad som tok i karm/terskel, samt gulv.
Det ble også registrert dørblad med mindre skader og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og justering på dører.

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



Dørblad tar i gulv.



Skade på dørblad.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vaskerommet har belegg på gulvoverflaten,
tapet på veggoverflatene
og prefabrikkerte takplater i himling.

Utslagsvask av metall og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har elektrisk vifte med støpsel.

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:
- manglende sluk i gulvet.
Avløp føres direkte ned i underetasjen/vaskekjeller.
- utette rørgjennomføringer.
- riss i tapet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller 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



Manglende sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt inne på vaskerommet i skillevegg mellom vaskerom og bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet har fliser på gulvoverflaten,
vinyltapet på veggoverflatene
og prefabrikkerte takplater i himling.

Innredning med heldekkende servant,
dusjkabinett og gulvstående toalett.
Plastsluk med smøremembran av ukjent utførelse.

Badet har naturlig ventilasjon.
Gulvet har elektriske varmekabler.

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:
- bomfliser
- vannmerker i himling (kondens)
- riss i vinyltapet
- glipe mellom gulvfliser og sokkelflis under servanten.
Det ble ikke registrert motfall.
- Tilnærmet flatt gulv.
- Vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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: 200 000 - 500 000



Plastsluk med smøremembran av ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble foretatt i eksisterende hull som ble utført til vaskerommet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



Fuktmåling i eksisterende hull.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet har fliser på gulvoverflaten,
vinyltapet på veggoverflatene
og prefabrikkerte takplater i himling.

Innredning med heldekkende servant,
dusjdører og gulvstående toalett.
Plastsluk. Ukjent tettesjikt.

Badet har elektrisk vifte.
Panelovn montert på vegg for oppvarming.

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:
- bomfliser
- motfall på gulvet
- fastlimt/fuget dusjdør
- svertesopp i elastiske fuger
- utette rørgjennomføringer
- svimerke på dørblad etter panelovn
- elektrisk vifte med utløp til vaskekjeller

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller 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

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrert stekeovn.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.
Enkelte bruksmerker må forventes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter i malt og lakkert utførelse.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes utskifting eller fornying av overflatene.

Konsekvens:
Avviket er estetisk og påvirker ikke bruk av kjøkkenet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

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

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.
Det anbefales balansert ventilasjon for å bedre inneklimaet.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumper.
Gulvmodell i stuen i 1. etasje og veggmodell i stuen i underetasjen.

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

Det ble også registrert ulyd fra varmepumpen i underetasjen.

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

Service anbefales.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring 20.04.2022:
   Tilkobling av varmtvannstank med fast tilkobling.
   Utskifting av varmekabeltermostat på bad til MTC4 termostat.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret.
Det opplyses om noe nyere drenering mot øst.
Ukjent omfang og utførelse.

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.

Tilstandsrapport

• 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.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i blokker av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss- og sprekkdannelser på grunnmuren.
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. Årsaken til saltutslag på muren kan være av flere årsaker. Anbefaler å få utført ytterligere undersøkelser.

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



Fuktgjennomtrengning og saltutslag.



Riss- og sprekkdannelser.

TG 2 Terrengforhold

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.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

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

⚠ 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:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsetterslep

Beskrivelse

Frittliggende garasje og utvendig bod med sammenhengende takoverbygg mot boligen.
Boden er ikke kontrollert. Boddør kunne ikke åpnes grunnet mengder med snø.

Gulv av betong.
Fundamentert på blokker av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Tak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med takplater av metall.
Renner og nedløp av plast.
Leddporter av tre i malt uførelse.
Sidedører med karmer av tre.
Dørblad i stedbygd utførelse.
Tofløyet dør av teak mot sør.

Det ble registrert:
- Store skjevheter og sprekkdannelser i gulv og vegger mot nordvest.
Utsiging av masser under grunnmuren er høyst sannsynlig årsak.
Grunnet snødekt terreng kan ikke det konstateres.
- Lekkasjer via tak og takrenner.

Kjøper må forvente utbedringer av registrerte avvik.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

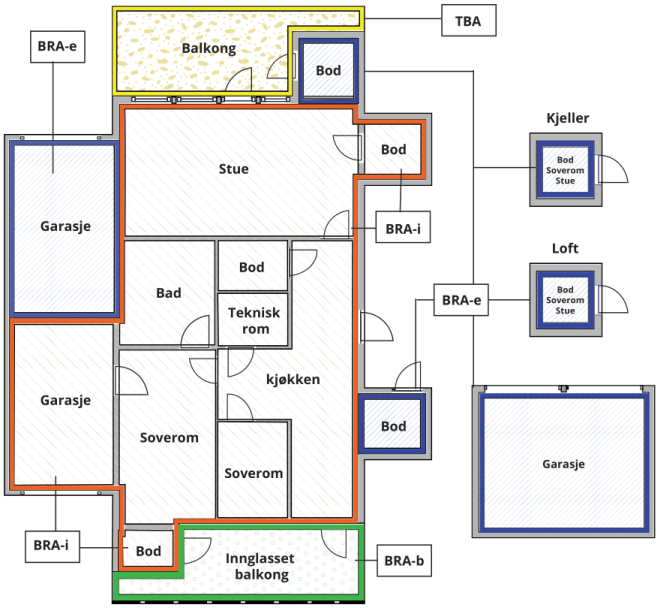
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	123		23	146	
Underetasje		117		117	16
SUM	**123**	**117**	**23**		**16**
SUM BRA	**263**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasjen er oppført som egen boenhet. Det foreligger godkjent og byggemeldt tegning med 2 soverom mot sørvest.
Vinduene på soverommene er ikke godkjent som rømningsvei, grunnet utvendig trappevange og utedel for varmepumpe som begrenser åpning.
Underetasjen inneholder kjøkken og bad, samt andre rom som ikke er godkjent.
1. etasje fremstår også med bruksendringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		93		93	
SUM		**93**			
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom, garasjerom 2, garasjerom 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør
	Kjell Ove Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	90	196		0	619 m²	Kommunekart	Eiet

Adresse
Fiskåen 4

Hjemmelshaver
Opsal Ellisiv, Opsal Emma Olise, Lilleås Heidi, Hansen Kjell Ove, Hansen Lars Birger, Haddeland Tina Desiree, Berntzen Toril, Berntzen Trygve

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	90	96		0	640 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fiskåen 4

Hjemmelshaver
Opsal Ellisiv, Opsal Emma Olise, Lilleås Heidi, Hansen Kjell Ove, Hansen Lars Birger, Haddeland Tina Desiree, Berntzen Toril, Berntzen Trygve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Fiskåen, like sør for Møllesvingen på vestsiden av Karmøyvegen.
Et landlig område med spredt boligbebyggelse.

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 var snødekt på befaringen.

På nord og vestsiden av boligen er det oppført garasje, diverse takoverbygg og bygninger som er bygget på utsiden av opprinnelig tomtegrense.
Nå er tomten utvidet med 619m² slik at diverse takoverbygg og bygninger er på den rette siden av grensen.
Utvidelsen av tomten vil bli sammenføyd med opprinnelig tomt og måle totalt 1259m² etter sammenføyning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig oppført med underetasje og 1. etasje.
Frittliggende garasje og diverse takoverbygg og bygninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.03.1975		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

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, brannceller 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.
2-0043/26

Selger 1 navn
Kjell Ove Hansen

Gateadresse
Fiskåen 4

Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Olav Hansen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kjell Ove Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0043/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0043/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Ove Hansen	ec410babd59d367b38a5 ad5549aee770cb476c14	12.02.2026 08:36:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0043/26

→ 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

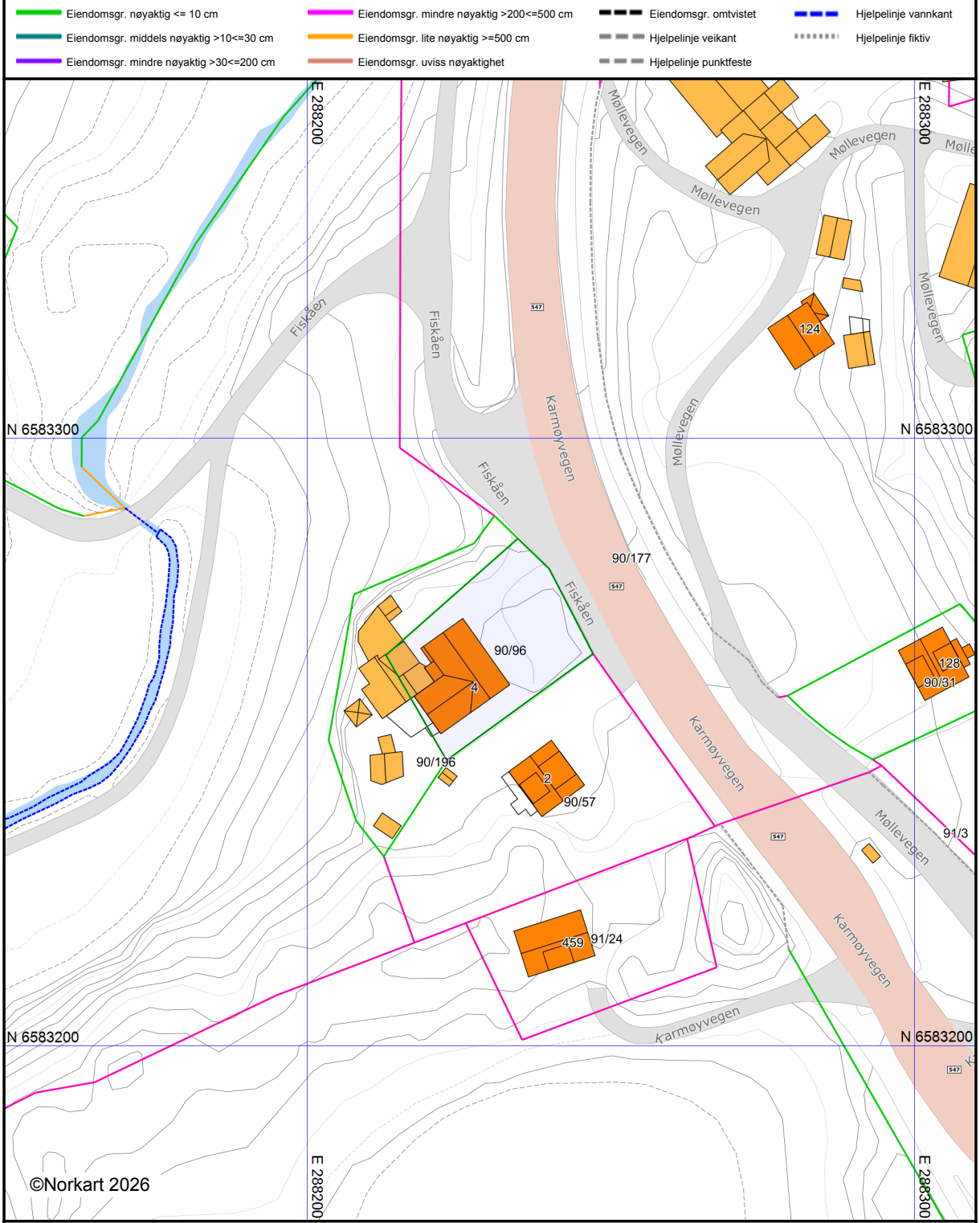
Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 90/96
Adresse: Fiskåen 4
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 11.02.2026

Eiendomskart for eiendom 1149 - 90/196//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	619,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6583251,074708	**Øst**	288209,463251	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6583236,992	288208,073	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,41	
2	6583250,274	288203,533	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,04	
3	6583274,295	288207,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,38	
4	6583282,675	288227,492	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,49	
5	6583287,21807	288230,84464	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,65	
6	6583283,482	288234,694	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	
7	6583264,288	288212,955	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,00	
8	6583246,968504	288222,956058	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,00	
9	6583231,145476	288212,618209	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,90	

Karmøy kommune

Ledningskart

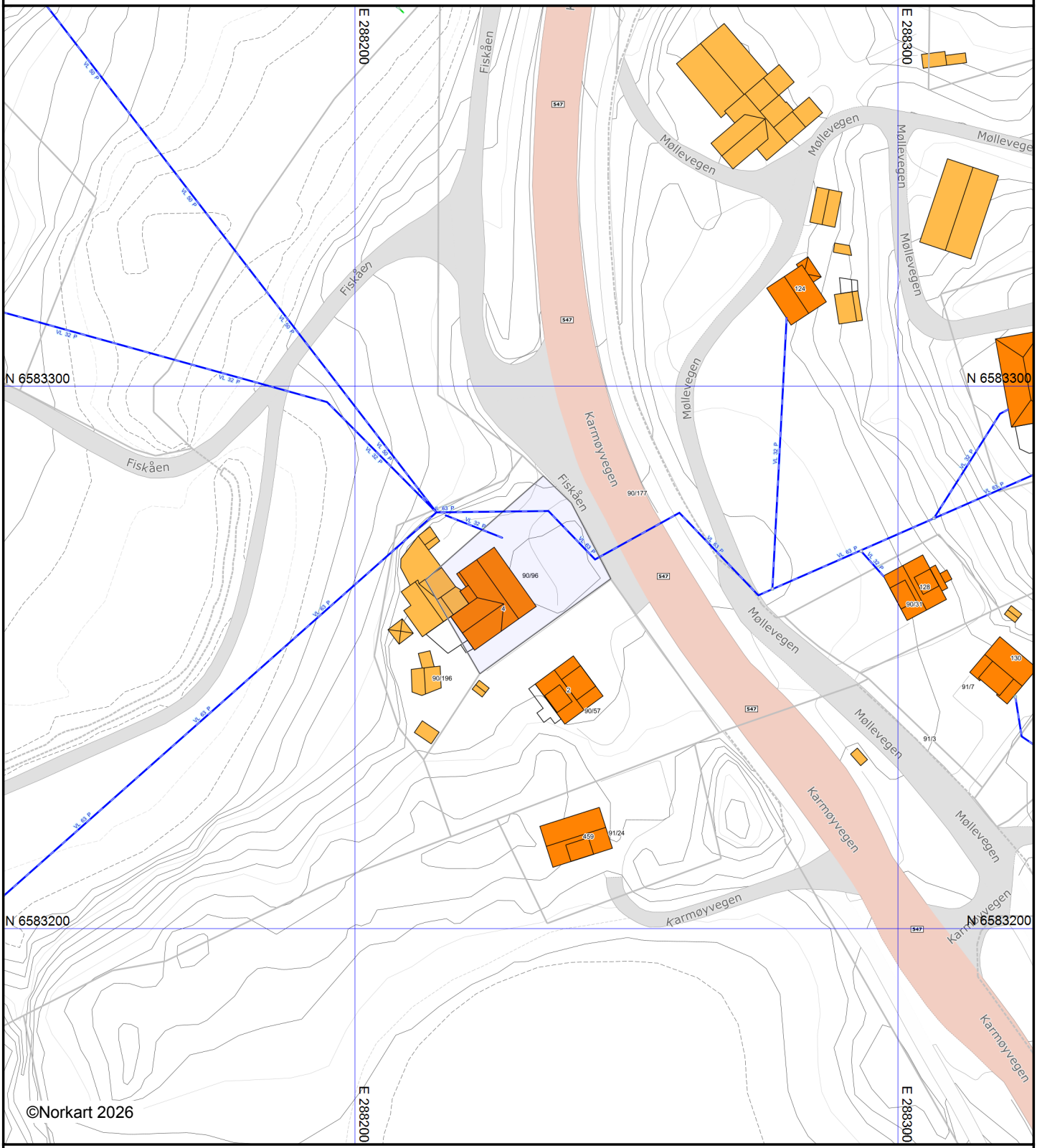
Eiendom: 90/96
Adresse: Fiskåen 4
Utskriftsdato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

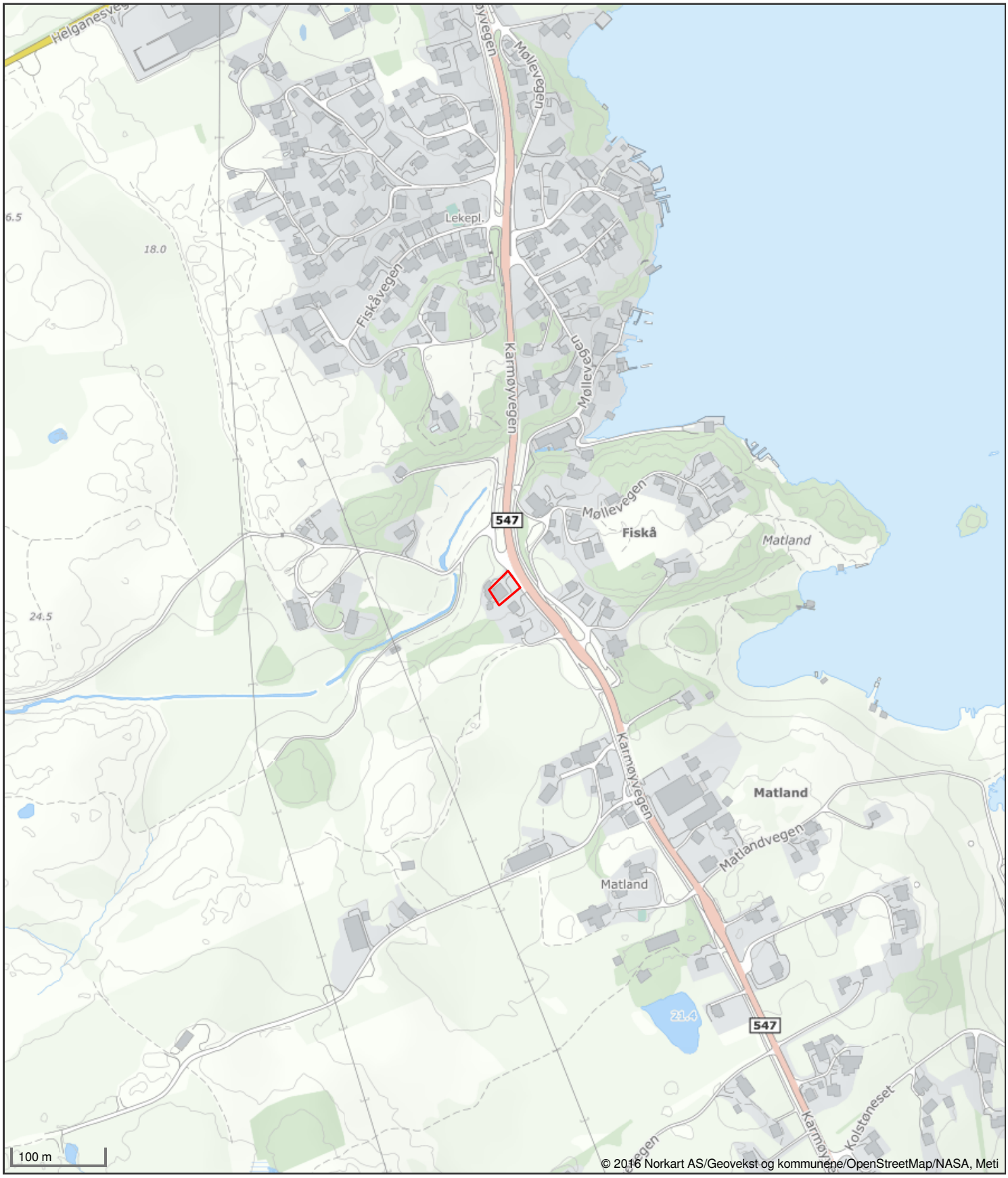
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 11.02.2026

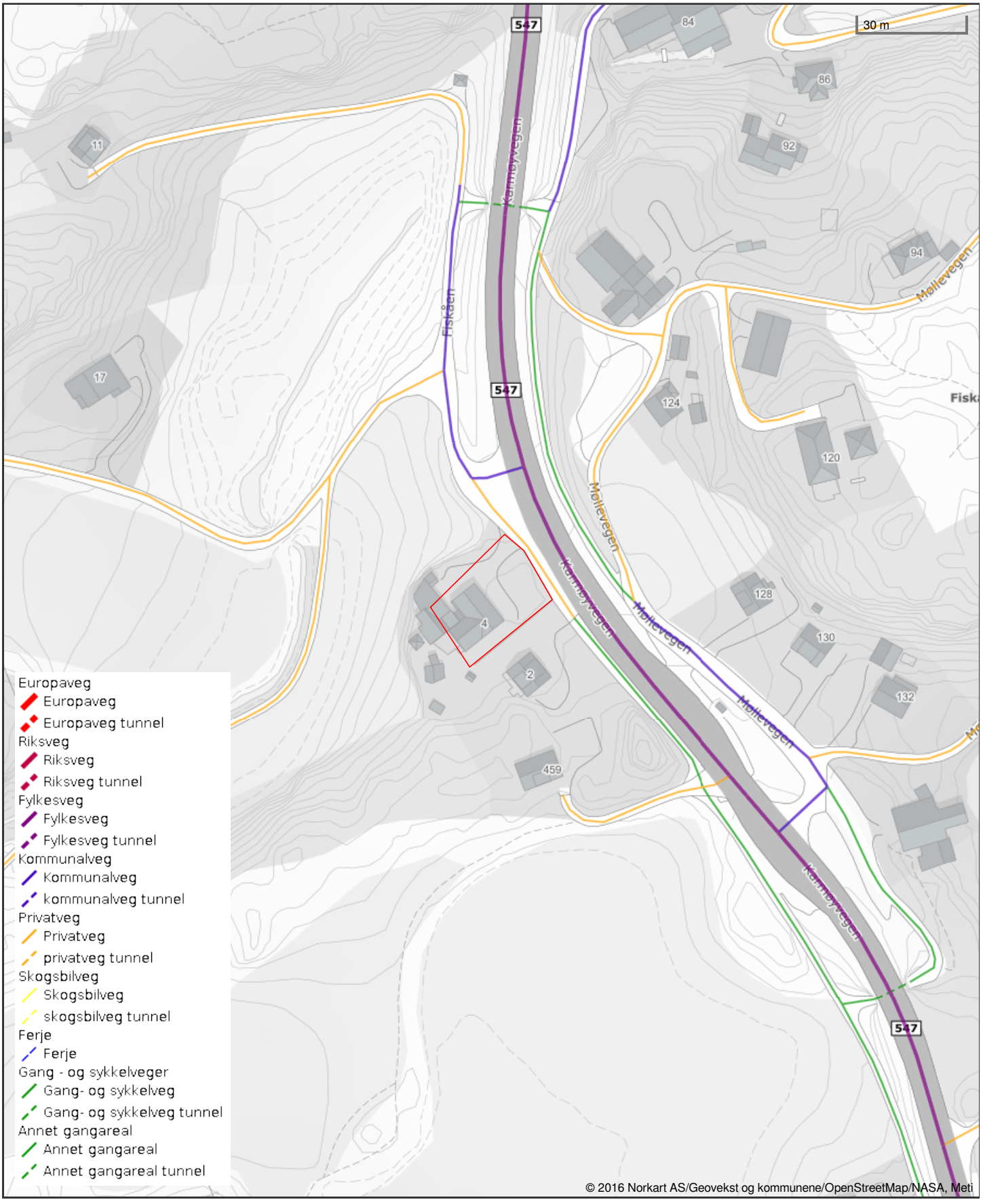
Oversiktskart for eiendom 1149 - 90/96//



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: 11.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 90/96//



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.

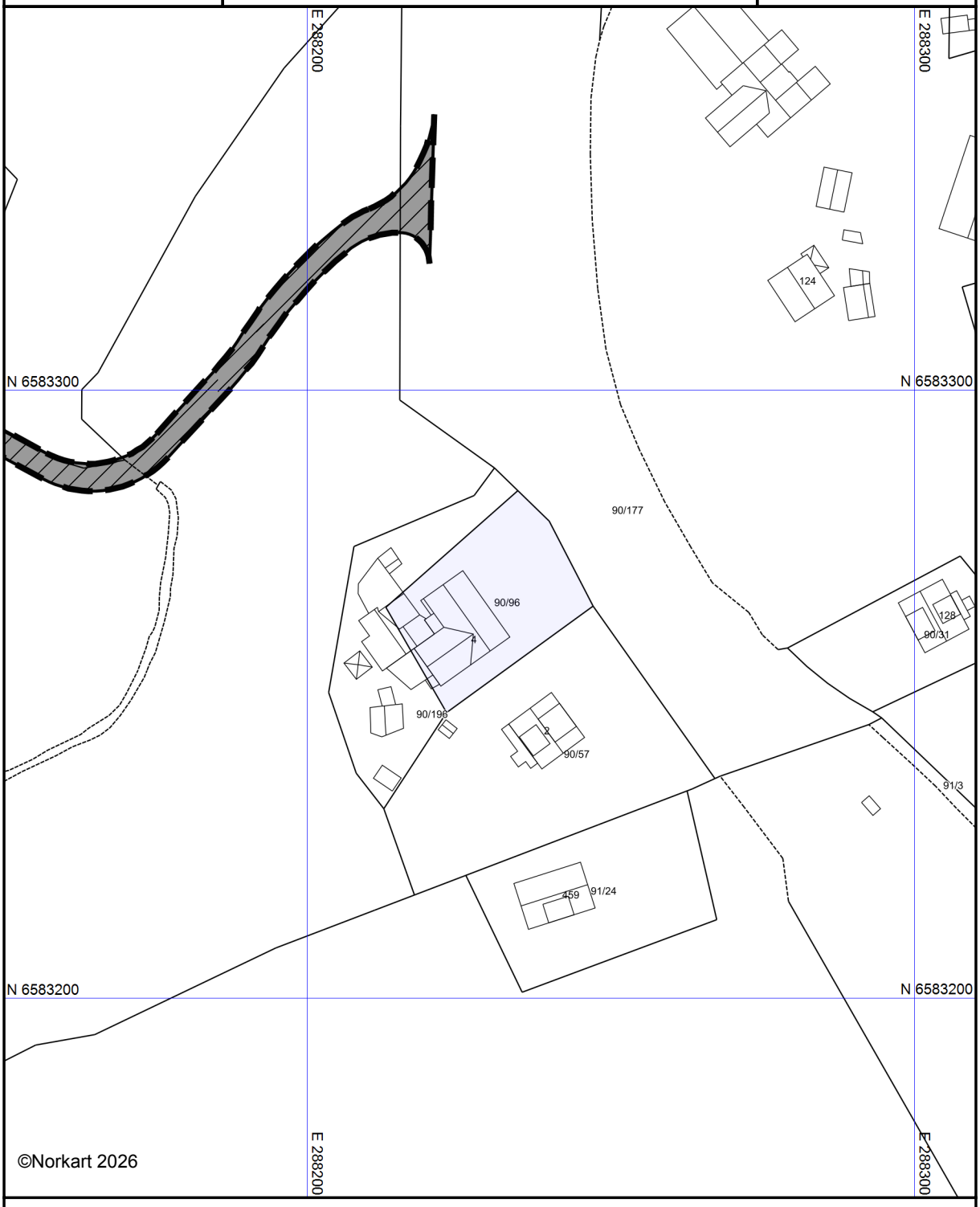
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 90/96
Adresse: Fiskåen 4
Dato: 11.02.2026
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.

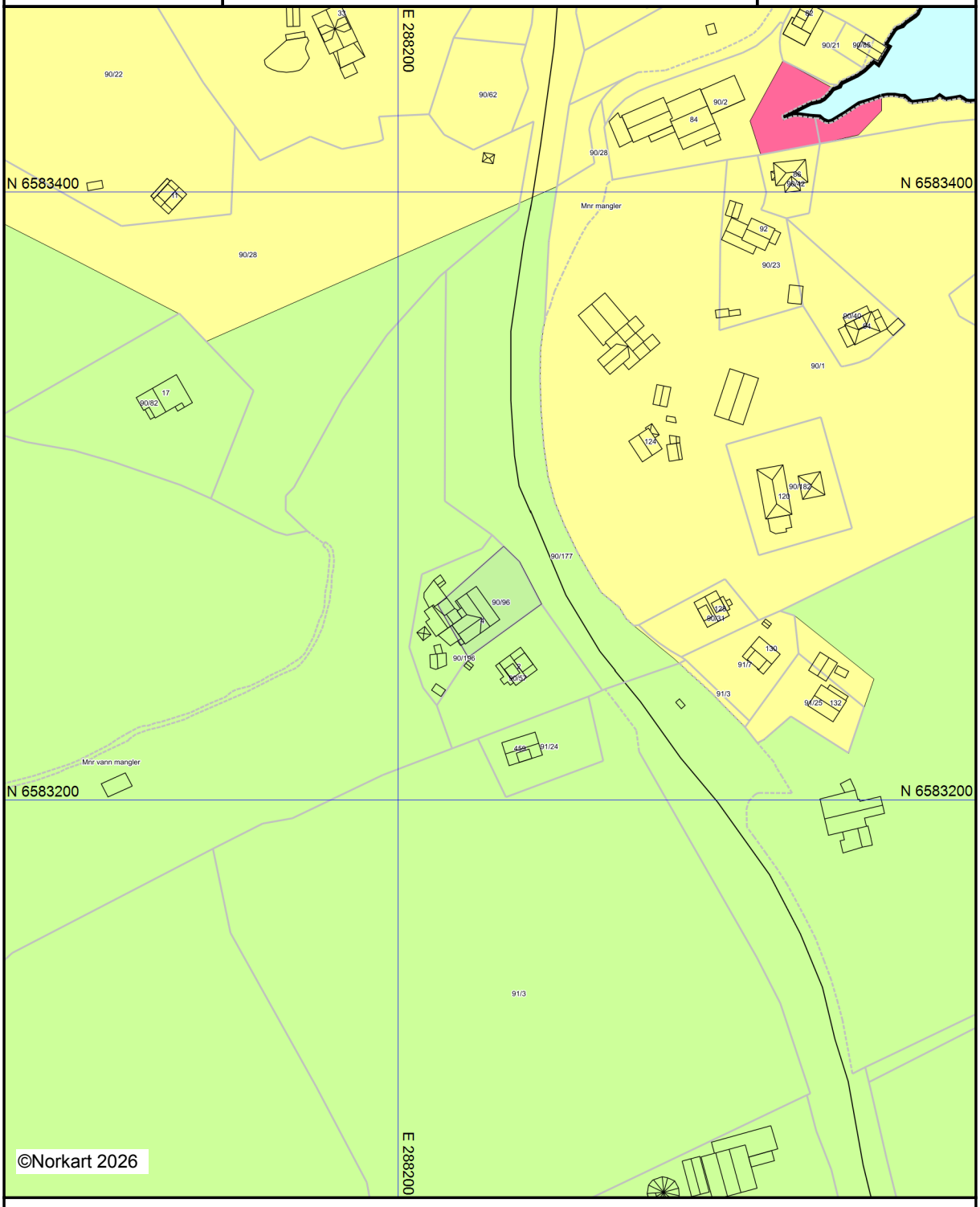
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 90/96
Adresse: Fiskåen 4
Dato: 11.02.2026
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.

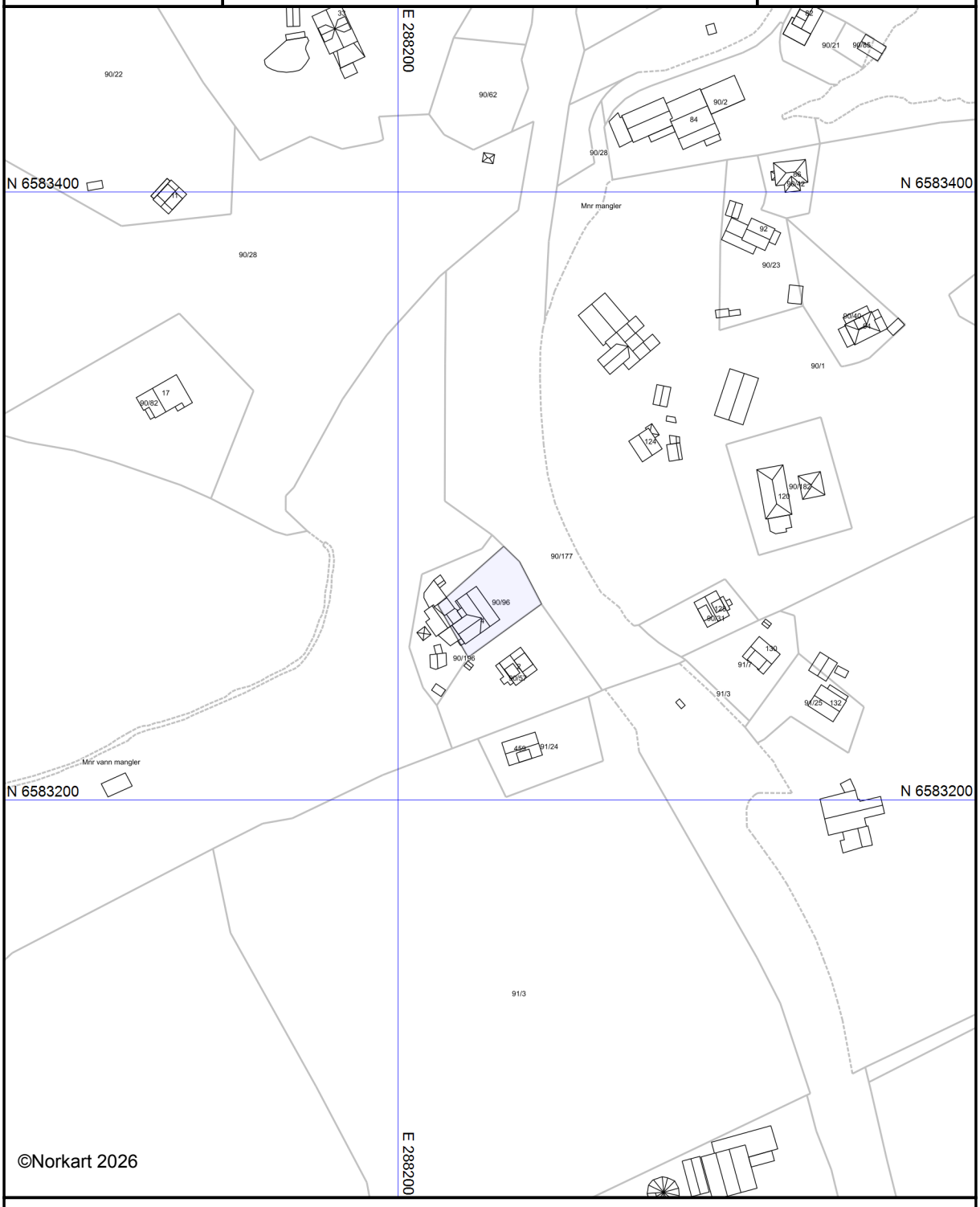
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 90/96
Adresse: Fiskåen 4
Dato: 11.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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: 11.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiskåen 4, 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** 640 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 90, Bruksnr 96	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Fiskåen 4, gatenr 1608 4262 Avaldsnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:**	805 5 6100101	Fiskå Avaldsnes Avaldsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Knatten	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.03.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	640,0 kvm	**Skyld:**	0,03		
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
Sammenslåing	Forretning:	22.08.2025	Avgiver	1149/90/196	0,0
	Matrikkelført:	22.08.2025	Mottaker	1149/90/96	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	02.07.2025	Berørt	1149/90/1	0,0
	Matrikkelført:	04.07.2025	Berørt	1149/90/28	0,0
			Berørt	1149/90/57	0,0
			Berørt	1149/90/96	0,0
			Berørt	1149/90/177	0,0
			Berørt	1149/91/3	0,0
			Berørt	1149/91/24	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.07.2025	Avgiver	1149/90/1	-619,7
	Matrikkelført:	04.07.2025	Berørt	1149/90/57	0,0
			Berørt	1149/90/96	0,0
			Berørt	1149/90/177	0,0
			Mottaker	1149/90/196	619,7
Skylddeling	Forretning:	25.11.2008	Berørt	1149/90/1	0,0
	Matrikkelført:	25.11.2008	Berørt	1149/90/57	0,0
			Berørt	1149/90/74	0,0
			Berørt	1149/90/96	0,0
			Berørt	1149/90/177	0,0
			Berørt	1149/91/3	0,0
			Berørt	1149/91/24	0,0
Skylddeling	Forretning:	18.03.1963	Avgiver	1149/90/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/90/96	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fiskåen 4	Bolig	228,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	228,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	228,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11896944			Antall etasjer:	2

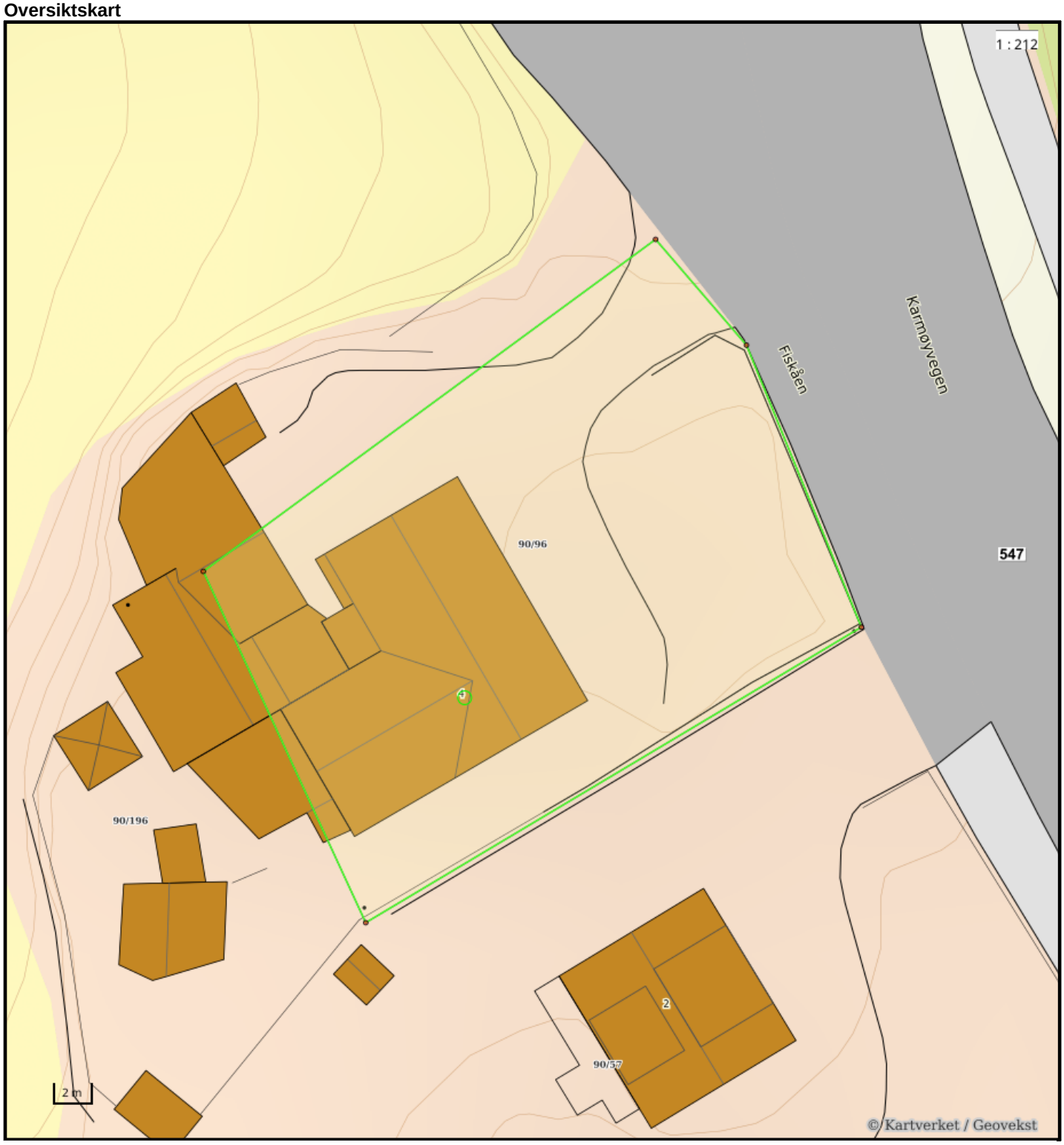
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			105,0		105,0				
H01	1		123,0		123,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



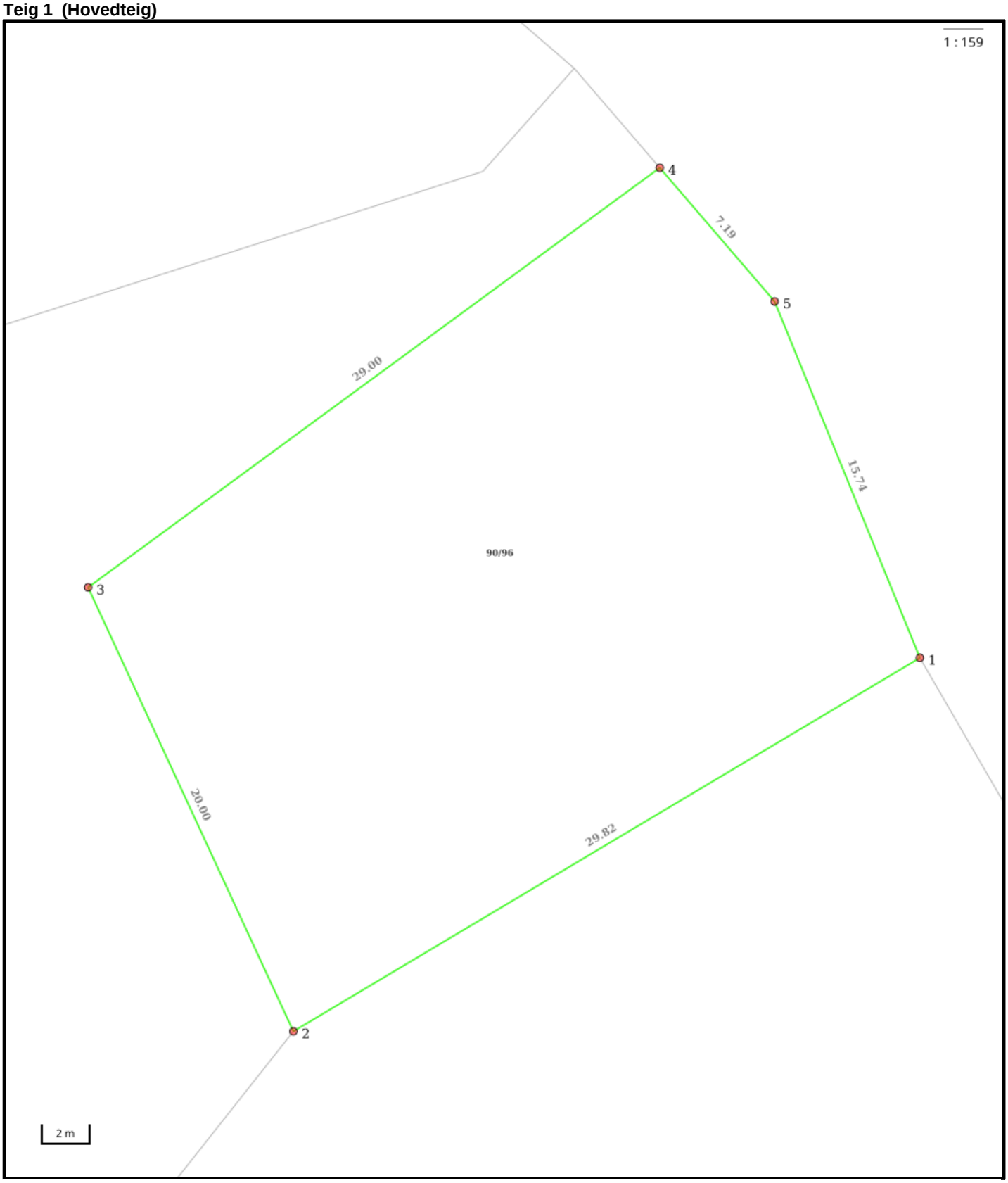
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 640,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

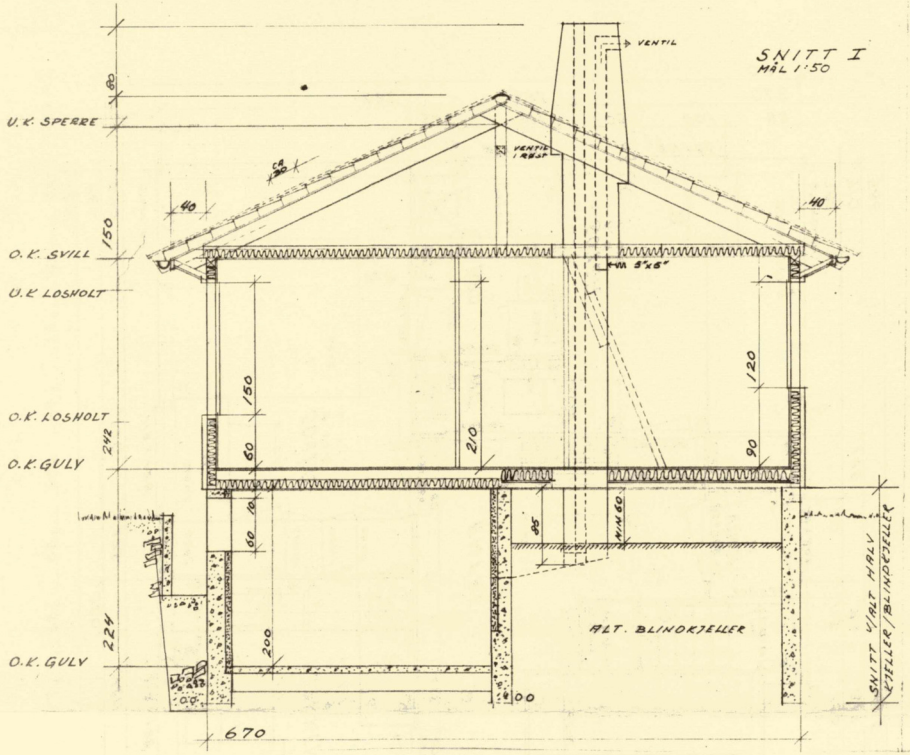
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 583 264,49	288 247,09	29,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
2	6 583 246,97	288 222,96	20,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 583 264,29	288 212,96	29,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 583 283,48	288 234,69	7,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 583 278,47	288 239,86	15,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne

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

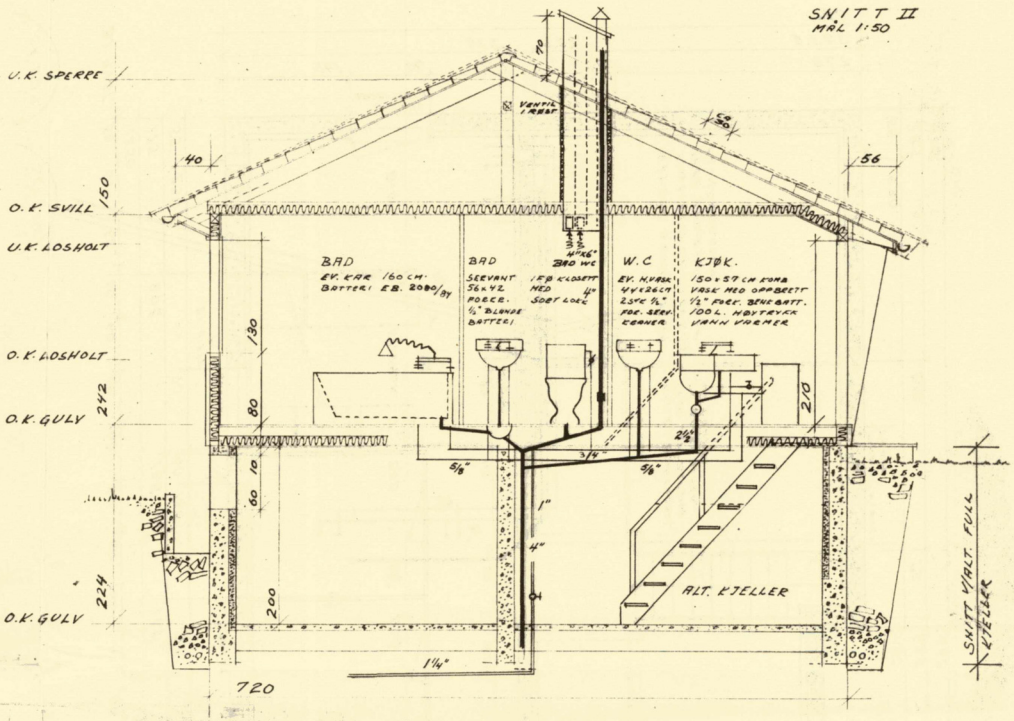
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

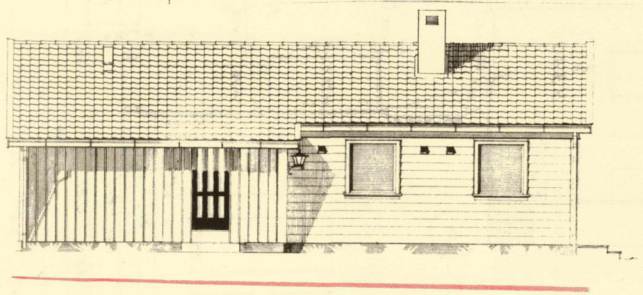
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

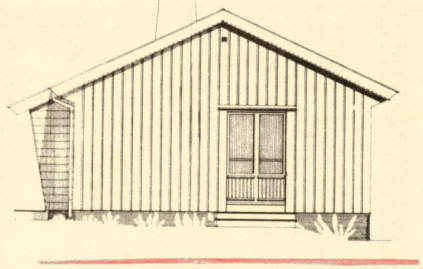
SNITT I
MÅL 1:50

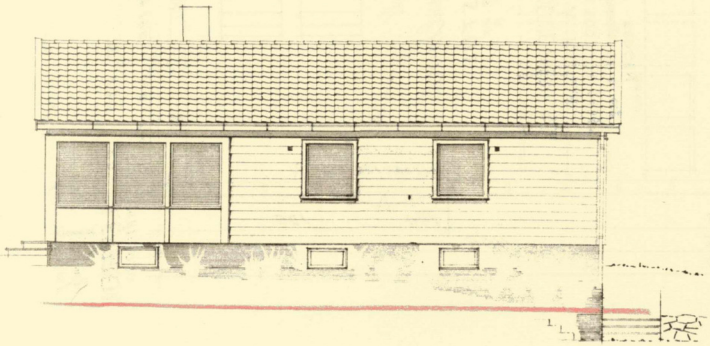


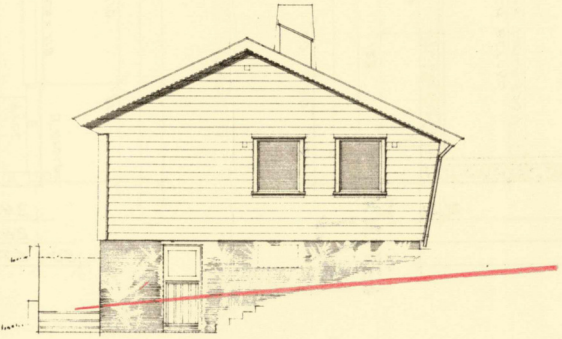
SNITT II
MÅL 1:50



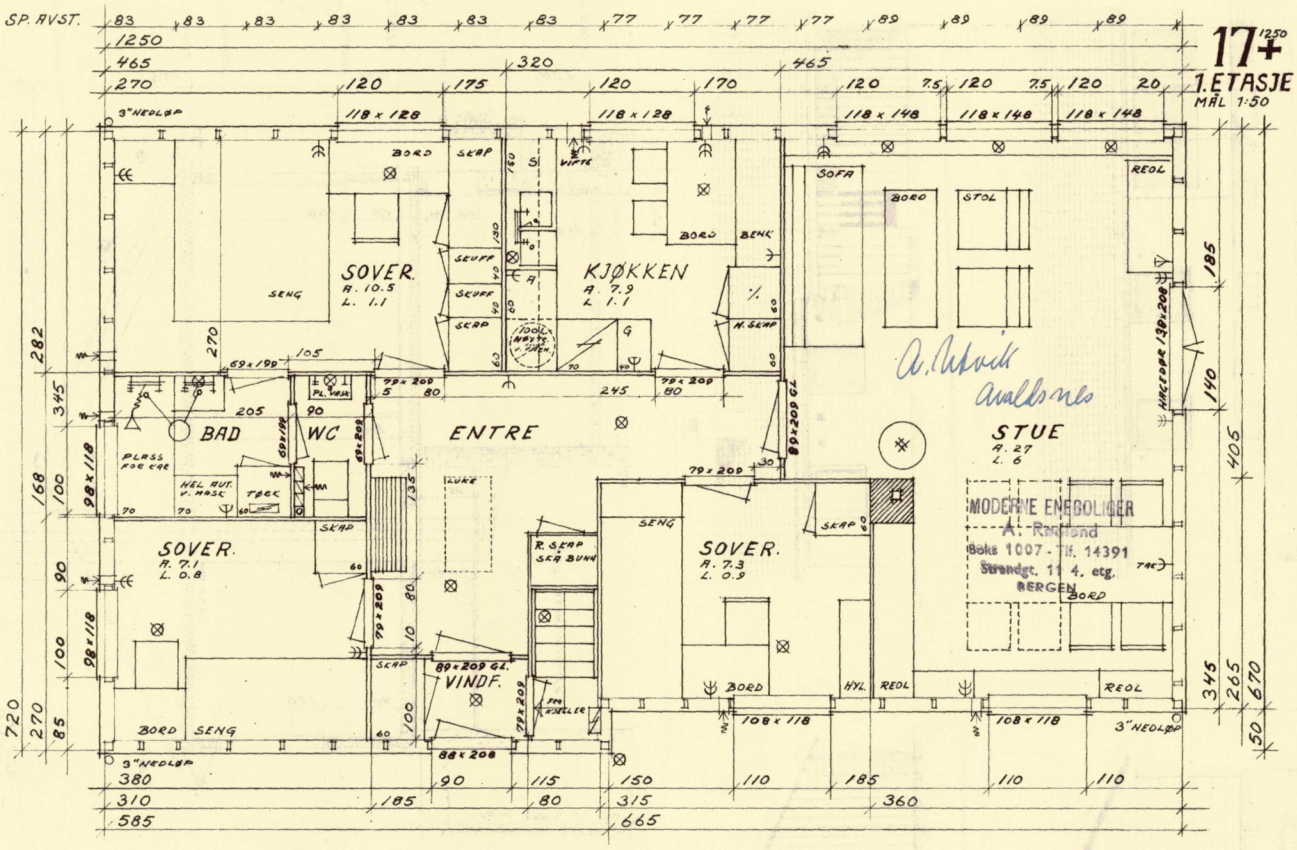


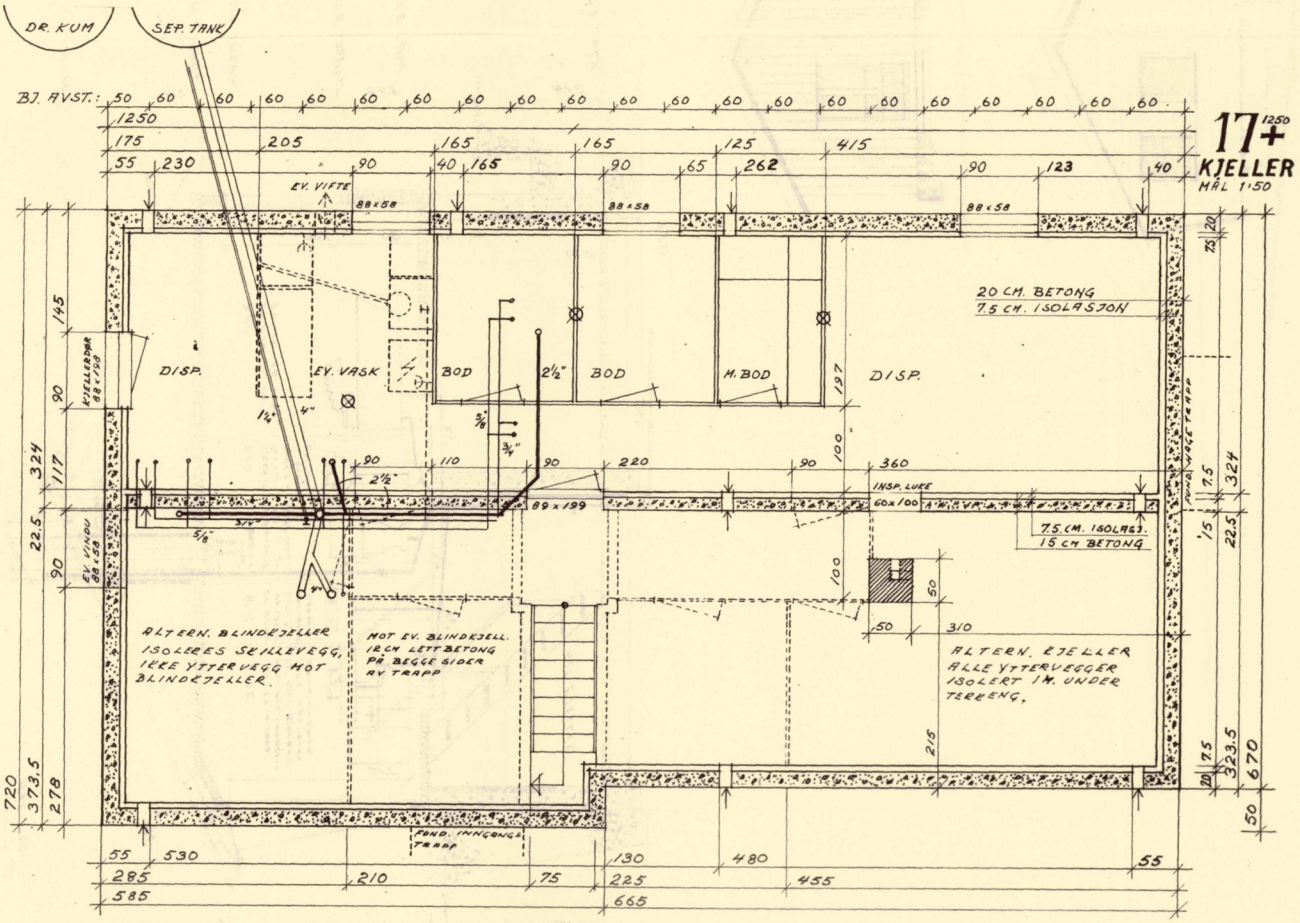




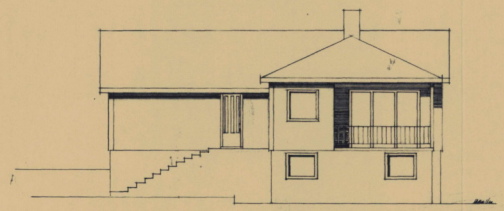


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

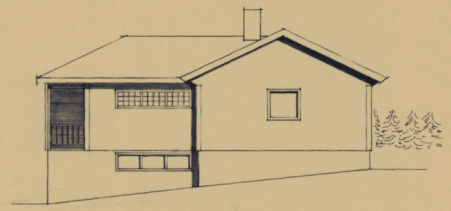




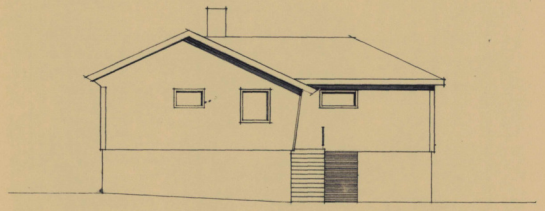
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
0 50
Dansk Scanning A/S



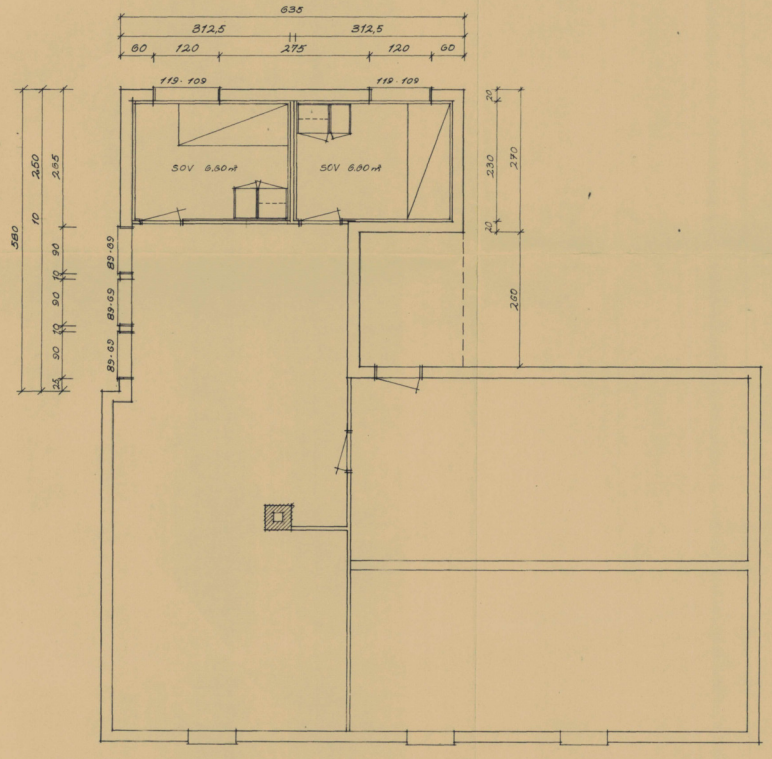
Fasade mot vest.



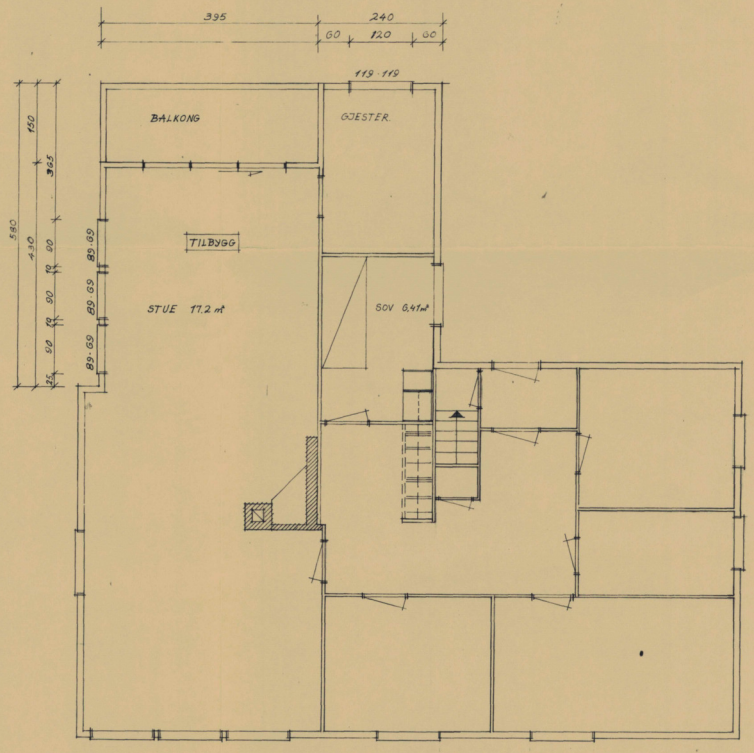
Fasade mot sør.



Fasade mot nord.



KJELLERPLAN



STUEPLAN

TILBYGG TIL ENEBOLIG
G.NR. 90 B.NR. 96
BYGGHERRE: OLAV HANSEN.
BR. AREAL: 37,0 m².

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

Avaldsnes Bygningsråd.

BYGGEMELDING FOR Olav Larsen Karmsund

Gr.nr. 31 br.nr. 1 i Avaldsnes.

Behandlet av Avaldsnes bygningsråd den 13. feb. 64 sak 13/64

Vedtak:

Söknaden godkjennes under forutsetning av at arbeidet ikke blir å påbegynne för ett eksemplar av dette skjema er ekspedert Avaldsnes bygningsråd, - undertegnet av både ansvarshavende byggmester (eller leder) - og av byggherren selv.

Forövrig har bygningsrådet stillet disse betingelser for godkjenning av byggemeldingen:

1. Rådet går ut fra at det er gitt nabovarsel i h.t. bygningslovens § 132.3. I tilfelle så ikke har skjedd og det gjöres innsigelser fra nabo - blir saken gjenstand for ny behandling av rådet.
2. Rådet har etter bygningslov og helsevedtekter ikke anledning til å godkjenne innredning bad/w.c. med avlöp til bekk eller veite som går over annen eiendom eller kan medföre fare for forurensninger av nåværende eller senere anlagte brönner.
   Det må inntil videre innredes forskriftsmessig, utvendig privet - plassert etter rådets anvisning eller etter samråd med tilstötende naboer.
3. Som rent midlertidig ordning og med forbehold om anlegg av forskriftsmessig 3-roms sept.tank, - vil rådet ikke nekte avlöp til holveite e.l. - om byggherren selv påtar seg alt juridisk og teknisk ansvar ovenfor andre interessenter - og innhenter skriftlig tillatelse fra disse.
   Dette da med uttrykkelig forbehold om at byggherren må finne seg i å nedlegge anlegget om eller når - helse- eller bygningsrådet måtte forlange dette - av idag uforutsette grunner, - juridiske eller sanitære, eventuelt etter begjæring fra andre interessenter.
   I motsatt fall må det innredes forskriftsmessig, utvendig privet på tomten etter rådets anvisning - eller i samråd med nabo.
4. Byggearbeidet kan bare forestås av ansvarshavende - som rådet kan godkjenne som sådan - og som har kjennskap til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.
5. Avtale fra annen tilsl. kraftlinje må være i samråd med Karmsund Kraftlag selv.

Avaldsnes bygningsråd, den 14/2 /64.

B. Larsen

bem.-sekr.

Tilbakesendes Avaldsnes bygningsråd - idet ovennevnte betingelser godtas.

..... den .....

---

byggherre.

---

ansvarshavende.

Tilsalgs hos Nils Sund

Skjema vedtatt av ~~Haugesunds~~ Avaldsnes Bygningsråd

~~Avaldsnes~~ BYGGEMELDING

TIL BYGNINGSRÅDET I HAUGESUND

(innsendes i 2 fullstendige sett)

(vedlegges dispensasjonssøknad innsendes 3 fullstendige sett)

Meldingen antas å være fullstendig og

Gebyr kr.

\+ „

tils. kr.

mottatt.

I hvert omslag vedlegges **oversiktsplan** og **situasjonsplan.** På situasjonsplanen er anmerket alle tilstøtende eiendommer i kvartalet og deres eiere. Disse er varslet i henhold til bygningslovens § 132, 3. **Bevis for varsel vedlegges.**

Forøvrig vedlegges fullstendige sett tegninger. Disse er brettet i samme format som omslaget. **Teksten viser som på omslaget.**

Alle forhold som vites å være avhengig av særlig godkjennelse eller dispensasjon er vist i tegningene og nevnt omstående.

Planer for bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal på forhånd forelegges arbeidstilsynet. Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges byggemeldingen i 2 eksemplarer som bilag.

Bygningen har 1 etasjer + kjeller og loft.

Bygningen inneholder ..... butikker, ... kontorer, ... verksteder, ... garasje for ..... biler, ... og følgende leiligheter, h.h.v. før og etter det anmeldte arbeide (idet eget, delt eller intet kjøkken eller bad, w.c. betegnes h.h.v. 1, ½, 0, og dusjbad betegnes d. under rubrikken for bad).

Leilighetens type				Antall leiligh.	
Ant. rom	Kjøkken	Bad	W.C.	Før	Etter
6	1	1	1		

Tomtens størrelse ca.700 m²
(uten gategrunn)

Tidligere bebygget ..... »

Ny bebyggelse 83 »

Tils. bebygget 83 »

Byggesum ca. 47000,- kr.

Samlet gulvflate, trapper og yttervegger medregnet.

Loft og kjeller medregnes bare forsåvidt de er utnyttet til beboelse eller arbeidsrom (§§ 104 og 105) ..... m².

Avaldsnes Bygningsråd. Sak 13/64 Godkjent med forbehold. R. Seuth

~~Haugesund~~ Avaldsnes, innleveringsdagen, den 20/1-64

Olav Hansen (Anmelder) Avaldsnes (Adresse) ,Karmlund (Telefon)

Undertegnede byggherre forplikter seg til ikke å igangsette arbeidet før meldingen er undertegnet av godkjent ansvarshavende.

Byggherre: Olav Hansen Eier: Olav Hansen

Ansvarshavende: ..... fra .....

Tekst i overensstemmelse med tegningenes tekst, som bes plasert på samme måte.

Teksten utføres med skrivemaskin eller teknisk skrift (trykkskrift).

NR.

EIER: for Olav Hansen

A. UTVIK A/S

Kr. 44 Utvik

Arbeidets art f. eks. nybygg og Bygningens art f. eks. enebolig

nybygg, enebolig

Tegningene er datert

A. Rødland, Bergen

tegner (fullt navn)

I hvert omslag ligger tegninger

i 2 *BL.*

nummerert:

fra ..... *til* .....

og følg. skriv: *(om nødvendig)*

Beskrivelse:

(undertegnes av anmelderen)

(Gjør de nødvendige tilføyelser og strykninger i den trykte beskrivelse og de eventuelt nødvendige tilføyelser nedenfor).

1. Der fundamenteres på fjell.
2. Kloakk og vannledning tilknyttes offentlige ledninger som vist i oversiktsplan.

   Kjellergulvets høyde over tilknytningspunktet for kloakken er ..... m.

   Nåværende terreng er vist stiplet, ferdig planert terreng er vist i opptrukket linje på fasadene. Dessuten er gatehøyden inntegnet.
3. Bygningen har adkomst til riksvei 50å

   (eventuelt ved tinglest veirett i ..... m bredde).
4. Tilstøtende deler av nabohusene er (i tilfelle tettbebyggelse) inntegnet i fasader og situasjonsplan forsåvidt de er i overensstemmelse med reguleringen.
5. Ingen kjellerrom er lavere enn 2,20 m. Ingen beboelses- eller arbeidsrom er lavere enn 2,50 m eller mindre enn 6 m².
6. Vinduenes netto lysmål er overalt overensstemmende med kravene i §§ 104 og 105.
7. Vaskerom, mat- og vedboder i kjelleren. Tørkerom og klekott på loftet.
8. Et vannklosett for hver leilighet og for hver butikk, og for .....

   tils. 1
9. Trappenes bredde og stigningsforhold er anført i tegningen.
10. Der er ingen beboelsesrom på loft.
11. Oppvarmingen skjer ved elektrisk
12. Der er i alt 1 loddpiper og 1 ovner. Ingen trukne røkrør.
13. Alle roms anvendelse er påført tegningene. Således arten av butikker og verksteder.
14. Konstruksjon og materialer er som det fremgår av tegningen følgende:

    Fundamenter forsvarlig(etter grunnforhold)

    Grunnmur blokker

    Yttervegger reisverk,kledn.,asf.plt.,papp,mineralull,folie,paneling

    Innvendige bærende vegger 2x2" rekker,2 lag paneling

    Tak og taktekking,2x7"uhv.sperr,sutak,papp,sp.slag,eternit.

    Bjelkelag 2x8"uhv.,mineralull,paneling,golv.

    Trapper .....
15. Ventilasjonen er i overensstemmelse med bygningslovens og helserådets bestemmelser.
16. **Der søkes om særlig godkjennelse eller dispensasjon for følgende forhold:**

SITUASJONSKART for tomt ..... vei ..... nr. .....

byggefelt .....

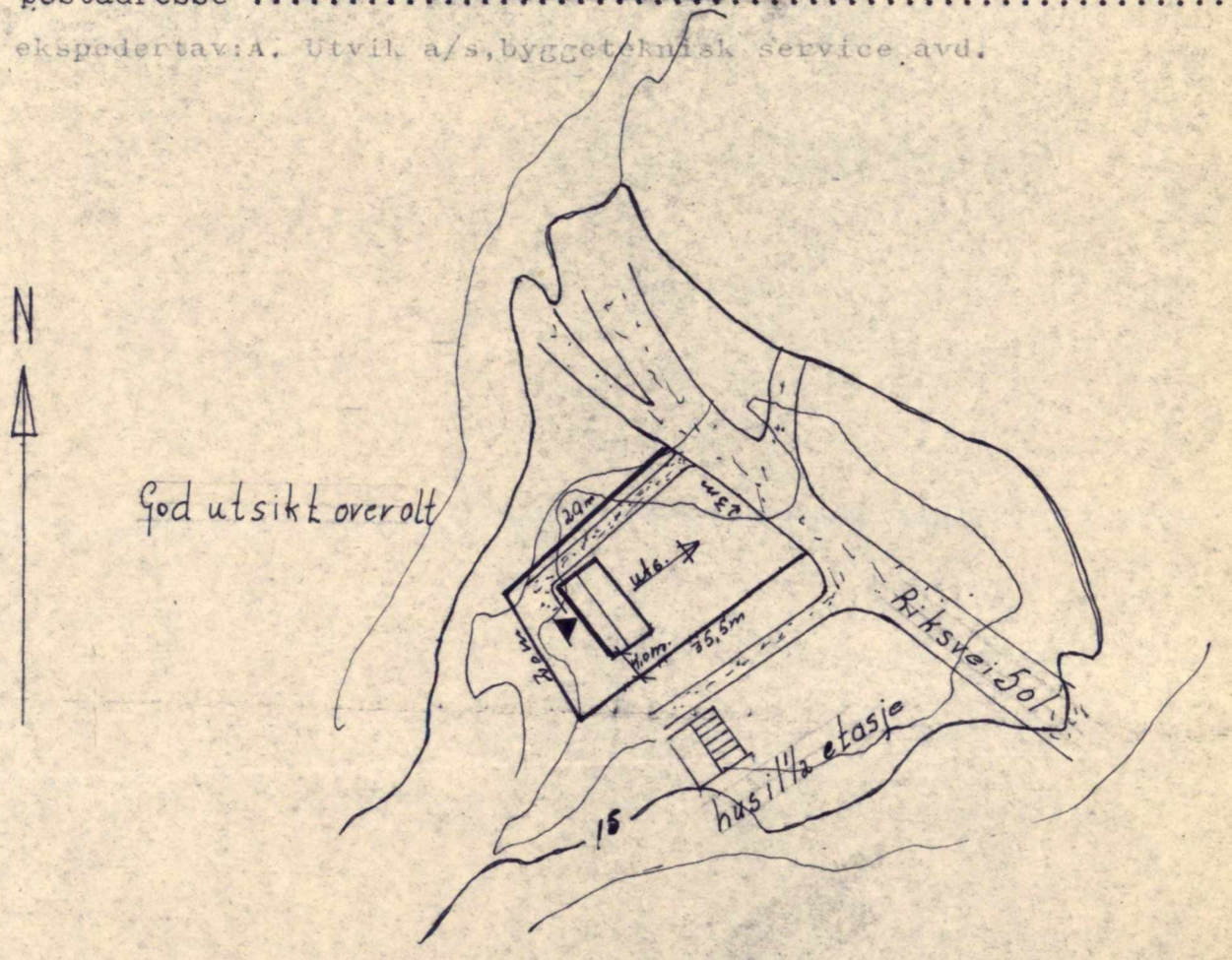
g.nr. 31... byggekommune Kvaløysnes.....

mål 1000 kv.m b.nr. 1...

navn ...Olav Hansen.....

postadresse ..Karmlund, Kvaløysnes.....

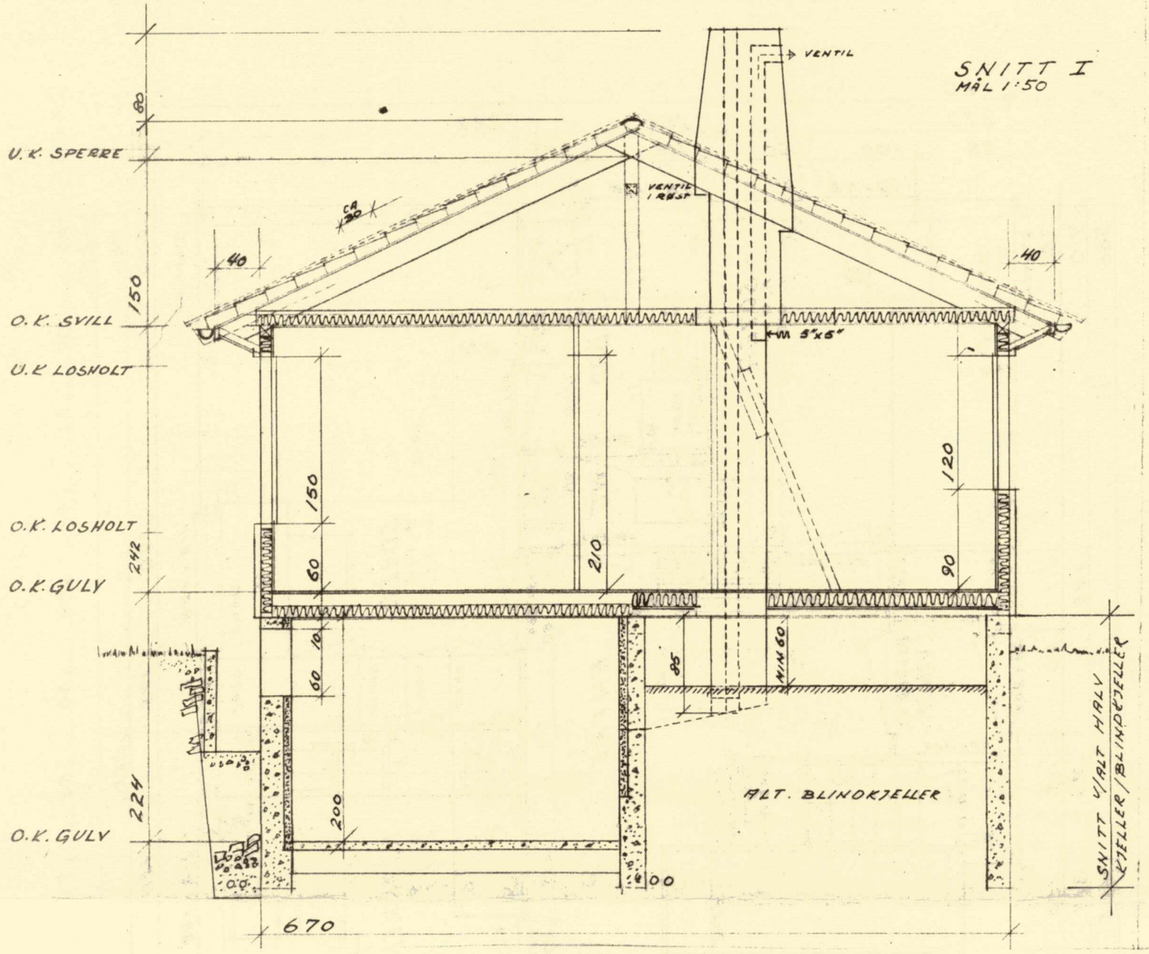
ekspedert av: A. Utvik a/s, byggeteknisk service avd.



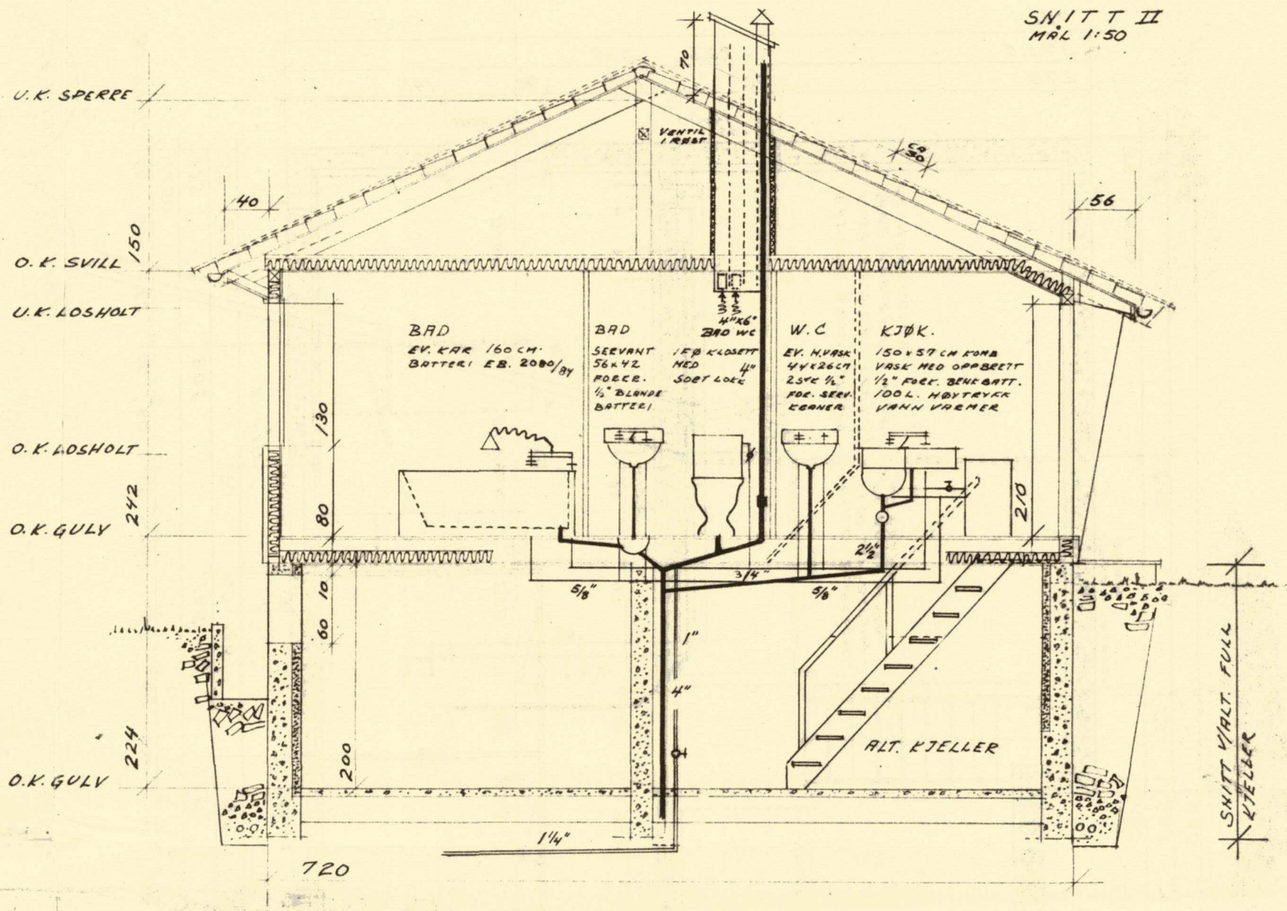
Situasjonskartet tegnes i målestokk 1:500 eller 1:1000 og skal vise tomtens begrensning. Man må vise adkomstveier, off. kloakk, nord-syd-retning, og eventuelt andre ting som kan ha betydning som utsikt, eventuelt stengende omgivelser, fremherskende vindretning. Tomtens fall må vises, helst med høydetall på koter. I stedet for koter kan man med pil vise hvilken retning tomten faller og oppgi høydeforskjellen, samt oppgi høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur for hvert hjørne på det prosjekterte hus. Huset inntegnes i målestokk slik det tenkes plassert. Inngangen skal markeres med en pil og møneretningen angis. Avstand til nabogrense målsettes. Annen eksisterende bebyggelse, eventuelt også planlagt senere bebyggelse, f.eks. garasje, tegnes inn. For at man skal kunne bedømme hvor høyt huset blir liggende, skal linjene for ferdig terreng vises på fasadetegningene (også for typetegninger).

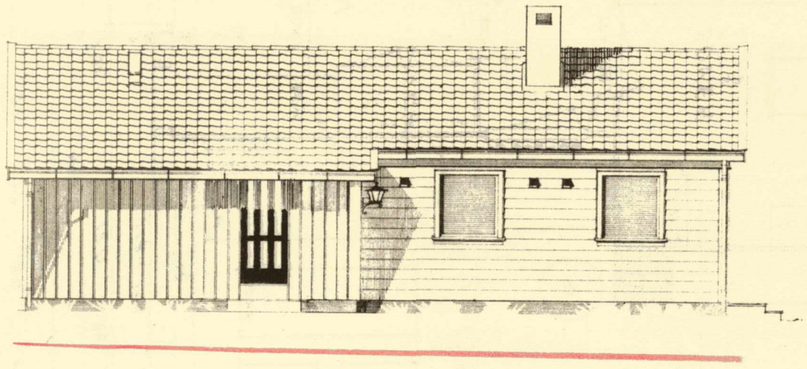
Boligdirektoratet, Boligkontoret, 15.2.1963.

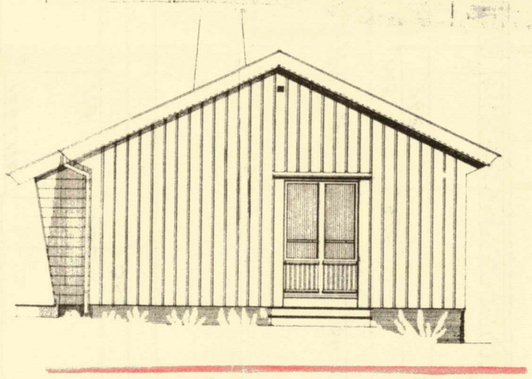
SNITT I
MÅL 1:50

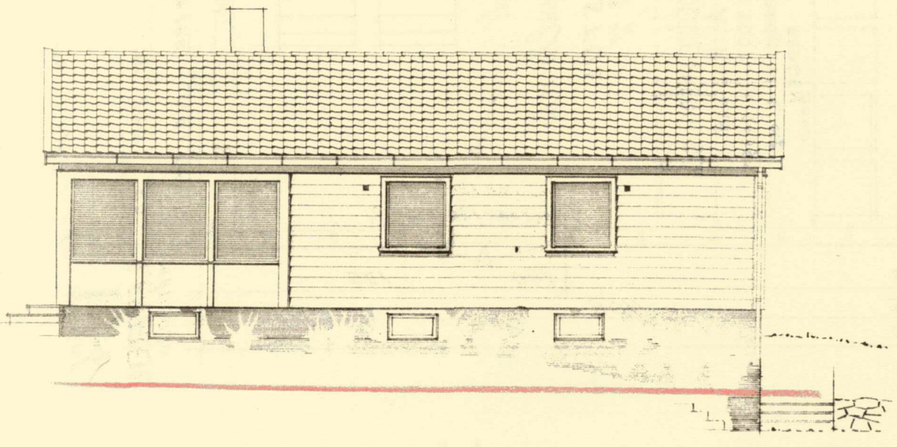


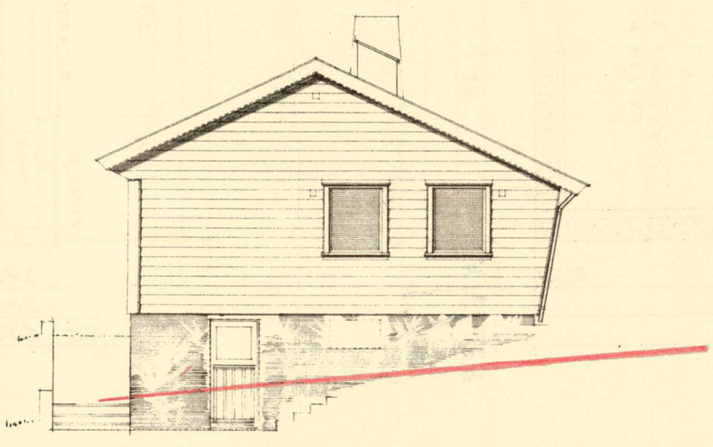
SNITT II
MÅL 1:50











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

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

17+ 1. ETASJE
MÅL 1:50

SP. AVST.

SOVER. A. 10.5 L. 1.1
KJØKKEN A. 7.9 L. 1.1
BAD
WC
ENTRE
STUE A. 27 L. 6
SOVER. A. 7.1 L. 0.8
SOVER. A. 7.3 L. 0.9
VINDF.

MODERNE ENEBOLIGER
A. Rasmland
Boks 1007 - Tlf. 14391
Strandgt. 11 4. etg.
BERGEN

17+ KJELLER
MÅL 1:50

BJ. AVST.:

DR. KUM
SEP. TANK

DISP.
EV. VASK
BOD
BOD
M. BOD
DISP.

20 CM. BETONG
7.5 CM. ISOLASJON

ALTERN. BLINDKJELLER ISOLERES SKILLEVEGG, IKKE YTTERVEGG MOT BLINDKJELLER.

MOT EV. BLINDKJELL. 12 CM LETTBETONG PÅ BEGGE SIDER AV TRAPP

ALTERN. KJELLER ALLE YTTERVEGGER ISOLERT I M. UNDER TERRENG.

7.5 CM. ISOLASJ.
15 CM BETONG

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for Karmøy bygningsråd

i møte den 24. mars 1975.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 260/75. H.M.

Søknad av 11.3. 1975 fra Olav Hansen, Avaldsnes, om tillatelse til oppføring av tilbygg på gnr. 90/96, Karmlund.
Tilbygget er på 37 m^2 og gjelder utbygging av 2 soverom.
Naboens underskrift foreligger skriftlig.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av tilbygget som omsøkt.

Vedtak:

Forslaget tiltres.

Karmøy bygningsråd, den 25. mars 1975.

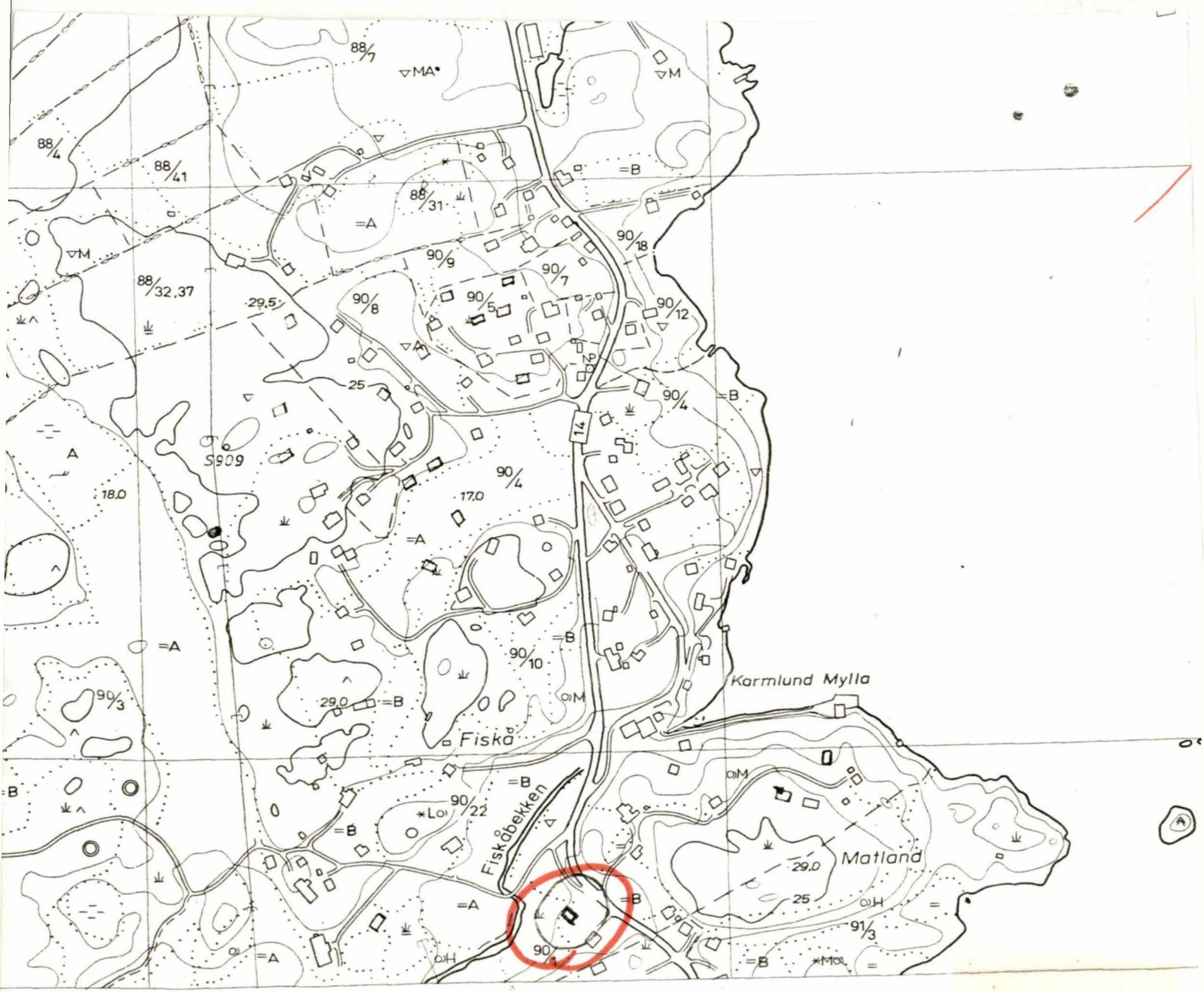
O.I. Lien
bygn.sjef

Sak 260/75. H.M.

Søknad av 11.3. 1975 fra Olav Hansen, Avaldsnes, om tillatelse til oppføring av tilbygg på gnr. 90/96, Karmlund.
Tilbygget er på 17 m^2 og gjelder utbygging av 2 soverom.
Naboens underskrift foreligger skriftlig.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av tilbygget som omsøkt.



Utskriftsdato: 11.02.2026

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.**	90	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiskåen 4, 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: 11.02.2026

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.**	90	**Bruksnr.**	96	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiskåen 4, 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	4 285,00 kr
Feiing	767,00 kr
Renovasjon	4 272,50 kr
Slam	2 203,20 kr
Vann	3 818,88 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.