Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Asaldalbakken 99, 4250 KOPERVIK

KARMØY kommune

gnr. 66, bnr. 903

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2323 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EO6557

Foretak: Knutsen Takst AS **Takstingeniør:** Arnfinn Knutsen

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.
Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.
Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere.
Vi utfører takstoppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av

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.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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 med to etasjer. Inngang fra bakkeplan i første etasje.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Tak over hagestue er tekket med asfaltpapp.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen over hagestue har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør av tre.
Malt utvendig boddør av tre.
Lakkerte skyvedører av metall med enkle glass i hagestue.
Malte terrassedører av tre med 2-lags glass.
Altan er bygget av tre.
Terrasse er bygget av tre.
Deler av terrasse er bygget over bod i 1.etasje. Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over tekking.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Bad og vaskerom har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Boligen har malt tretrapp.
Malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Det er fliser på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereder.

Bad
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med heldekkende vask og toalett.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Det registreres fjell på eiendommen.
Antatt oppført på drenerende masser.
Grunnmur er isolert under terreng.
Grunnmur av plasstøpt betong.
Terreng på to nivåer.
Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

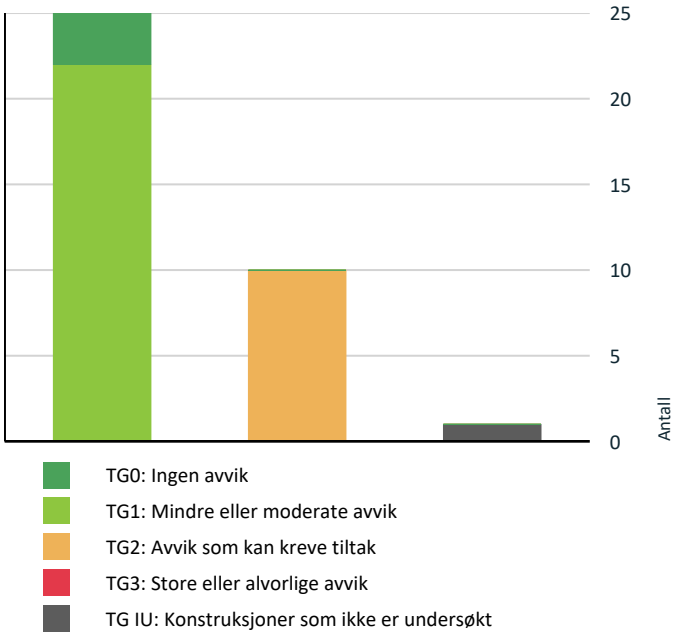
Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke vurdert om rommene er lovlig disponert i forhold til godkjenning fra kommunen.

Asaldalbakken 99, 4250 KOPERVIK
Gnr 66 - Bnr 903
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon hagestue	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Hagestue

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Tak over hagestue er tekket med asfaltpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra tak over hagestue.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert takrenne på hagestue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres takrenne på hagestuen for å lede bort regnvann og hindre fuktskader på fasade og konstruksjon. Manglende takrenne kan føre til økt fuktbelastning og skade på bygningens yttervegger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning.
Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegg mot terreng i hagestue er vanskelig å vedlikeholde på grunn av kort avstand til fjell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke mulig å etableres bedre adkomst eller økt avstand mellom vegg og fjell for å lette vedlikeholdet.
Manglende tilgang kan føre til opphopning av fukt og redusert levetid på konstruksjonen, samt økt risiko for råteskader.



Vegg mot terreng i hagestue er vanskelig å vedlikeholde på grunn av kort avstand til fjell.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er merket etter fukt på undertak ved gjennomføring til ventilasjonsanal. Dette var tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere for å avklare årsaken til tidligere fuktmerker ved gjennomføringen til ventilasjonskanalen, for å unngå fremtidige fuktskader i takkonstruksjonen.



Det er merket etter fukt på undertak ved gjennomføring til ventilasjonsanal. Dette var tørt på befaringsdagen.

TG IU Takkonstruksjon hagestue

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over hagestue har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør av tre.
Malt utvendig boddør av tre.
Lakkerte skyvedører av metall med enkle glass i hagestue.
Malte terrassedører av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdør i hagestue tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdøren i hagestuen bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan er bygget av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 98 cm.

Terrasse er bygget av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 95 cm.
Deler av terrasse er bygget over bod i 1.etasje. Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over tekking. Tekking under terrassebord og fallforhold på tekking er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.
Det er merker etter fukt på plater og på gulvbjelke under tekking (observert fra bod). Dette var tørt på befaringsdagen. Eier opplyser om at merkene etter fukt skyldes at det har vært lekkasje fra tekkingen på grunn av kondensvann fra varmepumpe, og at lekkasje er utbedret.
Limtredrager under altan i 2.etasje har punktråte.

Konsekvens/tiltak

• Beslag må skiftes ut/monteres.

For å utbedre avviket bør det etableres klaring mellom terrassebord og kledning, slik at det blir tilkomst for vedlikehold av veggen.

Fuktmerker på plater og gulvbjelke under tekking indikerer tidligere lekkasje, og det bør følges opp for å sikre at utbedringen har vært tilstrekkelig, for å unngå fremtidige fuktskader.

Punktråte i limtredrager under altan bør utbedres for å hindre videre råteutvikling og svekkelse av bærende konstruksjon.



Veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.



Det er merker etter fukt på plater under tekking (observert fra bod). Dette var tørt på befaringsdagen.



Det er merker etter fukt på gulvbjelke under tekking (observert fra bod). Dette var tørt på befaringsdagen.



Limtredrager under altan i 2.etasje har punktråte.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater av tradisjonelle materialer.
Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bad og vaskerom har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i vaskerom. Målt RH på 58,5 % ved 16,8 grader. RH under 60 % vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede dører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereder.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Det er ca 13 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ikke mulig å se om det er oppkant med membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens av liten oppkant ved dør og lite fall er risiko for lekkasje til tilstøtende rom. Lekkasje til tilstøtende rom medfører fuktskade.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Det ble målt 43,3 % RH ved 19,5 grad i vegg mellom bad og vaskerom, noe som vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med heldekkende vask og toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 15 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ikke mulig å se om det er oppkant med membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekk i en flis på gulv (mot vegg) i området mellom dusjkabinettet og toalett.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Det er påvist sprekk i en flis på gulv (mot vegg) i området mellom dusjkabinettet og toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Badet har dusjkabinett, seksjon med heldekkende vask og toalett.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt 43,3 % RH ved 19,5 grad i vegg mellom dusj og vaskerom, noe som vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Det er ikke utført tilstandsanalyse av varmepumpen.
Vurderingen er kun basert på alder.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ligger samsvarserklæring fra 2024 i boligmappa. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på den opprinnelige installasjonen.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Det registreres fjell på eiendommen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Antatt oppført på drenerende masser.
Grunnmur er isolert under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng på to nivåer.
Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren. På grunn av vesentlig høydeforskjell med fjell er det ikke mulig å justere terrenget på baksiden av boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Snøfangere bør monteres. Manglende snøfangere medfører risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

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

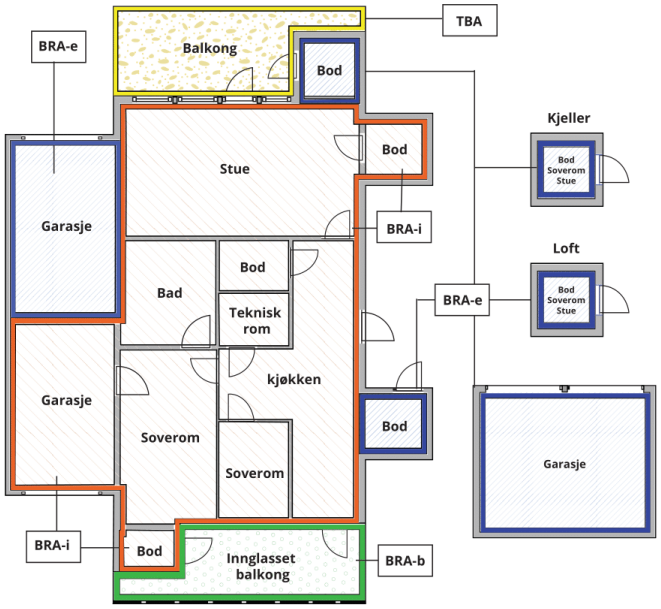
Hva er måleverdig areal?

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	60			60	8
2.etasje	67			67	47
SUM	**127**				**55**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Hall, vaskerom, bod, bad, soverom, soverom 2		
2.etasje	Stue/kjøkken, soverom, hagestue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke vurdert om rommene er lovlig disponert i forhold til godkjenning fra kommunen.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	66	903		0	411.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Asaldalbakken 99

Hjemmelshaver
Svendsen Daniel Andreas, Karlsen Emily Samuelsen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det er ikke gjort undersøkelser om arbeidene på boligen er byggemeldt eller om bruken er i henhold til byggemeldte tegninger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0140/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniel Andreas Svendsen	Emily Samuelsen Karlsen

Gateadresse
Asaldalbakken 99

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 04

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0140/26

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet blandebatteri (september 2025).

Arbeid utført av: Vedavågen Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt fuktskade i tak på utebod (1.etaje), som følge av feil på membran på terrasse. Terrrasse er utbedret og det lagt ny sarnafil, og nytt rekkverk. Utbedring gjennomført av Sveio Blikk og Tak AS (april 2026).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk installert el-bil lader i august 2024. Installert av Th. Kolbeinsen Installasjon AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0140/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hagestuen på terrassen er trolig bygget ut etter byggeår - undertegnede har ikke kjennskap til om denne er søkt om eller ikke.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0140/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0140/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Svendsen	1a5dff26b511dc87a86bb8ea95b12f39ecd941a1	24.04.2026 07:56:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emily Samuelsen Karlsen	dc48eb8ae307661337502b43aebfdbf6cc563f8b	24.04.2026 07:47:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0140/26

- 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

Nabolagsprofil

Asaldalbakken 99 - Nabolaget Austrheim/Asaldalen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

Østrem Linje 221	2 min 0.2 km
Eide kryss/Kopervik vgs. Totalt 7 ulike linjer	12 min 1.1 km
Haugesund Karmøy	13 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	21 min 13.9 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	28 min 17.1 km

Skoler

Kopervik skole (1-7 kl.) 243 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 381 elever, 27 klasser	6 min 3.4 km
Danielsen ungdomsskole Karmøy (8-10 k... 177 elever, 10 klasser	8 min 5.3 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	14 min 1.3 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	13 min 8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge St1 Karmøy	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

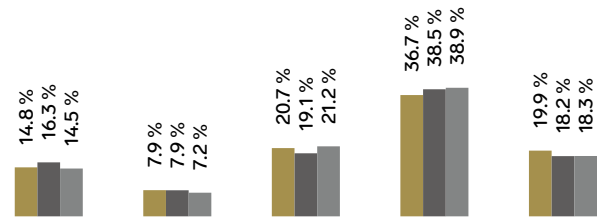
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austrheim/Asaldalen	911	425
Kopervik	8 842	4 093
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Østrem barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km
Bygnes vitenbarnehage (0-5 år) 95 barn	12 min 1.1 km
Kopervik barnehage (1-5 år) 42 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Bygnes	12 min
Joker Haugen Kopervik Søndagsåpent	16 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

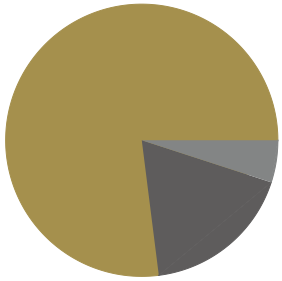
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

Kopervik skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Karmøyhallen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	14 min 1.3 km
F&B Energy Treningssenter	9 min
Actic Karmøyhallen	16 min

Boligmasse

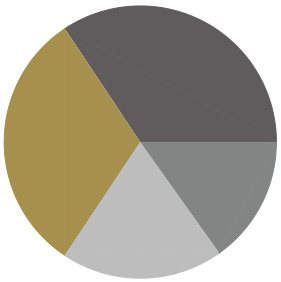


- 77% enebolig
- 18% rekkehus
- 5% annet

Varer/Tjenester

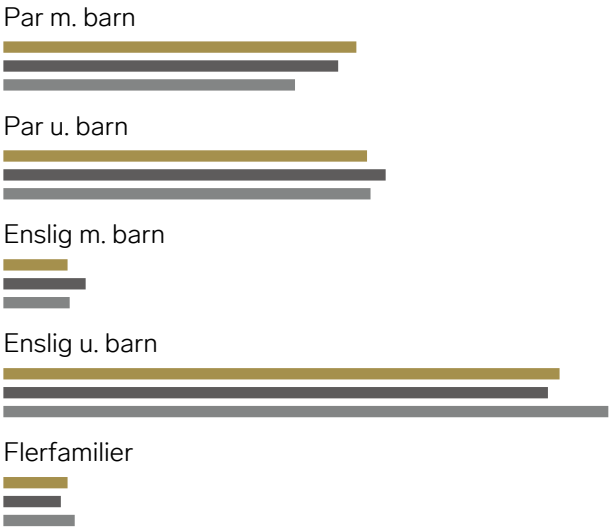
Megasenteret	20 min
Vitusapotek Bygnes	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	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





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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 66, Bruksnr 903	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Asaldalbakken 99, gatenr 1746 4250 Kopervik	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	701 4	Østrem Kopervik
Oppdatert:	25.10.2012	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100401 4706	Kopervik Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.05.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	411,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.03.2012	Avgiver	1149/67/36	-3 493,1
	Matrikkelført:	21.03.2012	Berørt	1149/66/13	0,0
			Berørt	1149/66/846	0,0
			Berørt	1149/66/903	0,0
			Berørt	1149/66/910	0,0
			Berørt	1149/66/914	0,0
			Berørt	1149/67/22	0,0
			Berørt	1149/67/24	0,0
			Berørt	1149/67/28	0,0
			Berørt	1149/67/42	0,0
			Berørt	1149/67/43	0,0
			Berørt	1149/67/49	0,0
			Berørt	1149/67/50	0,0
			Mottaker	1149/67/52	3 493,6
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.08.2009	Avgiver	1149/66/13	-2 437,8
	Matrikkelført:	04.09.2009	Berørt	1149/66/849	0,0
			Berørt	1149/66/850	0,0
			Berørt	1149/66/851	0,0
			Berørt	1149/66/852	0,0
			Berørt	1149/66/885	0,0
			Berørt	1149/66/886	0,0
			Berørt	1149/66/895	0,0
			Berørt	1149/66/896	0,0
			Berørt	1149/66/903	0,0
			Berørt	1149/66/904	0,0
			Berørt	1149/66/905	0,0
			Berørt	1149/66/905/0/1	0,0
			Berørt	1149/66/906	0,0
			Berørt	1149/66/907	0,0
			Berørt	1149/66/910	0,0
			Berørt	1149/66/915	0,0
			Berørt	1149/66/916	0,0
			Berørt	1149/67/36	0,0
			Berørt	1149/67/49	0,0
			Berørt	1149/67/50	0,0
			Berørt	1149/67/51	0,0
			Mottaker	1149/66/914	2 437,9
Feilretting	Forretning:	28.08.2008	Berørt	1149/66/13	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2008	Berørt	1149/66/903	0,0
			Berørt	1149/66/910	0,0
			Berørt	1149/67/36	0,0
Kartforretning	Forretning:	14.08.2008	Berørt	1149/66/903	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2008			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.08.2008	Avgiver	1149/66/903	-233,1
	Matrikkelført:	28.08.2008	Berørt	1149/66/13	0,0
			Berørt	1149/67/36	0,0
			Mottaker	1149/66/910	233,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.05.2008	Avgiver	1149/66/13	-644,3
	Matrikkelført:	13.05.2008	Berørt	1149/67/36	0,0
			Mottaker	1149/66/903	644,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.05.2008	Avgiver	1149/66/13	-2 376,7
	Matrikkelført:	13.05.2008	Berørt	1149/66/852	0,0
			Berørt	1149/66/903	0,0
			Mottaker	1149/66/905	2 376,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Asaldalbakken 99	Bolig	124,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	73,0	Rammetillatelse:	07.07.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	124,0	Igangset.till.:	19.04.2007
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	24.07.2008
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	23911140			Antall etasjer:	2

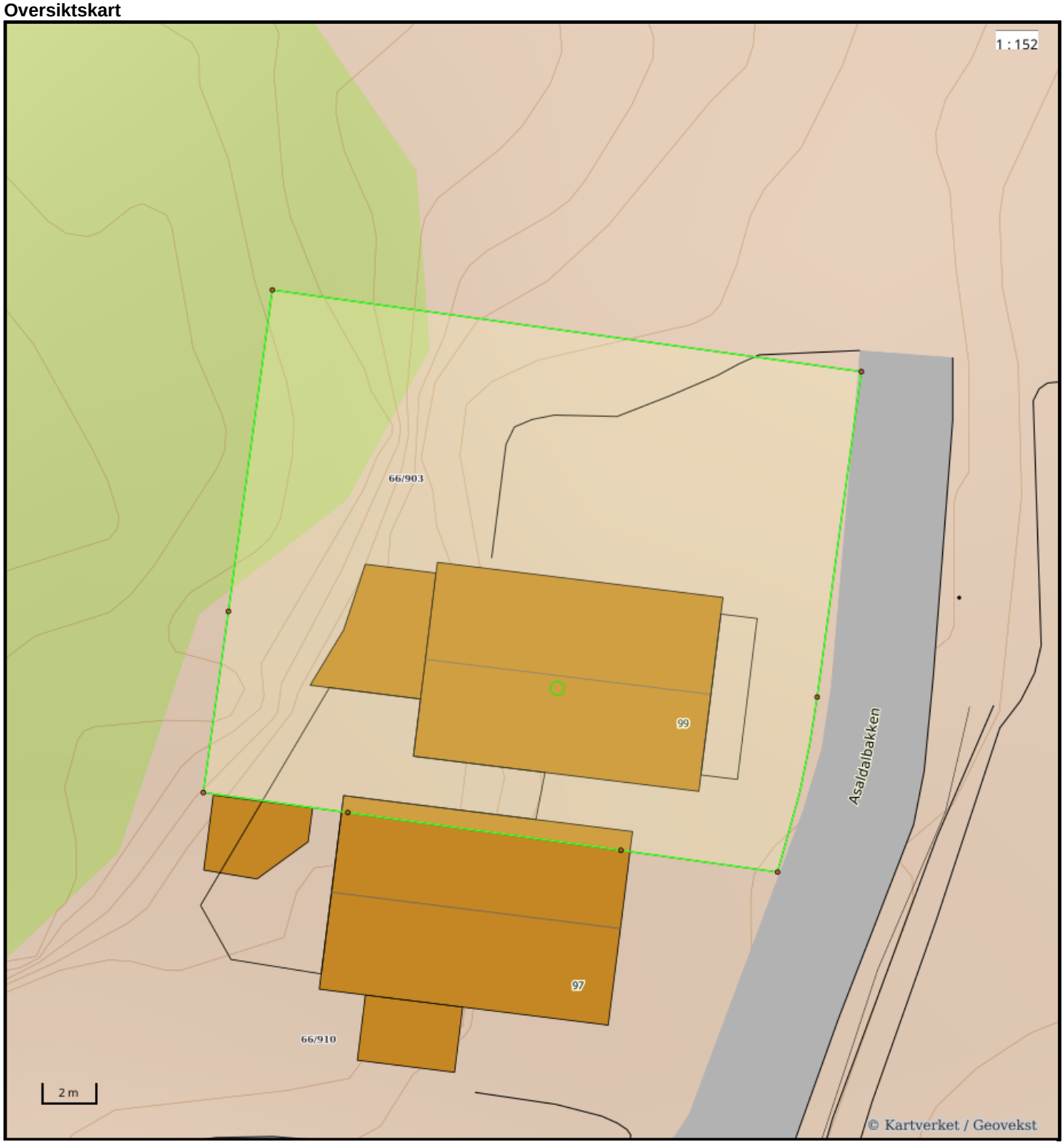
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			62,0		62,0				
H01	1		62,0		62,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



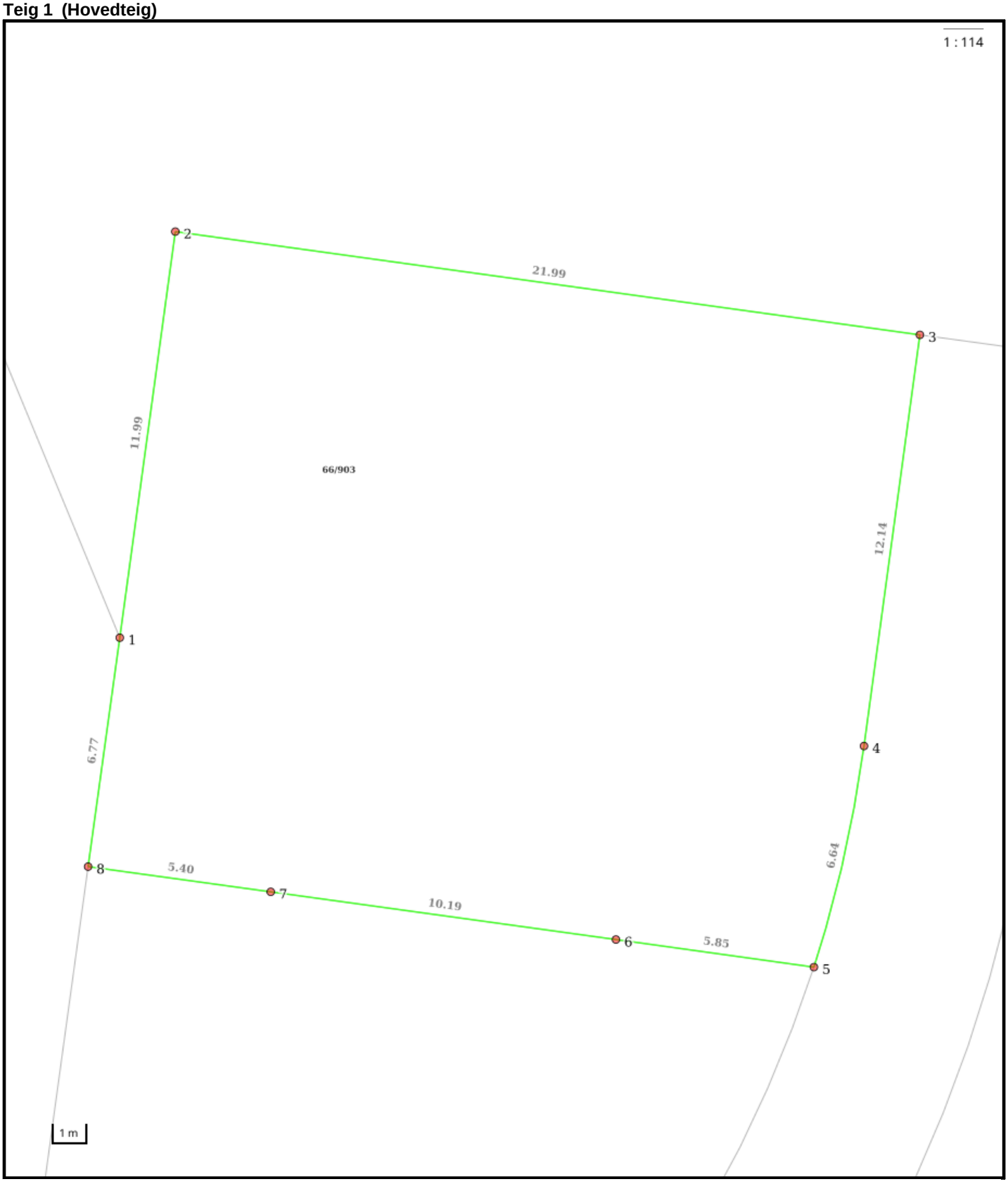
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 411,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 577 826,75	288 663,63	11,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 577 838,73	288 664,18	21,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 577 837,68	288 686,14	12,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 577 825,55	288 685,60	6,64m	Terrengmålt	10	37,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 577 818,98	288 684,72	5,85m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 577 819,26	288 678,88	10,19m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 577 819,74	288 668,70	5,40m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 577 819,99	288 663,31	6,77m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Karmøy kommune
Teknisk etat

Odd Hansen A/S
Postboks 1044

4294 KOPERVIK

Dato: **23.07.2008**
Deres ref:

Saksbeh: Hans Reidar Berentsen
Saksnr: 06/1581-19
Løpenr: 24953/08
Arkivkode: GNR 66/13

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg. Enebolig*
Byggested:	*Asaldalen - Austreim (B 42),*
Gnr./Bnr.	*66/903*
Tiltakshaver:	*Odd Hansen Prosjekt A/S*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*395/08*
Ansvarlig søker:	*Odd Hansen A/S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Odd Hansen A/S*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Odd Hansen A/S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*T. Halleland AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Åkra Rør AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Åkra Rør AS*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

Avfallsplan må foreligge for kontroll , jfr. Forurensingsloven og avfallsforskriften kap. 15 om byggeavfall.

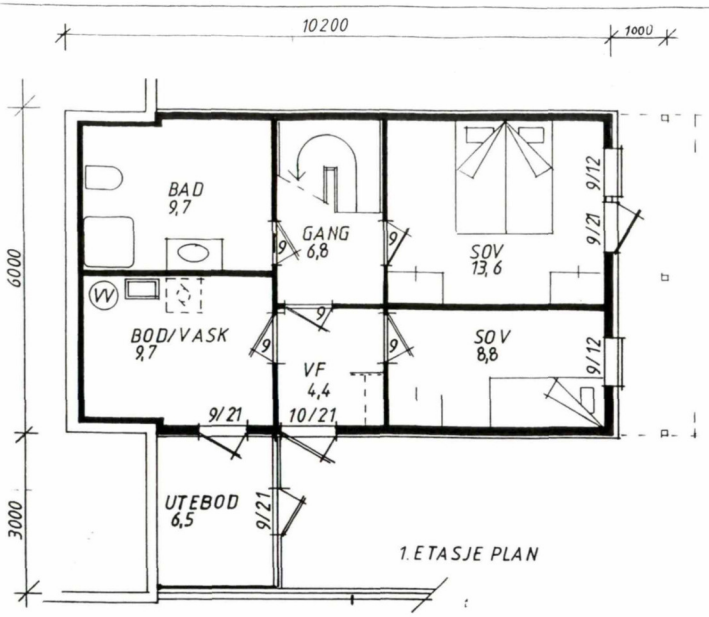
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.
Merknader: Gjelder kun for nybygg.

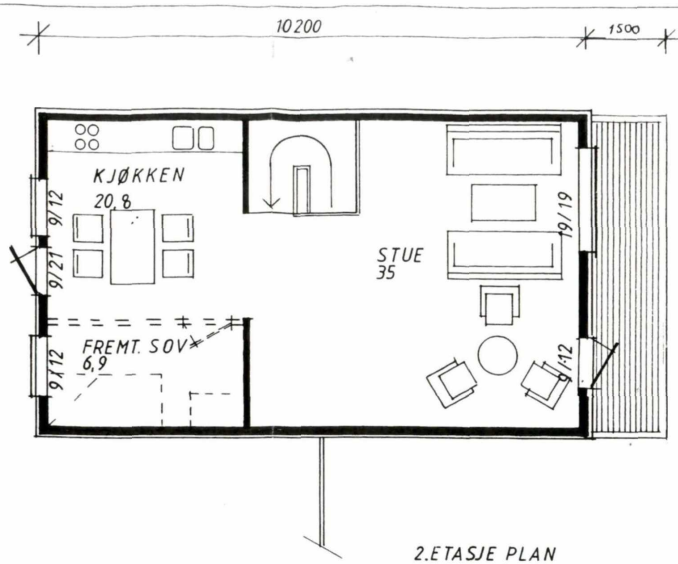
Uteområdene gis midlertidig brukstillatelse. Ferdigstillelse av uteområdene må være utført i løpet høsten -08

Med hilsen

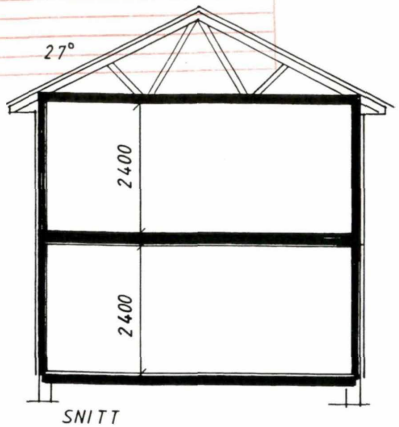
Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

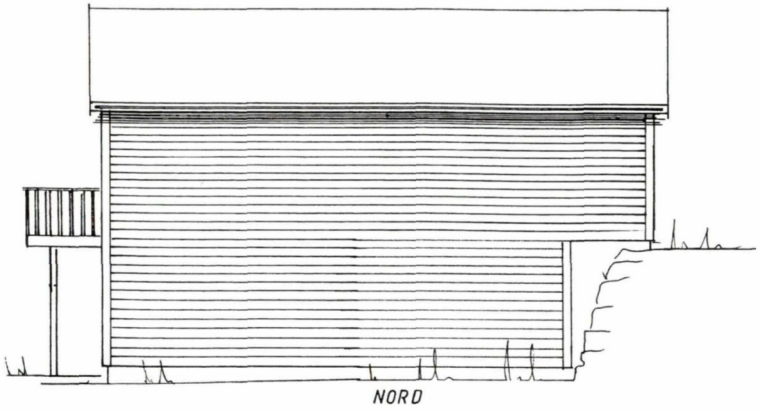
Hans Reidar Berentsen
bygningskontrollør

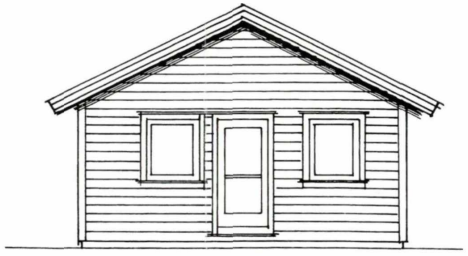




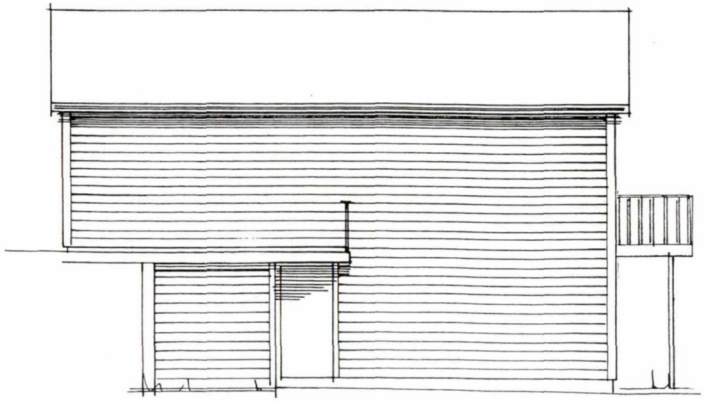
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
29 MAI 2008
Arkivsak nr.
Løpenr.
Arkivkode
Saksbeh.
Kopi til







Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 395/08
Godkjent med forbehold
10.06.08





Bruksareal: 118,1 m2
Bebygd areal : 72,0 m2 +6,0 m²

Rev. 26.05.08 mw.

ASALDALEN 4 BOLIG B42 – PLAN SNITT FASADER

Tiltakshaver: ODD HANSEN Prosjekt AS, Sundvn. 20, KOPERVIK

Byggeplass: Gnr. 66 bnr. 13 i Karmøy kommune

ODD HANSEN
BYGGE- OG TRELASTFIRMAET ODD HANSEN AS

Tegn.: M. W.
Målestokk: 1: 100
Dato 28.03.2006

Karmøy kommune
Teknisk etat

Dato: **10.06.2008**
Deres ref:

Odd Hansen A/S
Postboks 1044

4294 KOPERVIK

Saksbeh: Karl Inge Stumo
Saksnr: 06/1581-16
Løpenr: 20079/08
Arkivkode: GNR 66/13

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygninglovens § 93.

Gjelder:	*Nybygg. Enebolig*
Byggested:	*Asaldalen - Austreim (B 42),*
Gnr./Bnr.	*66/13*
Tiltakshaver:	*Odd Hansen Prosjekt A/S*
Ansvsøker:	*Odd Hansen A/S*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*395/08*

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden, vedlagt;
- **tegninger, stemplet dato**
- **situasjonskart, stemplet dato**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra planens byggegrense mot veg. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Nye tegninger som viser endring (balkong mot øst, 2.etasje) erstatter tidligere godkjente fasadetegninger.

Ved søknad om endring av rammetillatelse:
Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten.

Tidligere gitt tillatelse:
Igangsettingstillatelse ble gitt 19.04.2007

Beliggenhet og høydeplassering:
Dette tiltak krever ikke utstikking av beliggenhet i plan og høyde, forutsatt at nøyaktig trasé for grense mot nabo er kjent. Utstikking/oppmåling av grenser kan rekvireres v/kommunens oppmålingskontor. Søker er ansvarlig for at tiltaket plasseres som omsøkt.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere gassledning eller offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 m. Ved ev. tvil må det tas kontakt med driftsavdelingen.

Avfall
Med hjemmel i forurensingsloven, forurensingsforskriften og avfallsforskriften kap. 15 om byggeavfall pålegges tiltakshaver å sortere bygge- og anleggsavfall før levering til godkjent deponi. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass.

Med hjemmel i forurensingsloven pålegges tiltakshaver å sortere bygge- og anleggsavfall før levering til godkjent deponi. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og øvrige definerte parter i saken.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon skal være i samsvar med kontrollplanen og vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
Forvaltningssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

SØKNAD OM TILLATELSE TIL ENDRING

TILBYGG-BALKONG
Bebygd grunnflate : ca 8 m^2
Ant. etasjer : 1

Byggetomten:
Tomten er flat.

Estetiske krav:
Lovens krav anses ivaretatt.

Dispensasjoner:
Det gis dispensasjon fra planens byggegrense mot veg.

Tiltaket vil ikke ta sikt eller endre snu/parkeringsforhold. Vegen betjener kun 2 eiendommer.

Teknisk sjefs samlede vurdering:
Endring godkjennes som omsøkt.
Endringen gjelder kun ny balkong mot øst.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Karmøy kommune

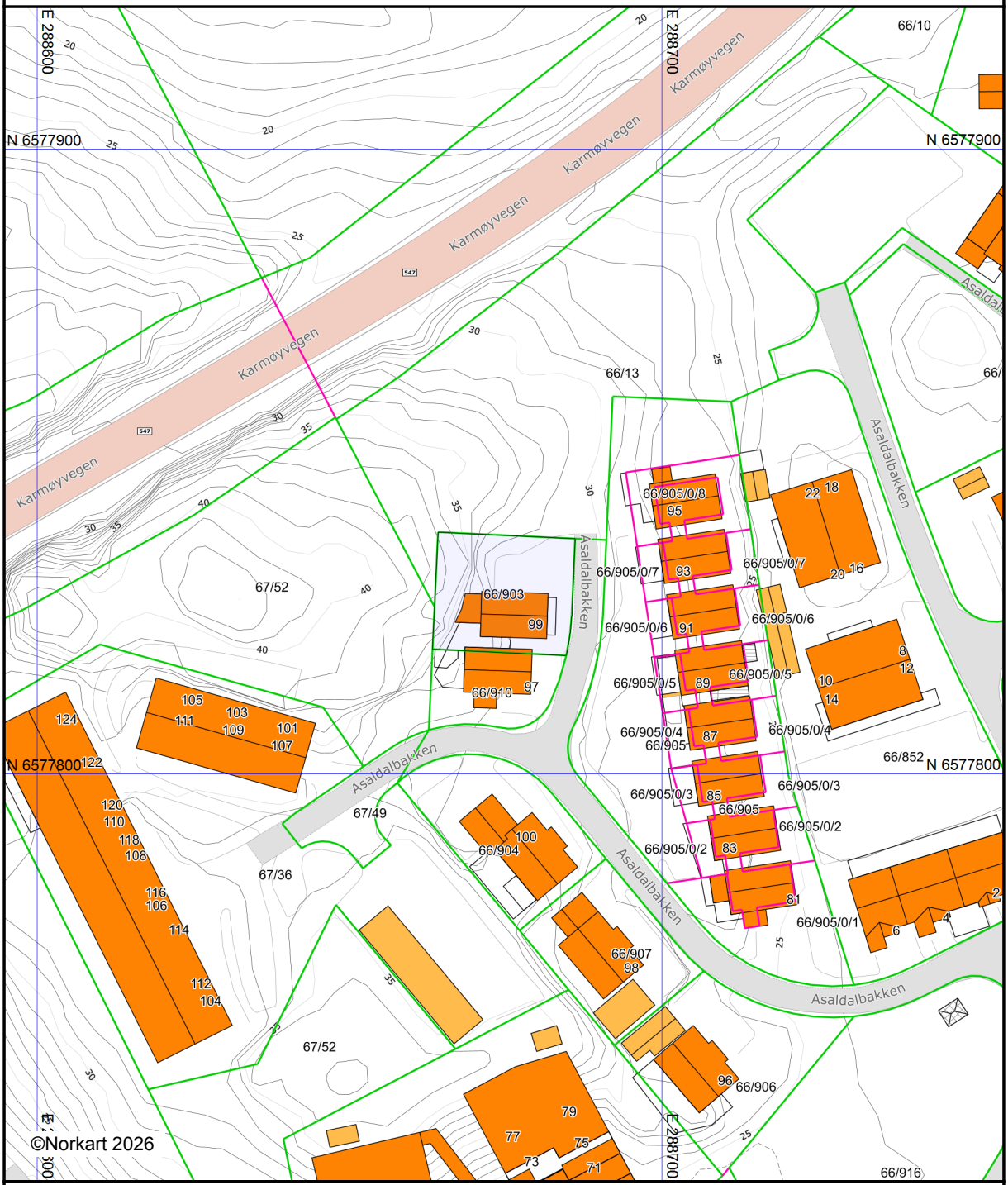
Grunnkart

Eiendom: 66/903
Adresse: Asaldalbakken 99
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 23.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	66	**Bruksnr.**	903	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Asaldalbakken 99, 4250 KOPERVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 411 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	673
Navn	Kopervik
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6770/KDP673-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 411 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B16
	Delareal 48 m^2 **KPHensynsonenavn** H710_1 **KPBåndlegging** Båndlegging for regulering etter pbl.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	373
Navn	Asaldalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2506/R373-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 411 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B4

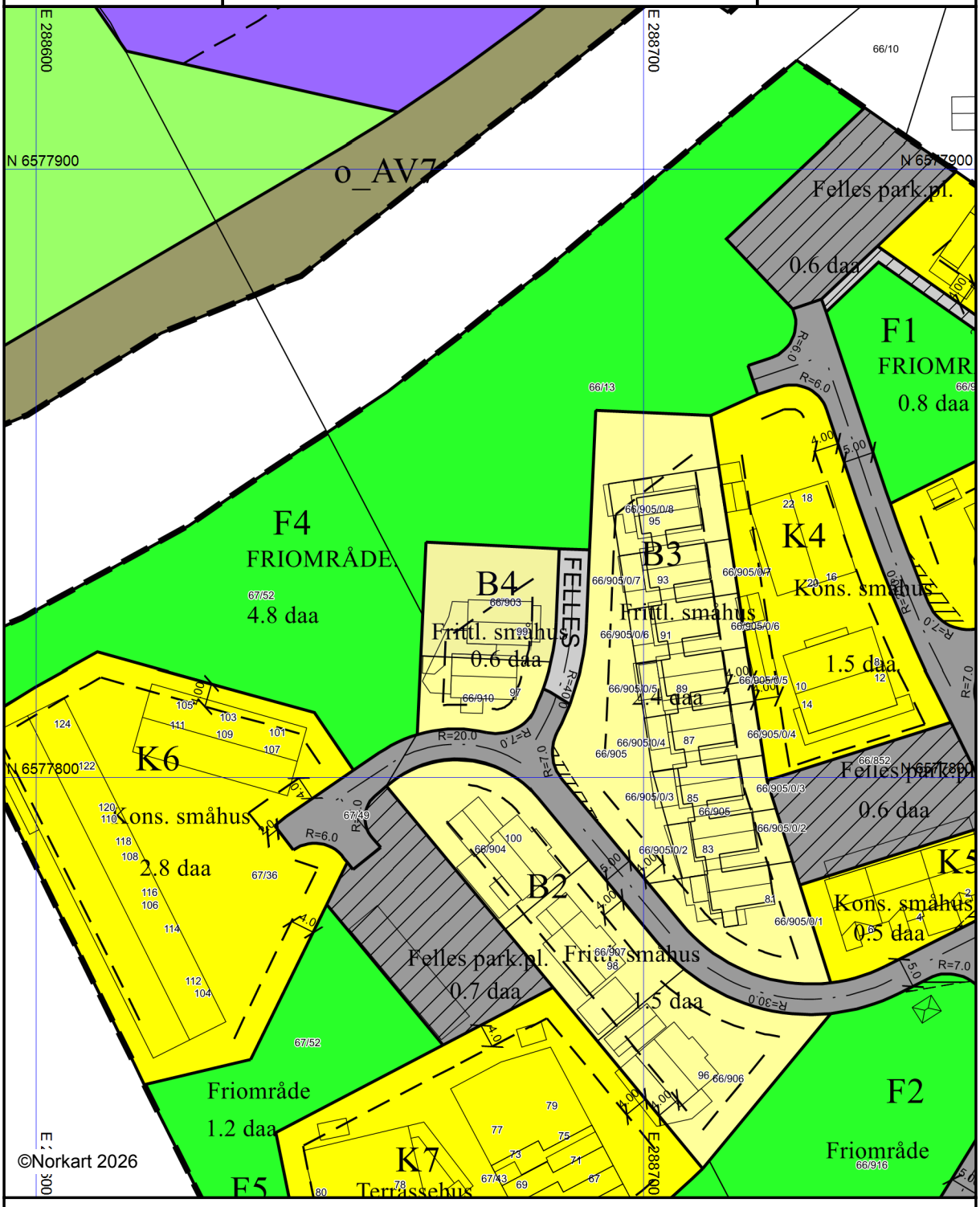
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 66/903
Adresse: Asaldalbakken 99
Dato: 23.04.2026
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.

Planbestemmelser
373 REG.PLAN FOR DEL AV ASALDAL

Arkivsak: **01/02715**
Arkivkode: **L12**
Sakstittel: **PLAN NR. 373 - REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ASALDAL**

Egengodkjent i Karmøy kommunestyre – sak 0064/02 – 18.06.02

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

I. Byggeområder for boliger
II. Offentlige trafikkområder
III. Friområder
IV. Fareområder
V. Spesialområder
VI. Fellesområder

I. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

Frittliggende boligbebyggelse

§ 1 I feltene B1-B4 skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

Tomtedelingsplan skal være godkjent av kommunen for det enkelte delfelt før fradeling av tomter kan finne sted.

§ 2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30% av tomtas nettoareal.

§ 3 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

§ 4 Mønehøgden skal ikke overstige 8,0 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøgde skal likevel ikke i noe tilfelle overstige 10,0 m over tilstøtende terrengs laveste punkt. Takvinkel skal ikke overstige 45°.

§ 5 Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m^2. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 6 meter. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside.

Konsentrert boligbebyggelse

§ 6 Boligbebyggelsen i feltene K1-K7 skal oppføres som konsentrert bebyggelse etter samlet plan for hele feltet.
Planen skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.

§ 7 Tillatt bebygd areal i feltene K1-K6 skal ikke overstige 35% av feltets nettoareal.
I felt K7 tillates oppført terrasseboliger innenfor et maksimalt bebygd areal på 40% av feltets nettoareal.

§ 8 Det skal opparbeides felles parkeringsanlegg med en parkeringsdekning på minimum1,5 p-plasser pr. boligenhet, alternativt 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet ved individuell parkering på egen eiendom.
Parkeringsanlegg skal primært lokaliseres under bebyggelsen i K7.

§ 9 Krav til høyde og takvinkel for feltene K1-K6 gjelder tilsvarende som for den øvrige boligbebyggelsen, kfr. § 4.
Felt K7 kan utbygges med terrasseboliger i inntil 4 etasjer i tillegg til underetasje for parkering. Takvinkel tas stilling til i byggesaken.

§10 I planen for felt K6 skal det avsettes areal på min.100 m^2 til nærlekeplass som skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§11 Det kan anlegges fartsreduserende tiltak.

III. FRIOMRÅDER.

§12 Friområder kan nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates av kommunen.

Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner.

§ 13 Innenfor F1, F2, F3 og F4 skal det opparbeides nærlekeplasser etter detaljplaner som må godkjennes av kommunen. Opparbeidelse skal være fullført før innflytting i de boligfeltene som lekeplassene skal betjene.

IV. FAREOMRÅDER

§ 14 Innenfor fareområde for høgspentlinje må eventuelle byggetiltak godkjennes av strømforsyningsanleggets eier.

V. SPESIALOMRÅDER

§15 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høgde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

V. FELLESOMRÅDER

§ 16 Felles gangveg er felles for K2 og boligene i nordøstre del av K3.

P1 og P2 er felles for feltene K1-K5.

P3 er felles for K6. Det tillates oppføring av garasjer/carporter i P3.

Innenfor områder for felles parkering tillates oppført trafostasjon.

FELLESBESTEMMELSER.

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

§18 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

§19 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 20 Før utbygging av feltene B2, B4, K3, K4 og K6 skal det dokumenteres at kravene til støynivå for trafikkstøy fra E-39 er ivaretatt. Anlegg for støyskjerming skal fortrinnsvis utformes som støyvoll og ikke skjerm.

§ 21 Før boliger innenfor reguleringsområdet kan tas i bruk, skal det være anlagt gang- og sykkelveg langs Asaldalsvegens østside fra områdets atkomstveg til Asaldalvegen fram til kryss med Østrembruvegen.

Det faste utvalget for plansaker 18.04.02

Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 66/903
Adresse: Asaldalbakken 99
Utskriftsdato: 23.04.2026
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.

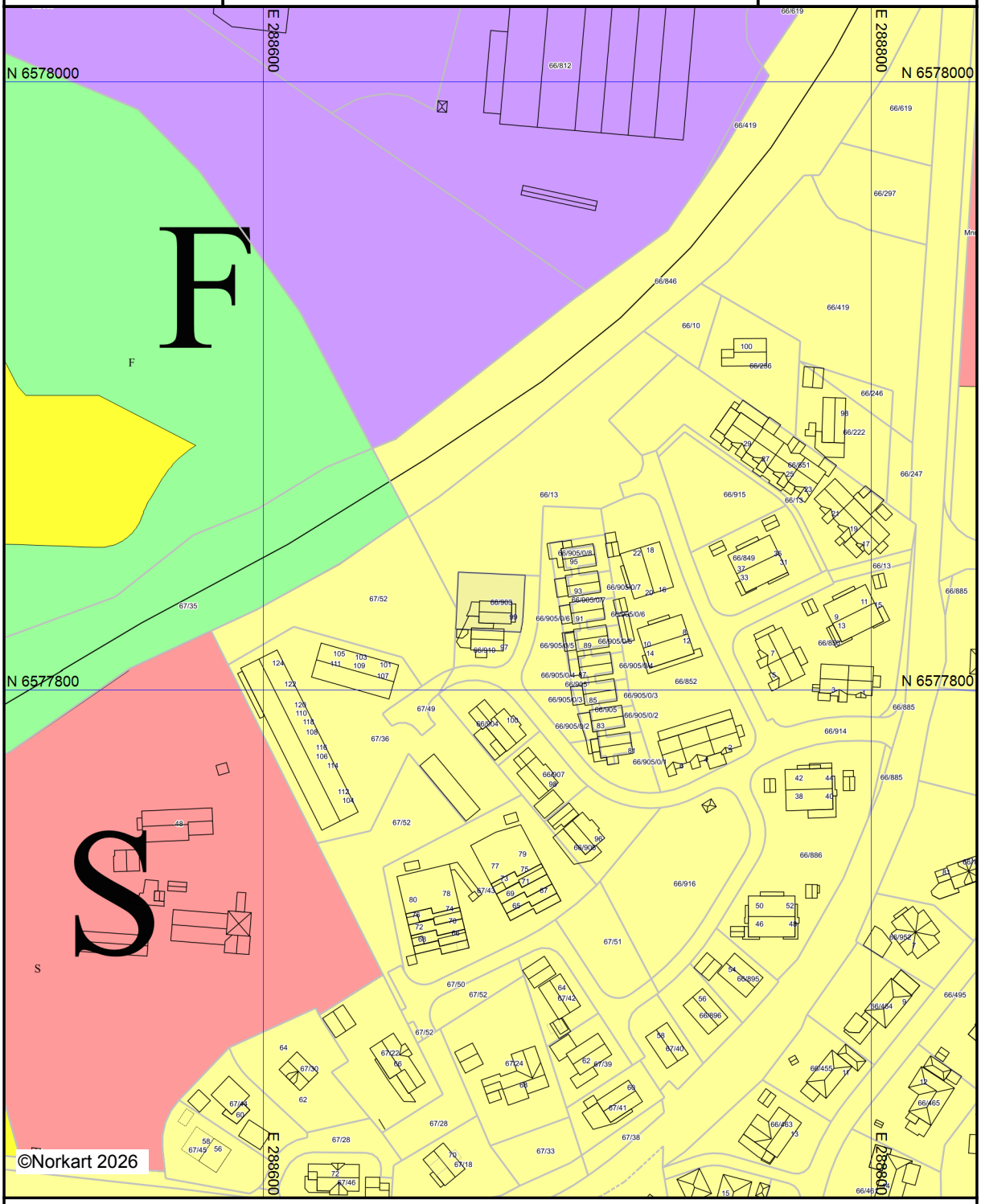
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 66/903
Adresse: Asaldalbakken 99
Dato: 23.04.2026
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.

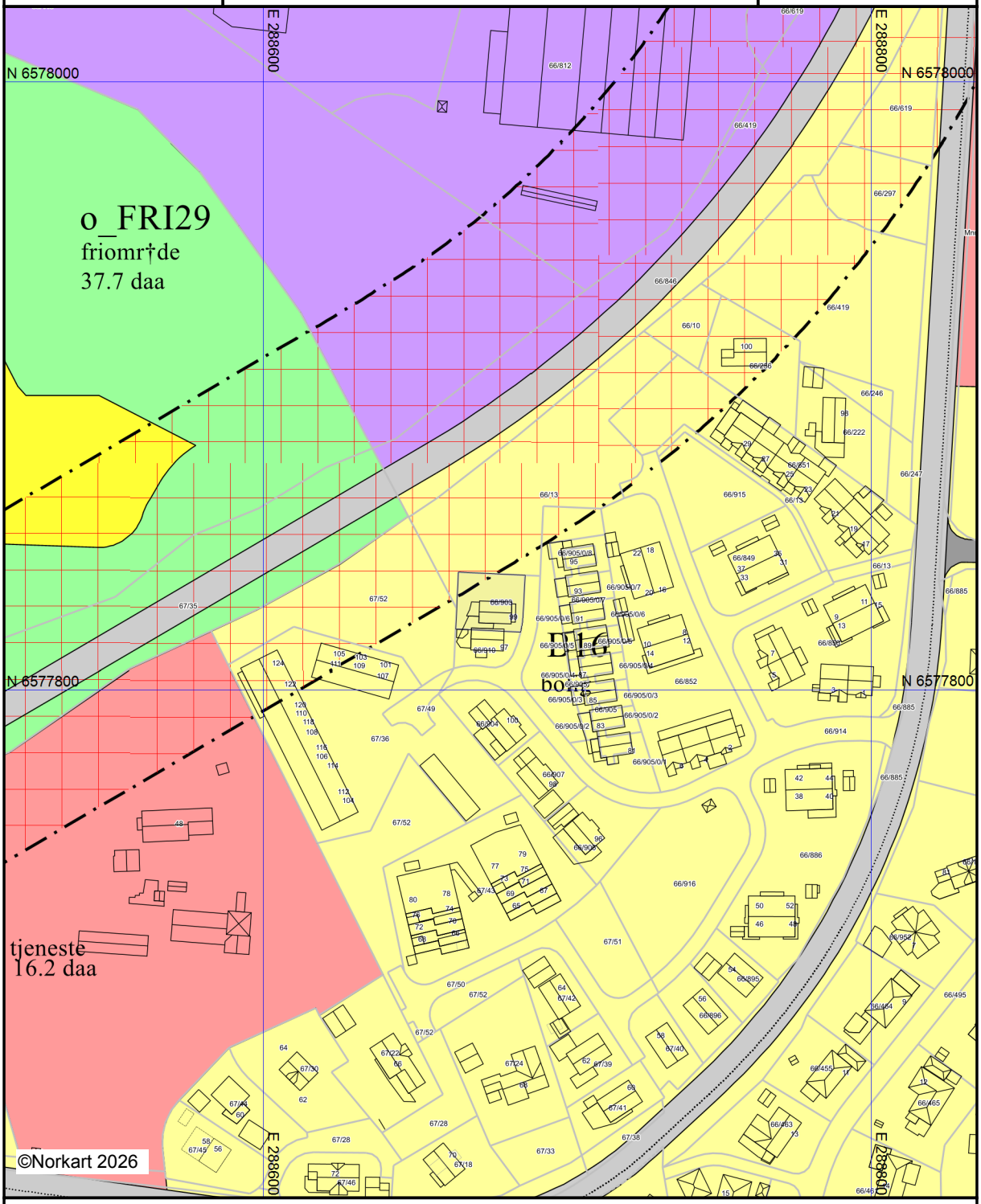
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 66/903
Adresse: Asaldalbakken 99
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



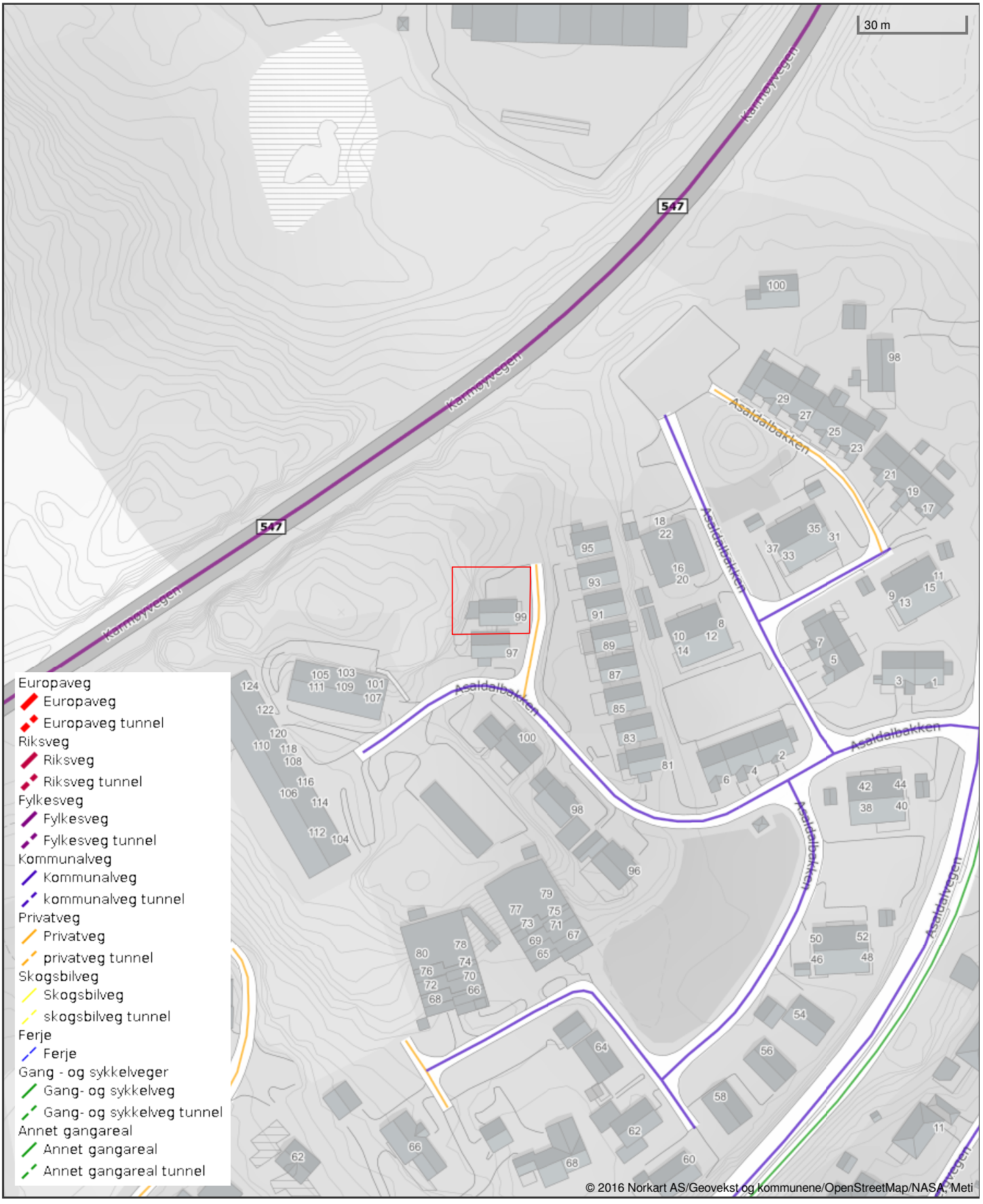
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 23.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 66/903//



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.