# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vestre Karmøyveg 67

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

Enebolig

Vestre Karmøyveg 67, 4250 KOPERVIK KARMØY kommune

gnr. 70, bnr. 35

**Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 341 m²**



**Befaringsdato:** 12.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22511-1039 **Referansenummer:** RL2091

**Foretak:** TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN 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.

# Takstmann Harald Ingebrigtsen AS


**Rapportansvarlig**

Harald Ingebrigtsen

Uavhengig Takstingeniør

takstmannhi@gmail.com

911 89 172

# 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

Bolig fremstår som i bra stand. Det registreres avvik og disse er nærmere beskrevet under hver bygningsdel
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.
Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

**Enebolig - Byggeår: 1967**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertakstekking er takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.
Det er malte trevinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.
Ytterdørene er i treverk, med malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er 2-lags isolerglass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Terrasser er bygget på i flere omganger

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, laminat, flis og teppe.
Vegger er med tapet, trepanel og malte plater. Himling er med malte plater og trepanel.
Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport
Det er pipe i teglstein med vedovn og peisovn.
Gulv er belagt med laminat og fliser. Veggene har panel og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt.
Det er også foretatt undersøkelser med fuktindikator på gulvoverflater.
Etasjen var møblert og møbler og inventar er ikke flyttet på.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er lakkerte/malte tretrapper

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt og det er utilstrekkelig fall mot sluk.
Vanntett sjikt er ukjent da sluk er utilgjengelig og membran heller ikke synlig ved terskel. Rommet har ukjent slukløsning og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabin.
Baderom har utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 %.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider
Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er noe lokalt fall mot sluk inne i dusjnisje, resterende flatt gulv.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 4 cm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg av glassbyggerstein og forheng.
Våtrommet har utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, med måleresultat 18,9 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det registreres noe brukslitasje på overflater. Dette omfatter normal slitasje som forventes etter bruk over tid, uten at det er påvist skader som påvirker funksjon eller konstruksjon.
Brukslitasje er vanlig i boliger og vurderes som et mindre avvik. Det foreligger ingen tegn til fukt, strukturelle skader eller forhold som påvirker teknisk funksjon. Avviket vurderes som TG1, da slitasjen er av kosmetisk karakter og ikke har betydning for bygningens tekniske tilstand.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er 2 stk luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberedere er av eldre men ukjent alder
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det

# Beskrivelse av eiendommen

elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og det er fremvist kvitteringer på utførte arbeider. 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.
Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er drenerende masser fra byggeår.
Grunnmuren er i betongstein. Tilbygg i plass støpt betong
Bolig ligger i skrånende terreng.
Terreng heller ned mot bolig på sør/østsiden

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt.
Bruken av rommet på befaringstidspunkt er lagt til grunn for rombeskrivelse.
Lovlighet er ikke vurdert.

**Bod**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

**Naust**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

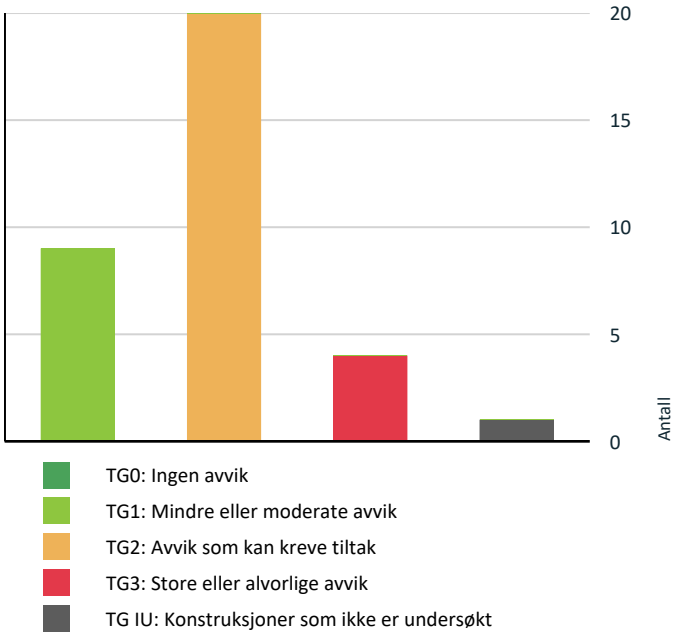
**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

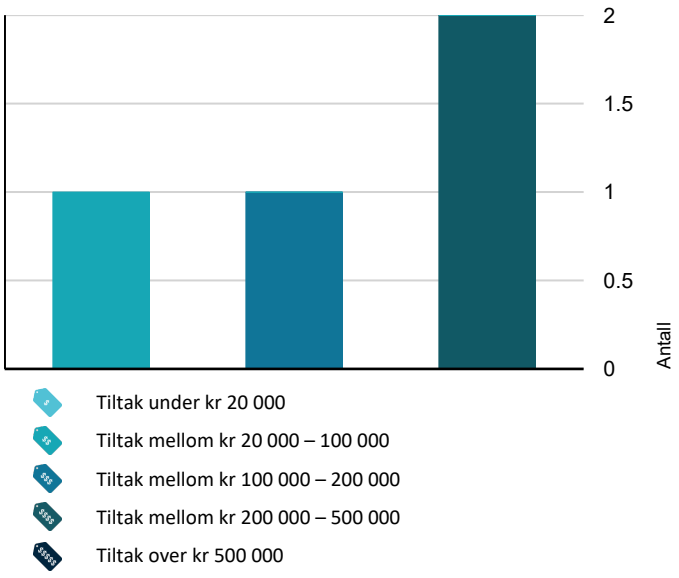
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen på sør/østside. Dette gir maksimale forhold for vannpåvirkning mot grunnmuren, da overflatevann naturlig ledes mot fasaden i stedet for bort fra bygningen.
Terreng som heller inn mot grunnmuren er en betydelig risikofaktor for fuktinntrenging i kjellervegger og gulv. Når vann ledes mot bygningen, øker belastningen på drenering og utvendig fuktsikring. I kombinasjon med alder på drenering og sannsynlig manglende fuktsikring, gir dette en klar funksjonssvikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Det har ikke vært mulig å kontrollere slukets tilstand, tettesjikt, klemring eller overgangsdetaljer, da sluket er fysisk utilgjengelig.
Sluk er en kritisk komponent i våtrommets fuktsikring. Når sluket ikke kan inspiseres eller rengjøres, er det ikke mulig å vurdere om det fungerer som forutsatt, eller om det foreligger skader, tetteproblemer eller mangler i membranovergangen. Dette gir betydelig usikkerhet rundt våtrommets evne til å håndtere lekkasjevann og bruksvann.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Konstruksjonen er ikke tilpasset dagens krav til fuktsikring, tettesjikt, slukløsninger og røropplegg. Våtrommet vurderes som teknisk utdatert og ikke egnet for normal bruk etter dagens standard.
Eldre våtrom uten dokumentert tettesjikt og uten moderne løsninger for sluk, våtsone og rørinstallasjoner har høy risiko for lekkasjer og fuktskader. Selv om det er dusjkabinett, gir konstruksjonen fortsatt betydelig risiko for at fukt kan trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet mot fuktskader og vurderes som TG3

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist en ikke fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk. Overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) er ikke utført korrekt, og løsningen fremstår som usikker.
Sluk og tilhørende membranovergang er et av de mest kritiske punktene i et våtrom. Når klemring og membran ikke er korrekt montert, øker risikoen betydelig for at vann kan trenge ned i konstruksjonen. Dette kan gi lekkasjer som utvikler seg skjult over tid.
Det er konstatert fukt i bakenforliggende konstruksjon. Fuktpåvirkningen ligger i områder som normalt skal være beskyttet av tettesjikt, og funnene indikerer at vann har trengt inn gjennom overflater, overgangsdetaljer eller rørgjennomføringer.
Fukt i bakenforliggende konstruksjon er et alvorlig avvik i våtrom. Når fukt først har trengt inn bak overflater, er det stor sannsynlighet for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, eller at det foreligger punktskader, utettheter eller svikt i sluk -/membranovergang. Dette gir betydelig risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid. Forholdet vurderes som TG3, da det foreligger en klar funksjonssvikt med dokumentert skade.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Gå til side

Hulltaking er ikke utført fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det har derfor ikke vært mulig å inspisere skjulte konstruksjoner eller gjennomføre fuktmåling i vegg.
Når hulltaking ikke kan gjennomføres, forblir tilstanden i skjulte konstruksjoner uavklart. Dette innebærer at eventuelle fuktproblemer, skader eller mangler ikke kan utelukkes. Forholdet vurderes som TGIU, da inspeksjon ikke har vært mulig og tilstanden dermed er usikker.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking**

Gå til side

Det er registrert symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere i eldre del av konstruksjonen. Omfanget fremstår som begrenset, men det er tegn som kan indikere tidligere eller pågående påvirkning, slik som misfarging, små hull, spor etter insekter eller lokal nedbrytning av treverk. Biologiske skadegjørere som treborende insekter eller mikrobiell aktivitet kan svekke treverk over tid. Selv om omfanget er lite, er dette et teknisk avvik som bør følges opp. Eldre konstruksjoner er mer utsatt for slike forhold, og tidlig identifisering er viktig for å hindre videre skadeutvikling.
Det vanntette sjiktet på taket er eldre enn 18 år. Materialet fremstår som en eldre utførelse med tilhørende slitasje og alder, og ligger over anbefalt levetid for flere typer takmembraner.
Vanntette sjikt har normalt en forventet levetid på 15–25 år, avhengig av type, kvalitet og klimabelastning. Når sjiktet er eldre enn 18 år, øker risikoen for svekkelser i tetthet, mekanisk slitasje, sprekkdannelser og lekkasjer. Selv om det ikke er registrert akutte skader, vurderes forholdet som teknisk betydningsfullt og krever oppfølging.
Det har ikke vært mulig å gjennomføre vurdering av taktekkingen fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til taket. Takets materiale og alder er ukjent, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for tilstandsvurdering. NS 3600 krever at vurderinger skal utføres uten risiko for personskade. Når sikker adkomst mangler, kan takets tilstand ikke inspiseres visuelt eller teknisk. Ukjent materiale og alder gjør det umulig å gi en kvalifisert vurdering av forventet levetid, risiko for lekkasjer eller behov for vedlikehold. Forholdet vurderes som et avvik knyttet til manglende tilgjengelighet.

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**

Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert at vann fra taknedløp ikke ledes bort på en tilfredsstillende måte ved grunnmuren. Avrenningen skjer nært konstruksjonen, og vann blir stående eller infiltrerer terrenget inntil grunnmuren. Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp gir økt fuktbelastning på grunnmur og nærliggende konstruksjoner. Dette kan over tid påvirke dreneringens funksjon, øke risikoen for fuktinntrenging og bidra til skader i kjellervegger eller gulv. Forholdet vurderes som teknisk betydningsfullt og bør utbedres for å sikre korrekt vannhåndtering.
Det registreres råteskader på vindski. Treverket har tydelige tegn til nedbrytning, misfarging og svekket materialfasthet, og enkelte partier fremstår som lokalt skadet.
Råteskader på vindski oppstår typisk som følge av langvarig fuktpåvirkning, manglende overflatebehandling eller aldring av treverket. Vindski er en utsatt del av takets avslutning, og skader her kan påvirke både estetikk og teknisk funksjon. Selv om skadene er begrenset til enkelte områder, vurderes forholdet som et teknisk avvik som bør utbedres for å hindre videre nedbrytning.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er registrert mangelfull kondensisolering på rør, ventilasjonskanaler eller andre installasjoner som avgir varme. Enkelte rør og kanaler mangler isolasjon helt eller delvis, og det er synlige områder hvor kondens kan oppstå.
Kondensisolering skal hindre at varm luft eller varme overflater kommer i kontakt med kald omgivelsesluft, noe som kan føre til kondensdannelse. Mangelfull isolering øker risikoen for fukt, korrosjon, misfarging og skader på omkringliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes som et teknisk avvik som bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere fuktbelastning.

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på deler av konstruksjonen. Åpninger, spalter eller gjennomføringer gir potensielle inngangspunkter for smågnagere.
Manglende gnagesikring er et funksjonelt avvik som øker risikoen for at smågnagere kan komme inn i konstruksjonen. Gnagere kan forårsake skader på isolasjon, treverk og tekniske installasjoner, samt bidra til luktproblemer og hygieniske utfordringer. Selv om det ikke er registrert aktivt angrep, vurderes forholdet som teknisk betydningsfullt.
Det registreres en del rustgjennomslag i festemidler på ytterveggen. Flere skruer, spiker og beslag viser synlig korrosjon, og enkelte innfestinger har begynnende nedbrytning av overflate og materiale. Festemidler i yttervegg er utsatt for vær, fukt og temperatursvingninger. Rustgjennomslag svekker både styrke og funksjon, og kan over tid redusere stabiliteten i kledningen og tilhørende konstruksjonsdeler. Selv om veggen fortsatt er funksjonell, vurderes forholdet som et teknisk avvik som bør følges opp for å hindre videre nedbrytning.

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduene har redusert bevegelighet i hengsler, beslag eller karm, og betjeningen krever unormalt stor kraft. Vanskelig betjening av vinduer kan skyldes slitasje, skjevheter i karm/ramme, manglende justering eller påvirkning fra temperatur- og fuktendringer. Selv om vinduene fortsatt er funksjonelle, er dette et teknisk avvik som kan påvirke både brukskvalitet og tetthet. Forholdet vurderes som TG2, da funksjonen er redusert og utbedring er nødvendig for normal drift.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på kjellervinduer, der fugeskum er synlig under karm. Fugeskummet ligger eksponert og er ikke tildekket av korrekt tetting eller omramming.
Synlig fugeskum indikerer at vinduet ikke er ferdig tildekket eller korrekt avsluttet. Fugeskum er ikke UV□bestandig og brytes ned over tid, noe som kan gi redusert tetthet, økt fuktpåvirkning og risiko for luftlekkasjer. Innsettingsdetaljer er viktige for både teknisk funksjon og levetid, og forholdet vurderes som et avvik som bør utbedres.
Det er registrert slitasje på vinduskarmene, og det forekommer sprekker i trevirket. Overflatene fremstår værslitte, og treverket har tydelige tegn på aldring og uttørking.
Sprekker og slitasje i trevirke oppstår typisk som følge av langvarig eksponering for vær og vind, manglende overflatebehandling eller naturlig aldring. Slitte karmer kan gi redusert tetthet, økt fuktpåvirkning og svekket levetid for vinduet. Selv om vinduene fortsatt kan være funksjonelle, vurderes forholdet som et teknisk avvik som bør følges opp.
Det er registrert at enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år. Dette er betydelig over forventet levetid for isolerglass, og vinduene har dermed usikker fremtidig funksjon. Aldringen kan påvirke både tetthet, isolasjonsevne og risiko for punktering.
Isolerglass har normalt en forventet levetid på 20–30 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold. Når rutene er eldre enn 35 år, øker sannsynligheten for punktering, dugg mellom glasslagene, redusert U□verdi og svekket funksjon. Selv om rutene kan fremstå visuelt intakte, vurderes forholdet som et teknisk avvik med økt risiko for svikt.

**Utvendig > Ytterdører**

Gå til side

Hovedytterdøren har skader i det ytterste finerlaget i nedre del, og finerlaget blører lokalt. Kjellerdøren er av eldre utgave og fremstår som slitt med tydelige tegn på aldring. Øvrige ytterdører har utvendige slitasjeskader, men er fortsatt funksjonelle.
Skader i finerlag og slitasje på ytterdører oppstår typisk som følge av fuktpåvirkning, mekanisk belastning og naturlig aldring. Eldre dører har ofte redusert motstand mot fukt og mekanisk slitasje, og kan ha svekket tetthet og isolasjonsevne. Selv om dørene fortsatt fungerer, vurderes forholdene som tekniske avvik som bør følges opp for å hindre videre nedbrytning og sikre normal funksjon.

**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

Gå til side

Det vanntette sjiktet av sink på terrassen mot sør er eldre enn 18 år. Sinktekking har synlig alder og ligger over anbefalt levetid for slike materialer, noe som gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet.
Sink som vanntett sjikt har normalt en levetid på 15–25 år, avhengig av utførelse, vedlikehold og klimabelastning. Når sjiktet er eldre enn 18 år, øker risikoen for svekkelser i skjøter, korrosjon, sprekkdannelser og lekkasjer. Selv om det ikke er registrert akutte skader, vurderes forholdet som et teknisk avvik med økt sannsynlighet for funksjonssvikt på kort til mellomlang sikt.
Terrassene er bygget på bjelkelag, og det er registrert noe helning og retningsavvik i overflatene. Enkelte partier har ujevn planhet og avvikende retning i forhold til forventet konstruksjonsutførelse. Det er også noe etterslep på vedlikehold, blant annet slitasje på overflater og festepunkter.
Terrasser på bjelkelag kan over tid få skjevheter som følge av setninger, slitasje eller deformasjon i konstruksjonen. Etterslep på vedlikehold kan forsterke slike avvik og bidra til redusert stabilitet og levetid.
Selv om avvikene er moderate, vurderes forholdet som et teknisk avvik som bør følges opp for å sikre stabilitet, funksjon og videre holdbarhet.

**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Gå til side

Ved hulltaking i innforet vegg er det registrert høyt fuktnivå i konstruksjonen. Det er ikke påvist fuktskader eller råte i området som ble åpnet, men målingene viser fuktverdier som ligger over normalt nivå for en slik konstruksjon.
Innforede vegger mot grunnmur er risikokonstruksjoner, da fukt kan bli innestengt mellom mur og utforing. Høyt fuktnivå uten synlige skader indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning, og at det foreligger risiko for fremtidig skadeutvikling dersom forholdet vedvarer. Forholdet vurderes som et avvik som bør følges opp, da fuktverdiene ligger over det som anses som normalt og trygt.

**Innvendig > Krypkjeller**

Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres noe høy fukt i trepanel i krypkjelleren. Målingene viser verdier over normalt nivå for treverk i slike konstruksjoner. Forholdet opptrer i kombinasjon med begrenset/ikke tilfredsstillende ventilasjon i krypkjelleren, noe som reduserer uttørking og øker fuktbelastningen.
Krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv er risikokonstruksjoner, og tilfredsstillende ventilasjon er avgjørende for å holde fuktverdiene nede. Når ventilasjonen er mangelfull, vil treverk lettere ta opp og holde på fukt. Forhøyede fuktverdier uten synlige råteskader vurderes som et avvik med økt risiko for skadeutvikling dersom forholdet vedvarer.
Kombinasjonen av høy fukt og utilstrekkelig lufting gir et tydelig tegn på at konstruksjonen er utsatt.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år. Rørene og skjøtene har dermed en alder som overstiger forventet teknisk levetid, og fremtidig funksjon vurderes som usikker. Kobberrør har normalt en teknisk levetid på rundt 30–40 år, avhengig av vannkvalitet, belastning og utførelse. Når rørene og skjøtene er eldre enn 33 år, øker risikoen for korrosjon, svekkede skjøter og lekkasjer. Eldre loddinger og klemringer kan være spesielt utsatt for materialtretthet.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år gammel. Dette overstiger normal forventet teknisk levetid, og tankens fremtidige funksjon vurderes som usikker. Varmtvannstanker har normalt en teknisk levetid på ca. 15–20 år, avhengig av kvalitet, bruksmønster og vannkvalitet. Når tanken er eldre enn dette, øker risikoen for korrosjon, svekkelse i innvendige komponenter og lekkasjer. Eldre tanker kan også ha redusert energieffektivitet og mangelfull sikkerhetsfunksjon.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Eksisterende konstruksjon har en alder som tilsier at opprinnelig fuktsikring enten er fraværende, svekket eller ikke lenger fungerer som forutsatt.
Eldre grunnmurer, spesielt de oppført før moderne drenerings- og fuktsikringsstandarder, har ofte mangelfull eller ingen utvendig fuktsikring. Når fuktsikringen er manglende eller antatt svekket, øker risikoen for fuktinntrenging i kjellervegger og gulv. Dette kan gi forhøyede fuktverdier, misfarging, saltutslag og i verste fall skader på konstruksjonen. Forholdet vurderes som TG2, da det foreligger en klar funksjonssvekkelse og økt risiko for skadeutvikling.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Måleresultatene viser verdier som ligger over anbefalt nivå for en tørr og stabil konstruksjon.
Forhøyede fuktverdier indikerer at konstruksjonen utsettes for fuktbelastning som overstiger det normale. Dette kan skyldes manglende eller svekket utvendig fuktsikring, aldrende drenering, kapillært oppsug, kondens eller kombinasjon av flere forhold. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader, er forhøyet fukt et tydelig varseltegn som kan utvikle seg til skade over tid. Forholdet vurderes som TG2, da det foreligger funksjonssvekkelse og økt risiko for skadeutvikling.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er registrert noe sprekk i murpuss ved kjellervindu mot øst. Sprekken fremstår som en lokal overflatesprekk i pusslaget, uten indikasjon på underliggende konstruksjonsskade.
Mindre puss-sprekker rundt vindusåpninger er vanlig i eldre grunnmurer og skyldes ofte naturlige bevegelser, temperaturvariasjoner eller svinn i pusslaget.
Sprekken vurderes som et overflateavvik uten tegn til setning, konstruksjonssvikt eller fuktgjennomgang.

**Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. Det mangler dokumentasjon som viser hvordan membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført, og om løsningen oppfyller kravene som gjelder for våtrom. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere at det vanntette sjiktet er korrekt etablert eller at kritiske detaljer som sluk, hjørner og rørgjennomføringer er utført i henhold til gjeldende krav. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt våtrommets fuktsikkerhet og innebærer risiko for skjulte feil som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk, og deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt.
Korrekt fall mot sluk er avgjørende for å sikre at bruksvann ledes effektivt til sluk og ikke blir stående på gulvet. Avvik fra forskriftskrav innebærer økt risiko for at vann fordeler seg utover gulvet ved normal bruk, og at fukt kan påvirke overflater og konstruksjoner.
Det er vurdert som mulig at vannlekkasje kan forekomme på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dette gjelder situasjoner der lekkasjevann fra rør, utstyr eller andre installasjoner ikke naturlig vil renne mot sluket, men i stedet kan spre seg utover gulvet eller mot tilstøtende konstruksjoner. Våtrom skal utformes slik at lekkasjevann ledes til sluk. Når det foreligger risiko for at vann ikke vil gå til sluk, øker sannsynligheten for fuktskader i gulv, vegger og underliggende konstruksjoner. Kombinert med avvik i fallforhold forsterkes risikoen ytterligere. .
Det registreres noe ujevnheter mellom fliser på gulvet. Det er også påvist at enkelte fliser har bom, det vil si hulrom under flisene som indikerer mangelfull limdekning eller løs flis.
Ujevnheter og bom under fliser er typiske tegn på at flisene ikke har full limkontakt eller at underlaget har beveget seg over tid. Bom kan føre til at fliser løsner, sprekker eller gir redusert motstand mot fuktpåvirkning. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger akutte skader, vurderes forholdet som et teknisk avvik med økt risiko for skadeutvikling

**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Baderommet er kun ventilert via ventil i yttervegg, med tilluft under dørblad. Det foreligger ingen mekanisk avtrekk, og ventilasjonsløsningen gir begrenset luftutskiftning.
Naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft under dørblad gir normalt lav og ustabil luftutskiftning, spesielt ved dusjing og perioder med høy fuktproduksjon. Løsningen er ikke tilstrekkelig for å sikre effektiv borttransport av fukt, og våtrommet vurderes som utilstrekkelig ventilert.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. Det mangler dokumentasjon som viser hvordan membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført, og om løsningen oppfyller kravene som gjelder for våtrom. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere at det vanntette sjiktet er korrekt etablert eller at kritiske detaljer som sluk, hjørner og rørgjennomføringer er utført i henhold til gjeldende krav. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt våtrommets fuktsikkerhet og innebærer risiko for skjulte feil som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet har kun lokalt fall inne i dusjnisje, mens øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt.
Korrekt fall mot sluk er nødvendig for å sikre at bruksvann ledes effektivt til sluk. Når gulvet har utilstrekkelig fall, kan vann bre seg utover gulvet ved normal bruk og bli stående. Dette gir økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.
Det vurderes som mulig at vannlekkasje kan forekomme på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dette gjelder situasjoner der lekkasjevann fra rør, utstyr eller andre installasjoner kan spre seg utover gulvet eller mot tilstøtende konstruksjoner uten å renne mot sluket.
Våtrom skal utformes slik at lekkasjevann naturlig ledes til sluk. Når det foreligger risiko for at vann ikke vil gå til sluk, øker sannsynligheten for fuktskader i gulv, vegger og underliggende konstruksjoner. Kombinert med registrerte avvik i fallforhold til sluk forsterkes risikoen ytterligere.
Varmekabel på våtrommet styres kun via av/på□bryter. Det foreligger ingen termostat eller reguleringsenhet som gir kontroll over temperatur eller energibruk. Varmekabler skal normalt ha termostat for å sikre stabil temperatur, redusere energiforbruk og hindre overoppheting av gulv og konstruksjoner. Når varmekabel kun har av/på□bryter, gir dette begrenset funksjonalitet og kan medføre at gulvet blir enten for varmt eller for kaldt. Løsningen vurderes som et teknisk avvik, men uten direkte fuktrisiko
Fugemasse i overgang mellom gulv og vegger er ufagmessig utført. Det er registrert misfarging og forekomst av svartsopp i dusjsonen, særlig i områder med høy fuktbelastning.
Overganger mellom gulv og vegg er kritiske punkter i våtrom. Ufagmessig utførte fuger kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktvandring inn i konstruksjonen. Forekomst av svartsopp indikerer vedvarende fuktpåvirkning og utilstrekkelig uttørking. Selv om dette ikke nødvendigvis betyr at det foreligger skjulte skader, er forholdet et tydelig avvik som øker risikoen for skadeutvikling.

**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet har kun ventil i yttervegg og mangler tilluftsventilering. Det foreligger ingen mekanisk avtrekk, og ventilasjonsløsningen gir begrenset luftutskiftning.
Naturlig ventilasjon via veggventil uten etablert tilluft gir normalt lav og ustabil luftutskiftning, særlig ved dusjing og perioder med høy fuktproduksjon.
Manglende tilluft gjør at avtrekket ikke fungerer som forutsatt, og fuktig luft blir stående i rommet. Dette gir økt risiko for kondens, soppvekst og redusert uttørking av overflater.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Hulltaking er foretatt, og det er påvist kritisk fuktnivå i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke konstatert fuktskader, men måleresultatene viser fuktverdier som ligger over anbefalt nivå for en trygg og stabil konstruksjon.
Kritisk fuktnivå uten synlige skader er et alvorlig varseltegn. Selv om det ikke foreligger dokumenterte materialskader, indikerer målingene at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning som kan utvikle seg til skade over tid. Dette kan skyldes punktskader, utettheter, mangelfull membran, svikt i slukovergang eller kombinasjon av øvrige avvik i våtrommet.
Forholdet vurderes som TG2, da det foreligger en klar funksjonssvikt og risiko for skadeutvikling, men uten bekreftet skadeomfang.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Håndløper er den listen, stangen eller det håndtaket som normalt monteres langs trappen for å gi støtte ved ferdsel opp og ned.
Manglende håndløper er et HMS□avvik som reduserer sikkerheten i trappen. Håndløper er en viktig del av trygg ferdsel, særlig i trapper med normal stigning, og fravær av denne kan gjøre trappen vanskeligere å bruke for enkelte grupper.

Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen. Rekkverk skal gi nødvendig støtte og sikre trygg ferdsel ved opp□ og nedstigning.
Manglende rekkverk er et tydelig HMS□avvik.
Rekkverk er en grunnleggende sikkerhetsdetalj i trapper, og fravær av dette øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Forholdet vurderes som et avvik som bør utbedres for å oppnå forsvarlig sikkerhet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1967

**Kommentar**
Opplysninger om byggeår hentet ut fra Eiendomsverdi.no

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Tilbygg | Bolig er bygget på i kjøkkendel. Årstall for utbygg er ikke gjprt kjent for takstmann på befaringstidspunkt |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein, og undertakstekking er takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere i eldre del av konstruksjonen. Omfanget fremstår som begrenset, men det er tegn som kan indikere tidligere eller pågående påvirkning, slik som misfarging, små hull, spor etter insekter eller lokal nedbrytning av treverk. Biologiske skadegjørere som treborende insekter eller mikrobiell aktivitet kan svekke treverk over tid. Selv om omfanget er lite, er dette et teknisk avvik som bør følges opp. Eldre konstruksjoner er mer utsatt for slike forhold, og tidlig identifisering er viktig for å hindre videre skadeutvikling.

• Det vanntette sjiktet på taket er eldre enn 18 år. Materialet fremstår som en eldre utførelse med tilhørende slitasje og alder, og ligger over anbefalt levetid for flere typer takmembraner.
Vanntette sjikt har normalt en forventet levetid på 15–25 år, avhengig av type, kvalitet og klimabelastning. Når sjiktet er eldre enn 18 år, øker risikoen for svekkelser i tetthet, mekanisk slitasje, sprekkdannelser og lekkasjer. Selv om det ikke er registrert akutte skader, vurderes forholdet som teknisk betydningsfullt og krever oppfølging.

• Det har ikke vært mulig å gjennomføre vurdering av taktekkingen fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst til taket. Takets materiale og alder er ukjent, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for tilstandsvurdering. NS 3600 krever at vurderinger skal utføres uten risiko for personskade. Når sikker adkomst mangler, kan takets tilstand ikke inspiseres visuelt eller teknisk. Ukjent materiale og alder gjør det umulig å gi en kvalifisert vurdering av forventet levetid, risiko for lekkasjer eller behov for vedlikehold. Forholdet vurderes som et avvik knyttet til manglende tilgjengelighet.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Naturlig aldring av treverk i eldre konstruksjoner.
– Tidligere fuktpåvirkning som har gjort treverket mer mottakelig.
– Biologiske skadegjørere som har hatt tilgang til treverk over tid.
– Manglende eller ujevn vedlikehold i eldre bygningsdeler.

Risiko
Symptomer på biologisk aktivitet medfører risiko for:
– gradvis nedbrytning av treverk
– svekkelse av bæreevne ved langvarig påvirkning
– økt skadeomfang dersom forholdet ikke følges opp
– behov for mer omfattende utbedringer ved progresjon

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for lokal utskifting av skadde treverk
– økte vedlikeholds- og utbedringskostnader
– redusert teknisk kvalitet i berørte konstruksjoner
– risiko for videre spredning dersom forholdet vedvarer

Anbefalt tiltak
– Utføre nærmere kontroll av berørte konstruksjoner for å avklare omfang.
– Vurdere tiltak mot biologiske skadegjørere ved bekreftet aktivitet.
– Utbedre eller skifte skadde materialer ved behov.
– Sikre gode fuktforhold for å redusere risiko for ny aktivitet.

Tiltak anbefales for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens levetid.

• Årsak
– Naturlig aldring av membran over tid.
– Klimabelastning som sol, nedbør, vind og frost.
– Mulig svekkelse i skjøter, detaljer og gjennomføringer.
– Manglende eller ujevn vedlikehold av eldre takkonstruksjon.

Risiko
Eldre vanntett sjikt medfører risiko for:
– lekkasjer ved kraftig nedbør eller snøsmelting
– sprekkdannelser og svekkelse i skjøter
– vanninntrenging i undertak og bakenforliggende konstruksjoner
– økte kostnader ved akutte utbedringer
– skader som kan utvikle seg uten synlige symptomer i tidlig fase

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utskifting av membran og eventuelt tilhørende detaljer
– skader på undertak, isolasjon og konstruksjoner ved lekkasje
– redusert levetid og funksjon for hele taket
– økte vedlikeholds- og driftskostnader

Anbefalt tiltak
– Vurdere utskifting av det vanntette sjiktet grunnet alder og forventet levetid.
– Kontrollere skjøter, gjennomføringer og detaljer for svekkelser.
– Planlegge helhetlig rehabilitering av taket ved behov.

Tiltak anbefales for å sikre takets funksjon og redusere risiko for fremtidige skader.

• Årsak
– Manglende eller utilstrekkelig adkomst til taket.
– Ingen etablert stige, takstige eller sikringspunkt.
– Takets materiale og alder ikke dokumentert av eier.

Risiko
Manglende vurdering av taktekking medfører risiko for:
– uoppdagede skader eller svekkelser i taktekkingen
– lekkasjer som kan utvikle seg uten synlige symptomer
– økt skadeomfang ved eventuelle skjulte feil
– uforutsatte kostnader ved akutte utbedringer

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for nærmere kontroll av taket med forsvarlig adkomst
– risiko for skader på undertak og konstruksjoner ved uoppdagede lekkasjer
– redusert forutsigbarhet for vedlikeholdsbehov
– økte kostnader ved forsinket identifisering av avvik

Anbefalt tiltak
– Etablere sikker adkomst til taket (stige, takstige, sikringspunkt).
– Utføre fullstendig takbefaring når adkomst er etablert.
– Dokumentere takets materiale og alder for fremtidig vurdering.
– Følge opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader.

Tiltak anbefales for å sikre forsvarlig tilstandsvurdering og redusere risiko for skjulte skader.

## TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert at vann fra taknedløp ikke ledes bort på en tilfredsstillende måte ved grunnmuren. Avrenningen skjer nært konstruksjonen, og vann blir stående eller infiltrerer terrenget inntil grunnmuren.
Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp gir økt fuktbelastning på grunnmur og nærliggende konstruksjoner. Dette kan over tid påvirke dreneringens funksjon, øke risikoen for fuktinntrenging og bidra til skader i kjellervegger eller gulv. Forholdet vurderes som teknisk betydningsfullt og bør utbedres for å sikre korrekt vannhåndtering.

• Det registreres råteskader på vindski. Treverket har tydelige tegn til nedbrytning, misfarging og svekket materialfasthet, og enkelte partier fremstår som lokalt skadet.
Råteskader på vindski oppstår typisk som følge av langvarig fuktpåvirkning, manglende overflatebehandling eller aldring av treverket. Vindski er en utsatt del av takets avslutning, og skader her kan påvirke både estetikk og teknisk funksjon. Selv om skadene er begrenset til enkelte områder, vurderes forholdet som et teknisk avvik som bør utbedres for å hindre videre nedbrytning.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Nedløp som avslutter for nært grunnmur.
– Manglende utkast, rørføring eller forlengelse av nedløp.
– Terrengfall som leder vann mot grunnmur.
– Eldre eller mangelfull dreneringsløsning.

Risiko
Mangelfull bortledning av vann medfører risiko for:
– økt fuktbelastning på grunnmur
– redusert dreneringsfunksjon
– fuktinntrenging i kjeller eller sokkel
– skader på overflatebehandling og puss
– økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved langvarig påvirkning

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utbedring av nedløp og avrenningsløsninger
– fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner
– redusert levetid for drenering og grunnmurskonstruksjon
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Anbefalt tiltak
– Etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløp, eksempelvis utkast, forlengelse eller rørføring bort fra grunnmur.
– Sikre terrengfall som leder vann bort fra bygningen.
– Kontrollere drenering for eventuell påvirkning.

Tiltak anbefales for å redusere fuktbelastning og sikre god funksjon av grunnmur og dreneringssystem.

• Årsak
– Langvarig eksponering for nedbør og fukt.
– Manglende eller slitt overflatebehandling.
– Naturlig aldring av treverk.
– Snø, is eller vindbelastning som har påvirket avslutningsdetaljene.

Risiko
Råteskader på vindski medfører risiko for:
– videre nedbrytning av treverket
– svekket beskyttelse av takkant og underliggende konstruksjoner
– økt fuktpåvirkning på tilstøtende materialer
– behov for mer omfattende utbedringer ved progresjon

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– utskifting av skadde vindski
– skader på toppbord, takfot eller kledning ved langvarig fuktpåvirkning
– redusert teknisk kvalitet og levetid
– økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Anbefalt tiltak
– Skifte ut råteskadede vindski.
– Kontrollere toppbord og tilstøtende detaljer for tilsvarende skader.
– Påføre egnet overflatebehandling for å beskytte treverket.
– Følge opp med jevnlig vedlikehold for å hindre ny skadeutvikling.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert mangelfull kondensisolering på rør, ventilasjonskanaler eller andre installasjoner som avgir varme. Enkelte rør og kanaler mangler isolasjon helt eller delvis, og det er synlige områder hvor kondens kan oppstå.
Kondensisolering skal hindre at varm luft eller varme overflater kommer i kontakt med kald omgivelsesluft, noe som kan føre til kondensdannelse. Mangelfull isolering øker risikoen for fukt, korrosjon, misfarging og skader på omkringliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes som et teknisk avvik som bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere fuktbelastning.

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak
– Opprinnelig utførelse uten tilstrekkelig isolering.
– Aldring eller skader på eksisterende isolasjon.
– Ettermonterte installasjoner uten korrekt kondensbeskyttelse.
– Manglende vedlikehold av tekniske føringer.

Risiko
Mangelfull kondensisolering medfører risiko for:
– kondensdannelse på rør og kanaler
– fuktpåvirkning på omkringliggende materialer
– korrosjon på metalliske installasjoner
– misfarging, soppvekst og skader på overflater
– økte drifts- og vedlikeholdskostnader

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utskifting eller utbedring av isolasjon
– skader på konstruksjoner ved langvarig kondens
– redusert levetid for tekniske installasjoner
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Anbefalt tiltak
– Etablere korrekt kondensisolering på alle berørte rør og kanaler.
– Kontrollere eksisterende isolasjon for skader og mangler.
– Sikre at ettermonterte installasjoner utføres med nødvendig kondensbeskyttelse.
– Følge opp med jevnlig kontroll for å hindre ny skadeutvikling.

Tiltak anbefales for å sikre teknisk funksjon og redusere risiko for fukt- og kondensrelaterte skader.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende og stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på deler av konstruksjonen. Åpninger, spalter eller gjennomføringer gir potensielle inngangspunkter for smågnagere.
Manglende gnagesikring er et funksjonelt avvik som øker risikoen for at smågnagere kan komme inn i konstruksjonen. Gnagere kan forårsake skader på isolasjon, treverk og tekniske installasjoner, samt bidra til luktproblemer og hygieniske utfordringer. Selv om det ikke er registrert aktivt angrep, vurderes forholdet som teknisk betydningsfullt.
• Det registreres en del rustgjennomslag i festemidler på ytterveggen. Flere skruer, spiker og beslag viser synlig korrosjon, og enkelte innfestinger har begynnende nedbrytning av overflate og materiale. Festemidler i yttervegg er utsatt for vær, fukt og temperatursvingninger. Rustgjennomslag svekker både styrke og funksjon, og kan over tid redusere stabiliteten i kledningen og tilhørende konstruksjonsdeler. Selv om veggen fortsatt er funksjonell, vurderes forholdet som et teknisk avvik som bør følges opp for å hindre videre nedbrytning.

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak – Opprinnelig utførelse uten tilstrekkelig tetting. – Aldring eller slitasje på eksisterende tetting. – Åpninger rundt rør, kabler eller konstruksjonsdetaljer. – Terrengforhold som gir enkel tilgang for smågnagere. Risiko Manglende gnagesikring medfører risiko for: – inntrenging av mus og andre smågnagere – skader på isolasjon, treverk og tekniske installasjoner – lukt, avføring og hygieniske utfordringer – økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved angrep Konsekvens Konsekvensene kan være: – behov for utbedring av tetting og gjennomføringer – skader på konstruksjoner og installasjoner ved gnageraktivitet – redusert teknisk kvalitet og økt risiko for sekundærskader – kostnader knyttet til sanering og reparasjoner Anbefalt tiltak – Etablere gnagesikring på alle åpninger og gjennomføringer. – Kontrollere konstruksjonen for spor etter gnagere. – Sikre terreng og adkomstpunkter rundt bygningen. – Følge opp med jevnlig kontroll for å hindre ny aktivitet. Tiltak anbefales for å redusere risiko for gnagerskader og sikre konstruksjonens levetid.
• Årsak
– Klimapåvirkning som nedbør, fukt og temperatursvingninger.
– Bruk av festemidler med begrenset korrosjonsmotstand.
– Naturlig aldring av kledning og innfestinger.
– Etterslep på vedlikehold som har gjort korrosjon mer fremtredende.

Risiko
Rustgjennomslag i festemidler medfører risiko for:
– svekket innfesting av kledning
– brudd i festepunkter ved belastning
– videre korrosjon og nedbrytning av tilstøtende materialer
– økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved progresjon

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utskifting av rustede festemidler
– utbedring av berørte kledningsdeler
– redusert teknisk kvalitet og levetid
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Anbefalt tiltak
– Skifte ut festemidler med rustgjennomslag.
– Benytte festemidler med god korrosjonsmotstand (f.eks. syrefast stål).
– Kontrollere øvrige innfestinger for tilsvarende avvik.
– Følge opp med jevnlig vedlikehold for å hindre videre korrosjon.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Det er malte trevinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vinduene har redusert bevegelighet i hengsler, beslag eller karm, og betjeningen krever unormalt stor kraft. Vanskelig betjening av vinduer kan skyldes slitasje, skjevheter i karm/ramme, manglende justering eller påvirkning fra temperatur- og fuktendringer. Selv om vinduene fortsatt er funksjonelle, er dette et teknisk avvik som kan påvirke både brukskvalitet og tetthet. Forholdet vurderes som TG2, da funksjonen er redusert og utbedring er nødvendig for normal drift.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på kjellervinduer, der fugeskum er synlig under karm. Fugeskummet ligger eksponert og er ikke tildekket av korrekt tetting eller omramming.
Synlig fugeskum indikerer at vinduet ikke er ferdig tildekket eller korrekt avsluttet. Fugeskum er ikke UV□bestandig og brytes ned over tid, noe som kan gi redusert tetthet, økt fuktpåvirkning og risiko for luftlekkasjer. Innsettingsdetaljer er viktige for både teknisk funksjon og levetid, og forholdet vurderes som et avvik som bør utbedres.

• Det er registrert slitasje på vinduskarmene, og det forekommer sprekker i trevirket. Overflatene fremstår værslitte, og treverket har tydelige tegn på aldring og uttørking.
Sprekker og slitasje i trevirke oppstår typisk som følge av langvarig eksponering for vær og vind, manglende overflatebehandling eller naturlig aldring. Slitte karmer kan gi redusert tetthet, økt fuktpåvirkning og svekket levetid for vinduet. Selv om vinduene fortsatt kan være funksjonelle, vurderes forholdet som et teknisk avvik som bør følges opp.

• Det er registrert at enkelte isolerglassruter er eldre enn 35 år. Dette er betydelig over forventet levetid for isolerglass, og vinduene har dermed usikker fremtidig funksjon. Aldringen kan påvirke både tetthet, isolasjonsevne og risiko for punktering.
Isolerglass har normalt en forventet levetid på 20–30 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold. Når rutene er eldre enn 35 år, øker sannsynligheten for punktering, dugg mellom glasslagene, redusert U□verdi og svekket funksjon. Selv om rutene kan fremstå visuelt intakte, vurderes forholdet som et teknisk avvik med økt risiko for svikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak
– Slitasje på hengsler og beslag.
– Skjevheter i karm eller ramme.
– Manglende vedlikehold eller justering.
– Temperatur- og fuktbevegelser som påvirker treverk.

Risiko
Vanskelig betjening medfører risiko for:
– redusert tetthet og økt luftlekkasje
– ytterligere slitasje på beslag og hengsler
– skader ved bruk av kraft for åpning/lukking
– redusert rømningsfunksjon dersom vinduet inngår i rømningsvei

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for justering eller utskifting av beslag
– svekket funksjon og komfort
– økte vedlikeholdskostnader ved forsinket utbedring
– risiko for at vinduet ikke kan åpnes ved behov

Anbefalt tiltak
– Justere vinduene for å sikre normal funksjon.
– Kontrollere hengsler, beslag og karm for slitasje eller skjevheter.
– Utføre nødvendig vedlikehold, smøring og etterstramming.
– Vurdere utskifting dersom justering ikke gir tilfredsstillende resultat.

• Årsak
– Manglende eller ufullstendig tildekking av fugeskum ved montering.
– Eldre utførelse der tetting ikke er oppgradert.
– Slitasje eller mekanisk påvirkning som har eksponert fugeskummet.
– Manglende vedlikehold av innsettingsdetaljer.

Risiko
Synlig fugeskum medfører risiko for:
– nedbrytning av skummet ved UV□påvirkning
– redusert tetthet rundt vinduet
– fuktinntrenging i karm og tilstøtende konstruksjoner
– luftlekkasjer og varmetap
– økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved forsinket tiltak

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for korrekt tetting og tildekking av innsettingsdetaljer
– skader på karm, omramming eller tilstøtende konstruksjoner ved fuktpåvirkning
– redusert funksjon og levetid for vinduet
– økte kostnader ved større utbedringsbehov

Anbefalt tiltak
– Etablere korrekt tetting rundt vinduet og tildekke fugeskum med egnet materiale.
– Kontrollere øvrige innsettingsdetaljer for tilsvarende avvik.
– Sikre at vinduet har tilfredsstillende tetthet og beskyttelse mot fukt og UV□påvirkning.

Tiltak anbefales for å sikre vinduets funksjon, tetthet og levetid.
• Årsak
– Naturlig aldring av trevirke.
– Manglende eller ujevn overflatebehandling.
– Klimapåvirkning som sol, nedbør og frost.
– Uttørking av treverk over tid.

Risiko
Slitte karmer og sprekker medfører risiko for:
– fuktinntrenging i karm og ramme
– nedbrytning av trevirke ved langvarig påvirkning
– redusert tetthet og økt varmetap
– økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for vedlikehold eller utskifting av vinduer
– skader på tilstøtende konstruksjoner ved fuktpåvirkning
– redusert funksjon og levetid for vinduene
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Anbefalt tiltak
– Utbedre eller skifte skadde og værslitte karmer.
– Påføre egnet overflatebehandling for å beskytte treverket.
– Kontrollere øvrige vinduer for tilsvarende slitasje.
– Følge opp med jevnlig vedlikehold for å hindre videre skadeutvikling.

• Årsak
– Naturlig aldring av isolerglass over tid.
– Klimapåvirkning som sol, temperaturvariasjoner og nedbør.
– Eldre vinduskonstruksjoner uten oppgraderinger.
– Slitasje i kantforsegling og materialer.

Risiko
Eldre isolerglassruter medfører risiko for:
– punktering og dugg mellom glasslagene
– redusert isolasjonsevne og varmetap
– svekket tetthet og økt luftlekkasje
– behov for utskifting på kort sikt
– økte vedlikeholds- og driftskostnader

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– utskifting av vinduer eller enkeltglass ved funksjonssvikt
– redusert komfort og inneklima
– økte energikostnader ved svekket isolasjon
– risiko for estetiske skader ved dugg eller misfarging

Anbefalt tiltak
– Vurdere utskifting av isolerglassruter som er eldre enn 35 år.
– Følge med på tegn til punktering, dugg eller svekket funksjon.
– Kontrollere øvrige vinduer for alder og tilstand.
– Planlegge gradvis utskifting dersom flere vinduer nærmer seg forventet levetid.

Tiltak anbefales for å sikre vinduenes funksjon, energieffektivitet og levetid.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdørene er i treverk, med malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**

• Hovedytterdøren har skader i det ytterste finerlaget i nedre del, og finerlaget bløyer lokalt. Kjellerdøren er av eldre utgave og fremstår som slitt med tydelige tegn på aldring. Øvrige ytterdører har utvendige slitasjeskader, men er fortsatt funksjonelle.
Skader i finerlag og slitasje på ytterdører oppstår typisk som følge av fuktpåvirkning, mekanisk belastning og naturlig aldring. Eldre dører har ofte redusert motstand mot fukt og mekanisk slitasje, og kan ha svekket tetthet og isolasjonsevne. Selv om dørene fortsatt fungerer, vurderes forholdene som tekniske avvik som bør følges opp for å hindre videre nedbrytning og sikre normal funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Fuktpåvirkning i nedre del av dørblad.
– Manglende eller ujevn overflatebehandling over tid.
– Naturlig aldring av materialer, særlig på eldre kjellerdør.
– Mekanisk slitasje ved normal bruk.

Risiko
Skader og slitasje på ytterdører medfører risiko for:
– videre nedbrytning av finer og overflater
– fuktinntrenging i dørblad og karm
– redusert tetthet og økt varmetap
– svekket levetid og funksjon
– økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for reparasjon eller utskifting av skadde dørblad
– skader på tilstøtende konstruksjoner ved fuktpåvirkning
– redusert komfort og funksjon
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Anbefalt tiltak
– Utbedre skader i finerlaget på hovedytterdøren, eventuelt skifte dørblad ved større skader.
– Vurdere utskifting av eldre kjellerdør grunnet alder og slitasje.
– Utføre vedlikehold og overflatebehandling på øvrige dører.
– Kontrollere tetthet og funksjon jevnlig for å hindre videre skadeutvikling.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Terrasser er bygget på i flere omganger

**Vurdering av avvik:**

• Det vanntette sjiktet av sink på terrassen mot sør er eldre enn 18 år. Sinktekking har synlig alder og ligger over anbefalt levetid for slike materialer, noe som gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet. Sink som vanntett sjikt har normalt en levetid på 15–25 år, avhengig av utførelse, vedlikehold og klimabelastning. Når sjiktet er eldre enn 18 år, øker risikoen for svekkelser i skjøter, korrosjon, sprekkdannelser og lekkasjer. Selv om det ikke er registrert akutte skader, vurderes forholdet som et teknisk avvik med økt sannsynlighet for funksjonssvikt på kort til mellomlang sikt.

• Terrassene er bygget på bjelkelag, og det er registrert noe helning og retningsavvik i overflatene. Enkelte partier har ujevn planhet og avvikende retning i forhold til forventet konstruksjonsutførelse. Det er også noe etterslep på vedlikehold, blant annet slitasje på overflater og festepunkter.
Terrasser på bjelkelag kan over tid få skjevheter som følge av setninger, slitasje eller deformasjon i konstruksjonen. Etterslep på vedlikehold kan forsterke slike avvik og bidra til redusert stabilitet og levetid. Selv om avvikene er moderate, vurderes forholdet som et teknisk avvik som bør følges opp for å sikre stabilitet, funksjon og videre holdbarhet.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Naturlig aldring av sinktekking.
– Klimapåvirkning som sol, nedbør, vind og frost.
– Slitasje i skjøter og detaljer over tid.
– Manglende eller begrenset vedlikehold av eldre terrassekonstruksjon.

Risiko
Eldre sinktekking medfører risiko for:
– lekkasjer ved kraftig nedbør eller snøsmelting
– korrosjon og svekkelse av materialet
– skader på underliggende konstruksjoner ved vanninntrenging
– økte kostnader ved akutte utbedringer
– gradvis nedbrytning uten tydelige tidlige symptomer

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utskifting av sinktekking og tilhørende detaljer
– redusert levetid for terrassekonstruksjonen
– økte vedlikeholds- og driftskostnader

Anbefalt tiltak
– Vurdere utskifting av sinktekking grunnet alder og usikker fremtidig funksjon.
– Kontrollere skjøter, gjennomføringer og detaljer for svekkelser.
– Planlegge helhetlig rehabilitering av terrassen ved behov.
– Følge opp med jevnlig kontroll for å avdekke tidlige tegn til lekkasje.

Tiltak anbefales for å sikre terrassens funksjon og redusere risiko for fremtidige skader.

• Årsak
– Naturlig setning i fundamentering eller bæresystem.
– Aldring og slitasje i bjelkelag, terrassebord og festepunkter.
– Eldre utførelse med begrenset stivhet eller dimensjonering.
– Etterslep på vedlikehold som har bidratt til deformasjoner og ujevnheter.

Risiko
Helnings- og retningsavvik kombinert med vedlikeholdsetterslep medfører risiko for:
– videre deformasjon i bjelkelag og terrassebord
– redusert komfort og brukskvalitet
– økt belastning på enkelte konstruksjonsdeler
– behov for mer omfattende utbedringer ved progresjon

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for justering eller forsterkning av bjelkelag
– utskifting av slitte eller deformerte konstruksjonsdeler
– redusert teknisk kvalitet og levetid
– økte vedlikeholds- og utbedringskostnader

Anbefalt tiltak
– Kontrollere bjelkelag for setninger, slitasje og deformasjoner.
– Utbedre vedlikeholdsetterslep, inkludert utskifting av slitte terrassebord og festepunkter.
– Vurdere forsterkning eller justering av konstruksjonen ved behov.
– Følge opp med jevnlig kontroll for å hindre videre avvik.

## INNVENDIG

### Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv med parkett, laminat, flis og teppe.

### Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger er med tapet, trepanel og malte plater. Himling er med malte plater og trepanel.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er pipe i teglstein med vedovn og peisovn.

### TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulv er belagt med laminat og fliser. Veggene har panel og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt.
Det er også foretatt undersøkelser med fuktindikator på gulvoverflater.
Etasjen var møblert og møbler og inventar er ikke flyttet på.

**Vurdering av avvik:**

• Ved hulltaking i innforet vegg er det registrert høyt fuktnivå i konstruksjonen. Det er ikke påvist fuktskader eller råte i området som ble åpnet, men målingene viser fuktverdier som ligger over normalt nivå for en slik konstruksjon.
Innforede vegger mot grunnmur er risikokonstruksjoner, da fukt kan bli innestengt mellom mur og utforing. Høyt fuktnivå uten synlige skader indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning, og at det foreligger risiko for fremtidig skadeutvikling dersom forholdet vedvarer. Forholdet vurderes som et avvik som bør følges opp, da fuktverdiene ligger over det som anses som normalt og trygt.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Fuktpåvirkning fra grunnmur eller terreng.
– Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring/drenering.
– Innforet konstruksjon som kan holde på fukt over tid.
– Kondens eller kapillært opptak i treverk nær mur.

Risiko
Høyt fuktnivå i innforet vegg medfører risiko for:
– utvikling av råteskader ved vedvarende fukt
– sopp- og muggsoppvekst i skjulte konstruksjoner
– svekket teknisk kvalitet og levetid
– negativ påvirkning på inneklima
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for åpning av konstruksjonen ved progresjon
– utskifting av materialer dersom fuktskader oppstår
– utbedring av fuktsikring og drenering
– redusert funksjon og teknisk kvalitet over tid

Anbefalt tiltak
– Følge opp fuktverdiene med nye målinger over tid.
– Vurdere utbedring av fuktsikring/drenering dersom fuktbelastningen er vedvarende.
– Kontrollere øvrige innforede vegger for tilsvarende forhold.
– Åpne konstruksjonen ved tegn til progresjon eller vedvarende høye fuktverdier.

## TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det registreres noe høy fukt i trepanel i krypkjelleren. Målingene viser verdier over normalt nivå for treverk i slike konstruksjoner. Forholdet opptrer i kombinasjon med begrenset/ikke tilfredsstillende ventilasjon i krypkjelleren, noe som reduserer uttørking og øker fuktbelastningen. Krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv er risikokonstruksjoner, og tilfredsstillende ventilasjon er avgjørende for å holde fuktverdiene nede. Når ventilasjonen er mangelfull, vil treverk lettere ta opp og holde på fukt. Forhøyede fuktverdier uten synlige råteskader vurderes som et avvik med økt risiko for skadeutvikling dersom forholdet vedvarer. Kombinasjonen av høy fukt og utilstrekkelig lufting gir et tydelig tegn på at konstruksjonen er utsatt.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Begrenset eller ikke tilfredsstillende ventilasjon/lufteforhold i krypkjeller .
– Fuktpåvirkning fra terreng eller grunnmur.
– Kondens i perioder med høy luftfuktighet.
– Naturlig fuktvandring i eldre konstruksjoner.

Risiko
Forhøyet fukt i trepanel kombinert med mangelfull ventilasjon medfører risiko for:
– utvikling av råteskader ved vedvarende fukt
– sopp- og muggsoppvekst i skjulte konstruksjoner
– svekket teknisk kvalitet og levetid
– negativ påvirkning på inneklima
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for åpning av konstruksjonen ved progresjon
– utskifting av treverk dersom skader oppstår
– utbedring av ventilasjon og fuktsikring
– redusert funksjon og teknisk kvalitet over tid

Anbefalt tiltak
– Forbedre ventilasjon/lufteforhold i krypkjelleren for å sikre uttørking.
– Følge opp fuktverdiene med nye målinger over tid.
– Vurdere tiltak for å redusere fuktbelastning fra terreng og grunnmur.
– Kontrollere øvrige konstruksjonsdeler for tilsvarende forhold.

## ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er lakkerte/malte tretrapper

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper er den listen, stangen eller det håndtaket som normalt monteres langs trappen for å gi støtte ved ferdsel opp og ned.
Manglende håndløper er et HMS□avvik som reduserer sikkerheten i trappen. Håndløper er en viktig del av trygg ferdsel, særlig i trapper med normal stigning, og fravær av denne kan gjøre trappen vanskeligere å bruke for enkelte grupper.

• Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen. Rekkverk skal gi nødvendig støtte og sikre trygg ferdsel ved opp□ og nedstigning. Manglende rekkverk er et tydelig HMS□avvik. Rekkverk er en grunnleggende sikkerhetsdetalj i trapper, og fravær av dette øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Forholdet vurderes som et avvik som bør utbedres for å oppnå forsvarlig sikkerhet.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Håndløper er ikke montert ved opprinnelig utførelse.
– Tidligere håndløper kan være fjernet.
– Manglende oppfølging av HMS□tiltak.

Risiko
Manglende håndløper medfører risiko for:
– fallulykker ved opp□ og nedstigning
– redusert støtte for barn, eldre og personer med nedsatt balanse
– økt sannsynlighet for personskade

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– personskade ved fall
– behov for utbedring for å oppnå forsvarlig sikkerhet
– redusert tilgjengelighet og brukskvalitet

Anbefalt tiltak
– Montere håndløper langs trappeløpet i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.
– Sikre korrekt høyde og utforming for god tilgjengelighet.

• Årsak
– Rekkverk er ikke montert ved opprinnelig utførelse.
– Tidligere rekkverk kan være fjernet.
– Manglende oppfølging av HMS□tiltak.

Risiko
Manglende rekkverk medfører risiko for:
– fallulykker ved ferdsel i trappen
– redusert støtte og trygghet
– økt sannsynlighet for personskade

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– personskade ved fall
– behov for utbedring for å oppnå forsvarlig sikkerhet
– redusert brukskvalitet og tilgjengelighet

Anbefalt tiltak
– Montere rekkverk i trappeløpet i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.
– Sikre korrekt høyde, utforming og stabil innfesting.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. Det mangler dokumentasjon som viser hvordan membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført, og om løsningen oppfyller kravene som gjelder for våtrom. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere at det vanntette sjiktet er korrekt etablert eller at kritiske detaljer som sluk, hjørner og rørgjennomføringer er utført i henhold til gjeldende krav. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt våtrommets fuktsikkerhet og innebærer risiko for skjulte feil som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Våtrommet er oppført uten dokumentert membranarbeid.
– Eldre utførelse der dokumentasjon ikke var vanlig eller kravstilt.
– Dokumentasjon kan ha gått tapt eller aldri blitt utarbeidet.
– Manglende oppfølging av utførende fagpersoner.

Risiko
Manglende dokumentasjon på vanntett sjikt medfører risiko for:
– skjulte fuktskader i gulv, vegger eller tilstøtende konstruksjoner
– lekkasjer ved sluk, overganger eller gjennomføringer
– redusert levetid og teknisk kvalitet
– kostbare utbedringer dersom skader utvikler seg over tid

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for åpning av konstruksjon ved mistanke om skade
– utbedring eller etablering av nytt dokumentert tettesjikt
– risiko for sekundærskader i etasjeskiller og tilstøtende rom
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Anbefalt tiltak
– Vurdere etablering av nytt dokumentert vanntett sjikt ved rehabilitering.
– Kontrollere sluk, overganger og gjennomføringer for synlige avvik.
– Følge opp våtrommet jevnlig for tegn til fukt eller skade.
– Dokumentere eventuelle utbedringer i henhold til gjeldende krav.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Rekvirent

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt og det er utilstrekkelig fall mot sluk.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Rekvirent

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk, og deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt.
Korrekt fall mot sluk er avgjørende for å sikre at bruksvann ledes effektivt til sluk og ikke blir stående på gulvet. Avvik fra forskriftskrav innebærer økt risiko for at vann fordeler seg utover gulvet ved normal bruk, og at fukt kan påvirke overflater og konstruksjoner.

• Det er vurdert som mulig at vannlekkasje kan forekomme på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dette gjelder situasjoner der lekkasjevann fra rør, utstyr eller andre installasjoner ikke naturlig vil renne mot sluket, men i stedet kan spre seg utover gulvet eller mot tilstøtende konstruksjoner. Våtrom skal utformes slik at lekkasjevann ledes til sluk. Når det foreligger risiko for at vann ikke vil gå til sluk, øker sannsynligheten for fuktskader i gulv, vegger og underliggende konstruksjoner. Kombinert med avvik i fallforhold forsterkes risikoen ytterligere. .

• Det registreres noe ujevnheter mellom fliser på gulvet. Det er også påvist at enkelte fliser har bom, det vil si hulrom under flisene som indikerer mangelfull limdekning eller løs flis.
Ujevnheter og bom under fliser er typiske tegn på at flisene ikke har full limkontakt eller at underlaget har beveget seg over tid. Bom kan føre til at fliser løsner, sprekker eller gir redusert motstand mot fuktpåvirkning. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger akutte skader, vurderes forholdet som et teknisk avvik med økt risiko for skadeutvikling

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak
– Eldre utførelse eller mangelfull etablering av fall ved bygging.
– Ujevnheter i underlaget eller svikt i avretting.
– Naturlig setning eller bevegelser i konstruksjonen over tid.

Risiko
Avvik i fallforhold til sluk medfører risiko for:
– at bruksvann ikke ledes effektivt til sluk
– at vann blir stående på gulvet og gir økt fuktbelastning
– misfarging, svelling eller skader på overflater
– økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utbedring av fallforhold
– utskifting av gulvoppbygging ved progresjon
– redusert teknisk kvalitet og levetid
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Anbefalt tiltak
– Etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav.
– Vurdere utskifting av gulvoppbygging dersom fall ikke kan korrigeres lokalt.
– Kontrollere sluk og overgangsdetaljer for øvrige avvik.
– Følge opp våtrommet jevnlig for tegn til fukt eller skade.

• Årsak
– Utilstrekkelig fall mot sluk eller flate gulvpartier.
– Plassering av utstyr eller rørinstallasjoner uten sikker avrenning til sluk.
– Eldre utførelse uten moderne løsninger for lekkasjesikring.
– Manglende oppkant eller tettesjikt som hindrer vannvandring.

Risiko
Risikoen ved at lekkasjevann ikke ledes til sluk omfatter:
– fuktskader i gulv og underliggende konstruksjoner
– skade på tilstøtende rom eller etasjer
– sopp- og muggsoppvekst ved vedvarende fukt
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utbedring av fallforhold og slukplassering
– utskifting av gulvoppbygging ved skadeutvikling
– utbedring av sekundærskader i etasjeskiller og nabokonstruksjoner
– redusert teknisk kvalitet og levetid for våtrommet

Anbefalt tiltak
– Sikre at lekkasjevann kan ledes til sluk ved å etablere korrekt fall og nødvendige oppkanter.
– Vurdere tiltak for lekkasjesikring, som rør-i-rør eller oppsamlingstrakter.
– Kontrollere plassering av utstyr og rør for å sikre avrenning.
– Følge opp våtrommet jevnlig for tegn til fukt eller skade.

• Årsak
– Mangelfull limdekning ved opprinnelig utførelse.
– Ujevnheter i underlaget eller svikt i avretting.
– Bevegelser i konstruksjonen over tid.
– Naturlig aldring av flis og festemidler.

Risiko
Ujevnheter og bom under fliser medfører risiko for:
– at fliser løsner eller sprekker
– fuktvandring under fliser ved bruksvann
– redusert teknisk kvalitet og levetid
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utskifting av fliser med bom
– utbedring av underlag og avretting
– risiko for sekundærskader ved fuktinntrenging
– redusert funksjon og estetisk kvalitet

Anbefalt tiltak
– Skifte ut fliser med bom og ujevnheter.
– Kontrollere underlaget og sikre korrekt avretting før ny flislegging.
– Vurdere helhetlig oppgradering av gulv dersom avvikene er omfattende.
– Følge opp våtrommet jevnlig for tegn til fukt eller skade.

## ETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vanntett sjikt er ukjent da sluk er utilgjengelig og membran heller ikke synlig ved terskel. Rommet har ukjent slukløsning og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Rekvirent

**Vurdering av avvik:**
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Det har ikke vært mulig å kontrollere slukets tilstand, tettesjikt, klemring eller overgangsdetaljer, da sluket er fysisk utilgjengelig.
Sluk er en kritisk komponent i våtrommets fuktsikring. Når sluket ikke kan inspiseres eller rengjøres, er det ikke mulig å vurdere om det fungerer som forutsatt, eller om det foreligger skader, tetteproblemer eller mangler i membranovergangen. Dette gir betydelig usikkerhet rundt våtrommets evne til å håndtere lekkasjevann og bruksvann.

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak
– Sluk er skjult av dusjkabin.
– Eldre utførelse uten krav til tilgjengelighet.
– Manglende hensyn til inspeksjon og renhold ved opprinnelig utførelse.
– Risiko for skade på konstruksjon ved forsøk på å åpne området.

Risiko
Manglende tilgang til sluk medfører risiko for:
– skjulte lekkasjer eller utettheter som ikke oppdages
– mangelfull funksjon i sluk, som kan gi tilbakeslag eller vannansamling
– fuktskader i gulv, vegger eller underliggende konstruksjoner
– sopp- og muggsoppvekst ved vedvarende fukt
– betydelige kostnader ved forsinket utbedring

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for åpning av konstruksjon for å kontrollere sluk og tettesjikt
– utskifting av sluk og tilhørende membranoverganger
– utbedring av sekundærskader i etasjeskiller og nabokonstruksjoner
– redusert teknisk kvalitet og levetid for våtrommet

Anbefalt tiltak
– Etablere tilgang til sluk for inspeksjon og renhold.
– Kontrollere sluk, membran og overgangsdetaljer når tilgang er etablert.
– Vurdere utskifting av sluk dersom det er av eldre type eller ikke tilfredsstiller dagens krav.
– Dokumentere utførelse og eventuelle utbedringer i henhold til gjeldende våtromsnorm.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabin.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Baderom har utilstrekkelig ventilering.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Rekvirent

**Vurdering av avvik:**
• Baderommet er kun ventilert via ventil i yttervegg, med tilluft under dørblad. Det foreligger ingen mekanisk avtrekk, og ventilasjonsløsningen gir begrenset luftutskiftning.
Naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft under dørblad gir normalt lav og ustabil luftutskiftning, spesielt ved dusjing og perioder med høy fuktproduksjon. Løsningen er ikke tilstrekkelig for å sikre effektiv borttransport av fukt, og våtrommet vurderes som utilstrekkelig ventilert.

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak
– Våtrommet er oppført uten mekanisk avtrekk.
– Eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig oppdrift.
– Manglende oppgradering av ventilasjon ved senere tiltak.

Risiko
Utilstrekkelig ventilasjon medfører risiko for:
– oppbygging av fukt i rommet
– kondens på overflater
– økt sannsynlighet for sopp- og muggsoppvekst
– redusert levetid for overflater og konstruksjoner

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for hyppigere vedlikehold av overflater
– risiko for sekundærskader ved vedvarende fukt
– redusert teknisk kvalitet og brukskvalitet

Anbefalt tiltak
– Etablere mekanisk avtrekk i våtrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
– Opprettholde fri tilluft under dørblad eller etablere egen tilluftsløsning.
– Kontrollere ventilasjonsforhold jevnlig for å sikre stabil funksjon.

ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6 %.




KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Konstruksjonen er ikke tilpasset dagens krav til fuktsikring, tettesjikt, slukløsninger og røropplegg. Våtrommet vurderes som teknisk utdatert og ikke egnet for normal bruk etter dagens standard.
Eldre våtrom uten dokumentert tettesjikt og uten moderne løsninger for sluk, våtsone og rørinstallasjoner har høy risiko for lekkasjer og fuktskader. Selv om det er dusjkabinett, gir konstruksjonen fortsatt betydelig risiko for at fukt kan trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet mot fuktskader og vurderes som TG3

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak
– Våtrommet er bygget etter eldre forskrift uten moderne fuktsikringsløsninger.
– Manglende dokumentasjon på tettesjikt, sluk og røropplegg.
– Naturlig aldring av materialer og konstruksjoner.
– Økt risiko som følge av manglende oppgraderinger over tid.

Risiko
Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for:
– lekkasjer i gulv, sluk eller rørinstallasjoner
– fuktskader i tilstøtende konstruksjoner
– skjulte skader som kan utvikle seg over tid
– betydelige kostnader ved forsinket utbedring

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for totalrenovering av våtrommet
– utskifting av tettesjikt, sluk og røropplegg
– utbedring av sekundærskader i gulv, vegger eller etasjeskiller
– redusert teknisk kvalitet og levetid

Anbefalt tiltak
– Totalrenovere våtrommet for å oppnå dagens krav til fuktsikring.
– Etablere nytt tettesjikt, sluk og røropplegg med dokumentasjon.
– Sikre korrekt utførelse av våtsone og overgangsdetaljer.
– Kontrollere tilstøtende konstruksjoner for fuktskader før gjenoppbygging.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke utført fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det har derfor ikke vært mulig å inspisere skjulte konstruksjoner eller gjennomføre fuktmåling i vegg.
Når hulltaking ikke kan gjennomføres, forblir tilstanden i skjulte konstruksjoner uavklart. Dette innebærer at eventuelle fuktproblemer, skader eller mangler ikke kan utelukkes. Forholdet vurderes som TGIU, da inspeksjon ikke har vært mulig og tilstanden dermed er usikker.

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak
– Konstruksjonsmessige forhold som hindrer fysisk tilgang.
– Innbygging, faste installasjoner eller materialvalg som gjør hulltaking uforholdsmessig vanskelig.
– Risiko for skade på konstruksjon eller overflater ved forsøk på hulltaking.

Risiko
Manglende hulltaking medfører risiko for:
– skjulte fukt- eller råteskader som ikke avdekkes
– svekket teknisk kvalitet i konstruksjoner uten at dette oppdages
– økt sannsynlighet for kostbare utbedringer ved senere skadeutvikling
– usikkerhet rundt våtrommets faktiske tilstand

Konsekvens
Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil som fukt, råte eller skade. Dette kan medføre behov for senere åpning av konstruksjonen dersom symptomer eller avvik oppstår.

Anbefalt tiltak
– Følge opp våtrommet jevnlig for tegn til fukt eller skade.
– Vurdere hulltaking eller åpning av konstruksjon ved senere rehabilitering.
– Sikre god ventilasjon og fukthåndtering for å redusere risiko.

## KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Rekvirent

## KJELLER > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. Det mangler dokumentasjon som viser hvordan membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført, og om løsningen oppfyller kravene som gjelder for våtrom. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å verifisere at det vanntette sjiktet er korrekt etablert eller at kritiske detaljer som sluk, hjørner og rørgjennomføringer er utført i henhold til gjeldende krav. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt våtrommets fuktsikkerhet og innebærer risiko for skjulte feil som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak – Våtrommet er oppført uten dokumentert membranarbeid. – Eldre utførelse der dokumentasjon ikke var vanlig eller kravstilt. – Dokumentasjon kan ha gått tapt eller aldri blitt utarbeidet. – Manglende oppfølging av utførende fagpersoner. Risiko Manglende dokumentasjon på vanntett sjikt medfører risiko for: – skjulte fuktskader i gulv, vegger eller tilstøtende konstruksjoner – lekkasjer ved sluk, overganger eller gjennomføringer – redusert levetid og teknisk kvalitet – kostbare utbedringer dersom skader utvikler seg over tid Konsekvens Konsekvensene kan være: – behov for åpning av konstruksjon ved mistanke om skade – utbedring eller etablering av nytt dokumentert tettesjikt – risiko for sekundærskader i etasjeskiller og tilstøtende rom – økte kostnader ved forsinket utbedring Anbefalt tiltak – Vurdere etablering av nytt dokumentert vanntett sjikt ved rehabilitering. – Kontrollere sluk, overganger og gjennomføringer for synlige avvik. – Følge opp våtrommet jevnlig for tegn til fukt eller skade. – Dokumentere eventuelle utbedringer i henhold til gjeldende krav.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Rekvirent

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er noe lokalt fall mot sluk inne i dusjnisje, resterende flatt gulv.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet har kun lokalt fall inne i dusjnisje, mens øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt.
Korrekt fall mot sluk er nødvendig for å sikre at bruksvann ledes effektivt til sluk. Når gulvet har utilstrekkelig fall, kan vann bre seg utover gulvet ved normal bruk og bli stående. Dette gir økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

• Det vurderes som mulig at vannlekkasje kan forekomme på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dette gjelder situasjoner der lekkasjevann fra rør, utstyr eller andre installasjoner kan spre seg utover gulvet eller mot tilstøtende konstruksjoner uten å renne mot sluket.
Våtrom skal utformes slik at lekkasjevann naturlig ledes til sluk. Når det foreligger risiko for at vann ikke vil gå til sluk, øker sannsynligheten for fuktskader i gulv, vegger og underliggende konstruksjoner. Kombinert med registrerte avvik i fallforhold til sluk forsterkes risikoen ytterligere.

• Varmekabel på våtrommet styres kun via av/på□bryter. Det foreligger ingen termostat eller reguleringsenhet som gir kontroll over temperatur eller energibruk.
Varmekabler skal normalt ha termostat for å sikre stabil temperatur, redusere energiforbruk og hindre overoppheting av gulv og konstruksjoner. Når varmekabel kun har av/på□bryter, gir dette begrenset funksjonalitet og kan medføre at gulvet blir enten for varmt eller for kaldt. Løsningen vurderes som et teknisk avvik, men uten direkte fuktrisiko

• Fugemasse i overgang mellom gulv og vegger er ufagmessig utført. Det er registrert misfarging og forekomst av svartsopp i dusjsonen, særlig i områder med høy fuktbelastning.
Overganger mellom gulv og vegg er kritiske punkter i våtrom. Ufagmessig utførte fuger kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktvandring inn i konstruksjonen. Forekomst av svartsopp indikerer vedvarende fuktpåvirkning og utilstrekkelig uttørking. Selv om dette ikke nødvendigvis betyr at det foreligger skjulte skader, er forholdet et tydelig avvik som øker risikoen for skadeutvikling.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Mangelfull etablering av fall ved opprinnelig utførelse.
– Ujevnheter i underlaget eller svikt i avretting.
– Naturlige bevegelser eller setninger i konstruksjonen over tid.

Risiko
Avvik i fallforhold medfører risiko for:
– at bruksvann ikke ledes til sluk
– at vann blir stående på gulvet og gir økt fuktbelastning
– misfarging, svelling eller skader på overflater
– fuktskader i underliggende konstruksjoner

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utbedring av fallforhold
– utskifting av gulvoppbygging ved progresjon
– redusert teknisk kvalitet og levetid
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Anbefalt tiltak
– Etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav.
– Vurdere utskifting av gulvoppbygging dersom fall ikke kan korrigeres lokalt.
– Kontrollere sluk og overgangsdetaljer for øvrige avvik.
– Følge opp våtrommet jevnlig for tegn til fukt eller skade.

• Årsak
– Utilstrekkelig fall mot sluk eller flate gulvpartier.
– Plassering av utstyr eller rørinstallasjoner uten sikker avrenning til sluk.
– Eldre utførelse uten moderne lekkasjesikringsløsninger.
– Manglende oppkant eller tettesjikt som hindrer vannvandring.

Risiko
Risikoen ved at lekkasjevann ikke ledes til sluk omfatter:
– fuktskader i gulv og underliggende konstruksjoner
– skade på tilstøtende rom eller etasjer
– sopp- og muggsoppvekst ved vedvarende fukt
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utbedring av fallforhold og slukplassering
– utskifting av gulvoppbygging ved skadeutvikling
– utbedring av sekundærskader i etasjeskiller og nabokonstruksjoner
– redusert teknisk kvalitet og levetid for våtrommet

Anbefalt tiltak
– Sikre at lekkasjevann kan ledes til sluk ved å etablere korrekt fall og nødvendige oppkanter.
– Vurdere tiltak for lekkasjesikring.
– Kontrollere plassering av utstyr og rør for å sikre avrenning.
– Følge opp våtrommet jevnlig for tegn til fukt eller skade.

• Årsak
– Eldre installasjon uten termostat.
– Termostat kan være fjernet eller defekt.
– Opprinnelig utførelse med enkel styring.

Risiko
Varmekabel med kun av/på-bryter medfører risiko for:
– ustabil gulvtemperatur
– unødvendig høyt energiforbruk
– redusert komfort
– potensiell overoppheting ved feil bruk

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for oppgradering av styringsenhet
– redusert brukskvalitet
– økte driftskostnader

Anbefalt tiltak
– Installere termostat med temperaturføler for korrekt styring av varmekabel.
– Kontrollere eksisterende installasjon for å sikre at den er forskriftsmessig.
– Vurdere utskifting av varmekabel dersom den er av eldre type.

• Årsak
– Mangelfull eller feil utførelse av fugemasse ved opprinnelig arbeid.
– Slitasje og aldring av fuger i våtsone.
– Høy fuktbelastning i dusjområdet.
– Utilstrekkelig ventilasjon som gir dårlig uttørking.

Risiko
Ufagmessige fuger og svartsopp medfører risiko for:
– fuktvandring inn i konstruksjonen
– utvikling av sopp- og muggsopp ved vedvarende fukt
– misfarging og estetiske skader
– redusert levetid for overflater og fugemateriale

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utskifting av fuger i våtsone
– risiko for sekundærskader i underliggende konstruksjoner ved progresjon
– økte kostnader ved forsinket utbedring
– redusert teknisk og estetisk kvalitet

Anbefalt tiltak
– Fjerne eksisterende fugemasse og etablere nye, forskriftsmessige våtromsfuger.
– Rengjøre og behandle områder med svartsopp.
– Kontrollere ventilasjon og sikre tilstrekkelig luftutskiftning for bedre uttørking.
– Følge opp våtrommet jevnlig for tegn til fukt eller skade.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 4 cm. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Rekvirent

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk. Overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) er ikke utført korrekt, og løsningen fremstår som usikker.
Sluk og tilhørende membranovergang er et av de mest kritiske punktene i et våtrom. Når klemring og membran ikke er korrekt montert, øker risikoen betydelig for at vann kan trenge ned i konstruksjonen. Dette kan gi lekkasjer som utvikler seg skjult over tid.

• Det er konstatert fukt i bakenforliggende konstruksjon.
Fuktpåvirkningen ligger i områder som normalt skal være beskyttet av tettesjikt, og funnene indikerer at vann har trengt inn gjennom overflater, overgangsdetaljer eller rørgjennomføringer.
Fukt i bakenforliggende konstruksjon er et alvorlig avvik i våtrom. Når fukt først har trengt inn bak overflater, er det stor sannsynlighet for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, eller at det foreligger punktskader, utettheter eller svikt i sluk-/membranovergang. Dette gir betydelig risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid. Forholdet vurderes som TG3, da det foreligger en klar funksjonssvikt med dokumentert skade.

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak
– Feil eller mangelfull utførelse ved opprinnelig montering.
– Eldre slukløsning med svakheter i overgangsdetaljer.
– Slitasje eller bevegelser i gulvkonstruksjonen som har påvirket tettheten.
– Manglende fagmessig kontroll ved utførelse av membran og sluktilkobling.

Risiko
Ikke-fagmessig utførelse rundt sluk medfører risiko for:
– lekkasje mellom membran og sluk
– fuktskader i underliggende konstruksjoner
– sopp- og råteskader ved vedvarende fukt
– kostbare utbedringer dersom skaden utvikler seg over tid

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for åpning av konstruksjon for kontroll og utbedring
– utskifting av sluk og etablering av nytt tettesjikt
– sekundærskader i etasjeskiller og tilstøtende rom
– redusert levetid og teknisk kvalitet for våtrommet

Anbefalt tiltak
– Kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at den blir tett og forskriftsmessig utført.
– Ved behov etablere nytt tettesjikt og korrekt tilkobling til sluk i henhold til våtromsnorm.
– Overvåke konstruksjonen jevnlig for tegn til fukt eller skade.
– Utbedring må gjennomføres for å oppnå TG0–TG1 og redusere risiko for fuktskader.

• Årsak
– Punktskader eller utettheter ved rørgjennomføringer.
– Ikke fagmessig utførelse av membran eller slukovergang.
– Slitasje, aldring eller svekkelse av tettesjikt.
– Kombinasjon av øvrige registrerte avvik i våtrommet (fall, fuger, sluk, ventilasjon).
– Vedvarende fuktbelastning uten tilstrekkelig uttørking.

Risiko
Konstatert fukt i konstruksjonen medfører risiko for:
– sopp og muggsoppvekst
– råteskader i treverk og etasjeskiller
– svekket bæreevne i konstruksjoner ved langvarig fuktpåvirkning
– omfattende og kostbare utbedringer
– sekundærskader i tilstøtende rom og etasjer

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for åpning av konstruksjon for å avdekke skadeomfang
– utskifting av skadde materialer, tettesjikt og membran
– totalrenovering av våtrommet ved omfattende skade
– økte kostnader ved forsinket utbedring
– redusert teknisk kvalitet og levetid for våtrommet

Anbefalt tiltak
– Utføre åpning av konstruksjon for å kartlegge skadeomfang.
– Utbedre punktskader og etablere nytt, dokumentert tettesjikt.
– Vurdere full rehabilitering av våtrommet dersom skaden er omfattende.
– Kontrollere sluk, membran og overgangsdetaljer for ytterligere avvik.
– Følge opp våtrommet jevnlig for tegn til videre fuktutvikling.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**






KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg av glassbyggerstein og forheng.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Rekvirent

KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Våtrommet har utilstrekkelig ventilering.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Rekvirent

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet har kun ventil i yttervegg og mangler tilluftsventilering. Det foreligger ingen mekanisk avtrekk, og ventilasjonsløsningen gir begrenset luftutskiftning.
Naturlig ventilasjon via veggventil uten etablert tilluft gir normalt lav og ustabil luftutskiftning, særlig ved dusjing og perioder med høy fuktproduksjon. Manglende tilluft gjør at avtrekket ikke fungerer som forutsatt, og fuktig luft blir stående i rommet. Dette gir økt risiko for kondens, soppvekst og redusert uttørking av overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak
– Våtrommet er oppført uten mekanisk avtrekk.
– Manglende etablering av tilluft ved opprinnelig utførelse.
– Eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig oppdrift.
– Tilluft under dørblad er ikke etablert eller fungerer ikke som forutsatt.

Risiko
Utilstrekkelig ventilasjon medfører risiko for:
– oppbygging av fukt i rommet
– kondens på overflater
– sopp- og muggsoppvekst ved vedvarende fukt
– redusert levetid for overflater og fugemateriale
– økt slitasje på våtrommet over tid

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– hyppigere behov for vedlikehold av overflater
– risiko for sekundærskader ved langvarig fuktpåvirkning
– redusert teknisk kvalitet og brukskvalitet

Anbefalt tiltak
– Etablere mekanisk avtrekk i våtrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
– Etablere fungerende tilluft, enten via dørblad eller egen tilluftsventil.
– Kontrollere ventilasjonsforhold jevnlig for å sikre stabil funksjon.

KJELLER > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, med måleresultat 18,9 %.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er foretatt, og det er påvist kritisk fuktnivå i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke konstatert fuktskader, men måleresultatene viser fuktverdier som ligger over anbefalt nivå for en trygg og stabil konstruksjon.
Kritisk fuktnivå uten synlige skader er et alvorlig varseltegn. Selv om det ikke foreligger dokumenterte materialskader, indikerer målingene at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning som kan utvikle seg til skade over tid. Dette kan skyldes punktskader, utettheter, mangelfull membran, svikt i slukovergang eller kombinasjon av øvrige avvik i våtrommet. Forholdet vurderes som TG2, da det foreligger en klar funksjonssvikt og risiko for skadeutvikling, men uten bekreftet skadeomfang.

**Konsekvens/tiltak**
• Årsak
– Fuktvandring fra våtsone gjennom utette fuger, membran eller overgangsdetaljer.
– Punktskader ved rørgjennomføringer.
– Ikke□fagmessig utførelse av sluk/membranovergang.
– Vedvarende fuktbelastning kombinert med utilstrekkelig ventilasjon.
– Naturlig aldring og svekkelse av tettesjikt.

Risiko
Kritisk fuktnivå medfører risiko for:
– utvikling av sopp□ og muggsopp ved vedvarende fukt
– råteskader i treverk og bakenforliggende konstruksjoner
– svekket bæreevne ved langvarig fuktpåvirkning
– sekundærskader i tilstøtende rom
– betydelige kostnader dersom skade utvikler seg før utbedring

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for ytterligere undersøkelser og eventuell åpning av konstruksjon
– utbedring av tettesjikt, membran og overgangsdetaljer
– utskifting av materialer dersom fukt utvikler seg til skade
– redusert teknisk kvalitet og levetid for våtrommet

Anbefalt tiltak
– Følge opp fuktverdiene med nye målinger for å avdekke utvikling.
– Undersøke og utbedre sannsynlige årsakspunkter (sluk, membran, fuger, gjennomføringer).
– Vurdere helhetlig rehabilitering dersom fuktverdiene ikke reduseres.
– Sikre tilstrekkelig ventilasjon og uttørking i våtrommet.
– Dokumentere alle tiltak i henhold til gjeldende våtromsnorm.



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Det registreres noe brukslitasje på overflater. Dette omfatter normal slitasje som forventes etter bruk over tid, uten at det er påvist skader som påvirker funksjon eller konstruksjon.
Brukslitasje er vanlig i boliger og vurderes som et mindre avvik. Det foreligger ingen tegn til fukt, strukturelle skader eller forhold som påvirker teknisk funksjon. Avviket vurderes som TG1, da slitasjen er av kosmetisk karakter og ikke har betydning for bygningens tekniske tilstand.

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år. Rørene og skjøtene har dermed en alder som overstiger forventet teknisk levetid, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.
Kobberrør har normalt en teknisk levetid på rundt 30–40 år, avhengig av vannkvalitet, belastning og utførelse. Når rørene og skjøtene er eldre enn 33 år, øker risikoen for korrosjon, svekkede skjøter og lekkasjer. Eldre loddinger og klemringer kan være spesielt utsatt for materialtretthet.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Naturlig aldring av kobberrør og skjøter.
– Materialtretthet i loddepunkter og klemringer.
– Korrosjon over tid, spesielt ved hardt vann eller varierende vannkvalitet.
– Manglende utskifting eller oppgradering av eldre rørinstallasjoner.

Risiko
Eldre kobberrør og skjøter medfører risiko for:
– lekkasjer ved skjøter eller rørstrekk
– korrosjon som svekker rørvegger og loddepunkter
– vannskader i konstruksjoner ved brudd
– kostbare utbedringer dersom lekkasje oppstår

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utskifting av rørstrekk og skjøter
– risiko for sekundærskader i vegger, gulv og etasjeskiller
– økte kostnader ved forsinket utskifting
– redusert teknisk kvalitet og driftssikkerhet

Anbefalt tiltak
– Vurdere utskifting av kobberrør og skjøter som har passert forventet levetid.
– Kontrollere rørstrekk for tegn til korrosjon eller svekkelse.
– Etablere moderne rør□i□rør□system der det er hensiktsmessig.
– Dokumentere utførte tiltak i henhold til gjeldende VVS□standarder.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er 2 stk luft-til-luft varmepumpe.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberedere er av eldre men ukjent alder

**Vurdering av avvik:**

• Varmtvannstanken er over 20 år gammel. Dette overstiger normal forventet teknisk levetid, og tankens fremtidige funksjon vurderes som usikker.
Varmtvannstanker har normalt en teknisk levetid på ca. 15–20 år, avhengig av kvalitet, bruksmønster og vannkvalitet. Når tanken er eldre enn dette, øker risikoen for korrosjon, svekkelse i innvendige komponenter og lekkasjer. Eldre tanker kan også ha redusert energieffektivitet og mangelfull sikkerhetsfunksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Naturlig aldring av tank og innvendige komponenter.
– Korrosjon over tid, spesielt ved hardt vann eller varierende vannkvalitet.
– Slitasje på varmeelement, termostat og sikkerhetsventil.
– Manglende utskifting eller oppgradering av eldre installasjoner.

Risiko
Eldre varmtvannstank medfører risiko for:
– lekkasje eller tankbrudd
– korrosjon som svekker tankens konstruksjon
– skade på omkringliggende konstruksjoner ved vannlekkasje
– økte driftskostnader og redusert energieffektivitet

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utskifting av tank
– risiko for sekundærskader i vegger, gulv og etasjeskiller ved lekkasje
– økte kostnader ved forsinket utskifting
– redusert driftssikkerhet og teknisk kvalitet

Anbefalt tiltak
– Vurdere utskifting av varmtvannstanken snarlig.
– Kontrollere sikkerhetsventil og tilhørende rørinstallasjoner.
– Etablere moderne, energieffektiv tank eller alternativ oppvarmingsløsning.
– Dokumentere utførte tiltak i henhold til gjeldende VVS□standarder.

## 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**

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og det er fremvist kvitteringer på utførte arbeider. 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.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er drenerende masser fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Eksisterende konstruksjon har en alder som tilsier at opprinnelig fuktsikring enten er fraværende, svekket eller ikke lenger fungerer som forutsatt.
Eldre grunnmurer, spesielt de oppført før moderne drenerings- og fuktsikringsstandarder, har ofte mangelfull eller ingen utvendig fuktsikring. Når fuktsikringen er manglende eller antatt svekket, øker risikoen for fuktinntrenging i kjellervegger og gulv. Dette kan gi forhøyede fuktverdier, misfarging, saltutslag og i verste fall skader på konstruksjonen. Forholdet vurderes som TG2, da det foreligger en klar funksjonssvekkelse og økt risiko for skadeutvikling.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Måleresultatene viser verdier som ligger over anbefalt nivå for en tørr og stabil konstruksjon.
Forhøyede fuktverdier indikerer at konstruksjonen utsettes for fuktbelastning som overstiger det normale. Dette kan skyldes manglende eller svekket utvendig fuktsikring, aldrende drenering, kapillært oppsug, kondens eller kombinasjon av flere forhold. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader, er forhøyet fukt et tydelig varseltegn som kan utvikle seg til skade over tid. Forholdet vurderes som TG2, da det foreligger funksjonssvekkelse og økt risiko for skadeutvikling.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Opprinnelig konstruksjon uten moderne fuktsikring.
– Naturlig aldring av drenering og fuktsperrer.
– Nedbrutt eller fraværende grunnmursplast, membran eller påstrykningsmasse.
– Manglende oppgradering av drenering og fuktsikring over tid.

Risiko
Manglende eller svekket utvendig fuktsikring medfører risiko for:
– fuktinntrenging i kjellervegger og gulv
– forhøyede fuktverdier og kondens
– sopp og muggsoppvekst ved vedvarende fukt
– saltutslag og misfarging
– råteskader i bakenforliggende konstruksjoner ved langvarig fuktpåvirkning

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for utskifting eller etablering av ny drenering og fuktsikring
– utbedring av skader på kjellervegger og gulv
– økte kostnader ved forsinket utbedring
– redusert teknisk kvalitet og levetid for kjeller/underetasje

Anbefalt tiltak
– Vurdere etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmuren.
– Kontrollere kjellervegger og gulv for tegn til fukt eller skade.
– Utføre fuktmålinger jevnlig for å overvåke utvikling.
– Dokumentere utførte tiltak i henhold til gjeldende standarder.

• Årsak
– Manglende eller svekket utvendig fuktsikring av grunnmur.
– Drenering fra byggeår som ikke lenger fungerer optimalt.
– Kapillært oppsug fra grunnen.
– Kondens som følge av temperaturforskjeller og utilstrekkelig ventilasjon.
– Høy grunnvannstand eller lokale fuktforhold.

Risiko
Forhøyet fuktnivå medfører risiko for:
– sopp og muggsoppvekst ved vedvarende fukt
– saltutslag, misfarging og avflassing av maling/puss
– råteskader i bakenforliggende konstruksjoner
– dårlig inneklima og luktproblemer
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for ytterligere undersøkelser og fuktmålinger
– utbedring av drenering og utvendig fuktsikring
– reparasjon av skadde overflater og konstruksjoner
– redusert teknisk kvalitet og levetid for kjeller/underetasje

Anbefalt tiltak
– Utføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang.
– Vurdere etablering eller oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring.
– Overvåke fuktverdier jevnlig for å følge utviklingen.
– Utbedre eventuelle skader på overflater og konstruksjoner.
– Tiltak bør utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre varig løsning.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Grunnmuren er i betongstein. Tilbygg i plass støpt betong

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert noe sprekk i murpuss ved kjellervindu mot øst. Sprekken fremstår som en lokal overflatesprekk i pusslaget, uten indikasjon på underliggende konstruksjonsskade.
Mindre puss-sprekker rundt vindusåpninger er vanlig i eldre grunnmurer og skyldes ofte naturlige bevegelser, temperaturvariasjoner eller svinn i pusslaget. Sprekken vurderes som et overflateavvik uten tegn til setning, konstruksjonssvikt eller fuktgjennomgang.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Naturlig svinn og bevegelser i pusslaget.
– Temperatur- og fuktvariasjoner over tid.
– Lokale bevegelser rundt vindusåpningen.
– Aldring av materialer.

Risiko
Sprekk i murpuss medfører begrenset risiko, men kan over tid gi:
– økt vannopptak i pusslaget
– videre oppsprekking ved frostpåvirkning
– estetiske ujevnheter

Konsekvens
Konsekvensene er små, men kan omfatte:
– behov for punktreparasjon av puss
– risiko for at sprekk utvikler seg dersom den ikke vedlikeholdes

Anbefalt tiltak
– Reparere pusslaget lokalt ved behov.
– Overvåke området for eventuell utvikling av sprekk.
– Kontrollere kjellervinduets omramming for å sikre at det ikke foreligger fuktinntrenging.

## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Bolig ligger i skrånende terreng.
Terreng heller ned mot bolig på sør/østsiden

**Vurdering av avvik:**

• Terrenget faller inn mot bygningen på sør/østside. Dette gir maksimale forhold for vannpåvirkning mot grunnmuren, da overflatevann naturlig ledes mot fasaden i stedet for bort fra bygningen.
Terreng som heller inn mot grunnmuren er en betydelig risikofaktor for fuktinntrenging i kjellervegger og gulv. Når vann ledes mot bygningen, øker belastningen på drenering og utvendig fuktsikring. I kombinasjon med alder på drenering og sannsynlig manglende fuktsikring, gir dette en klar funksjonssvikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsak
– Opprinnelig terrengutforming med fall mot bygningen.
– Setninger eller erosjon som har endret terrengprofilen over tid.
– Manglende terrengtilpasning ved oppføring eller senere arbeider.
– Kombinasjon med eldre dreneringssystem og svekket fuktsikring.

Risiko
Terrengfall inn mot bygningen medfører risiko for:
– opphopning av vann mot grunnmuren
– forhøyede fuktverdier i kjellervegger og gulv
– sopp og muggsoppvekst ved vedvarende fukt
– råteskader i bakenforliggende konstruksjoner
– økte kostnader ved forsinket utbedring

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– behov for terrengjustering for å etablere fall bort fra bygningen
– utbedring eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring
– reparasjon av skadde overflater og konstruksjoner
– redusert teknisk kvalitet og levetid for kjeller/underetasje

Anbefalt tiltak
– Etablere terrengfall bort fra bygningen (minimum 1:50 de første 3 meter).
– Kontrollere og eventuelt oppgradere drenering.
– Sikre bortledning av overvann via renner, grøfter eller annen avledning.
– Følge opp fuktverdier i kjellervegger og gulv jevnlig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper er den listen, stangen eller det håndtaket som normalt monteres langs trappen for å gi støtte ved ferdsel opp og ned.
Manglende håndløper er et HMS avvik som reduserer sikkerheten i trappen. Håndløper er en viktig del av trygg ferdsel, særlig i trapper med normal stigning, og fravær av denne kan gjøre trappen vanskeligere å bruke for enkelte grupper.

• Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen. Rekkverk skal gi nødvendig støtte og sikre trygg ferdsel ved opp og nedstigning. Manglende rekkverk er et tydelig HMSavvik. Rekkverk er en grunnleggende sikkerhetsdetalj i trapper, og fravær av dette øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Forholdet vurderes som et avvik som bør utbedres for å oppnå forsvarlig sikkerhet.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Årsak
– Håndløper er ikke montert ved opprinnelig utførelse.
– Tidligere håndløper kan være fjernet.
– Manglende oppfølging av HMStiltak.

Risiko
Manglende håndløper medfører risiko for:
– fallulykker ved opp og nedstigning
– redusert støtte for barn, eldre og personer med nedsatt balanse
– økt sannsynlighet for personskade

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– personskade ved fall
– behov for utbedring for å oppnå forsvarlig sikkerhet
– redusert tilgjengelighet og brukskvalitet

Anbefalt tiltak
– Montere håndløper langs trappeløpet i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.
– Sikre korrekt høyde og utforming for god tilgjengelighet.

• Årsak
– Rekkverk er ikke montert ved opprinnelig utførelse.
– Tidligere rekkverk kan være fjernet.
– Manglende oppfølging av HMStiltak.

Risiko
Manglende rekkverk medfører risiko for:
– fallulykker ved ferdsel i trappen
– redusert støtte og trygghet
– økt sannsynlighet for personskade

Konsekvens
Konsekvensene kan være:
– personskade ved fall
– behov for utbedring for å oppnå forsvarlig sikkerhet
– redusert brukskvalitet og tilgjengelighet

Anbefalt tiltak
– Montere rekkverk i trappeløpet i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.
– Sikre korrekt høyde, utforming og stabil innfesting.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**

**Vedlikehold**

## Naust



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**

**Vedlikehold**

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2006

**Kommentar**
Opplysninger om byggeår hentet ut fra Eiendomsverdi.no

**Standard**

**Vedlikehold**

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Bygningen har ukjent byggeår.

**Standard**

**Vedlikehold**

# 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

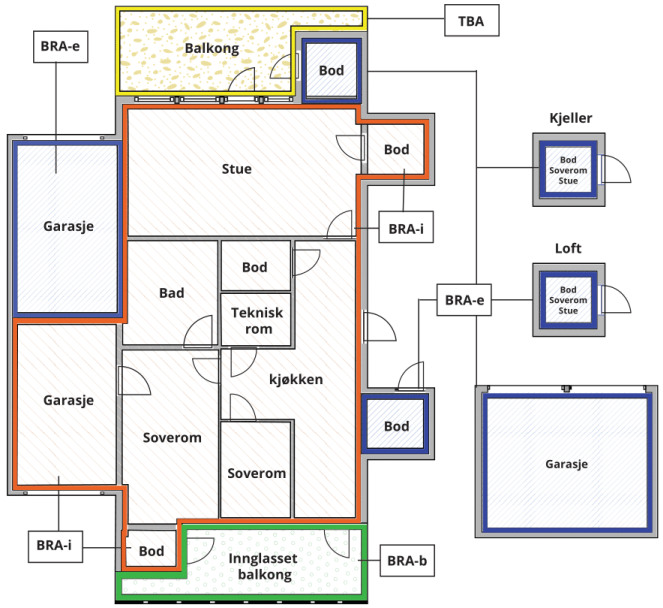
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | 15 | | | 15 | |
| Etasje | 125 | | | 125 | 148 |
| Kjeller | 95 | | | 95 | |
| **SUM** | **235** | | | | **148** |
| **SUM BRA** | **235** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | Soverom, gang | | |
| Etasje | Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad | | |
| Kjeller | Gang, kjellerstue, vaskerom, soverom, soverom 2, bad, bi- inngang | | |

**Kommentar**

Takhøyde i kjeller er 201cm.
Gulvareal i loftsetasje avviker ifra oppmålt areal pga skråtak.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt.
Bruken av rommet på befaringstidspunkt er lagt til grunn for rombeskrivelse.
Lovlighet er ikke vurdert.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Bod

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod, lagerrom | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Naust

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

**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)** |
| Etasje | 38 | | | 38 | |
| **SUM** | **38** | | | | |
| **SUM BRA** | **38** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje, garasje 2 | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

**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)** |
| Etasje | 68 | | | 68 | |
| **SUM** | **68** | | | | |
| **SUM BRA** | **68** | | | | |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.8.2026 | Harald Ingebrigtsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1149 KARMØY | 70 | 35 | | 0 | 2784.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Vestre Karmøyveg 67

**Hjemmelshaver**
Skarholm Jan Erik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig ligger i etablert boligfelt med nærhet til sjø.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantnig, plen og treterrasser.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.08.2026 | |
| 2 | 14.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsmegler Norge,
Haugalandet

Gjensidige

# Egenerklæring

**Vestre Karmøyveg 67, 4250 KOPERVIK**

**05 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Vestre Karmøyveg 67 | Vestre Karmøyveg 67 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2005

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

siden 2005

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

**Selger**

Skarholm, Jan Erik

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2006

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

flyttet nedløp for sluk til dusj for bedre fall på bad oppe ca 2010. bad nede ble flislagt ca 2006

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

vært fukt på vegg i kjellerstue

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

byttet inngangsdør , noen vinduer samt noe kledning og terrasesdør

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

vært fukt på vegg i kjellerstue

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2009

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

bygget om sikringskap til 3 fas 2009 lagt opp et 32 amp 3 fas stikk i kjeller ute 2019

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

helgevold elektro haugesund 2009 , th kolbeinsen installasjon 2019

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

flyttet nedløp rør for dusj oppe for bedre fall

byttet nedløp rør fra kjøkken

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2015

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

flyttet nedløp rør for dusj oppe for bedre fall byttet nedløp fra kjøkken

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

ny varmepumpe oppe 2023 og nede 2024

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

husker ikkje

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

ikkje gjort noe. noen fliser har sprekk og murpss på grunnmur har sprekker div rund om

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

byttet noe kledning

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

usikker

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

karmøy komune skal gjøre noe arbeid så krever litt graving i søre del av tomt

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

kjøkken byttet i 2015

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

parkett i stue og køkken ble slipt og lakket i 2015 eller 2016. dette var 1 gang sliping fikk eg opplyst. dette ble gjort av fagfolk.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 43329122**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Jan Erik Skarholm**

Date

**2026-05-05**

Identification

Jan Erik Skarholm

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Jan Erik Skarholm | 05/05-2026<br>15:40:13 | BankID OIDC<br>High |

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 70, Bruksnr 35 | **Kommune:** | 1149 | Karmøy |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Vestre Karmøyveg 67, gatenr 1702<br>4250 Kopervik | **Grunnkrets:** | 610 | Brekke |
| | | **Valgkrets:** | 4 | Kopervik |
| | | **Kirkesogn:** | 6100401 | Kopervik |
| | | **Tettsted:** | 4706 | Kopervik |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Slettabakkjen | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 02.11.1962 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 2 784,8 kvm | **Skyld:** | 0,02 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | Hjelpelinje vannkant | | | | |

### 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/arealoverføring | Forretning: | 02.06.2021 | Avgiver | 1149/70/6 | -103,4 |
| | Matrikkelført: | 08.06.2021 | Avgiver | 1149/70/9 | -191,9 |
| | | | Berørt | 1149/70/35 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/45 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1149/70/80 | 295,4 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 04.02.2021 | Berørt | 1149/70/6 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 11.02.2021 | Berørt | 1149/70/8 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/12 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/35 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/45 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/80 | 0,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 15.12.2020 | Berørt | 1149/70/6 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 15.12.2020 | Berørt | 1149/70/7 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/8 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/9 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/12 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/35 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/45 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/54 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/80 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/70/84 | 0,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 02.11.1962 | Avgiver | 1149/70/6 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1149/70/35 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 5: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vestre Karmøyveg 67 | Bolig | 229,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 229,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 229,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Privat kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 11.11.1967 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 11876102 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 99,0 | | 99,0 | | | |
| H01 | 1 | 115,0 | | 115,0 | | | |
| L01 | | 15,0 | | 15,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 70,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 70,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 11776086 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 70,0 | 70,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 3 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 29.05.2006 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 29.06.2006 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 50,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 50,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 29.09.2006 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 23913135 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| H01 | 50,0 | 50,0 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygning 4 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Jordbruk, skogbruk og fiske | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 80,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 80,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 11881475 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | | 80,0 | 80,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Bygning 5 av 5: Veksthus

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 8,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 8,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 11881459 | | | Antall etasjer: | 1 |

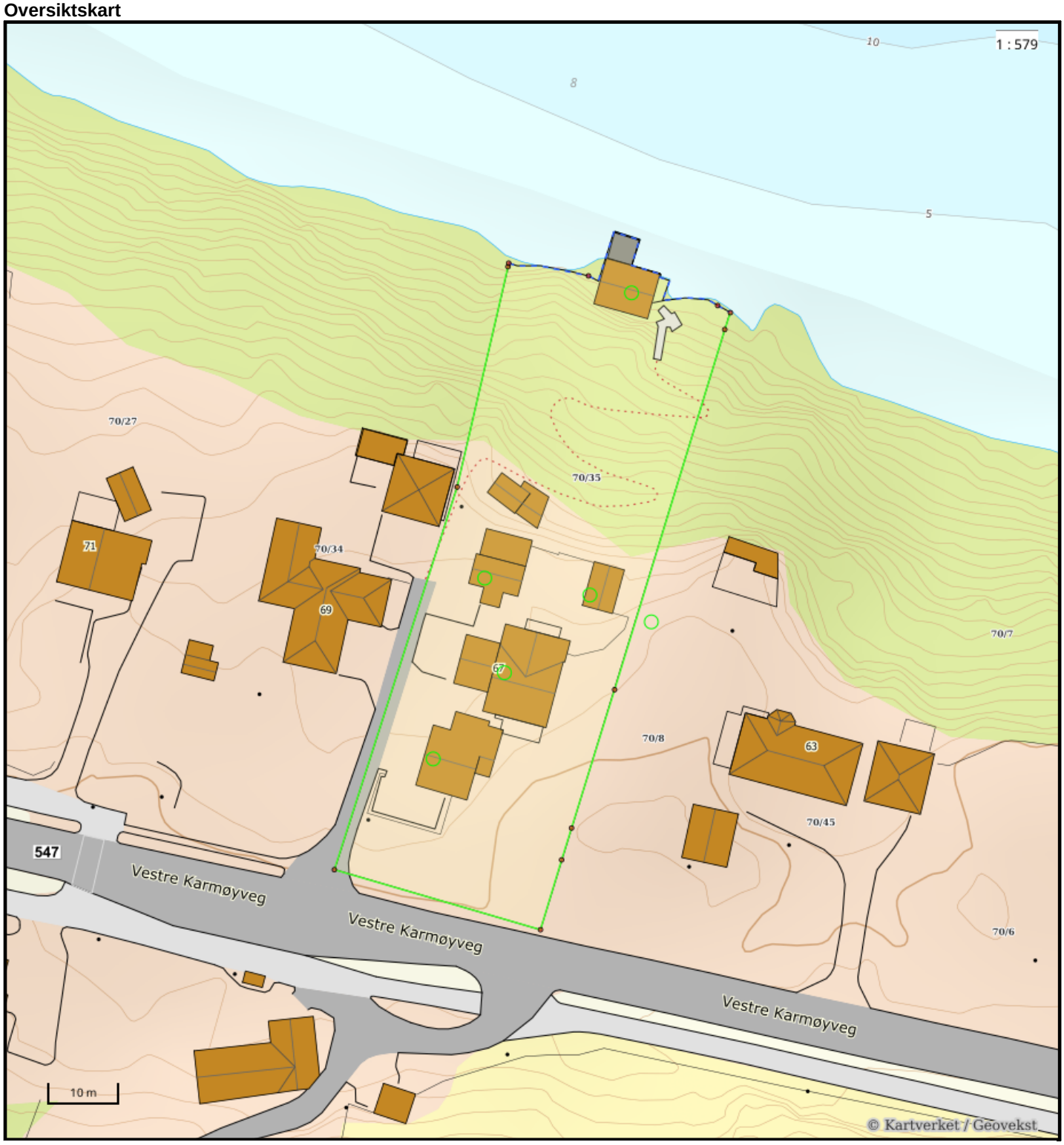
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | | 8,0 | 8,0 | | | | |

**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**

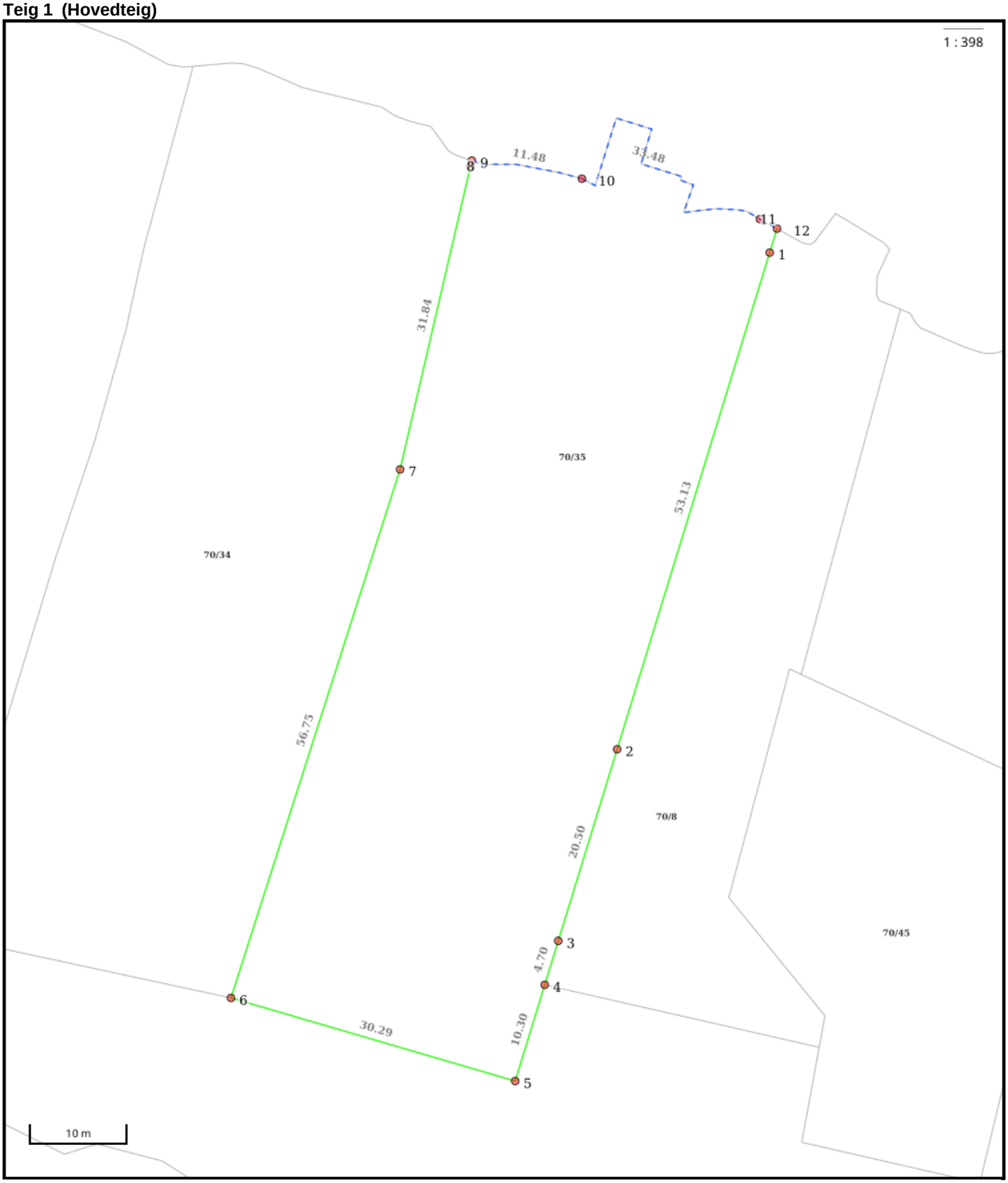
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**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:** 2 784,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 577 436,01 | 287 249,57 | 53,13m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Fjell | Nei | Kors |
| 2 | 6 577 384,03 | 287 238,62 | 20,50m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 577 363,97 | 287 234,39 | 4,70m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 577 359,37 | 287 233,42 | 10,30m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 577 349,29 | 287 231,30 | 30,29m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Annen terrengdetalj | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 6 577 355,14 | 287 201,58 | 56,75m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7 | 6 577 410,53 | 287 213,93 | 31,84m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 577 442,07 | 287 218,31 | 0,58m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 577 442,64 | 287 218,39 | 11,48m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Ja | Umerket |
| 10 | 6 577 441,82 | 287 229,76 | 33,48m | Stereoinstrument: Analytisk plotter | 36 | | Ikke spesifisert | Ja | Geometrisk hjelpepunkt |
| 11 | 6 577 439,34 | 287 248,27 | 2,00m | Beregnet | 200 | | Ikke spesifisert | Ja | Umerket |
| 12 | 6 577 438,52 | 287 250,10 | 2,56m | Beregnet | 10 | | Vann | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |

([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.

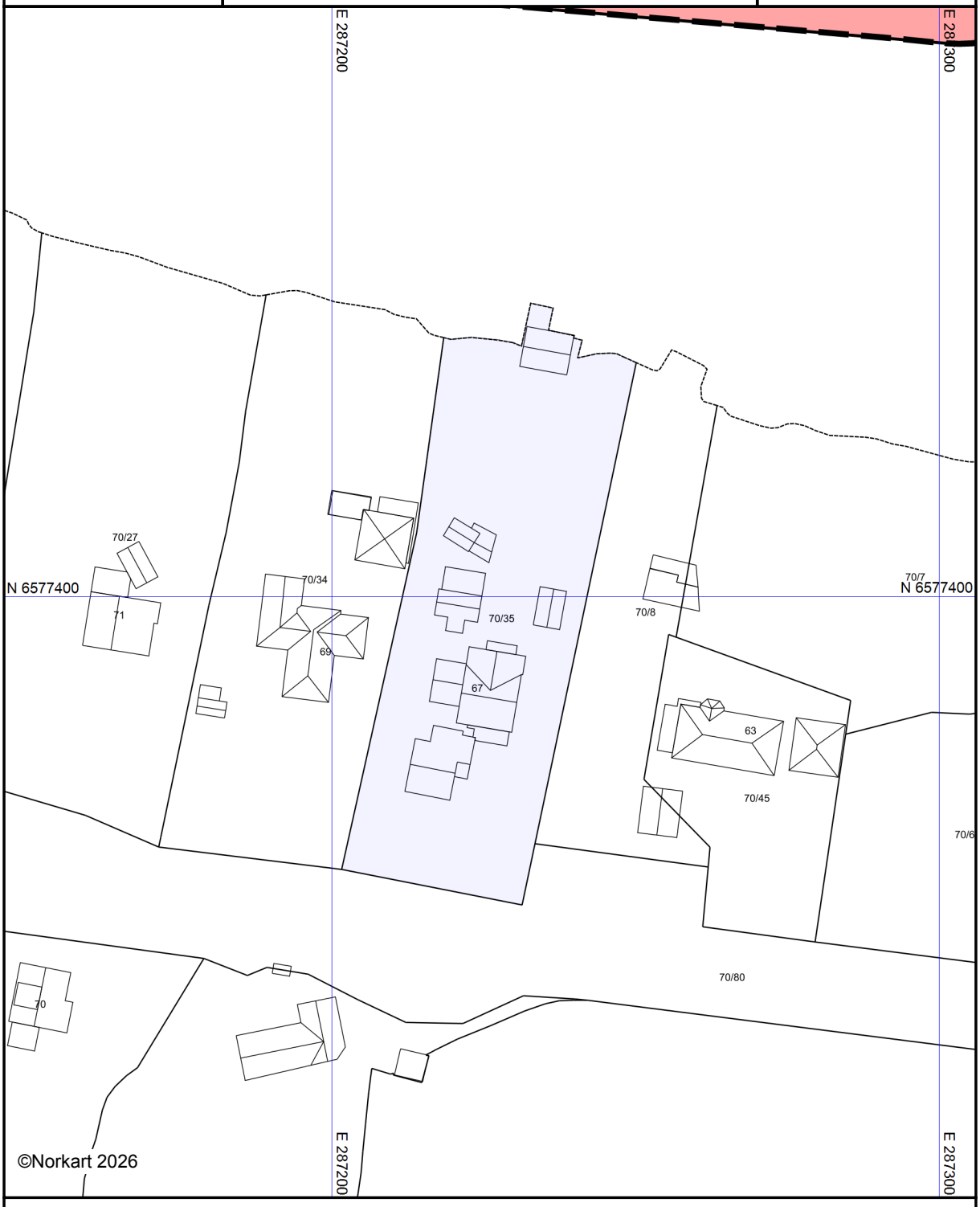
Karmøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 70/35
Adresse: Vestre Karmøyveg 67
Dato: 05.05.2026
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.*

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

| Formål | SOSI-kode | Kortform | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. Bebyggelse og anlegg** | (1000) | | | | | |
| Bebyggelse og anlegg | 1001 | | | FFCC00 | 255-204-0 | 0-20-100-0 |
| Boligbebyggelse | 1110 | | | FFFF33 | 255-255-51 | 0-0-80-0 |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | 1111 | | | FFFF99 | 255-255-153 | 0-0-40-0 |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1112 | | | FFFF33 | 255-255-51 | 0-0-80-0 |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 1113 | | | | | |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse | 1119 | | | | | |
| Fritidsbebyggelse | 1120 | | | FFCC66 | 255-204-102 | 0-0-0-100 |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende | 1121 | | | FFE7AE | 255-231-174 | 0-8-32-0 |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert | 1122 | | | FFCC66 | 255-204-102 | 0-0-0-100 |
| Fritidsbebyggelse-blokk | 1123 | | | | | |
| Kolonihage | 1124 | | | | | |
| Sentrumsformål | 1130 | | Sentrumsformål | CC9900 | 204-153-0 | 0-20-80-20 |
| Kjøpesenter | 1140 | | Kjøpesenter | CC99CC | 204-153-204 | 0-20-0-20 |
| Forretninger | 1150 | | Forretninger | CCCCFF | 204-204-255 | 20-20-0-0 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 1160 | | Tjenesteyting | FF9999 | 255-153-153 | 0-40-40-0 |
| Barnehage | 1161 | | Barnehage | | | |
| Undervisning | 1162 | | Undervisning | | | |
| Institusjon | 1163 | | Institusjon | | | |
| Kirke/annen religionsutøvelse | 1164 | | Religionsutøvelse | | | |
| Forsamlingslokale | 1165 | | Forsamlingslokale | | | |
| Administrasjon | 1166 | | Administrasjon | | | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | 1169 | | | | | |
| Fritids- og turistformål | 1170 | | Fritid/Turistformål | 9999CC | 153-153-204 | 20-20-0-20 |
| Utleiehytter | 1171 | | Utleiehytter | | | |
| Fornøyelsespark | 1172 | | Fornøyelsespark | | | |
| Campingplass | 1173 | | Campingplass | | | |
| Leirplass | 1174 | | Leirplass | | | |
| Råstoffutvinning | 1200 | | Råstoffutvinning | CC9999 | 204-153-153 | 0-20-20-20 |
| Steinbrudd og massetak | 1201 | | Steinbrudd/massetak | | | |
| Næringsbebyggelse | 1300 | | Næringsbebyggelse | 9966FF | 153-102-255 | 40-60-0-0 |
| Kontor | 1310 | | Kontor | CC99FF | 204-153-255 | 20-40-0-0 |
| Hotell/overnatting | 1320 | | Hotell | | | |
| Bevertning | 1330 | | Bevertning | | | |
| Industri | 1340 | | Industri | CC66FF | 204-102-255 | 20-60-0-0 |
| Lager | 1350 | | Lager | | | |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg | 1360 | | Bensinstasjon/vegserviceanlegg | | | |
| Annen næring | 1390 | | | 9966FF | 153-102-255 | 40-60-0-0 |
| Idrettsanlegg | 1400 | | Idrett | 99CC00 | 153-204-0 | 20-0-80-20 |
| Skianlegg | 1410 | | Skianlegg | | | |
| Skiløypetrasé | 1420 | | Skiløype | | | |
| Idrettsstadion | 1430 | | Idrettsstadion | 669900 | 102-153-0 | 20-0-80-40 |
| Nærmiljøanlegg | 1440 | | Nærmiljøanlegg | 99CC00 | 153-204-0 | 20-0-80-20 |
| Golfbane | 1450 | | Golfbane | CCFF33 | 204-255-51 | 20-0-80-0 |
| Motorsportanlegg | 1460 | | Motorsportanlegg | 669900 | 102-153-0 | 20-0-80-40 |
| Skytebane | 1470 | | Skytebane | | | |
| Andre idrettsanlegg | 1490 | | | 99CC00 | 153-204-0 | 20-0-80-20 |
| Andre typer bebyggelse og anlegg | 1500 | | | FF9933 | 255-153-51 | 0-40-80-0 |
| Godsterminal | 1501 | | Godsterminal | | | |
| Godslager | 1502 | | Godslager | | | |
| Energianlegg | 1510 | | Energianlegg | | | |
| Fjernvarmeanlegg | 1520 | | Fjernvarmeanlegg | | | |
| Vindkraftanlegg | 1530 | | Vindkraftanlegg | | | |
| Vann- og avløpsanlegg | 1540 | | Vann- og avløpsanlegg | | | |
| Vannforsyningsanlegg | 1541 | | Vannforsyningsanlegg | | | |
| Avløpsanlegg | 1542 | | Avløpsanlegg | | | |
| Renovasjonsanlegg | 1550 | | Renovasjonsanlegg | | | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | 1560 | | | | | |
| Telekommunikasjonsanlegg | 1570 | | Telekommunikasjonsanl. | | | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag | 1587 | | | | | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 1588 | | | | | |
| Uthus/naust/badehus | 1589 | | | | | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | 1590 | | Øvrige anlegg | | | |
| Uteoppholdsareal | 1600 | | Uteopphold | 66CC99 | 102-204-153 | 40-0-20-20 |
| Lekeplass | 1610 | | Lekeplass | | | |
| Gårdsplass | 1620 | | Gårdsplass | | | |
| Parsellhage | 1630 | | Parsellhage | | | |
| Annet uteoppholdsareal | 1690 | | Annet uteopphold | | | |
| Grav- og urnelund | 1700 | | Grav- og urnelund | CC6699 | 204-102-153 | 0-40-20-20 |
| Krematorium | 1710 | | | | | |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund | 1730 | | | | | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | 1800 | | | FFCC00<br>FFFFFF | 255-204-0<br>255-255-255 | 0-20-100-0<br>0-0-0-0 |
| Bolig/forretning | 1801 | B/F | | FFFF66<br>CCCCFF | 255-255-0<br>204-204-255 | 0-0-100-0<br>20-20-0-0 |
| Bolig/forretning/kontor | 1802 | B/F/K | | FFFF00<br>CCCCFF<br>CC99FF | 255-255-0<br>204-204-255<br>204-153-255 | 0-0-100-0<br>20-20-0-0<br>20-40-0-0 |
| Bolig/tjenesteyting | 1803 | B/T | | FFFF00<br>FF9999 | 255-255-0<br>255-153-153 | 0-0-100-0<br>0-40-40-0 |
| Bolig/kontor | 1804 | B/K | | FFFF00<br>CC99FF | 255-255-0<br>204-153-255 | 0-0-100-0<br>20-40-0-0 |
| Forretning/kontor | 1810 | F/K | | CCCCFF<br>CC99FF | 204-204-255<br>204-153-255 | 20-20-0-0<br>20-40-0-0 |
| Forretning/kontor/industri | 1811 | F/K/I | | CCCCFF<br>CC66FF | 204-204-255<br>204-102-255 | 20-20-0-0<br>20-60-0-0 |
| Forretning/industri | 1812 | F/I | | CC99FF<br>CCCCFF<br>CC66FF | 204-153-255<br>204-204-255<br>204-102-255 | 20-40-0-0<br>20-20-0-0<br>20-60-0-0 |
| Forretning/kontor/tjenesteyting | 1813 | F/K/T | | CCCCFF<br>CC99FF<br>FF9999 | 204-204-255<br>204-153-255<br>255-153-153 | 20-20-0-0<br>20-40-0-0<br>0-40-40-0 |
| Forretning/tjenesteyting | 1814 | F/T | | CCCCFF<br>FF9999 | 204-204-255<br>255-153-153 | 20-20-0-0<br>0-40-40-0 |
| Næring/tjenesteyting | 1824 | N/T | | 9966FF<br>FF9999 | 153-102-255<br>255-153-153 | 40-60-0-0<br>0-40-40-0 |
| Kontor/lager | 1825 | K/L | | CC99FF<br>9966FF | 204-153-255<br>153-102-255 | 20-40-0-0<br>40-60-0-0 |
| Industri/lager | 1826 | I/L | | CC66FF<br>FFCC00 | 204-102-255<br>255-204-0 | 20-60-0-0<br>0-20-100-0 |
| Kontor/industri | 1830 | K/I | | CC99FF<br>CC66FF | 204-153-255<br>204-102-255 | 20-40-0-0<br>20-60-0-0 |
| Kontor/tjenesteyting | 1831 | K/T | | CC99FF<br>FF9999 | 204-153-255<br>255-153-153 | 20-40-0-0<br>0-40-40-0 |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål | 1900 | | | FFCC00<br>FFFF66 | 255-204-0<br>255-255-153 | 0-0-40-0<br>0-20-100-0 |

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

| Formål | SOSI-kode | Kortform | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** | (2000) | | | | | |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) | 2001 | | (S) | 999999 | 153-153-153 | 0-0-0-40 |
| Veg | 2010 | | Veg | CCCCCC | 204-204-204 | 0-0-0-20 |
| Kjøreveg | 2011 | | Kjøreveg | | | |
| Fortau | 2012 | | Fortau | FFCCCC | 255-204-204 | 0-20-20-0 |
| Torg | 2013 | | Torg | | | |
| Gatetun | 2014 | | Gatetun | F8DCDB | 240-221-219 | 0-7-8-6 |
| Gang-/sykkelveg | 2015 | | Gang/sykkelveg | | | |
| Gangveg/gangareal/gågate | 2016 | | Gangveg (G) | | | |
| Sykkelveg/-felt | 2017 | | Sykkelveg/sykkelfelt | | | |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg | 2018 | | Annen veggrunn | 999999 | 153-153-153 | 0-0-0-40 |
| Annen veggrunn - grantareal | 2019 | | | 999966 | 153-153-102 | 0-0-20-40 |
| Bane (nærmere angitt baneformål) | 2020 | | Bane | CC9966 | 204-153-102 | 0-20-40-20 |
| Trasé for jernbane | 2021 | | Jernbane | | | |
| Trasé for sporveg/forstadsbane | 2022 | | Sporveg | | | |
| Trasé for taubane | 2023 | | Taubane | | | |
| Stasjons-/terminalbygg | 2024 | | Stasjons-/terminalbygg | | | |
| Holdeplass/plattform | 2025 | | Holdeplass | | | |
| Leskur/plattformtak | 2026 | | Leskur/plattformtak | | | |
| Tekniske bygg/konstruksjoner | 2027 | | Tekniske bygg | | | |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg | 2028 | | Annen banegrunn | | | |
| Annen banegrunn - grantareal | 2029 | | | 999966 | 153-153-102 | 0-0-20-40 |
| Lufthavn | 2030 | | Lufthavn | 999999 | 153-153-153 | 0-0-0-40 |
| Lufthavn - landings-/taxebane | 2031 | | | | | |
| Lufthavn - terminalbygg | 2032 | | Lufthavnterminal | | | |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg | 2033 | | Lufthavnhavn.bygg | | | |
| Landingsplass for helikopter | 2034 | | | | | |
| Havn | 2040 | | Havn | 99CCCC | 153-204-204 | 20-0-0-20 |
| Kai | 2041 | | Kai | | | |
| Havneterminaler | 2042 | | Havneterminal | | | |
| Havnelager | 2043 | | Havnelager | | | |
| Hovednett for sykkel | 2050 | | Hovednett for sykkel | FFCCCC | 255-204-204 | 0-20-20-0 |
| Kollektivnett | 2060 | | Kollektivnett | CC9966 | 204-153-102 | 0-20-40-20 |
| Trasé for nærmere angitt kollektivtransport | 2061 | | Kollektivtransport | | | |
| Kollektivknutepunkt | 2070 | | Kollektivknutepunkt | | | |
| Kollektivanlegg | 2071 | | Kollektivanlegg | | | |
| Kollektivterminal | 2072 | | Kollektivterminal | | | |
| Kollektivholdeplass | 2073 | | Kollektivholdeplass | | | |
| Pendler- /innfartsparkering | 2074 | | | | | |
| Parkering | 2080 | | Parkering | B9B9B9 | 185-185-185 | 0-0-0-27 |
| Rasteplass | 2081 | | Rasteplass | | | |
| Parkeringsplasser | 2082 | | | | | |
| Parkeringshus/ -anlegg | 2083 | | Parkeringshus | | | |
| Trasé for teknisk infrastruktur | 2100 | | | FFCC99 | 255-204-153 | 0-20-40-0 |
| Energinett | 2110 | | Energinett | | | |
| Fjernvarmenett | 2120 | | Fjernvarmenett | | | |
| Vann- og avløpsnett | 2140 | | Vann-/avløpsledning | | | |
| Vannforsyningsnett | 2141 | | Vannforsyningsnett | | | |
| Avløpsnett | 2142 | | Avløpsnett | | | |
| Overvannsnett | 2143 | | Overvannsnett | | | |
| Avfallsnett | 2150 | | Avfallsnett | | | |
| Telekommunikasjonsnett | 2160 | | Telekommunikasjonsnett | | | |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer | 2180 | | | | | |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer | 2190 | | | | | |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer | 2800 | | | CCCCCC<br>FFFFFF | 204-204-204<br>255-255-255 | 0-0-0-20<br>0-0-0-0 |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål | 2900 | | | CCCCCC<br>FFCC99 | 204-204-204<br>255-204-153 | 0-0-0-20<br>0-20-40-0 |

### GRØNNSTRUKTUR

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **3. Grønnstruktur** | (3000) | | | | | |
| Grønnstruktur | 3001 | | | 99FF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |
| Naturområde | 3020 | | Naturområde | | | |
| Turdrag | 3030 | | Turdrag | | | |
| Turveg | 3031 | | Turveg | | | |
| Friområde | 3040 | | Friområde | | | |
| Badeplass/ -område | 3041 | | Badeplass | | | |
| Park | 3050 | | Park | | | |
| Vegetasjonsskjerm | 3060 | | Vegetasjonsskjerm | | | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | 3800 | | | 99FF99<br>FFFFFF | 153-255-153<br>255-255-255 | 40-0-40-0<br>0-0-0-0 |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | 3900 | | | 66CC66<br>99FF99 | 102-204-102<br>153-255-153 | 40-0-40-20<br>40-0-40-0 |

### FORSVARET

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **4. Forsvaret** | (4000) | | | | | |
| Forsvaret | 4001 | | Forsvaret | CCCC99 | 204-204-153 | 0-0-20-20 |
| Ulike typer militære formål | 4010 | | Militære formål | | | |
| Skytefelt/øvingsområde | 4020 | | Skytefelt/øvingsområde | | | |
| Forlegning/leir | 4030 | | Forlegning | | | |
| Kombinerte militærformål | 4800 | | | CCCC99<br>FFFFFF | 204-204-153<br>255-255-255 | 0-0-20-20<br>0-0-0-0 |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål | 4900 | | | CCCC99<br>CCFF99 | 204-204-153<br>204-255-153 | 0-0-20-20<br>20-0-40-0 |

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift** | (5000) | | | | | |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | 5100 | | | | | |
| Landbruksformål | 5110 | | Landbruk | | | |
| Jordbruk | 5111 | | Jordbruk | | | |
| Skogbruk | 5112 | | Skogbruk | | | |
| Setervirksomhet | 5113 | | Setervirksomhet | 33FF99 | 51-255-153 | 80-0-40-0 |
| Gartneri | 5114 | | Gartneri | | | |
| Pelsdyranlegg | 5115 | | Pelsdyr | | | |
| Naturformål | 5120 | | Naturformål | 99FF66 | 153-255-102 | 40-0-60-0 |
| Friluftsformål | 5130 | | Friluftsformål | | | |
| Reindriftsformål | 5140 | | Reindrift | | | |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | 5200 | | LNFR-areal for SB/F/N | CCFFCC | 204-255-204 | 20-0-20-0 |
| Spredt boligbebyggelse | 5210 | | | | | |
| Spredt fritidsbebyggelse | 5220 | | | | | |
| Spredt næringsbebyggelse | 5230 | | | | | |
| Naturvern | 5300 | | Naturvern | 00CC66 | 0-204-102 | 80-0-4-20 |
| Jordvern | 5400 | | Jordvern | | | |
| Særlige landskapshensyn | 5500 | | Særlige landskapshensyn | | | |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø | 5600 | | Vern kulturminner /kulturmiljø | | | |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål | 5900 | | | CCFF99<br>FFFFFF | 204-255-153<br>255-255-255 | 20-0-40-0<br>0-0-0-0 |

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

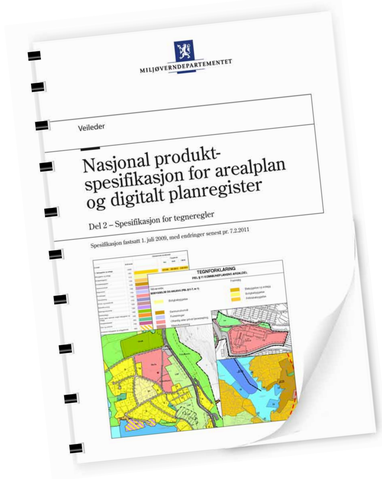
| Formål | SOSI-kode | Kortform | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **6. Bruk og vern av sjø og vassdrag** | (6000) | | | | | |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6001 | | | CCFFFF | 204-255-255 | 20-0-0-0 |
| Ferdsel | 6100 | | Ferdsel | 66CCFF | 51-204-255 | 60-20-0-0 |
| Farled | 6200 | | Farled | | | |
| Havneområde i sjø | 6220 | | Havneområde i sjø | | | |
| Småbåthavn | 6230 | | Småbåthavn | | | |
| Bøyehavn | 6240 | | Bøyehavn | | | |
| Fiske | 6300 | | | 6699FF | 102-153-255 | 60-40-0-0 |
| Fiskebruk | 6310 | | Fiskebruk | 9966FF | 153-102-255 | 40-60-0-0 |
| Kaste- og låssettingsplasser | 6320 | | Kaste- og låssettingsplasser | 6699FF | 102-153-255 | 60-40-0-0 |
| Oppvekstområde for yngel | 6330 | | Oppvekstområde yngel | | | |
| Akvakultur | 6400 | | Akvakultur | FFCCFF | 255-204-255 | 0-20-0-0 |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag | 6410 | | | | | |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6420 | | | | | |
| Drikkevann | 6500 | | Drikkevann | 3399FF | 51-153-255 | 80-40-0-0 |
| Naturområde | 6600 | | Naturområde | 99FFFF | 153-255-255 | 40-0-0-0 |
| Naturområde i sjø og vassdrag | 6610 | | | | | |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6620 | | | | | |
| Friluftsområde | 6700 | | Friluftsområde | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | 6710 | | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6720 | | | | | |
| Idrett/vannsport | 6760 | | Idrett/Vannsport | 66CCCC | 102-204-204 | 40-0-20-20 |
| Badeområde | 6770 | | Badeområde | 66FFFF | 102-255-255 | 60-0-0-0 |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | 6800 | | | CCFFFF<br>FFFFFF | 204-255-255<br>255-255-255 | 20-0-0-0<br>0-0-0-0 |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål | 6900 | | | CCFFFF<br>66FFFF | 204-255-255<br>102-255-255 | 20-0-0-0<br>60-0-0-0 |

1) Brekke på stripene i signaturene; 2,5
2) Brekke på stripene i signaturene; 3

## HENSYNSSONER

### FLATER

| Flater<br>Objekttype/Egenskap | SOSI-kode | Flatesignatur, nåværende | Anmerkning |
|---|---|---|---|
| **RpFareSone** | 310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390 | H530_2 | FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **RpSikringSone** | 110, 120, 130, 140, 190 | H290_1 | 000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **RpStøySone** | 210, 220, 230, 290 | | |
| **RpInfrastrukturSone** | 410, 430, 440, 450 | | |
| **RpGjennomføringSone** | 810, 820, 830 | | |
| **RpAngittHensynSone** | 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580 | H570_2 | 000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15<br>Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **RpBåndleggingSone** | 710, 720, 730, 740, 750 | H720_2 | 000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **RpDetaljeringSone** | 910 | (Planid) | 000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| **Små flater, alle hensyns-soner** | | | Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene. |




### ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

| Flater<br>Objekttype/Egenskap | Strek lengde | Avstand strek | Mellom striper | Flatesignatur, nåværende | Anmerkning |
|---|---|---|---|---|---|
| **RpBestemmelseOmråde** | 2 | 2,0 | 5,0 | | Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense |

| Linjesymbol | SOSI-kode | Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm) | Stipling: Lengde (mm) | Stipling: Mellom (mm) | Symbol | Farge | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RpGrense** | | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| **RpFormålGrense** | | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | |
| **RpSikringGrense,**<br>**RpStøyGrense**<br>**RpFareGrense,**<br>**RpInfrastrukturGrense,**<br>**RpAngittHensynGrense,**<br>**RpBåndleggingGrense,**<br>**RpGjennomføringGrense,**<br>**RpDetaljeringGrense,** | | 0,6 | 4,0 | 1,5 | | RGB 0-0-0 | |
| **RpBestemmelseGrense** | | 0,5 | 2,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formålsområder. |
| **RpRegulertHøyde** | | 0,25 | 2,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Gesimshøyde 15 m. |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RpJuridiskLinje/**<br>**_RPJURLINJE** | | | | | | | |
| Regulert tomtegrense | 1203 | 0,25 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | 1204 | 0,20 | 2,0 | 1,5 | | RGB 0-0-0 | |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevares | 1210 | 1,0 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Byggegrense | 1211 | 0,35 | 4,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Byggelinje | 1212 | 0,35 | 3,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Planlagt bebyggelse | 1213 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Bebyggelse som inngår i planen | 1214 | 0,5 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet | 1215 | 0,20 | 2,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler. |
| Regulert senterlinje | 1221 | 0,18 | 8,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Friskilinje | 1222 | 0,18 | 2,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Nytt navn. |
| Regulert kant kjørebane | 1223 | 0,20 | 4,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert kjørefelt | 1224 | 0,35 | 2,5 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert parkeringsfelt | 1225 | 0,35 | 1,5 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert fotgjengerfelt | 1226 | 0,35 | 1,0 | 0,5 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert støyskjerm | 1227 | 0,35 | 5,0 | | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert stettemur | 1228 | 0,20 | | | | RGB 0-0-0 | Tverrstreken viser murens fallretning. |
| Sikringsgjerde | 1235 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Bru | 1252 | 0,5 | 5,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokkriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje. |
| Tunnel | 1254 | 0,5 | 1,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Tunnellinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje. |
| Måle og avstandslinje | 1259 | 0,2 | | | | RGB 0-0-0 | 5,26 m |
| Strandlinje sjø | 1260 | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 153-153-153 | |
| Strandlinje vassdrag | 1261 | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 153-153-153 | |
| Midtlinje vassdrag | 1262 | 0,35 | 4,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | Som regulert senterlinje (1221) |
| Markagrense<br>*gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven)* | 1263 | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 0-153-0 | |

### PUNKTSYMBOL

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RpJuridiskPunkt/**<br>**_RPJURPUNKT** | | | | | | | Tillatt geometri: .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning. |
| Vegstengning/fysisk kjøresperre | 1231 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Stenging av avkjørsel | 1241 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Avkjørsel | 1242 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Innkjøring | 1243 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Utkjøring | 1244 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Brukar | 1251 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Tunnelåpning | 1253 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Punktfeste | 1270 | | | | | RGB 0-0-0 | Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1 |
| Eksisterende tre som skal bevares | 1271 | | | | | RGB 0-0-0 | Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre |
| Regulert nytt tre | 1272 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert manøvrering | 1273 | | | | | RGB 0-0-0 | |

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

## 16.06.15

## Korrigert 19.02.19

**BEHANDLINGER OG REVISJONER:**

**Godkjent i UFS 13.03.14**

**Revidert 06.05.14 – nye bestemmelser om overvannshåndtering og rekkefølge Eike, Kolnes, Skre**

**Revidert 09.05.14 – ny bestemmelse om visuell, topografisk tilpasning til Avaldsnes kirke knyttet til utvidet næringsareal på Husøy**

**Revidert og godkjent i UFS 15.05.14**

**Forslag til UFS/FSK 15.01.15**

**Godkjent i FSK 26.01.15 – lagt ut på høring**

**Endret etter drøftingsmøte med fylkesmann, fylkeskommune og Statens vegvesen 21.04.15**

**Innarbeidet retningslinjer etter meklingsmøte 27.05.15 for utbygging av off.område på Spanne**

**Godkjent i kommunestyret 16.06.2015**

**Korrigert vedtatt bestemmelse 8.3 vedr. Ferkingstad havn. 19.02.19. jst**

## I. Generelle bestemmelser (plan- og bygningslovens §11-9)

1. Bestemmelser om krav om reguleringsplan – område- og/eller detaljregulering (§11-9 nr. 1)

1.1 Krav om reguleringsplan i alle områder vist som framtidige områder for:

a. Bebyggelse og anlegg

b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

c. Større nye småbåthavner og større utvidelse av eksisterende havner. Dette gjelder småbåthavn på Ospøy, i Syrevågen, Haugesund Seilforenings havn på Lindøy og småbåthavn og naustparseller på Sund.

Innenfor arealer vist til ovennevnte formål, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Kommunen vil i det enkelte tilfelle vurdere hvorvidt områdeplan eller detaljplan er den mest hensiktsmessige planform.

1.2 Krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse

På eiendommer større enn 3 da innenfor arealene som er avsatt til boligområder for eksisterende bebyggelse, og på eiendommer beliggende mellom 100 og 50 meter fra sjø, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.

1.3 Krav om reguleringsplan i områder for fritidsboliger som er vist som eksisterende fritidsbebyggelse

På eiendommer større enn 3 da kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 formål ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.

1.4 Plankrav innenfor området Eike, Kolnes, Skre

a. Innenfor arealer merket B på plankartet, kan tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 30-4 ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Jf. plan- og bygningsloven § 12-2.

b. Innenfor arealer merket FB på plankartet, kan tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 30-4 ikke finne sted før området inngår i detaljplan. Jf. plan- og bygningsloven § 12-3.

c. Innenfor boligområder som verken er merket B eller FB, og der det planlegges utbygging av flere enn 4 boenheter, skal kommunen stille krav om at det blir utarbeidet detaljplan for utbyggingen. Jf. plan- og bygningslovens §12-3.

d. Innenfor arealer avsatt til bebyggelse for offentlig tjenesteyting, sentrumsformål (område S1og S2) og idrettsanlegg, kan tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 30-4 ikke finne sted før området inngår i detaljplan. Jf. plan- og bygningslovens § 12-3. Ved utarbeiding av plan for ovennevnte områder, skal området for sentrumsformål(S1) og område for offentlig tjenesteyting omfattes av samme plan, og utnyttelsen av arealene skal ses i funksjonell sammenheng. Ved utarbeiding av planen skal det legges vekt på å etablere en urban bygningsstruktur. Veganlegg og ubebygde arealer skal også gis et urbant uttrykk.

1.5 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Alle reguleringsplaner, godkjent før den foreliggende kommuneplanens godkjennelse, gjelder foran kommuneplanens arealdel der arealbruken i reguleringsplanen er i samsvar med arealbruken i kommuneplanen. Dette gjelder også tiltak i 100-metersbeltet til sjø, der tiltaket er i samsvar med godkjent reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.
I de tilfeller kommuneplanen viser annen arealbruk, kreves det endring av reguleringsplanen før tiltak som krever godkjenning i medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, kan tillates.

## 2. Bestemmelser om innhold i utbyggingsavtaler (§11-9 nr.2 og §17-2)

2.1 Innhold i utbyggingsavtaler

a. Utbyggingsavtaler kan inngås for gjennomføring av plan for byggeområder som omfatter mer enn 10 boliger eller 1000 $m^2$ næringsareal. Utbyggingsavtale kan også benyttes dersom det anses nødvendig for å oppfylle rekkefølgekrav ut over selve byggeområdet, eller hvis partene ønsker å inngå avtale om særlige forhold som det er naturlig å regulere i en utbyggingsavtale.

b. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak gis. Utbyggingsavtalen kan omfatte alle forhold som omfattes av bestemmelsene i §17-3, herunder at kommunen skal gis fortrinnsrett til kjøp av inntil 20% av boligene i utbyggingsområdet til markedspris.

## 3. Bestemmelser om krav til tekniske løsninger (§11-9 nr. 3)

3.1 Veg, vann og avløpsanlegg

Veg, vann og avløpsanlegg skal etableres i henhold til gjeldende kommunaltekniske norm for slike anlegg.

3.2 Håndtering av overflatevann

*a. Bebyggelse i tilknytning til vassdrag*

For områder i kommuneplanen som dreneres til vassdrag skal følgende vurderes:

- vurdering av konsekvenser for vassdraget
- eventuell vassdragsmodellering
- eventuell vassdragsforebygging eller andre tiltak

Ved utarbeiding av reguleringsplan, må planen vise tilstrekkelig areal til nødvendige flomsikringstiltak på begge sider av alle bekker og vassdrag.

*b. Reguleringsplaner*

Reguleringsplaner skal gis en utforming som ivaretar følgende forhold:

- Større flommer skal sikres i flomveier over bakkenivå.
- Fordrøyning av flomvannet over bakkenivå skal sikres i utbyggingsområdets lavpunkt(er)

Det vises til gjeldende VA-norm, vedlegg 9 og administrative bestemmelser pkt. 3.2.

*c) Påslippskrav*

Tilkobling til kommunalt overvannssystem skal ikke skje ute forutgående fordrøyning. Slik fordrøyning kan fortrinnsvis skje lokalt på den enkelte tomt eller for flere tomter i fellesskap.

3.3 Utbygging i planområdet Eike, Kolnes, Skre før ny Eikeveg er etablert

Ved søknad om byggetillatelse i planområdet, før ny Eikeveg med tilhørende VA-anlegg er etablert, skal kapasitet på ledningsnett, herunder overvannsnett og renseanlegg, vurderes. Dersom disse forholdene ikke betraktes som tilfredsstillende, kan ikke plan- og bygningslovens krav til tekniske anlegg ansees som oppfylt. Jf. plan- og bygningslovens § 27-2.

3.4 Bestemmelser om vegtrafikkstøy

Utbygging i områder med støy fra vegtrafikk, skal skjermes slik at innendørs og utendørs arealer oppfyller de til enhver tid gjeldende bestemmelser om støy. Jf Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442. Støysonekart for veg skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og ved vurdering av behov for utredninger. Detaljert utforming skal avklares gjennom reguleringsplaner for de aktuelle utbyggingstiltak.

## 4. Bestemmelser om krav til rekkefølge (§11-9 nr. 4)

4.1 Generelle rekkefølgekrav

a. I områder som er avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før godkjente tekniske anlegg (veg, herunder gang- og sykkelveg, vannforsyning og avløp) er etablert. I områder som omfattes av hovedplan for avløp for Karmøy, skal tiltakene som følger av denne planen være gjennomført før utbygging finner sted.

b. Utbyggingsrekkefølge og rekkefølge for utarbeiding av reguleringsplaner for kommunale boligfelter framgår av sist vedtatte kommunale boligbyggeprogram

4.2 Rekkefølgekrav for utbygging i området Eike, Kolnes, Skre

a. Boligområder merket B, boligområder som ved godkjenning av den foreliggende kommunedelplan ikke inngår i godkjent reguleringsplan, sentrumsområde S1 og område for undervisning, kan ikke bygges ut før ny Eikeveg med gang- og sykkelveg og tilhørende VA-anlegg er bygget. VA-anlegget skal også omfatte anlegg for håndtering av overvann som skal ledes til Vassbrekkevatnet/Aksnesvatnet.
b. Boligområder beliggende nord for E134, kan ikke bygges ut før det er gjennomført trafikksikringstiltak i Skrekrysset. Statens vegvesen skal ta stilling til og godkjenne de tiltak som skal gjennomføres.
c. Boligområdene merket B skal bygges ut slik at utbyggingen i ett område må sluttføres før en kan starte utbygging i nytt område. Dog kan kommunen gi tillatelse til oppstart av byggemodning av nytt område før forrige område er komplett utbygd for å sikre en kontinuerlig utbygging og et kontinuerlig tilbud av nye boliger innenfor planområdet.

d. Område B6 skal være første utbyggingsområde. Ved regulering og byggemodning av dette området skal også det sønnenforliggende sentrumsområdet S1 reguleres og tilrettelegges for utbygging. Boligområde B9 med tilhørende grønnstruktur er siste utbyggingsetappe innenfor arealene som omfattes av kommunedelplanen.

e. Ny Eikeveg med gang- og sykkelveg skal være etablert fram til Skåredalskrysset på E134 i Haugesund kommune. Vegstandarden for kjørevegen skal være en veg for trafikkbelastning på 1500 til 5000 ÅDT, omtalt som Sa2-veg i Statens vegvesens normaler gjeldende pr. 23.06.2011. Gang- og sykkelvegen skal ha 3 meters kjørebane. Gjennom sentrumsområdet vist i planen, kan vegen og anlegg for gående og syklende, bygges med gateprofil.

f. Det er en forutsetning at krav til ny Eikeveg også omfatter ny Eikeveg i Haugesund kommune. For gjennomføring av planarbeidet skal Karmøy og Haugesund kommuner etablere de samarbeidsorganer en i fellesskap finner hensiktsmessig.

g. Ved etablering av overordnet VA-anlegg fram til Spanne i Karmøy kommune, skal det på grøftetraseen bygges turveg med minimum 2,5 meters bredde.

h. Når ny Eikeveg etableres, skal det parallelt med denne utbyggingen bygges snuplass for buss på Skrevegen ved dagens kryss med E134. Samtidig med dette arbeidet skal buss-stoppene ved E134 oppgraderes i samsvar med gjeldende normer for universell utforming, og henstillingsplasser for personbiler og sykkel etableres.

i. Utbygging av boligområder merket B kan ikke starte før det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig grunnskolekapasitet i området. Kommunen avgjør om tilstrekkelig kapasitet er til stede.

j. Kommunen kan, etter en konkret vurdering, pålegge utbyggere av boligområder som ved godkjenning av den foreliggende kommunedelplan er regulert, å etablere møteplasser på eksisterende Eikeveg. Hver utbygger kan pålegges å etablere inntil 2 møteplasser. Denne bestemmelsen gjelder inntil ny Eikeveg er bygd.

4.3 Rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

Ny boligutbygging eller utbygging av fritidsboliger i Røyksund vest, kan ikke godkjennes før eksisterende kommunale veg til området er opprustet til en standard som tilfredsstiller kommunens trafikksikkerhetskrav. Utbygging av eksisterende boliger eller fritidsboliger, eller utbygging av boliger eller fritidsboliger i medhold av reguleringsplaner godkjent per 01.07 2014, omfattes ikke av rekkefølgekravet.

## 5. Bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum med mer (§11-9 nr.5)

5.1 Bestemmelse om universell utforming

Bygninger, veger og øvrige anlegg skal ha universell utforming i tråd med vedtatte bestemmelser i lover og forskrifter.

5.2. Bestemmelse om barns utemiljø

I nye boligområder skal del det opparbeides arealer for lek og uteopphold etter følgende norm:

<25 boenheter: 50 m2 per boenhet
>25 boenheter: 75 m2 per boenhet
>100 boenheter: 100 m2 per boenhet

Arealer for lek og uteopphold skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold og være skjermet mot trafikk og forurensning. Ved planlegging av arealer for uteopphold, skal det tilstrebes at arealene blir plassert i sammenheng. For krav til opparbeiding og øvrig teknisk standard, vises det til den til enhver tid gjeldende kommunaltekniske norm for Karmøy kommune.

5.3 Bestemmelse om parkering

Disse bestemmelser gjelder foran bestemmelser om parkering gitt i reguleringsplaner og kommunalteknisk norm godkjent før godkjenning av disse bestemmelser.

5.3.1 Bestemmelser om parkering ved boligbebyggelse

a. Krav til opparbeiding ved all parkeringsdekning på egen eiendom:

- Enebolig: 2 biloppstillingsplasser (garasje inkludert)
- Enebolig med sekundærleilighet: 3 biloppstillingsplasser (1 garasje inkludert)
- Rekkehus og annen konsentrert småhusbebyggelse: 2 biloppstillingsplasser per boenhet

b. Krav til opparbeiding ved en kombinasjon av parkering på egen egen eiendom og parkering på fellesarealer eller i parkeringsanlegg:

- Eneboliger: 2 biloppstillingsplasser (garasje inkludert)
- Rekkehus og annen konsentrert småhusbebyggelse: 1,5 biloppstillingsplass per boenhet

c. Krav til opparbeiding ved parkering på fellesarealer eller i fellesanlegg:

- Inntil 10 boenheter: 1,5 biloppstillingsplass per boenhet
- Over 10 boenheter: 1,25 biloppstillingsplasser per enhet
- Boenheter mindre enn 50 m2 i kommuneplanens sentrums-områder: 0,5 biloppstillingsplass per boenhet

Denne parkeringsdekningen skal legges til grunn dersom parkeringsplassene skal disponeres i fellesskap. Skal hver boenhet ha eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser, skal de krav til parkering som fremkommer i pkt. a til b over, opparbeides i tillegg.

Ved parkering i fellesanlegg med inntil 50 plasser, skal minimum 10 % av parkeringsplassene avsettes til kjøretøy for personer med nedsatt funksjonsevne (HC parkeringsplasser). For fellesanlegg med mer enn 50 plasser skal det avsettes minimum 5 plasser til denne typen kjøretøy. Dersom hver boenhet skal ha eksklusiv bruksrett til parkeringsplass, skal det anlegges felles gjesteparkeringsplasser med HC parkeringsplasser tilsvarende 5 % av den totale parkeringsdekningen, eller minimum 1 HC parkeringsplass.

d. Krav til opparbeiding av parkeringsplasser kan etterkommes ved frikjøp av inntil 30% av det antall parkeringsplasser som kreves etablert. Jf plan- og bygningslovens § 28-7 og regelverk fastsatt av kommunen.

e. I felles parkeringsanlegg skal det anlegges 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringen skal opparbeides med stativ, og skal fortrinnsvis være under tak nær inngang til boligene.

f. Parkeringskravene kan lempes eller skjerpes etter en konkret vurdering i reguleringsplan eller i den enkelte byggesøknad.

5.3.2 Bestemmelser om parkering ved forretningsbebyggelse

a. Ved forretningsbebyggelse kan det etableres inntil 1 parkeringsplass per 50 m2 brutto golvareal. Om det skal stilles krav til parkering, vurderes i det enkelte tilfelle. Ved vurdering av eventuelt parkeringskrav, skal den samlede tilgang på parkeringsplasser i området tillegges vekt.

b. Ved forretningsbebyggelse skal det anlegges 1 sykkelparkeringsplass per 100 m2 brutto forretningsareal. Ved forretningsbygg mellom 1000 og 2000 m2 skal det etableres 10 sykkelparkeringsplasser. Ved forretningsbygg mellom 2000 og 3000m2 skal det etableres 15 plasser. Ved forretningsbygg over 3000 m2 skal det etableres 20 plasser. Sykkelparkeringen skal opparbeides med stativ, fortrinnsvis under tak nær inngang.

b. Eventuelle krav til opparbeiding av parkeringsplasser, kan etterkommes ved frikjøp i henhold til regelverk fastsatt av kommunen. Jf pbl §28-7.

5.3.3 Bestemmelser om parkering ved industri- og lagerbebyggelse

a. Ved industri- og lagerbebyggelse kan det etableres inntil 1 parkeringsplass per 100 m2 golvflate i bebyggelsen. I tillegg kommer parkeringsplasser for eventuelle besøkende etter dokumentert behov. Om det skal stilles krav til parkering vurderes i det enkelte tilfelle. Ved vurdering av eventuelt parkeringskrav, skal den samlede tilgang på parkeringsplasser, kollektivtilbud og sykkelvegnett i området tillegges vekt.

b. Eventuelle krav til opparbeiding av parkeringsplasser, kan etterkommes ved frikjøp i henhold til regelverk fastsatt av kommunen. Jf pbl §28-7.

5.3.4 Bestemmelser om parkering ved institusjoner, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg og tilsvarende bebyggelse.

a. For institusjoner, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg og lignende vurderes parkeringsbehovet i hvert enkelt tilfelle. Kommunen kan stille krav til opparbeiding av parkeringsplasser. Ved vurdering av eventuelt krav til parkering, skal en legge vekt på den samlede tilgang på parkeringsplasser i nærområdet og bruksfrekvens for disse plassene. Ved vurdering av eventuelt parkeringskrav, skal den samlede tilgang på parkeringsplasser, kollektivtilbud og sykkelvegnett tillegges vekt.

b. Eventuelle krav til opparbeiding av parkeringsplasser, kan etterkommes ved frikjøp i henhold til regelverk fastsatt av kommunen. Jf pbl §28-7.

5.3.5 Minstenorm for parkeringsarealer

Parkeringsplass skal ikke være mindre enn 5 x 2,5 m. For felles parkeringsplass der det

senere kan være aktuelt å bygge garasjeanlegg må parkeringsplassene være minimum 6 x 3 m. HC parkeringsplass skal ikke være mindre enn 6 x 4,5 m. Der det senere kan være aktuelt å bygge garasjeanlegg må HC parkeringsplassene være minimum 7 x 5 m. Eventuell parkering langs kommunal veg skal framgå av reguleringsplanen.

5.4 Bestemmelser om tettstedsutvikling

I sentrum av Åkrehamn og Kopervik kan kjøpesentre etableres eller utvides uten begrensning i størrelse. I Skudeneshavn kan det etableres kjøpesentre på inntil 3000 m2. Kjøpesenter større enn 3000 m2, kan tillates etablert dersom disse er dimensjonert for å dekke Skudeneshavns handelsomland. I Vedavågen, Avaldsnes og Vormedal kan det etableres kjøpesentre på inntil 3000 m2. Avgrensning av sentrene framgår av plankartet. Utenfor sentrene nevnt over, kan det etableres bygninger for detaljvarehandel med et bruksareal på inntil 1200 m2.

5.5. Bestemmelse om utnyttelse av sentrumsområdet; Eike, Kolnes, Skre

Innenfor sentrumsområdet skal minst 1/3 av de samlede utbyggingsarealer ha annen bruk enn boliger. Kommunen skal påse at handelsvirksomhet som etableres innenfor sentrumsområdet har et omfang og en funksjon som primært har som mål å betjene lokalsamfunnet.

5.6 Bestemmelser om gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder

I boligområder med gangavstand til Kopervik og Åkrehamn sentrum skal det stilles krav om minimum 3 boliger per dekar. Med gangavstand forstås en avstand på 1 km langs korteste ganglinje. I Skudeneshavn, Vedavågen, Avaldsnes og Vormedal stilles det krav om minimum 2 boliger per dekar innenfor en avstand på 500 meter fra sentrum. I øvrige boligområder stilles det krav om minimum 1,2 boliger per dekar. For å få et variert boligtilbud må tetthet vurderes for større områder som det er naturlig å se i sammenheng.

Innenfor nye boligområder beliggende inntil 300 meter fra kollektivaksen, skal det oppføres minimum 2,5 boliger per da. Med kollektivaksen forstås E134, FV47 og FV835 til Vormedal sentrum.

Utbyggingsområder med mer enn 5 boliger per da, kan bare godkjennes der det kan dokumenteres at private og felles uteområder har gode solforhold og at fellesarealene blir opparbeidet med en standard som gir alle beboere i området muligheter for bruk.

5.7. Bestemmelse om tetthet for områder ved kollektivaksen; Eike, Kolnes, Skre

Innenfor nye boligområder (områder merket B og FB) beliggende inntil 300 meter fra kollektivaksen, skal det oppføres minimum 2,5 boliger pr.da. Med kollektivaksen forstås ny Eikeveg og Skrevegen fra krysset med ny Eikeveg til E134.

5.8. Bestemmelser for boligområder merket B; Eike, Kolnes, Skre

Innenfor boligområder merket B og som ikke omfattes av pkt. 5.6, skal utbyggingen ha minst 2 boliger per da. Tettheten beregnes som et gjennomsnitt for hele området og omfatter bruttoareal med unntak av arealer til overordnet infrastruktur og grønnstruktur.

5.9. Bestemmelser for boligområder merket FB; Eike, Kolnes, Skre

a. Innenfor boligområder merket FB og som ikke omfattes av pkt.11, skal utbyggingen innenfor hvert detaljplanområde ha minst 1,5 boliger per da. Tomteutnyttelsen skal likevel ikke overstige 4 boliger per da bruttoareal. Tettheten beregnes som et gjennomsnitt for hele området og omfatter bruttoareal med unntak av arealer til overordnet infrastruktur og grønnstruktur.

b. Detaljplanene skal utformes slik at antall avkjørsler til tilgrensende fylkesveg ikke øker dersom det allerede er etablerte avkjørsel fra den enkelte eiendom.

5.10 Bestemmelse om byggegrense til uregulerte kommunale veger

Til uregulerte kommunale veger er det en generell byggegrense på 10 meter fra senterlinje veg. Etter en konkret vurdering i det enkelte tilfellet, kan kommunen fastsette en byggegrense som er mindre enn 10 meter.

5.11 Bestemmelse om avkjørsel til riksveger og fylkesveger

Statens vegvesens rammeplan for avkjørsler gjelder ved søknad om avkjørsel til riksveger og fylkesveger.

5.12 Bestemmelse om høydeplassering for bygninger ved sjø

Bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader.

5.13 Bestemmelser om bygningshøyde

Det kan ikke godkjennes reguleringsplaner for bygninger med høyde som overstiger den høyde som kommunens brann- og redningsvesen kan nå med sitt slokkeutstyr. Etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle og dokumenterte avbøtende tiltak akseptert av brann- og redningsvesenet, kan reguleringsplaner som åpner for høyere bebyggelse, godkjennes.

5.14 Bestemmelse om tomteutnyttelse der utnyttelse i reguleringsplan er angitt som U-grad

I godkjente reguleringsplaner der tomteutnyttelsen er angitt som U-grad, skal største tomteutnyttelse være U-graden fortolket som BYA. BYA som beregnet etter § 5-2 i veileder «Grad av utnytting» fra KMD januar 2014.

5.15 Bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og uthus.

a. Disse bestemmelser erstatter bestemmelser om utforming av garasjer gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner.

b. Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer og uthus skal ha en enkel utforming uten takark, takoppløft, karnapp eller lignende.

c. Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.

d. Plasseres garasje eller uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, kan mønehøyden ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

5.16 Bestemmelse for eksisterende fritidsboliger

Eksisterende fritidsboliger, beliggende i områder som ikke er regulert til formålet, kan etter søknad omdisponeres til helårsboliger under forutsetning av at det kan etableres kjørbar adkomst, parkeringsplass i henhold til kommunal norm og avløpsanlegg som tilfredsstiller kommunens krav. Dokumentert parkeringsplass på annen eiendom kan godkjennes. Omdisponering til helårsbolig kan, dersom kommunen finner det trafikksikkerhetsmessig forsvarlig, godkjennes uten etablering av snuplass på egen grunn. Slik godkjenning kan ikke gis dersom boligen har direkte avkjørsel til fylkesveg. For byggutforming gjelder bestemmelsen for øvrige boligområder i pkt. 6.1.

Fritidsboliger beliggende mer enn 4 km fra barneskole eller ungdomsskole, tillates heller ikke omdisponert. Dersom det i området allerede er etablert skoleskyss, kan tillatelse etter en konkret vurdering likevel gis.

## 6. Bestemmelser om hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§11-9 nr. 7)

6.1 Automatisk fredede kulturminner.

Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslåttarealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk fredede kulturminner, jf. Kulturminnelova §§ 3, 8 og 9. Dette gjelder alle områder i kommuneplanen som ikke tidligere er frigitt av kulturminnemyndighetene. Tiltak unntatt det generelle plankravet skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9. Dette gjelder også for tiltak innenfor formålene grønnstruktur og LNF-områder.

6.2 Avstand til automatisk freda kulturminner i LNF-områder. Jf. Kulturminnelovens §3.

Ny bebyggelse skal ikke oppføres nærmere automatisk freda kulturminner enn 50 meter. Bebyggelse som planlegges oppført mellom 50 og 100 meter fra automatisk freda kulturminner, skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.

6.3 Forholdet til maritime kulturminner

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene ihht. Kml §§ 9 og 14 og kulturminner og kulturmiljø § 10.

6.4 For utvidelse av Falnes kirkegård, næringsområde Veakrossen, næringsområde Bygnes og hensynssone for ny bruforbindelse over Karmsundet, gjelder følgende bestemmelse:
Automatisk fredede kulturminner som ligger innenfor de nevnte områder skal i forbindelse med detaljregulering a området, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i framtidig reguleringsplan.

6.5 Nyere tids kulturminner

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i utviklingen av kommunen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning. Kulturminnene må ses i sammenheng med sine omgivelser. I kulturminners og kulturmiljøers nærhet skal nye bygninger, anlegg og andre tiltak tilpasses i kulturminner og kulturmiljøer. Kommunedelplan for kulturminner med tilhørende kart er grunnlag for vurdering av kulturminneverdier. Planen med tilhørende kart skal fungere retningsgivende for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer.

6.6 Istandsetting av bygninger og objekter

Verneverdige bygninger skal bevares og settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer slik at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer ogmaterialkvalitet utbedres og/ellers bevares.

## II. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 nr. 1, 2 3 og 4. (§11-10)

### 7. Bestemmelser om tiltak som kan godkjennes uten plan i områder med plankrav

7.1 Tiltak som kan godkjennes uten plan i boligområder med krav til reguleringsplan (§11-10 nr.1)

Følgende tiltak kan godkjennes:

- Fasadeendring
- Tilbygg, påbygg samt nybygg etter riving med BYA inntil 40% og BRA inntil 250 m2
- Garasje inntil 50 m2 og med utforming innenfor kommuneplanens bestemmelser
- Mindre tiltak som for eksempel forstøtningsmurer og levegger med høyde inntil 1,80 meter.

- Fradeling av tilleggsarealer på inntil 200 m2.

## 8. Bestemmelser om fysisk utforming av bebyggelse og anlegg

8.1 Bestemmelser knyttet til arealene som er avsatt til byggeområder for boliger og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan.

a. Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Areal for nye boligtomter kan ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø.

b. Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

c. Bebyggelsen skal ikke ha en tomteutnyttelse over BYA= 40%.

8.2 Bestemmelser for arealer vist til byggeområder for fritidsbebyggelse og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan.

a. I 100-metersbeltet kan nye hytter ikke oppføres nærmere sjøen enn linja som utgjøres av etablert hyttebebyggelse.

c. Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige BYA = 80 m2 for arealer innenfor 100 meters avstand fra sjø. For øvrige arealer kan maksimal størrelse ikke overstige BYA = 100 m2. Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter med inntil 8 meters avstand. Den minste enhet kan maksimalt være 20 m2.

d. Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 6 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

e. Det kan ikke etableres nye, frittstående naust i området. Naust kan kun etableres i tilknytning til eksisterende naust. Lokalisering som medfører vesentlige landskapsinngrep eller som er i konflikt med strekninger med særskilt natur- eller friluftsverdi, tillates ikke. Maksimal størrelse BYA= 30 m2. Utformingen for øvrig skal være som i bestemmelsene til byggeområder for naust. (Bestemmelsenes pkt. 8.4).

f. Brygger skal ikke ha større lengde i front enn 2,5 meter.

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene. Bygninger innenfor området for blandet formål vedFerkingstad havn, kan ikke nyttes til boligformål.

b. Kommunen fastsetter krav til parkeringsdekning eller gir tillatelse til etablering av parkeringsplasser i det enkelte tilfellet. Utgangspunktet for vurderingen skal være bestemmelsene om parkering gitt i pkt. 5.3.

8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområde for naust

a. Med naust forstår en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.

b. Plassering av naust må ikke hindre ferdsel i strandsonen. Situasjonskart skal vise mulighet for passering.

c. Brygger i tilknytning til naust skal ikke være større enn det som er nødvendig for bryggas funksjon som adkomstareal fra fortøyd båt.

d. Størrelsen på naust skal ikke overstige 30 m2, og høyden skal ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Naust skal ha saltak med en takvinkel på minimum 15 grader. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer.

e. I områder for naust, kan det også oppføres brygger uten tilhørende naust. Størrelsen skal være tilpasset bryggas primærfunksjon som fortøyningsplass for båt med tilhørende adkomstareal.

8.5 Bestemmelser om byggehøyder i sentrumsområder i Kopervik og Åkrehamn

a. Innenfor sentrumsområdet skal det i bygningenes arealer på gateplan etableres publikumsrettet virksomhet som handel eller annen privat eller offentlig service. Boliger kan bare tillates i områder der boligformål er den dominerende bruk i eksisterende bebyggelse.

b. Der det framgår av plankartet, kan det innenfor sentrumsområdene i Kopervik og Åkrehamn etableres bebyggelse med inntil 4 etasjer der 4. etasje skal være inntrukket. For forretningsarealer er brutto etasjehøyde 4,5 meter, for kontor 3,6 meter og for boliger 3,0 meter. Dersom bygget overstiger høyden som framgår av den generelle bestemmelse i pkt. 5.13, skal avbøtende tiltak dokumenteres.

c. Der det etter kommunens skjønn, på bakgrunn av en konkret vurdering, anses nødvendig, kan det kreves utarbeidet reguleringsplan eller reguleringsendring for tiltaket. På bakgrunn av gjennomført reguleringsprosess kan reguleringsplan vise andre byggehøyder enn de som generelt framgår av denne bestemmelsen.

d. Bestemmelsene pkt. a-c går foran tidligere gitte reguleringsbestemmelser om byggehøyde innenfor det aktuelle området.

8.6 Bestemmelse til område for fritids- og turistformål ved Vågen-Varden, Skudeneshavn

Ved planlegging av utbyggingen i området skal det tas hensyn til de botaniske verdier, og verdier til kulturlandskapet som en finner innenfor området.

8.7 Bestemmelser knyttet for områder vist til sikringssoner over rørledningstunneler

a. Det er i sikringssonen, uten samtykke fra Gassco og Statoil, forbudt å bruke gravemaskin eller andre maskiner som ut fra sin størrelse og anvendelse kan skade rørledningene eller rørledningstunnelene.

b. Det er i sikringssonen, uten samtykke fra Gassco og Statoil, forbudt å utføre grunnarbeider som kan skade rørledningene eller rørledningstunnelene. Dette omfatter blant annet sprenging, boring og boring etter jordvarme.

c. Det skal ved aktivitet i sikringssonens nærområde, forsikres om at aktiviteten ikke kan komme i konflikt med sikringssonen under bakkenivå. Dette omfatter blant annet sprenging og boring.

8.8 Bestemmelse knyttet til område for fritidsbebyggelse i kombinasjon med fritids- og turistformål, Hellesøy og Kvartnesholmen ved Veavågen

Arealutnyttelsen til disse formålene gjelder eksisterende bebyggelse eller tidligere bebygde eiendommer med fundamenter etter bebyggelsen.

8.9 Bestemmelse knyttet til utvidet næringsområde på Husøy

Ved utvidelsen av næringsområdet på Husøy, skal bygninger og det tilgrensende friområde gis en en utforming og en topografisk bearbeiding som ivaretar intensjonen om visuell skjerming i forhold til Avaldsnes kirke slik det er innarbeidet i gjeldende plan. Aktuelle virkemidler i denne sammenheng vil være bestemmelser om bygningers høyde og høydeplassering, oppfylling i friområdet og tilplantning med stedegen vegetasjon.

## III. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 nr. 5 og 6. (§11-11)

### 9. Bestemmelser om spredt bolig- og fritidsbebyggelse . (§11-11- nr.2)

9.1 Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder

a Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene er å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b.

b. Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m2.
- Fasadeendring
- Oppføring av garasje og uthus innenfor rammer gitt i kommuneplanens bestemmelser

c. Følgende tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer utenfor 100-metersbeltet kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbolig med samlet areal på inntil BYA= 100 m2.
- Oppføring av frittstående anneks eller bod inntil 20 m2 og inntil 8 meter fra hovedbygningen. Samlet areal skal ikke overstige BYA=100m2.
- Fasadeendring

d. Følgende tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvise søknader:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbolig med samlet areal på inntil BYA= 80 m2.
- Oppføring av frittstående anneks eller bod inntil 20 m2 og inntil 8 meter fra hovedbygningen. Samlet areal skal ikke overstige BYA=80m2.
- Fasadeendring
- Ovennevnte tiltak kan også godkjennes på eiendommer større enn 1,5 da i de tilfeller der utbygging vil foregå på privatisert område uten allmennhetens interesse.

e. Nye bygg og anlegg tilknyttet landbruks- og fiskerivirksomhet skal i hovedsak plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Bare i de tilfeller det ikke er hensiktsmessig å plassere bygning eller anlegg i tilknytning til eksisterende tun kan annen plassering vurderes.

Nødvendige bygninger og anlegg (nybygg, tilbygg, påbygg og ombygning av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomhet, kan tillates oppført i 100- metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun som ligger innenfor 100-metersbeltet og ikke annen plassering er hensiktsmessig jfr. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jfr. pbl § 1-8. Bygninger skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og i størst mulig utstrekning på ikke-produktive

arealer.

## IV. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§11-8)

10. Hensynssone for bevaring av naturmiljø

Innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø (§11-8c) skal nye tiltak tilpasses de naturkvaliteter en finner innenfor området. Kommunens naturfaglige kompetanse skal gis anledning til å uttale seg til søknader om tiltak i disse områdene.

11 Hensynssone for automatisk freda kulturminner
Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jf. KML § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller lignende i framtidig område- eller detaljregulering.

12. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (§11-8c) skal bygninger og anlegg bevares. Nye tiltak tilpasses de kulturverdier en finner innenfor området. Kommuneantikvaren skal gis anledning til å uttale seg til søknader om tiltak i disse områdene.

13 Hensynssone for båndlegging

Innenfor hensynssoner for båndlegging (§11-8d), skal det for de tiltak som framgår av plankartet, i løpet av 4 år være utarbeidet plan i medhold av plan- og bygningsloven. (Kommundelplan eller reguleringsplan). Ved utarbeiding av reguleringsplan for båndlagt område ved Kvalavåg, skal det legges vekt på å bevare natur- og landskapskvaliteter i området, og tilpasse framtidig utbygging til dette.

## RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL

### 1. Sjøområder vist i kommuneplanen

#### 1.1 FFFNA- områder

a. I FFFNA-områder kan det etableres akvakulturvirksomhet. Det forutsettes at forholdet til andre interesser avklares ved konsesjonsbehandling etter oppdrettsloven eller havbeiteloven.

b. Eventuelle tiltak og inngrep skal vurderes som enkeltsøknader. Hensynet til allmennhetens interesser, ferdsel, tradisjonelt fiske og fritidsfiske skal ivaretas i størst

mulig grad.

c. Lokalisering av fiskeoppdrettsanlegg bør ikke etableres nærmere enn 500 meter fra sikret friluftsområde og ikke nærmere enn 1000 meter fra nærmeste båndlagte naturreservat. Anlegg for akvakultur bør etableres minst 50 meter fra land, dersom det ikke eksisterer avtale med grunneier.

d. Flytende anlegg i innseilingen til Haugaland Næringspark i Tysvær må kun etableres i medhold av midlertidig tillatelse, der søkeren blir forpliktet til å fjerne anlegget dersom det etter Havnemyndighetenes vurdering på et senere tidspunkt oppstår farvannsmessig konflikt i forbindelse med gjennomføring av en havneutbygging i tilknytning til Haugaland Næringspark.

e. Eventuelle nye konsesjoner for opptak av skjellsand er underlagt kontinentalsokkelloven som forvaltes av Nærings- og energidepartementet. Fylkeskommunen har ansvar for den fylkesvise forvaltningen av skjellsandressursene. Ved søknad om konsesjon er kommunen høringspart. Hovedtrekkene for den framtidige forvaltniingen av skjellsand framkommer i retningslinjene i fylkesdelplan for kystsonen.

f. Ved etablering av oppdrettsanlegg skal det legges vekt på god estetisk utforming for anlegget og i forhold til omgivelsene.

g. Anlegg på land for drift av akvakulturanlegg i sjø er unntatt fra plan-og bygningslovens § 17-2. For hvert tiltak vil kommunen foreta en vurdering med hensyn til tiltakets størrelse og funksjon og påse at tiltaket ikke får større omfang enn det som er nødvendig for virksomhet i sjø.

h. Fiskeinteresser som trålfelt, gytefelt og kaste-og låssettingsplasser er vist med egne symbol i FFFNA-områder. Tillatelse til fiskeri- og akvakulturvirksomhet tilligger Fiskeridirektoratets myndighetsområde. Kommunen er av den oppfatning at dersom fiskerimyndigheten ønsker å tillate spesielle former for akvakultur innenfor eksempelvis et område vist til trålfelt, kan dette gjøres uten at tiltaket er avhengig av en dispensasjon fra kommuneplanen.

**1.2 N- områder**

Innenfor N-områder kan gjeldende oppdrettskonsesjoner vist på plankartet videreføres innenfor gjeldende konsesjonsvolum. Akvakultur uten fysiske anlegg på sjøoverflaten kan vurderes.

**1.3 F- områder**

Akvakultur uten fysiske anlegg på sjøoverflaten kan vurderes.

## 2. Retningslinjer ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak i kommuneplanens LNF-områder

1. Ved behandling av søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for tiltak i kommuneplanens LNF-områder, skal kommuneplanens illustrasjonskart med tilhørende beskrivelse for LNF-områdene, være del av vurderingsgrunnlaget ved behandlingen retningslinje. Gjelder søknaden tiltak innenfor områder vist som verdifullt kulturlandskap, skal kommunens kulturfaglige kompetanse gis anledning til å vurdere tiltaket.

2. Ved behandling av søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i LNF-områdene, som ikke betinger godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven, skal kommuneplanens illustrasjonskart med tilhørende beskrivelse for LNF-områdene, være del av vurderingsgrunnlaget ved behandlingen. Er tiltaket lokalisert innenfor områder vist som verdifullt kulturlandskap, skal kommunens kulturfaglige kompetanse gis anledning til å vurdere tiltaket.

## 3. Retningslinje ved behandling av dispensasjoner ved fornying, gjenoppbygging eller nybygg for fritidsformål i LNF-områder (hytter, naust og brygger).

Ved dispensasjoner som nevnt over, skal bestemmelsene i pkt. 8 2 og 8.4 være retningsgivende ved dispensasjonsbehandlingen.

## 4. Førende retningslinjer ved utarbeiding av reguleringsplan for offentlig område tiltenkt omsorgsfunksjoner beliggende øst for Spannevatnet

1. Planprosessen skal grundig utrede transportbehov og miljøvennlige og felles transportløsninger.

2. Byggeområdet i 100-metersbeltet skal være til helse- og omsorgsfunksjoner samt friområde og grønnstruktur.

3. Ferdsel og friluftsliv i området mot vassdraget skal sikres.

Utskriftsdato: 05.05.2026

# Karmøy kommune

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

# Opplysninger om eiendomsskatt

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 70 | **Bruksnr.** | 35 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Vestre Karmøyveg 67, 4250 KOPERVIK | | | | | | | | |

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

| | |
|---|---|
| **Takst** | 3 608 000,00 kr |
| **Skatt** | 5 391,00 kr |
| **Bunnfradrag** | 600 000,00 kr |
| **Antall boenheter** | 1 |
| **Dato vedtatt** | 15.01.2026 |
| **Eiendomsstype** | Formuesgrunnlag Bolig |
| **Promillesats** | 2.8 ‰ |
| **Fritak** | Ingen |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

# 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.** | 70 | **Bruksnr.** | 35 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Vestre Karmøyveg 67, 4250 KOPERVIK | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Karmøy kommune

# Ledningskart

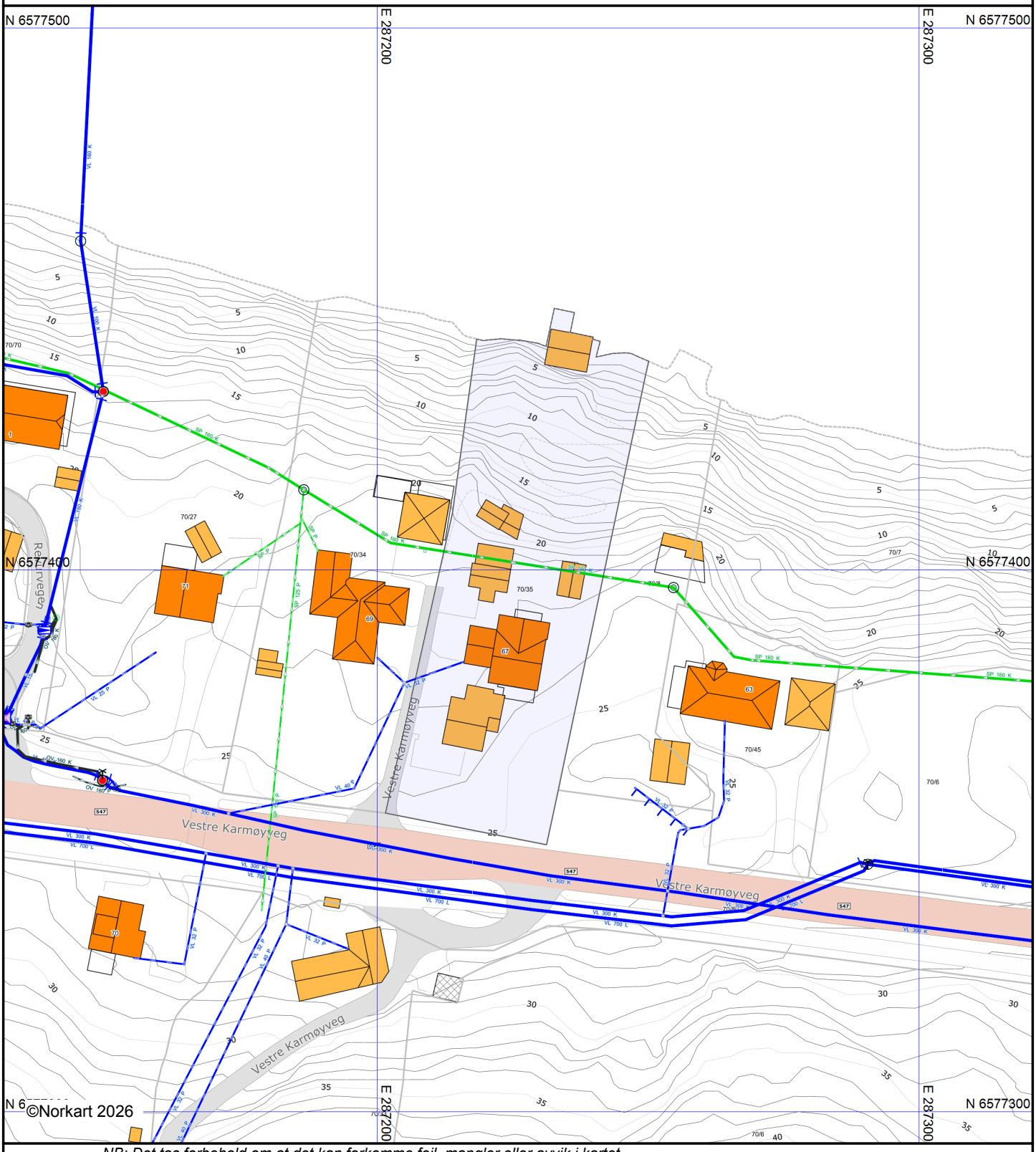
Eiendom: 70/35
Adresse: Vestre Karmøyveg 67
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

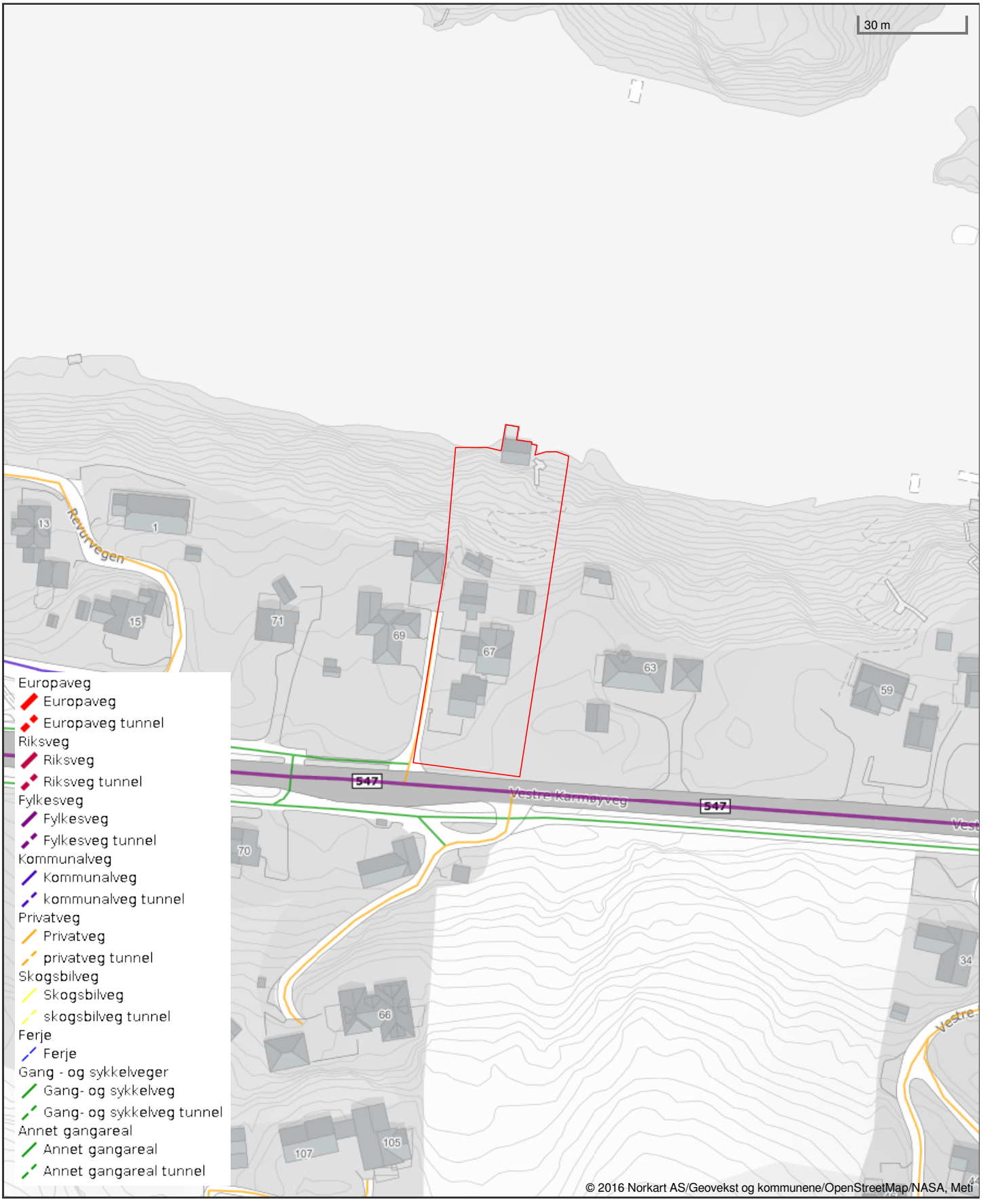
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




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

Utskriftsdato: 05.05.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1149 - 70/35//




*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.*

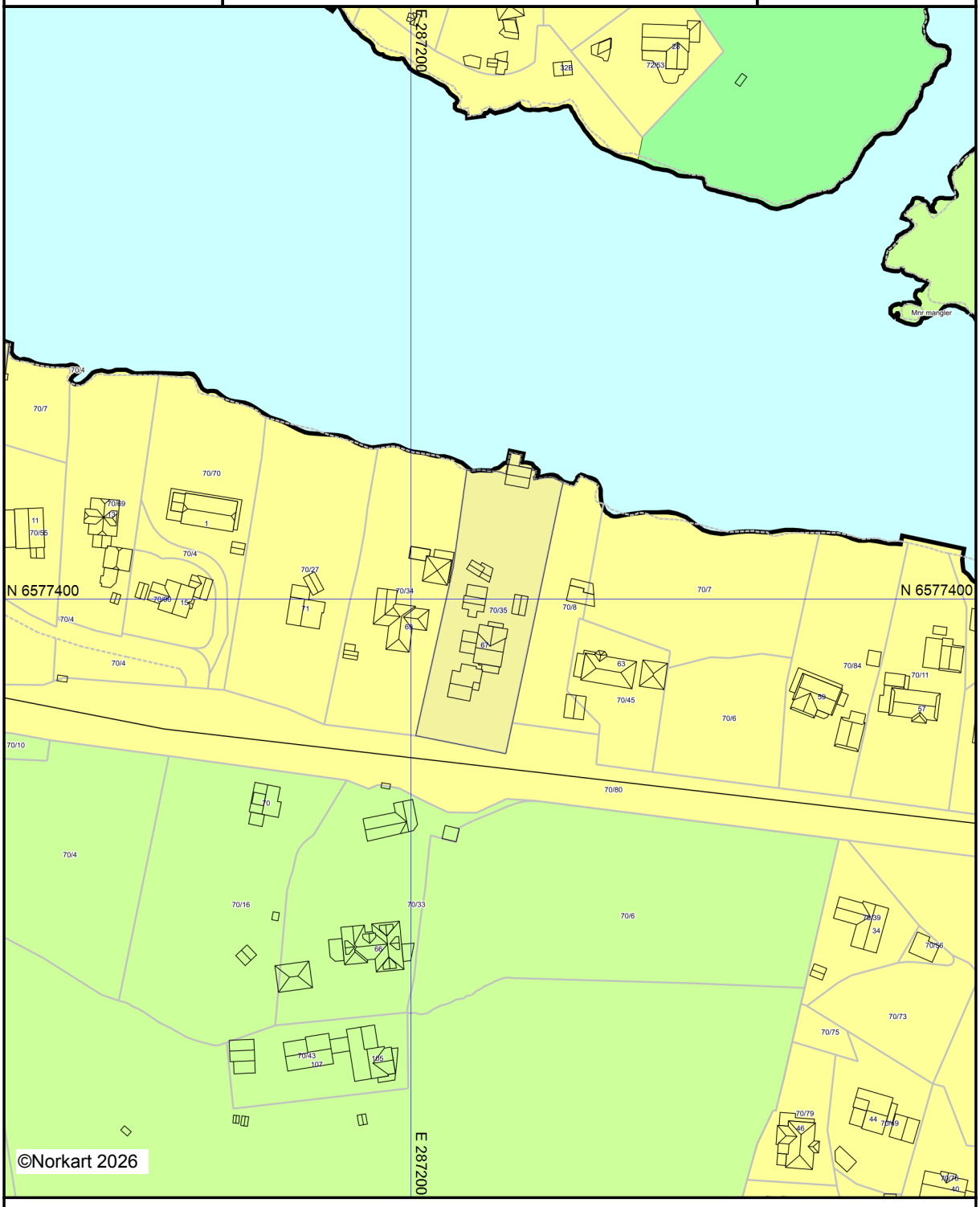
Karmøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 70/35
Adresse: Vestre Karmøyveg 67
Dato: 05.05.2026
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.*

Utskriftsdato: 05.05.2026

# 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.** | 70 | **Bruksnr.** | 35 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Vestre Karmøyveg 67, 4250 KOPERVIK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 8 334,14 kr |
| Eiendomsskatt | 3 957,00 kr |
| Feiing | 767,00 kr |
| Renovasjon | 3 025,00 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.

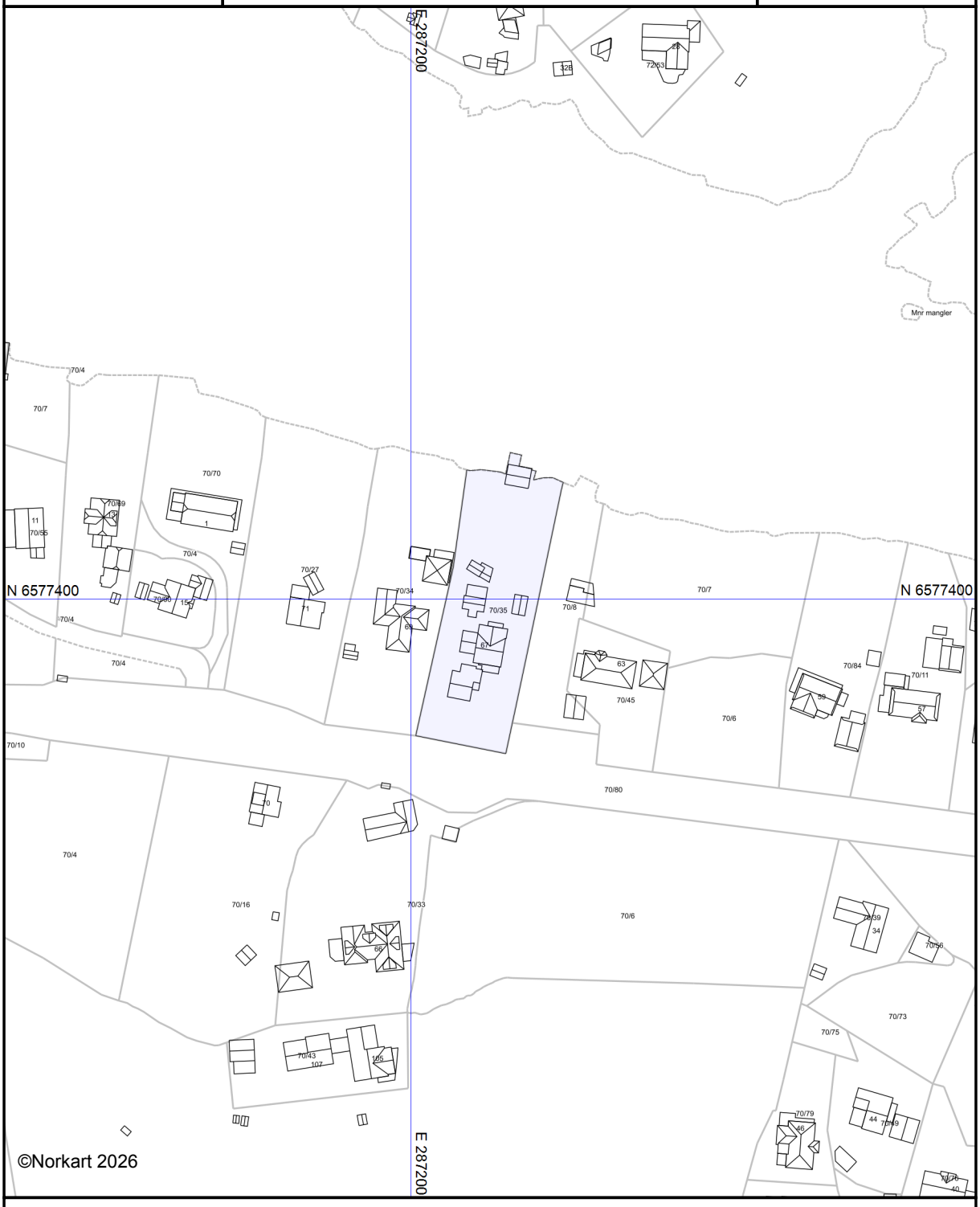
Karmøy kommune

# Kommunedelplankart

Eiendom: 70/35
Adresse: Vestre Karmøyveg 67
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

Karmøy kommune

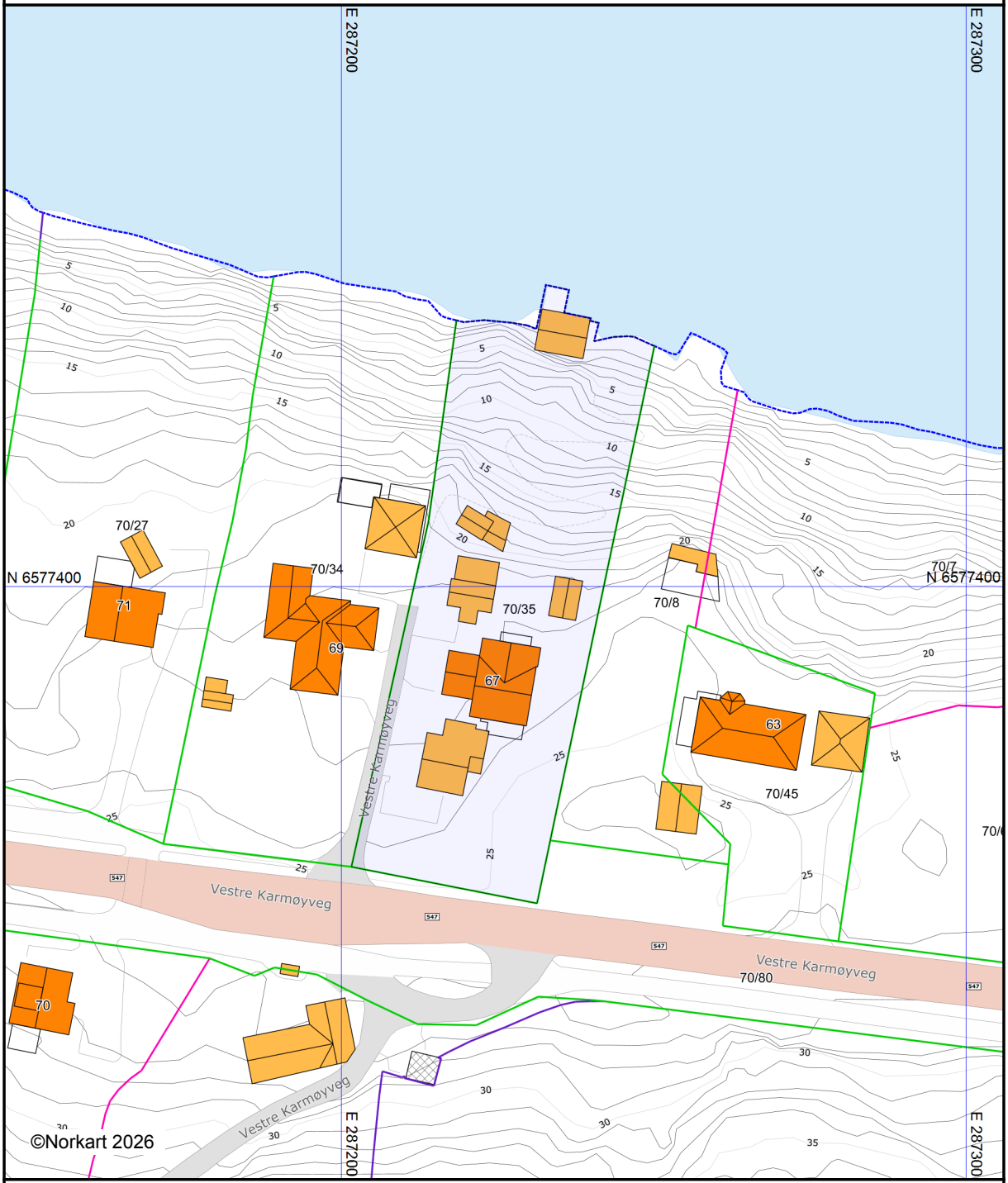
# Grunnkart

Eiendom: 70/35
Adresse: Vestre Karmøyveg 67
Dato: 05.05.2026
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: 05.05.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 70 | **Bruksnr.** | 35 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Vestre Karmøyveg 67, 4250 KOPERVIK | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 670 |
| **Navn** | Kommuneplan 2014-2023 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.06.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 6 $m^2$<br>**Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende |
| | **Delareal** 2 778 $m^2$<br>**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 |

# Kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 1149 70/35 | | |
| **Utskriftsdato** | 05.05.2026 | **Antall datasett** | 4 |

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.

## 0 Berørte datasett

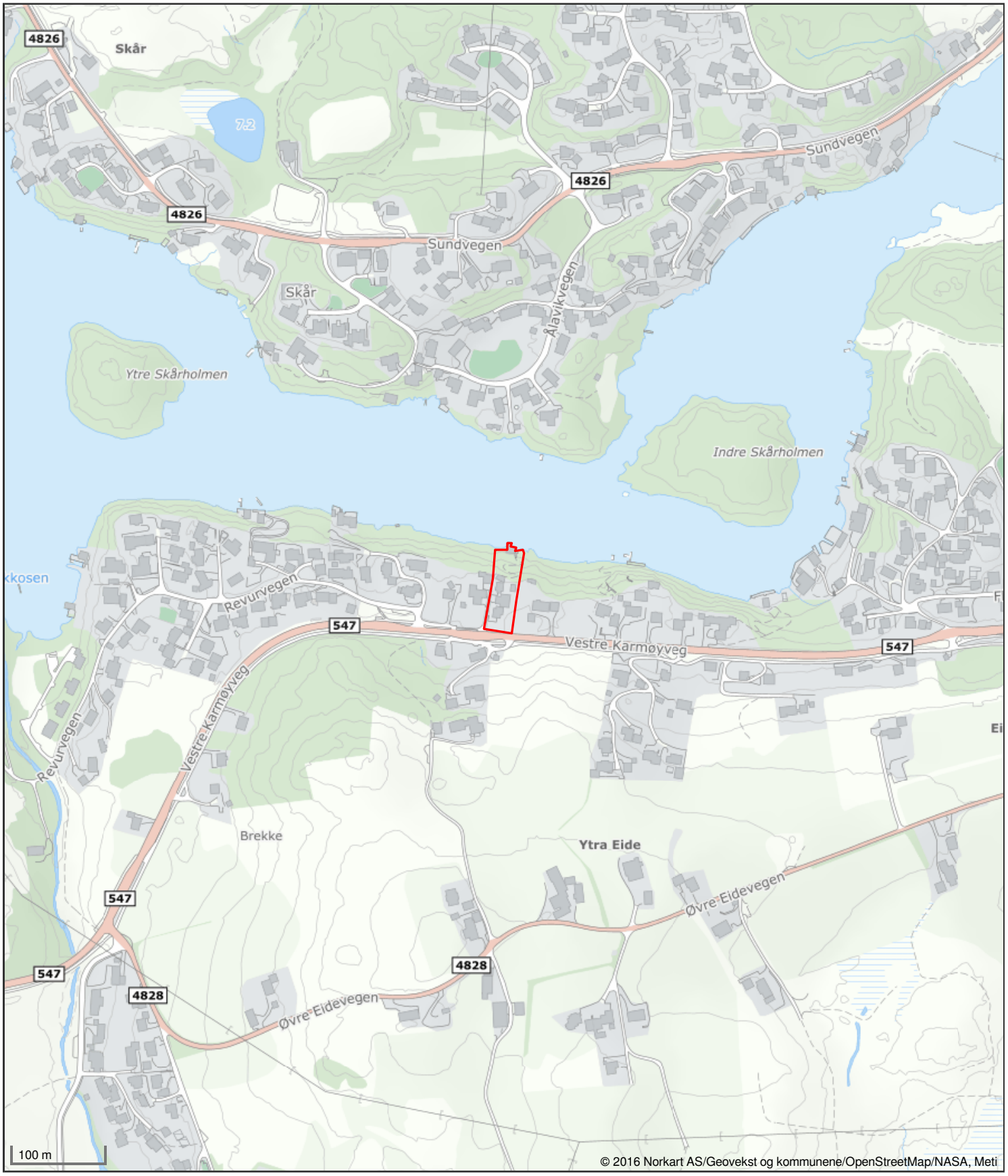
Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 05.05.2026

# Oversiktskart for eiendom 1149 - 70/35//




*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**
Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik
Telefon: 52 85 75 00
E-post: post@karmoy.kommune.no

Dato: 11.05.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Restanser og legalpant

| Gnr: | **70** | Bnr: | **35** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Vestre Karmøyveg 67, 4250 KOPERVIK** | | | | | | |

| **Ubetalte eiendomsavgifter:** | Ja ☒ | Nei ☐ |
|---|---|---|

| **Kr** | **Forfall** |
|---|---|
| 5.382,09 | 20.05.2026 |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

**Merknad: Konto 32072163949 KID 00350085001000667**

| **Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:** | Ja ☐ | Nei ☒ |
|---|---|---|

| **Hvilke krav** | **Kr** | **Forfall** |
|---|---|---|
| | | |
| | | |

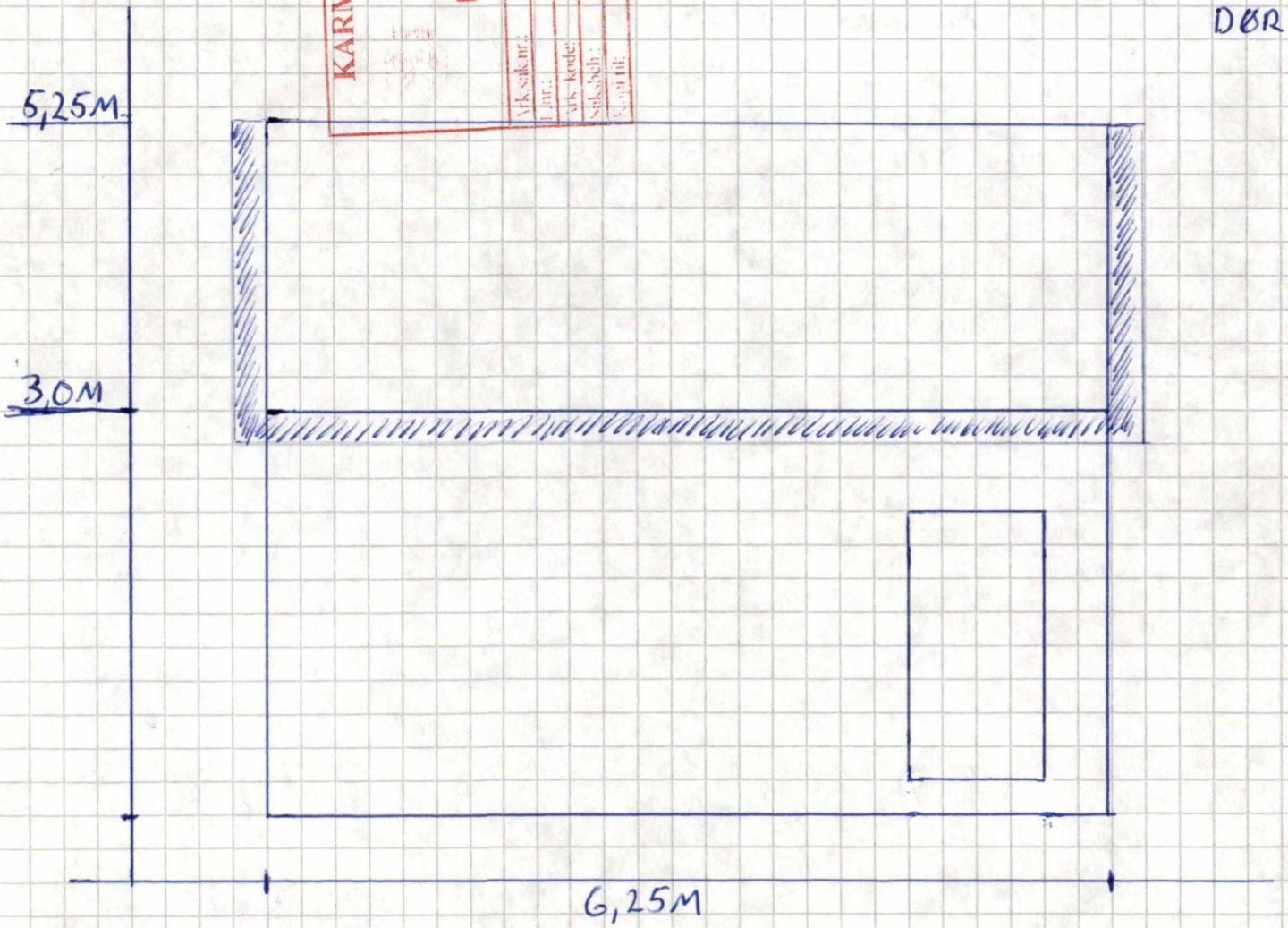
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
0 4 MAI 2006
Vår saksnr.:
Løpenr.:
Ark. kode:
Saksbeh.:
Deres dato:

1:50

# FASADE MOT NORD

| | |
|---|---|
| BREDDE | 6,25M |
| HØYDE TIL MØNE | 3,0M |
| HØYDE TIL TAK | 5,25M |
| DØR | 100×200cm |

$8,0 \times 6,25 = 50 M^2$

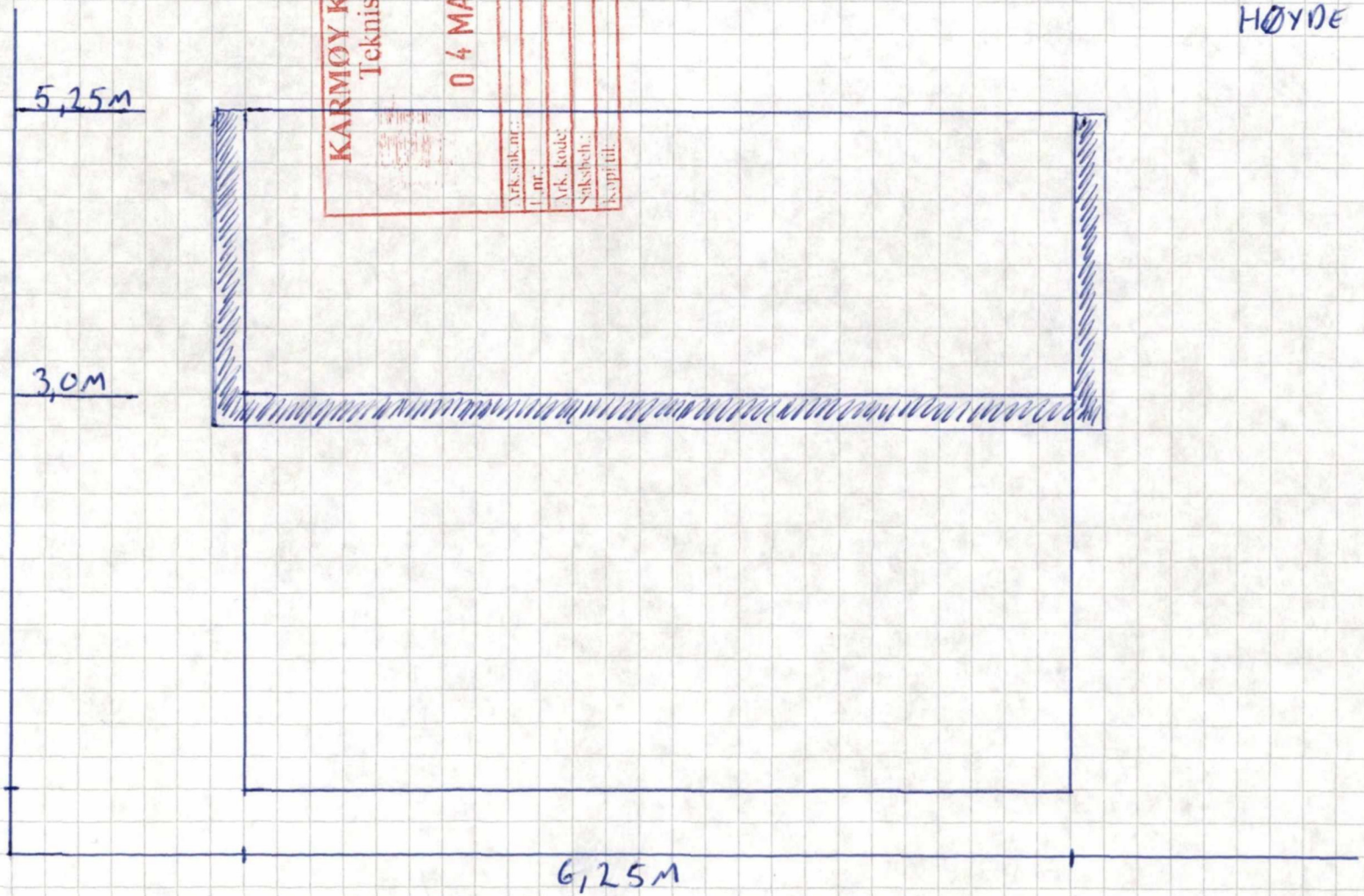


1:50

# FASADE MOT SØR

| | |
|---|---|
| BREDDE | 6,25 M |
| HØYDE TIL MØNE | 5,25 M |
| HØYDE TIL TAK | 3,0 M |

$8,0 \times 6,25 = 50 M^2$




KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
04 MAI 2006
Ark.snk.nr.:
Ltr. nr.:
Ark. kode:
Saksbeh.:
Kopi til:

1:50

# FASADE MOT ØST

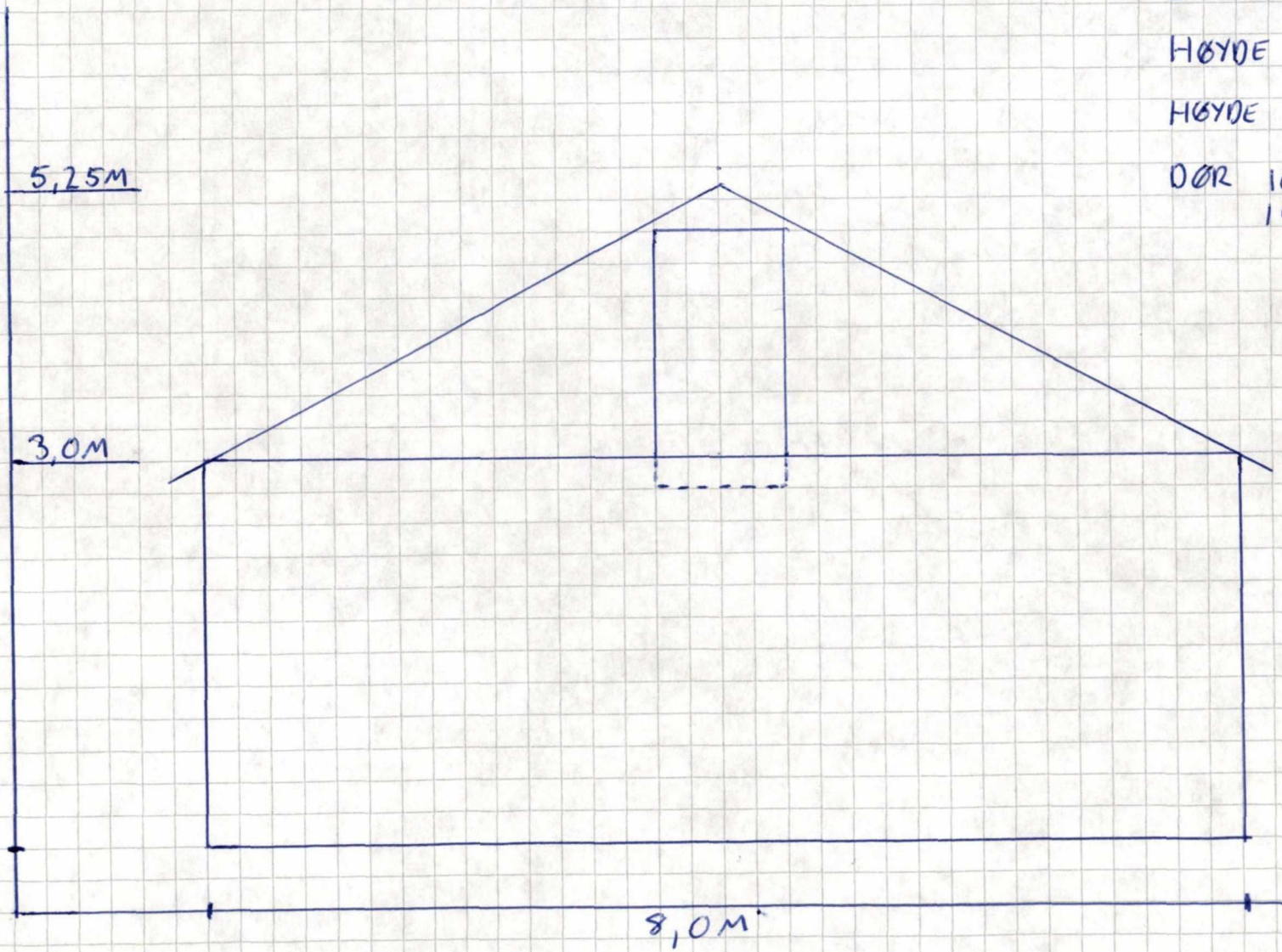
LENGDE

HØYDE OPP TIL MØNE

HØYDE OPP TIL TAK

DØR 100×175
100×200

$8{,}0 \times 6{,}25 = 50{,}0\ M^2$




KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
04 MAI 2006
Vår saksnr.:
Løpenr.:
Ark. kode:
Saksbeh.:
Avd/sted:

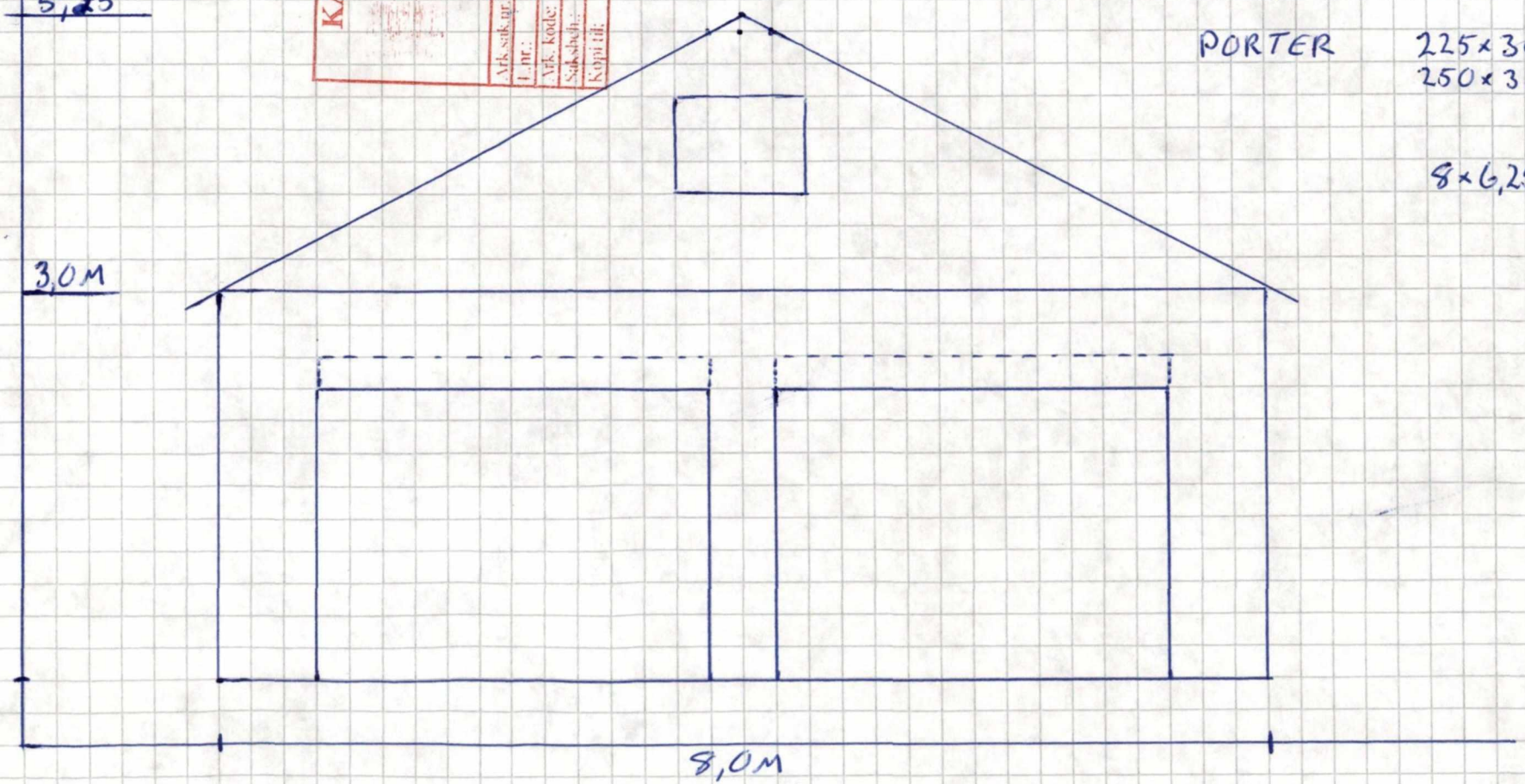
1:50

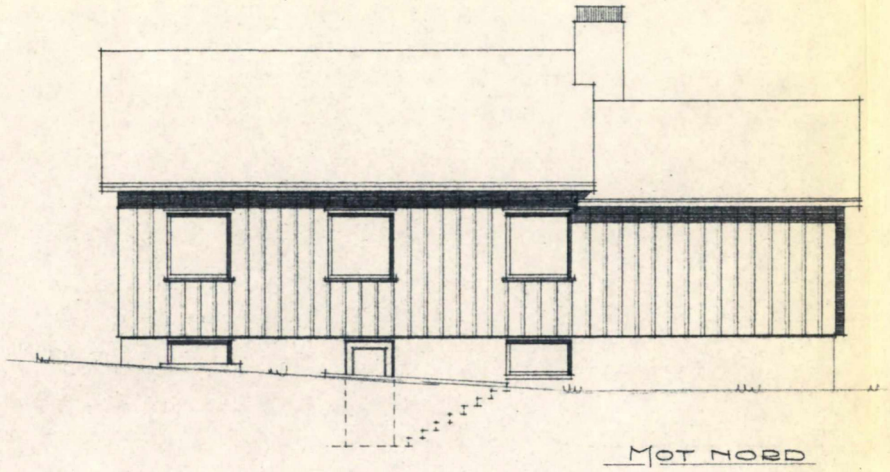
# FASADE MOT VEST

| | | |
|---|---|---|
| LENGDE | | 8,0M |
| HØYDE OPP TIL MØNE | | 3,0M |
| HØYDE OPP TIL TAK | | 5,25M |
| VINDU | 100×75CM | |
| PORTER | 225×300CM<br>250×300CM | |

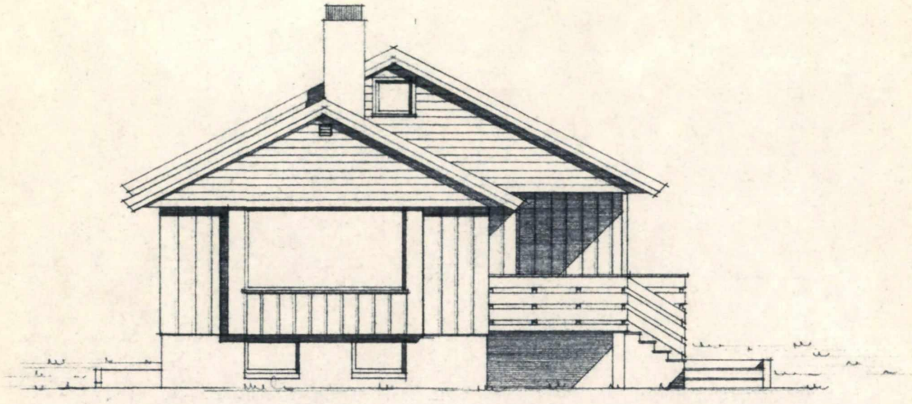
8×6,25 = 50M²

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
04 MAI 2006
Ark. sak. nr.:
J. nr.:
Ark. kode:
Saksbeh.:
Kopi til:

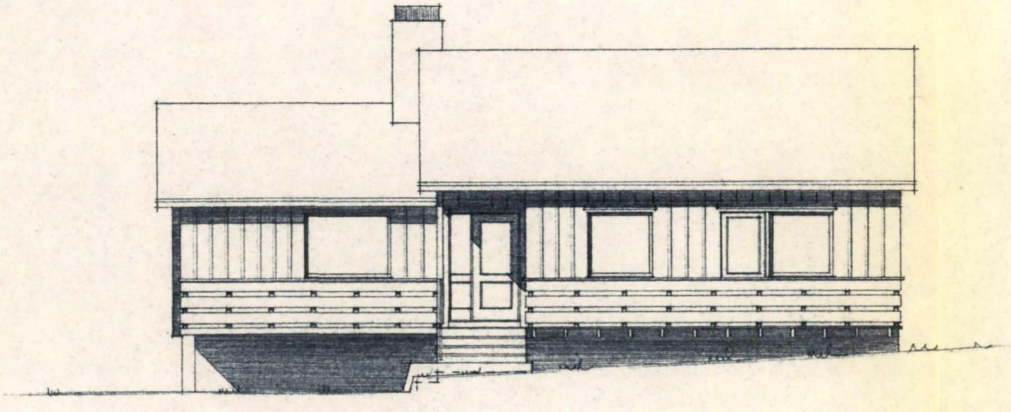




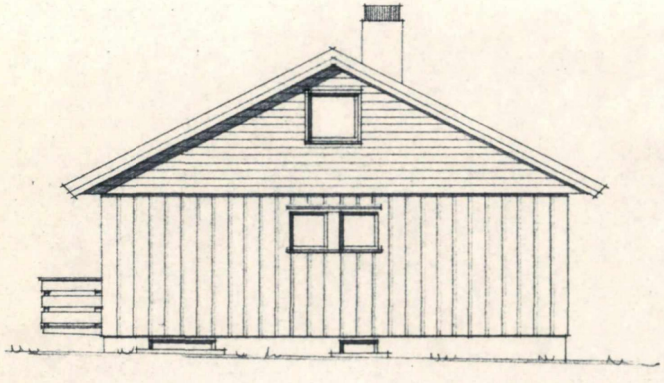
MOT NORD



MOT VEST



MOT SYD



MOT ØST

ENEBOLIG - KARMØY

Herr. ODD SVERDRUPSEN

Målestokk 1:100

Tegn. 2.

Trc.

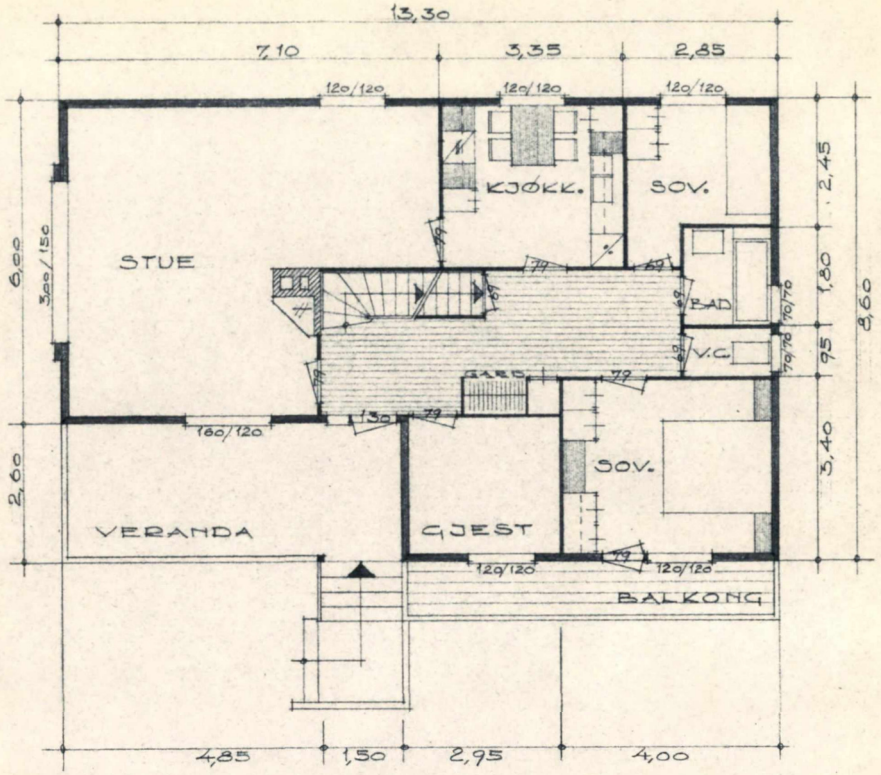
Kfr.

Erstatning for:

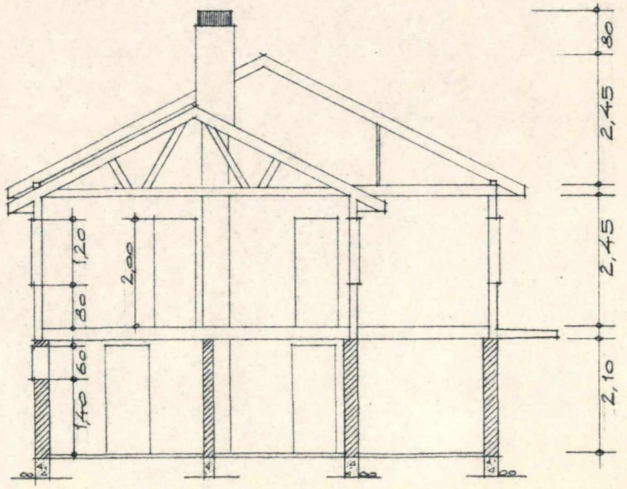
FASADER.

Erstattet av: 10/66.

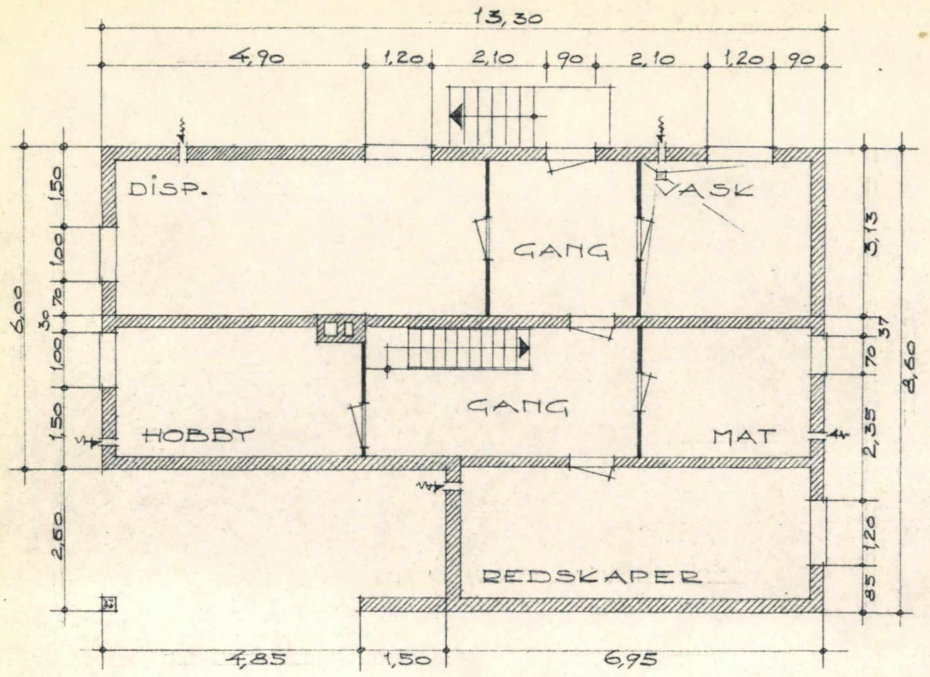
Lagervare hos Erling Torgersen og Sønner, Stavanger Kirkegt. 27 - (A 3) 603




1. ETG.




SNITT.

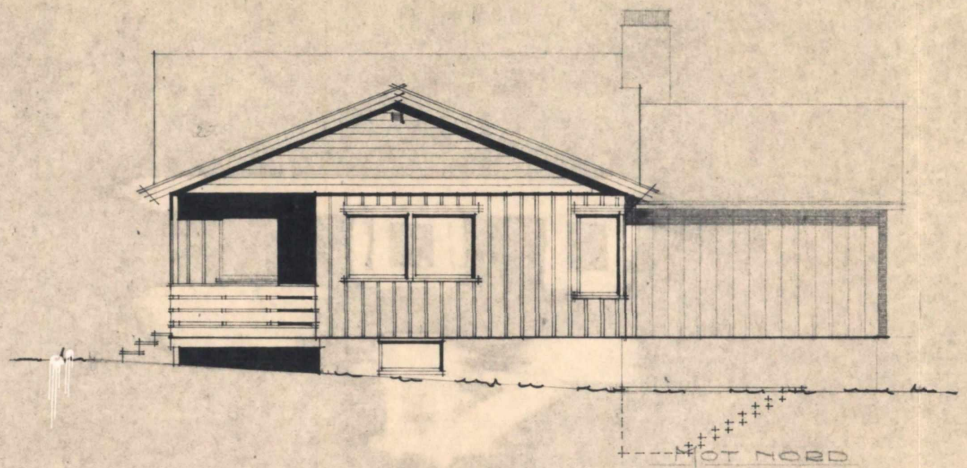



KJELLER

| | | |
|---|---|---|
| ENEBOLIG - KARMØY<br>Herr. ODD SVERDRUPSEN | Målestokk 1:100 | Tegn. 1.<br>Kfr. |
| PLANER - SNITT | Erstatning for: Joakim Gjerdrum<br>Erstattet av: 10/66. | |

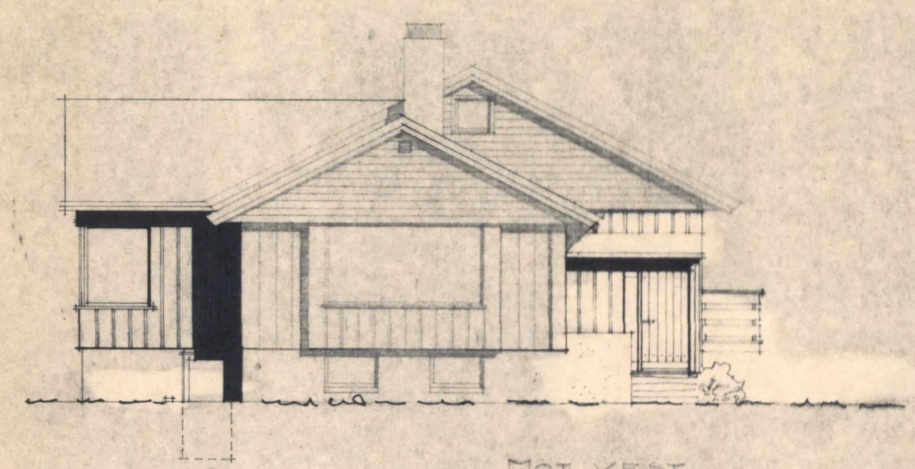
Lagervare hos Erling Torgersen og Sønner, Stavanger Kirkegt. 27 - (A 3) 603

TILBYGG

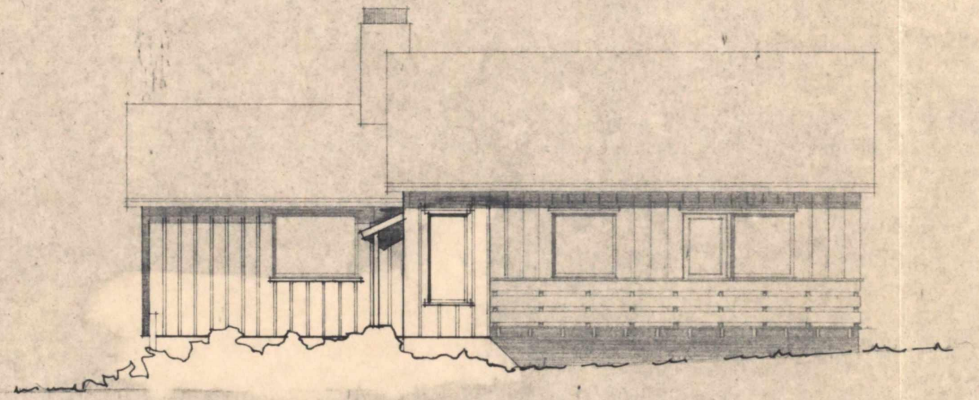


MOT NORD

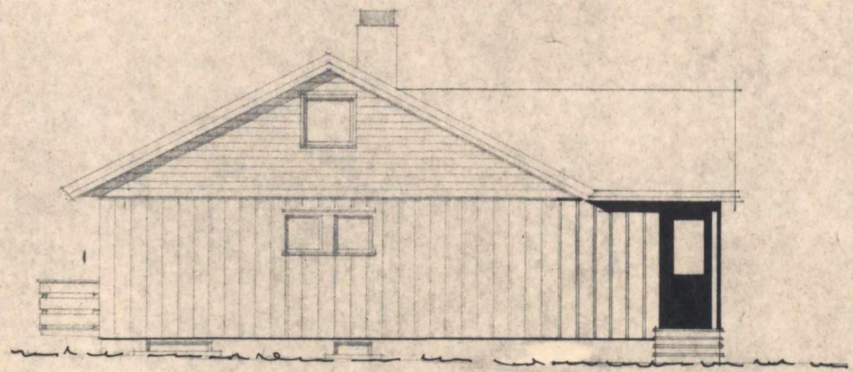
TILBYGG



MOT VEST



MOT SYD



MOT ØST

TILBYGG - KÅRMØY

Herr. ODD SVERDRUPSEN

Målestokk 1:100

Tegn.

Tro.

Kfr.

2

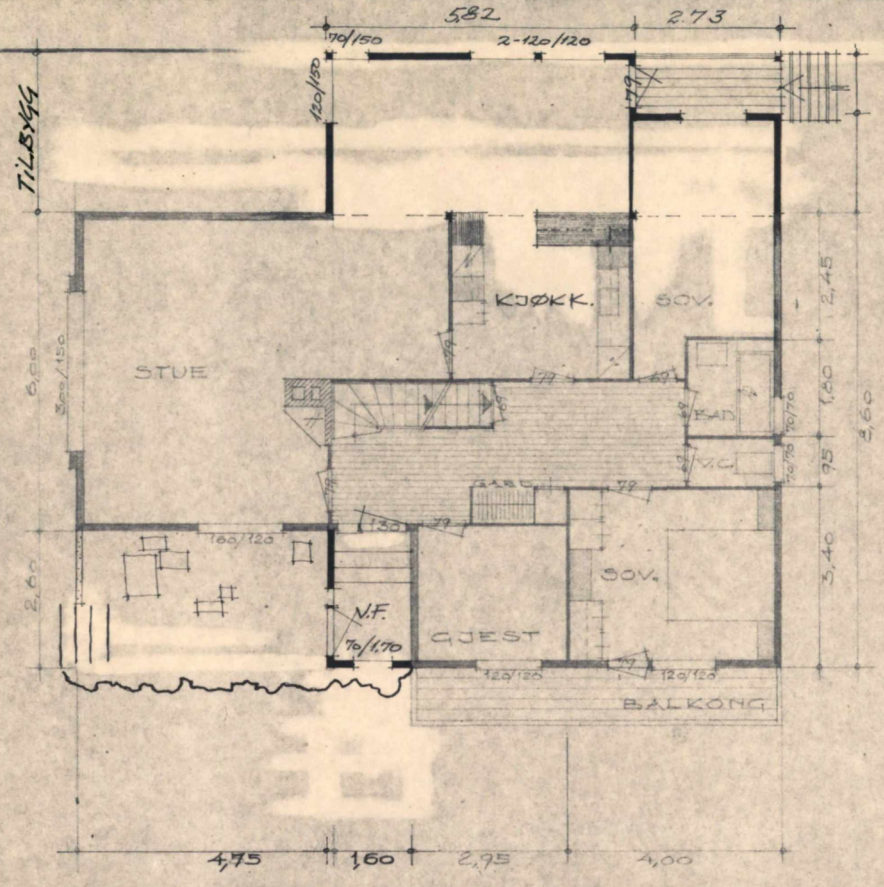
Erstatning for:

Jostein Gundersen

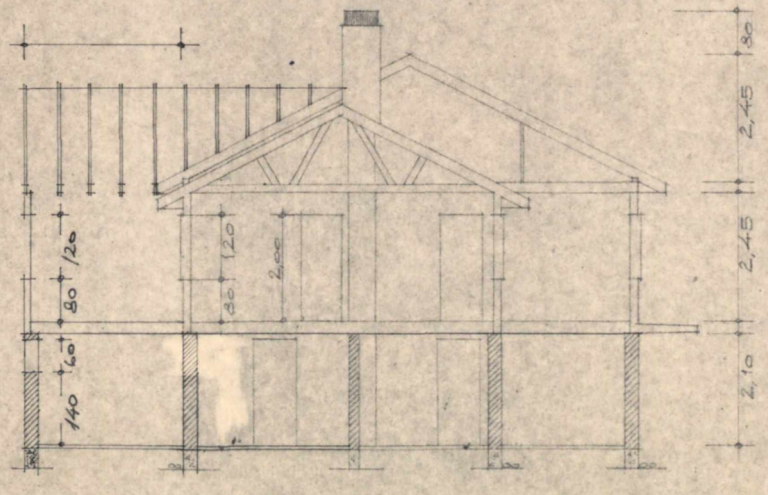
Erstattet av: 10/66.

FASADER.

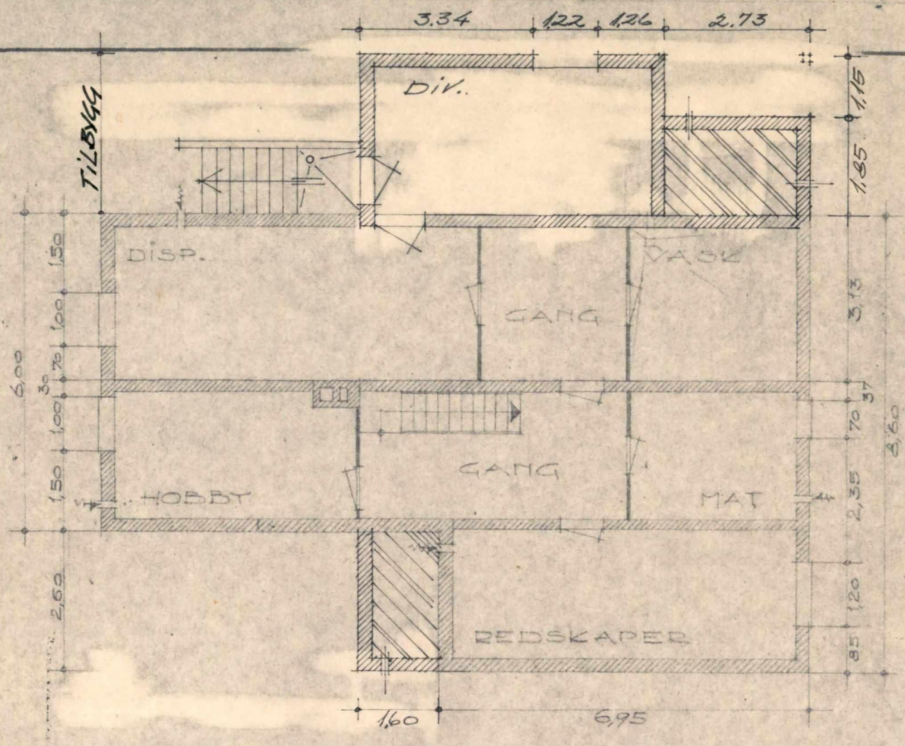
Tegnervare hos Erling Torgersen og Sønner, Stavanger Kirkegt. 2




1. ETG.




SNITT.




KJELLER

KARMØY TEKN. ETAT
27 JUNI 1980
ARKIV NR.

| | | |
|---|---|---|
| TILBYGG - KARMØY<br>Herm. ODD SVERDRUPSEN | Målestokk 1:100 | Tegn. 1.<br>Tos.<br>Klr. |
| PLANER - SNITT | Erstatning for: | |
| | Erstattet av: 10/68 | |

Lagervare hos Erling Torgersen og Sønner, Stavanger. Kirkeg. 27 - (A 4) 601

**Karmøy kommune**
Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik
Telefon: 52 85 75 00
E-post: post@karmoy.kommune.no

Dato: 11.05.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **70** | Bnr: | **35** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Vestre Karmøyveg 67, 4250 KOPERVIK** | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen. | ☒ |

22/V61

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avskrift av dagbok nr. 2655 for 70.
Vedlegg nr.

# Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

TELEGRAFVERKET

| Grunneier (navn) | | Født (dato og år) |
|---|---|---|
| Odd Sverdrupsen | | 27/1 1939 |

| Eier av (gårdsnavn) | G.nr. | Br.nr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| Slettabekken | 70 | 35 | Karmøy |

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

| Linje/kabelfeste på bygninger | Stolper/Bardunfester | | | Kabelgrøft | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Innmark | Utmark | Skog | Innmark | Utmark | Skog |
| stk. | stk. | stk. | stk. | 30 m | m | m |

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

| | | | |
|---|---|---|---|
| 30 meter innmark | à kr. | 0,35 | = kr. 10,50 |
| | à kr. | | = kr. |
| | à kr. | | = kr. |
| | à kr. | | = kr. |
| | | | I alt kr. 10,50 |

Summen med bokstaver: Kroner Ti 50/100 — som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner .....m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med .....merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Kopervik den 5 Februar 1970
Sted, dato årstall

For Telegrafverket

Th. Rislien
Underskrift

Odd Sverdrupsen
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Telegrafverkets noteringer

| Offisiell titel på anlegget | Linjeseksjon |
|---|---|
| V 61 Kopervik - Skudeneshavn | Kopervik - Åkrehamn |

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 a. 10 000.

# Utdrag av

## Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

KARMØY KOMMUNE

DAGBOKFØRT
22 NOV 1993
DAGBOKS-
SORENSKRIVEREN I

1

9631/

I forbindelse med "kloakksanering" av områder rundt Vedavågen skal kommunen bygge pumpestasjon med tilhørende ledninger. Med berørt grunneier inngås det følgende

# A V T A L E :

1. Grunneier, av Gr.nr. 70 Br.nr. 35 samtykker i at kommunen legger og har liggende nødvendige ledninger.
   Ledninger, plaseres/legges ca. som vist på kart merket K.K.01.06.1993.

2. Som engangskompenssajon for å legge og ha liggende ledning, samt adgang for nødvendig tilsyn besørger og bekoster kommunen å grave grøft for kloakkrør inn, til bolighus.
   Grunneier fremskaffer rør og ordner legging av disse på vanlig måte.

3. Tilstøtende terreng som berøres skal ryddes skikkelig og bringes tilbake til tilnærmet samme stand som før inngrepet, om nødvendig vedf å legge på ny grus.

4. Arbeidene kan ta til ved underskrift og nødvendig godkjenning av denne avtale.

5. Det må ikke bygges, graves eller sprenges nærmere enn 4 meter på, begge sider av slike ledninger, uten samtykke fra Karmøy Kommune.

6. Avtalen kan tinglyses på eiendommen.

Kopervik den 1.11.11 1993

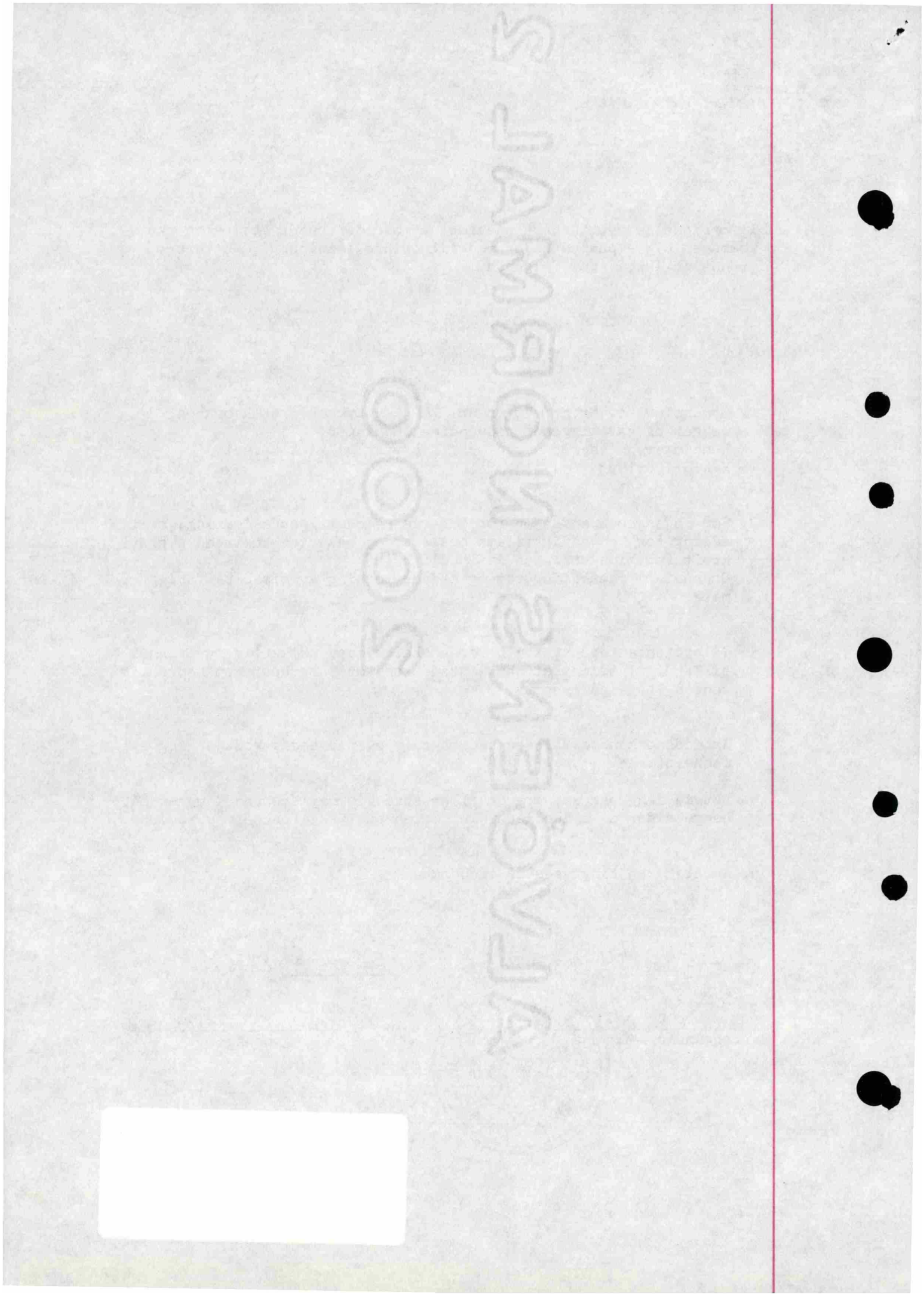
for Karmøy Kommune

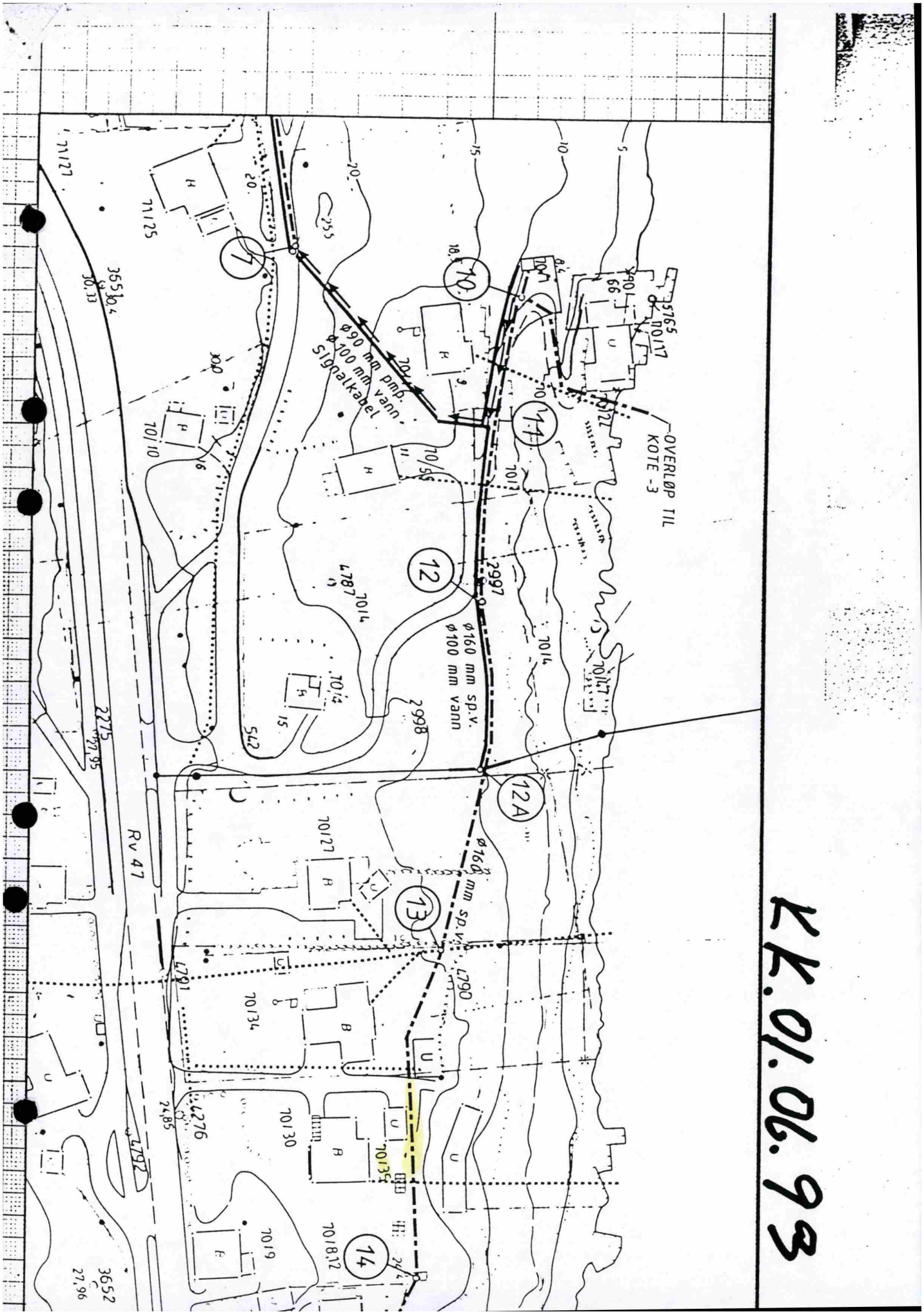
KARMØY KOMMUNE ☆ EIENDOMS- OG UTBYGGINGSSJEF ☆

Kopervik den 15.7. 1993

grunneier

Doknr: 9631 Tinglyst: 22.11.1993 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


SCOOP
ATLANTIS


KK.01.06.93
OVERLØP TIL KOTE -3
ø90 mm pmb.
ø100 mm vann
Signalkabel
ø160 mm sp.v.
ø100 mm vann
Rv 47
10
11
12
12A
13
14
7
70/10
70/55
70/14
70/27
70/134
70/130
70/135
70/19
70/18/2
70/117
71/25
71/27
2997
2998
2999
2775
2776
2792
4787
4790
4791
542
3652

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
1—59.

3635
Avskrift av dokket nr. 3634/62
Vedlegg:
Kvinnherad sorenskriverembete

# Skylddelingsforretning

Laurdag, den 11-8 1962 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Eide Ytre g.-nr. 11 br.-nr. 6 av skyld mark 0,20 i Stangaland herred. Forretningen er forlangt av ~~Svend Johannessen, Eide~~ Johs. S. Eide, Eide som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:[3]) Seljaren ~~Svend Johannessen~~ Johs. S. Eide og kjøparen John S. Eide, Eide

Mennene valte til formann Havtor Jonassen

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 15 dekar, naturlig eng og kulturbeite 20 dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt 35 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Parsellen ligg på nordsida av ikjsveg 501, og tek til i vestre skiftelina til gn. nr. 11 br. nr. 8 br. nr. 9 og br. nr. 12, og gåi 29,85 m langs ikjsvegen i vestleg retning til nedsett merkestein.
Herfrå gåi skiftelina i nordleg retning

---

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

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

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

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).

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

56,75 m til nedsett merkestein.
Same retning har lina til sjøen til + i stor stein.
Grenselina går herfrå langs sjøen 30,30 m i austleg retning til + i berg. Herfrå går grenselina i sørleg retning til utgangspunktet, og er den same som vestgrensa til gr. nr. 11 br. nr. 8 br. nr. 9 og br. nr. 12.

Parsellen er ca. 2,5 dekar. Av dette er ca. 1 dekar ilendt utmark.

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

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

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? .....

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

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

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

Skylden for den fraskilte del*en* ble bestemt til 0,02 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,28 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar.

I alt ..... dekar.

Den fraskilte del*en* er gitt bruksnavn.[2]) „Slettabakkjen"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Karl S. Eide, Eide skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Hartar Jonassen Ludvig Hystad Elias Jonassen

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Stangaland jordstyre.[1])

*Jordstyrets uttalelse:*

..... den ..... 19.....

..... formann

..... sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

*Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:*

Delingssaka var føre i Rogaland fylkeslandbruksstyre den 18. okt. 1962 som sak nr. 437/62.
Deling i samsvar med skylddelingsdokumentet vart godkjent.

Stavanger den 19/10 19 62.

..... formann

Kristian Rönneberg
Kristian Rönneberg.
fylkeslandbrukssjef

Antatt til tinglysing ..... den ..... 19.....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. // b.nr. 35

for tinglysing kr. 8

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

Nr. 549 B
Baardsen & Co., Halden
10—60

Avskrift av dagbok nr. 3636/62
[illegible] til
Arendal tinglysingsmyndighet

Stempel kr. 10,-

# SKJØTE[1]

Undertegnede Johs. S.Eide,
Eide,Stangaland, født 12/7-1903,
skjøter herved til min bror John S.Eide,
Eide,Stangaland, født 24/11-1910,
eiendommen "Slettabakkjen"
gnr. 11 bnr. 35 av skyld mark 0,02 i Stangaland- herred[2]
~~matr.nr.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~[2]
for en kjøpesum stor kr. 1 000,00-kronerettusen-
som er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen skal holde gjerde rundt den fraskilte parsellen.

Eide,Stangaland, den 1/11-1962.
Johs S Eide
Johs. S.Eide.[3]
Utstederens underskrift.

Det bekreftes at Johs. S.Eide har underskrevet skjøtet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

1. [signature] 2.
Bjarne Skeisvoll.

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

den / 19

Ektefellens underskrift.

Til vitterlighet:

1. 2.

[1] Skjøte eller kjøpekontrakt må være stemplet innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. Ellers må det betales dobbelt stempelavgift.
[2] Stryk den linje som ikke passer.
[3] Underskriften må bekreftes enten av to vitterlighetsvitner eller av en notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann ,namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.

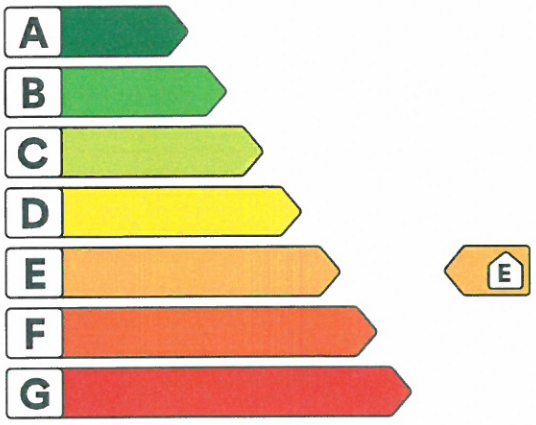
enova

# Energiattest




Adresse
**Vestre Karmøyveg 67, 4250 KOPERVIK**

| | |
|---|---|
| Dato for energimerking<br>**07.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-328354** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**11876102** |
| Gårdsnummer<br>**70** | Bruksnummer<br>**35** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1967** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**100,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**100,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år
**287,21 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**250,78 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**25 078 kWh** |

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.**

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.