# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Meglerhuset Rele Karmøy AS |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 2-0283/25 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Per Kristian Johnsson |

| Gateadresse |
| --- |
| Tuhaugvegen 13 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| TORVASTAD | 4260 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.: 4266936

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0283/25

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Uvist da forje eiger gjorde dette |
| Arbeid utført av | Uvist da forje eiger gjorde dette |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja, på vaskerom |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Bad, er uvist Vaskerom fornyet |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Egeninnsats faglært |
| Arbeid utført av | Faglært kompis |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Da det regner mye er det fargeforskjell på betong i grovkjeller, avfukter er plassert i kjeller for å fjerne fukt. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja taket er byttet. Pipe har fått beslag |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Skjeve gulv |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ja mus, utbedret |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Oppgradert |
| Arbeid utført av | Tysvær elektro |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Forje eiger |

Document reference: 2-0283/25

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Uvist forje eiger |
| Arbeid utført av | Uvist forje eiger |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0283/25

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0283/25

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Per kristian Johnsson | 2395de153b9fd3eee3281 5475e5d73c2adee46e1 | 09.01.2026 10:55:17 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 2-0283/25

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

# Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Tuhaugvegen 13, 4260 TORVASTAD

KARMØY kommune

gnr. 140, bnr. 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 101 m²**



**Befaringsdato:** 10.10.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22344-1102 **Referansenummer:** YB2701

**Foretak:** Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20250376

Kvala Takst

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

**Rapportansvarlig**

Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276

NITO

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med grovkjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje og bod.

Grunnmur oppført i stein. Pusset utførelse.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Kledd med trepanel.
Tak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Renner av plast.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass og enkelt glass.
Inngangsdør og balkongdør med karm av tre og dørblad i malt utførelse.

Terrasse mot vest i tilknytning til stuen og hagen.

Grovkjeller med gulv av betong. Synlige konstruksjoner på vegger og himling.
Grovkjellern har kun tilkomst via vindu.
Etasjeskillere av tre.

Flis, parkett, teppe og laminat på gulvoverflatene.
MDF-panel, tapet, malt tapet og malte slette plater på veggoverflatene.
Malte slette plater, prefabrikkerte malte plater og malt panel i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning i malt, profilert utførelse.
Laminat benkeplate.

Trapp av tre.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Varmepumpe og ovn i stuen.

Naturlig ventilasjon.

Boligen har gjennomgått en større oppgradering i årene 2014 - 2016.
Nytt taktekke og yttervegger. Etterisolert.
Renovert påbygg ved inngangsparti.
Store deler av de innvendige overflatene.

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

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

Se ellers egenerklæringen.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

**Bod**

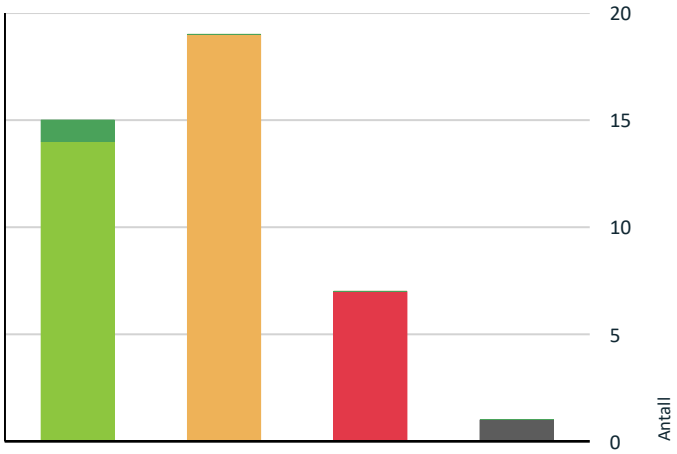
- Det foreligger ikke tegninger

**Garasje**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

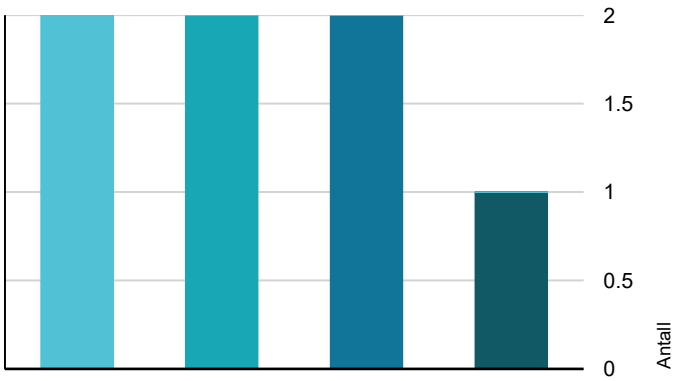
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer - 3 | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1914

**Kommentar**
Opplyst ved befaring.

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

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2014 | Modernisering | Renovert påbygg ved inngangspartiet. Gang og vaskerom. |
| 2016 | Modernisering | Utvendig trepanel og taktekking ble fornyet i årene mellom 2014 og 2016. Samtidig ble det etablert vindtetting på yttervegger og tak, samt etterisolert med 100mm isolasjon. Alle vinduer og dører ble fornyet, foruten om vinduene i stuen. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Taktekkingen ble fornyet i 2016. Samtidig ble taket etterisolert med 100mm isolasjon.

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

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del malingsslitasje, og påbegynnende råtedannelse på dekkbord.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må forventes vedlikehold og overflatebehandling av dekkbord.

Konsekvens:
Råtedannelse vil øke i omfang.



Malingsslitasje og påbegynnende råtedannelse.

### TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
Stigetrinn til pipe.
Beslag av metall rundt pipe.

**Årstall:** 2016

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dersom taket har ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må en ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Kravet kom i 1985.

Kravet om snøfangere blir gjeldende dersom en fornyer taktekkingen på eldre hus.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Snøras fra taket kan medføre risiko for skade på person og eiendeler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Manglende snøfangere.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tømret konstruksjon.
Kledd med liggende trepanel.

Det har blitt etablert vindtetting, samt etterisolert med 100mm isolasjon på ytterveggene.

**Årstall:** 2014

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert liten lufting i nedre kant av trepanelet.
Det ble også registrert malingsslitasje.
Det ble også regsitrert manglende musebånd.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Luftingen bør utbedres.
Det bør etableres større avstand mellom grunnmur og trepanel, dersom dette er mulig.
Det bør etableres musebånd eller musebørster bak kledningen.

Konsekvens:
Liten lufting bak kledningen kan over tid føre til økt vedlikehold og råtedannelse.



Ingen lufting.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak oppført som et åstak i trekonstruksjon.

Besiktiget via inspeksjonsluke på loft.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del misfarging rundt mønestokk ved pipen. Det ble opplyst ved befaring at det har vært en lekkasje i gjennomføringen ved pipen. Dette ble utbedret ved hjelp av nytt beslag rundt pipen. Det ble ikke målt for fukt i misfargingen ved befaring på grunn av lite tilkomst.

Det ble også registrert lite lufting på kaldtloftet.
Det ble også registrert en del mott (borebiller) på kaltdloftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.

Det bør etableres lufting av kaldtloftet.

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

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



Misfarging og mott.

## TG 1 Vinduer

Størsteparten av vinduene i boligen ble fornyet i forbindelse med utskifting av trepanelet i 2014.

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

## TG 2 Vinduer - 2

# Tilstandsrapport

Vinduer i stuen. Datert 2010.
Vindu i gang.

Karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse på klemlister på vinduene i stuen. Det ble også registrert noe malingsslitasje på disse.
Det ble registrert at det manglet glass i vinduet i gangen. Det ble opplyst ved befaring at dette skulle repareres før salg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.

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



Råte i klemlist.

## TG 3 Vinduer - 3

Vinduer av eldre dato i kjelleren.

Karmer av tre.
Enkelt glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse i vinduene i kjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av de omtalte vinduene.

Konsekvens:
Kjelleren er en grovkjeller uten oppholdsrom, men det anbefales å bytte vinduene for å sikre mot vanninntrengning og bedre sikring mot skadedyr.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjellervindu.

## TG 1 Dører

Inngangsdør med karm av tre. Dørblad i malt utførelse.
Balkongdør med karm av tre. Dørblad i malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

## TG 2 Dører - 2

Ytterdør i vaskerommet.

Karm av tre. Dørblad i malt utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert "bløtt" treverk i karmen til ytterdøren.
Det ble også registrert noe malingsslitasje og rustdannelse på hengsler.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

"Bløtt" treverk er forstadiet for råtedannelse. Jevnlig tilsyn og overflatebehandling anbefales for å stanse angrepet.
Hengsler smøres for å forlenge levetiden.

Konsekvens:
Avviket kan på sikt føre til råtedannelse dersom det ikke utføres tiltak.



Bløtt treverk.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Terrasse i tilknytning til stuen og hagen.

Fundamenter av betong.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 94cm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Flis, parkett, teppe og laminat på gulvoverflatene.
MDF-panel, tapet, malt tapet og malte slette plater på veggoverflatene.
Malte slette plater, prefabrikkerte malte plater og malt panel i himlinger.

Kjeller:
Betong på gulvoverflaten.
Synlig grunnmur/steinmur på veggene.
Synlige konstruksjoner i himling.

Boligen var møblert på befaring.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Mesteparten av overflatene i boligen har blitt fornyet.
Parkettgulvet i stuen er av eldre dato, og fremstår med en del slitasje.
Det ble også registrert enkelte små skader og sår på overflatene i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Kjøper kan forvente fornying/reparasjon av enkelte overflater.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i kjelleren.
Gulvet i kjelleren ble ikke kontrollert for høydeavvik, da det er synlige skjevheter.

Etasjeskillere av tre.
Det ble kontrollert for høydeavvik på tilgjengelige gulvflater.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det ble registrert:
- 72mm høydeforskjell i stue.
- 40mm høydeforskjell i mellomgang over en lengde på 2 meter.
- 41mm høydeforskjell i soverom loft.
- 30mm høydeforskjell i gang loft.

Boligen er av eldre dato, og det er normalt å registrere slike høydeforskjeller i etasjeskillene for en bolig av denne alderen.

Det ble også registrert en stor forekomst av mott (borebiller) i synlige bjelker i kjelleren, samt en del misfarging etter høy luftfuktighet.

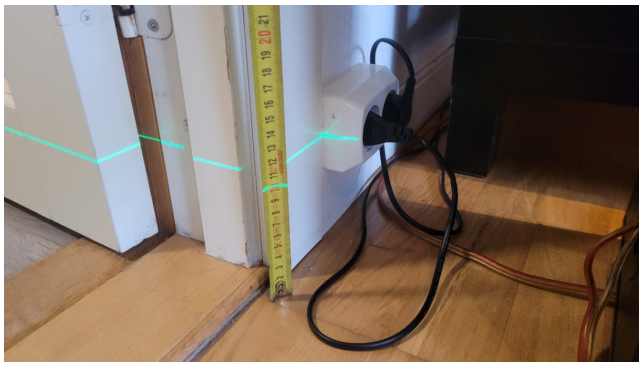
**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av bjelkelaget mellom kjelleren og 1. etasje.
Det anbefales også å utføre tiltak for å senke luftfuktigheten, ved etablering av ventiler og/eller etablere luftavfukter i kjelleren.

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

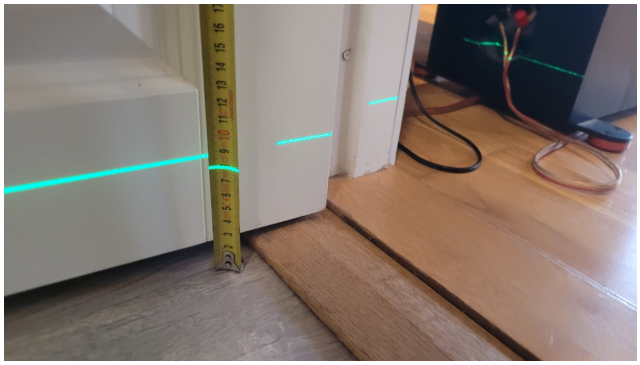
Kostnadsestimatet innebærer oppretting av etasjeskillene i 1. etasje og loft, ved bruk av lekter og plater. Innebærer ikke kostnad av ferdig overflate.
Innebærer også kostnad av ytterlige undersøkelser for bjelkelaget mellom kjelleren og 1. etasje.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Høydemåling stue.

# Tilstandsrapport



Høydemåling mellomgang.



Sotluke i kjeller.

## TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murstein.
Ovn i stuen.
Eldre ovn i kjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist andre avvik:

Pipen var innekledd på 3 sider i 1. etasje, samt 1 side på loft.
Mursteinspipe som ikke er rehabilitert skal ha alle vanger synlige.
Det ble registrert en del sotskjolder på pipen på kaldtloft. Sotskjoldene er et tegn på sviktende tetthet av pipen.
Det ble også registrert at sotluken sto åpen ved befaring, og at pipeløpet hadde svært mye sot.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelige.
Det anbefales rehabilitering av pipen, samt en kontroll fra feier.

Konsekvens:
De registrerte avvik medfører en risiko for brann.

Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av pipeløp.
Skjulte feil og mangler som skulle bli avdekket i forbindelse med pipefornyingen er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sotrenninger på loft.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Betong på gulvoverflatene.
Synlig grunnmur/steinmur på veggene.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjelleren har kun tilkomst via vindu.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert symptomer på høy luftfuktighet og synlig fukt i hele kjelleren. Avviket er også beskrevet under punktet "Etasjeskille/gulv mot grunn".

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Tiltaket er beskrevet under punktet "Etasjeskille/gulv mot grunn".

Kostnadsestimatet henger sammen med kostnadsestimatet beskrevet i "Etasjeskille/gulv mot grunn", og innebærer ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Synlig fuktighet på gulv.



Store forekomster av mott.

### TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Inntrinn og opptrinn belagt med teppe.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at enkelte innvendige dører tar i karmen.
Det ble også registrert en skade på døren mellom mellomgang og stue.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det må forventes noe justering på enkelte dører.
Døren mellom mellomgang og stue må repareres for å lukke avviket.

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



Dør mellom mellomgang og stue.

## VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

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

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

MDF-panel på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Vaskerommet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 25mm. Fall målt fra dører til ytterkant av innredning.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Ventilasjon

Vaskerommet har ingen ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har ingen ventilasjon

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Dersom avviket ikke utbedres kan det være fare for dårlig luftutskifting og høy luftfuktighet.

Kostnadsestimatet innebærer montering av elektrisk styrt vifte.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 9%.

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

Ukjent alder på badet.

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

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

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert metalllist nederst under baderomsplatene.
Årsak:
Avvik fra montasjebeskrivelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Våtromsplatene bør monteres i henhold til produsentens montasjeanvisning.
Det anbefales jevnlig kontroll etter tegn til oppsvulming.

Det bemerkes at det er montert dusjkabinett på badet slik at veggene ikke er utsatt for bruksvann ved en normal brukssituasjon.

Konsekvens:
Manglende bunnlist kan føre til oppsvulming ved en eventuell lekkasje eller gjentagende søl med bruksvann.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

Belegg på gulvoverflaten.
Badet har ovn på vegg som varmekilde.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert motfall på gulvet. Motfallet ble målt til 7mm. Tilstandsgrad blir satt etter standardens (NS3600) retningslinjer ved påvist motfall.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt fall til sluk.

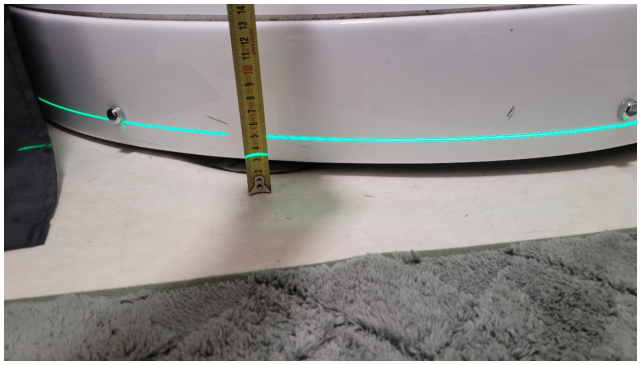
Det bemerkes at oppbrett ved dørterskel er ivaretatt, slik at lekkasjevann vil ta seg til sluk før det går ut av rommet. Badet har også dusjkabinett slik at alt bruksvann blir ledet direkte til sluk.
Det bemerkes også at dersom avviket skal utbedres må badet renoveres.

Konsekvens:
Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimatet innebærer ikke rør- og elektroarbeid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Motfall.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Badet vurderes til å være eldre enn 15 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvstående toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe rissdannelser/krakkelering i nedfelt servant.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Servanten må fornyes eller repareres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Rissdannelsene kan på sikt føre til gjennomgående sprekk.



Krakkelering.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Veggene er av en tømret konstruksjon.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning i malt, profilert utførelse.
Laminat benkeplate.

Det ble registrert et mindre sår på benkeplaten. Men det vurderes at kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det ble registrert manglende ventil i stue og i 1 soverom på loftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjon gir bedre inneklima.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Montert i stuen.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Montert i kjelleren.

## TG 1 Andre installasjoner

Vannpumpe.
Montert i kjelleren.

Det ble opplyst at den er montert som følge av at det er redusert vanntrykk i området.

## 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.*

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

Automatsikringer.
Automatsikringer i inntak.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2014 Det meste av det elektriske anlegget vurderes å være fornyet.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Ny innmat i sikringsskap, nytt opplegg elektrisk generelt i boligen, montering av downlights, legging av noe åpent anlegg, samt legging av varmekabler i gang og vaskerom.**
   **Informasjon hentet fra samsvarserklæring signert Tysvær Elektro.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

# Tilstandsrapport

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Det ble registrert noe manglende kapsling rundt sikringer ved inntak.
Det anbefales å etablere kapsling/sikring rundt sikringene.
Det ble også registrert en skadet lampe på badet. Det ble opplyst ved befaring at denne skal repareres før salg.

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Deler av dreneringen vurderes å være fra byggeår.
Det ble opplyst at det ble drenert på ny rundt deler av boligen i forbindelse med utskifting av vannrør.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert fuktighet i kjelleren, som kan tyde på at det mangler utvendig fuktsikring.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Bruken av kjelleren vil være avgjøre tiltaket.
Punktet må sees i sammenheng med punktene "Rom under terreng" og Etasjeskille/gulv mot grunn".

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i stein. Pusset utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del riss- og sprekkdannelser i grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak i form av reparasjoner på grunnmuren.
Riss- og sprekkdannelser på denne type mur kan også ansees som normalt.

Konsekvens:
Rissdannelsene kan øke i omfang.

## TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Noe helning fra øst mot vest.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert flatt terreng inn mot grunnmuren. Hovedsakelig under terrassen.
Terrenget under terrassen består hovedsakelig av drenerende masser.
Avviket blir satt som følge av manglende fall bort fra bygningen, samt synlig fuktighet i kjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales terrengjusteringer dersom boligen skal dreneres og fuktsikres.
Bruken av kjelleren vil avgjøre tiltaket.

## TG 1 Utvendige vannledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og stoppekran har blitt fornyet.

## TG 1 Utvendige avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2021

**Kommentar**

**Standard**
Normal bodstandard.

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Utvendig bod.

Fundamenter og gulv av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Flatt tak i trekonstruksjon, tekket med PVC-duk (Sarnafil).
Renner og nedløp av plast.
Ytterdør og vindu med karm av tre. Dørblad i malt utførelse. Isolerglass i vindu.
Betong og synlige konstruksjoner innvendig.

Opplegg for tilkobling av strøm i boden.

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

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2014

**Standard**
Normal standard.

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt.

**Kommentar**
Antatt etter byggemeldte tegninger datert 2013.
Ferdigattest datert 2020.

**Beskrivelse**
Frittliggende garasje.

Oppført med 1. etasje og loft.
Fundamenter og gulv av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av plast.
Ytterdør med karm og dørblad av PVC.
Dør inn til garasjeloft med karm av tre og dørblad i malt utførelse.
Vinduer av PVC.
Leddport av metall. El-åpner.

Det ble registrert noe rustdannelse på leddport av metall.
Det ble også registrert store oppsvulminger på døren til garasjeloftet.
Det ble også opplyst at varmepumpen er defekt/ikke tilkoblet.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

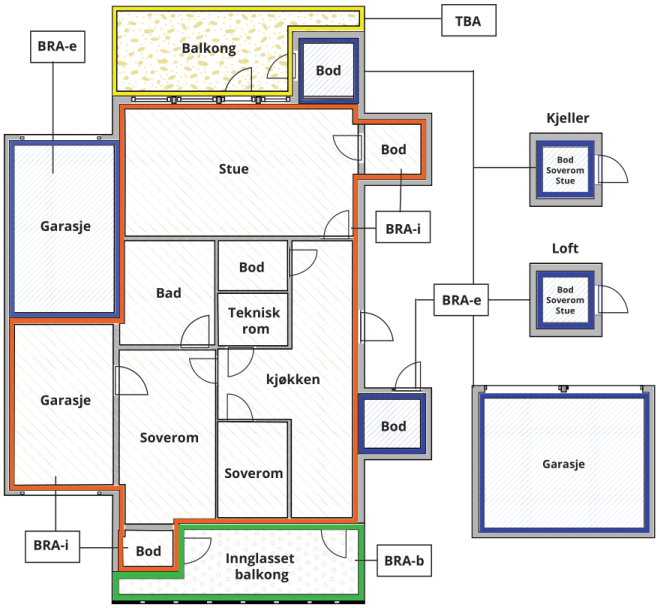
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<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

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | | | |
| 1. etasje | 70 | | | 70 | 61 | | 70 |
| Loft | 31 | | | 31 | | | 31 |
| Kjeller | | | | | | 34 | 34 |
| **SUM** | **101** | | | | **61** | **34** | **135** |
| **SUM BRA** | **101** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Gang, vaskerom, mellomgang, bad, stue, kjøkken | | |
| Loft | Gang, soverom, soverom 2, soverom m/walk-in | | |
| Kjeller | Grovkjeller | | |

**Kommentar**

Kjelleren blir ikke medtatt som BRA-i i arealberegningen på grunn av lav himlingshøyde (ca 170cm i snitt).

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | |
| Bod | | 14 | | 14 | |
| **SUM** | | **14** | | | |
| **SUM BRA** | **14** | | | | |

Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 45 | | 45 | |
| Loft | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | | **60** | | | |
| **SUM BRA** | **60** | | | | |

Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 101 | 0 |
| **Bod** | 0 | 14 |
| **Garasje** | 0 | 60 |

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.10.2025 | Ingve Torgersen | Takstingeniør |
| | Per Kristian Johnsson | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1149 KARMØY | 140 | 23 | | 0 | 747.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Tuhaugvegen 13

**Hjemmelshaver**

Johnsson Per Kristian

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger fritt og fint til i Tuhaugvegen på Torvastad.
Et etablert boligområde.
Kort veg til barnehage.
Ca 3 km til skole, butikk og idrettsanlegg. Turområder i nærheten.
Utsikt utover nabobebyggelsen.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med plen, hekker og trær.
Asfaltert og singlet gårdstun.

**Kommuneplan**

Boligområde.

**Konsesjonsplikt**

Ikke konsesjonsplikt.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med grovkjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje og bod.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke mottatt. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Befaring. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 11.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 11.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger garasje | 15.02.2013 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tegninger over boligen finnes ikke. | Finnes ikke | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.12.2025 | |
| 2 | 31.12.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

**PERSONVERN**

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 140, Bruksnr 23 | **Kommune:** | 1149 | Karmøy |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Tuhaugvegen 13, gatenr 1602<br>4260 Torvastad | **Grunnkrets:** | 904 | Osnes |
| | | **Valgkrets:** | 6 | Torvastad |
| | | **Kirkesogn:** | 6100301 | Torvastad |
| | | **Tettsted:** | 4532 | Haugesund |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Bergsted | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 19.06.1909 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 747,4 kvm | **Skyld:** | 0,03 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

| Rolle | Fødsels-/Org.nr. | Eier | Andel | Type |
|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | 251191 | Johnsson Per Kristian<br><br>Tuhaugvegen 13, 4260 Torvastad | 1/1 | Bosatt i Norge |

### 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 17.12.2008 | Avgiver | 1149/140/282 | -404,7 |
| | Matrikkelført: | 19.12.2008 | Berørt | 1149/140/23 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/286 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1149/140/288 | 404,7 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 17.12.2008 | Avgiver | 1149/140/282 | -2 494,3 |
| | Matrikkelført: | 05.01.2009 | Berørt | 1149/140/23 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/76 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/286/0/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/286/0/2 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/286/0/3 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/286/0/4 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1149/140/286 | 2 494,3 |
| Feilretting | Forretning: | 24.09.2008 | Berørt | 1149/140/23 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 24.09.2008 | Berørt | 1149/140/76 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/282 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/286 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/288 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/289 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 22.05.2008 | Avgiver | 1149/140/282 | -404,8 |
| | Matrikkelført: | 28.05.2008 | Berørt | 1149/140/23 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/286 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1149/140/288 | 404,8 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 22.05.2008 | Avgiver | 1149/140/282 | -2 791,8 |
| | Matrikkelført: | 26.05.2008 | Berørt | 1149/140/23 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1149/140/76 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1149/140/286 | 2 791,9 |
| Skylddeling | Forretning: | 19.06.1909 | Avgiver | 1149/140/6 | -747,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1149/140/23 | 747,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tuhaugvegen 13 | Bolig | 105,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 105,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 105,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 13211620 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 41,0 | | 41,0 | | | |
| H01 | 1 | 48,0 | | 48,0 | | | |
| H02 | | 16,0 | | 16,0 | | | |

**Kulturminner:**

| | Id | Objektnavn | Tidfesting |
|---|---|---|---|
| **Sefrakminne:** | 1149 27 11 | Våningshus, Osnes, Bergstad | 1875-1899 |
| Nåværende funksjon: | | | |
| Tidligere funksjon: | | | |
| Tilbygg/ombygging: | | Bislag bygget på etter 1945 | |

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

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 50,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 48,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 48,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 28.09.2020 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 300355963 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 48,0 | 48,0 | | 50,0 | 50,0 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



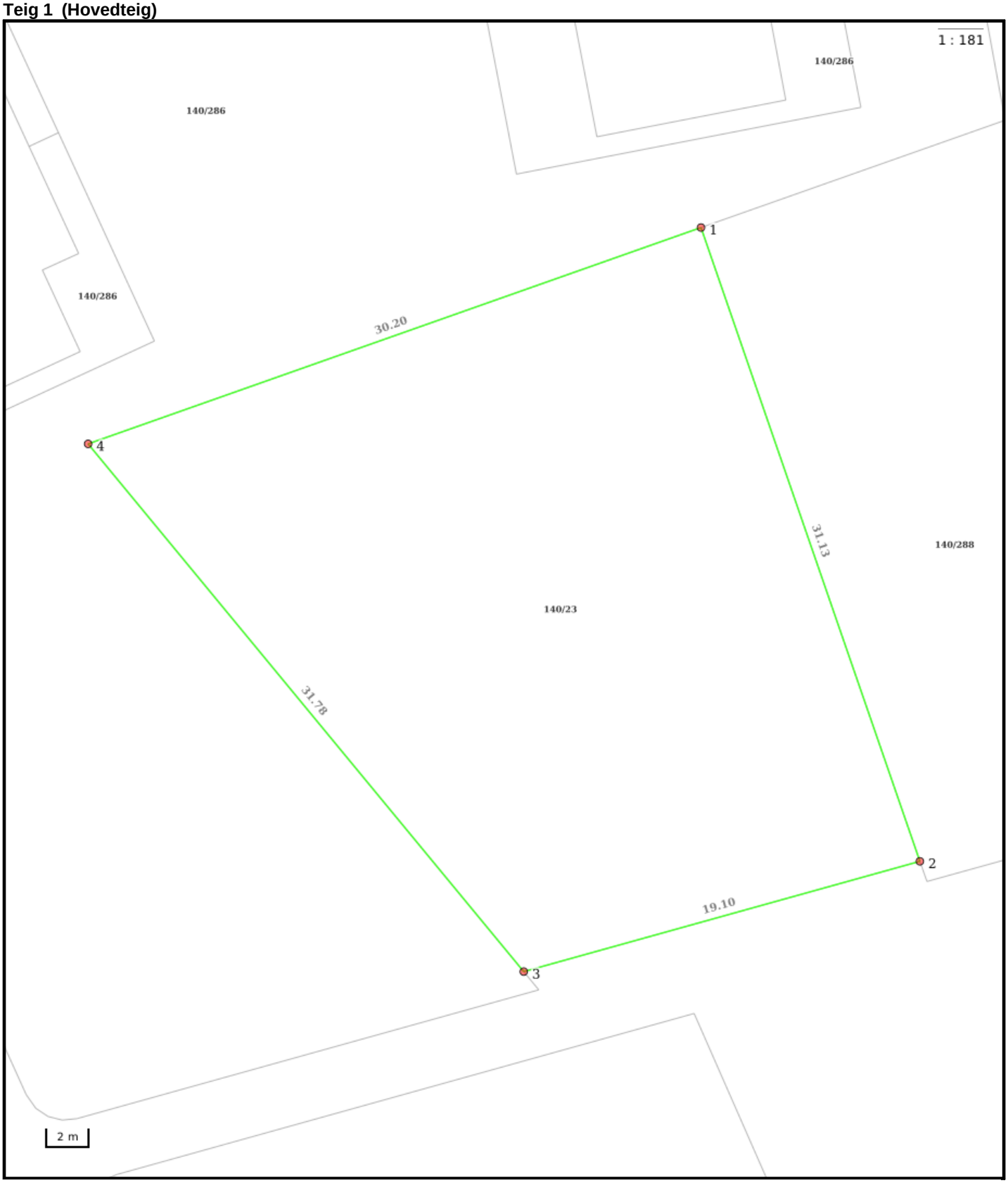

**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**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:** 747,40m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 591 252,19 | 286 551,06 | 31,13m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 591 223,80 | 286 563,84 | 19,10m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 591 217,03 | 286 545,98 | 31,78m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 591 239,61 | 286 523,61 | 30,20m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

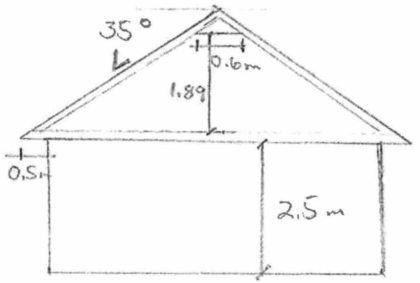
E1

# Teining garasje

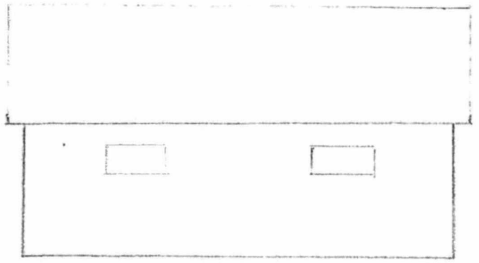
MOTTATT
15 FEB. 2013

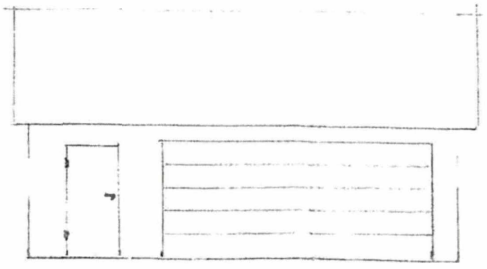


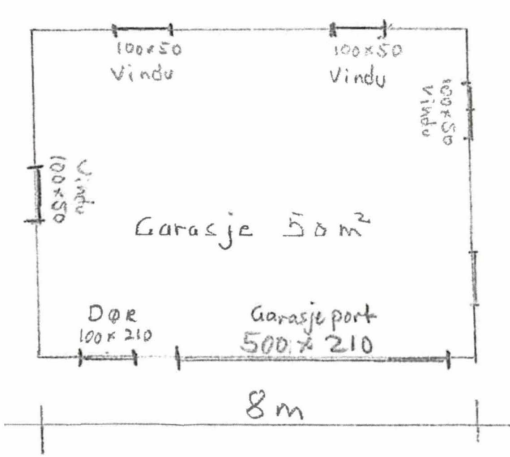





5,1 m








6,2 m

Målestokk 1:100

KARMØY KOMMUNE

Sektor areal og byggesak

Dato: 28.09.2020
Vår arkivsakID: 20/24841
Deres referanse:
Saksbehandler: Evy Johannessen

Per Kristian Johnsson
Tuhaugvegen 13

4260 TORVASTAD

# Vedtak om ferdigattest - Nybygg garasje - gnr. 140 bnr. 23 - Tuhaugvegen

| **Adresse** | **Gardsnr.** | **Bruksnr.** | **Festenr.** | **Seksjonsnr.** |
|---|---|---|---|---|
| Tuhaugvegen | 140 | 23 | | |
| **Ansvarlig søker**<br>Per Kristian Johnsson<br>Tuhaugvegen 13<br>4260 TORVASTAD | **Tiltakshaver**<br>Per Kristian Johnsson<br>Tuhaugvegen 13<br>4260 TORVASTAD | | | |
| | | | | |
| **Type tiltak/ bygning**<br>Nybygg garasje | | | | |

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

**Klagefristen er tre uker**
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

*Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.*

Karmøy kommune

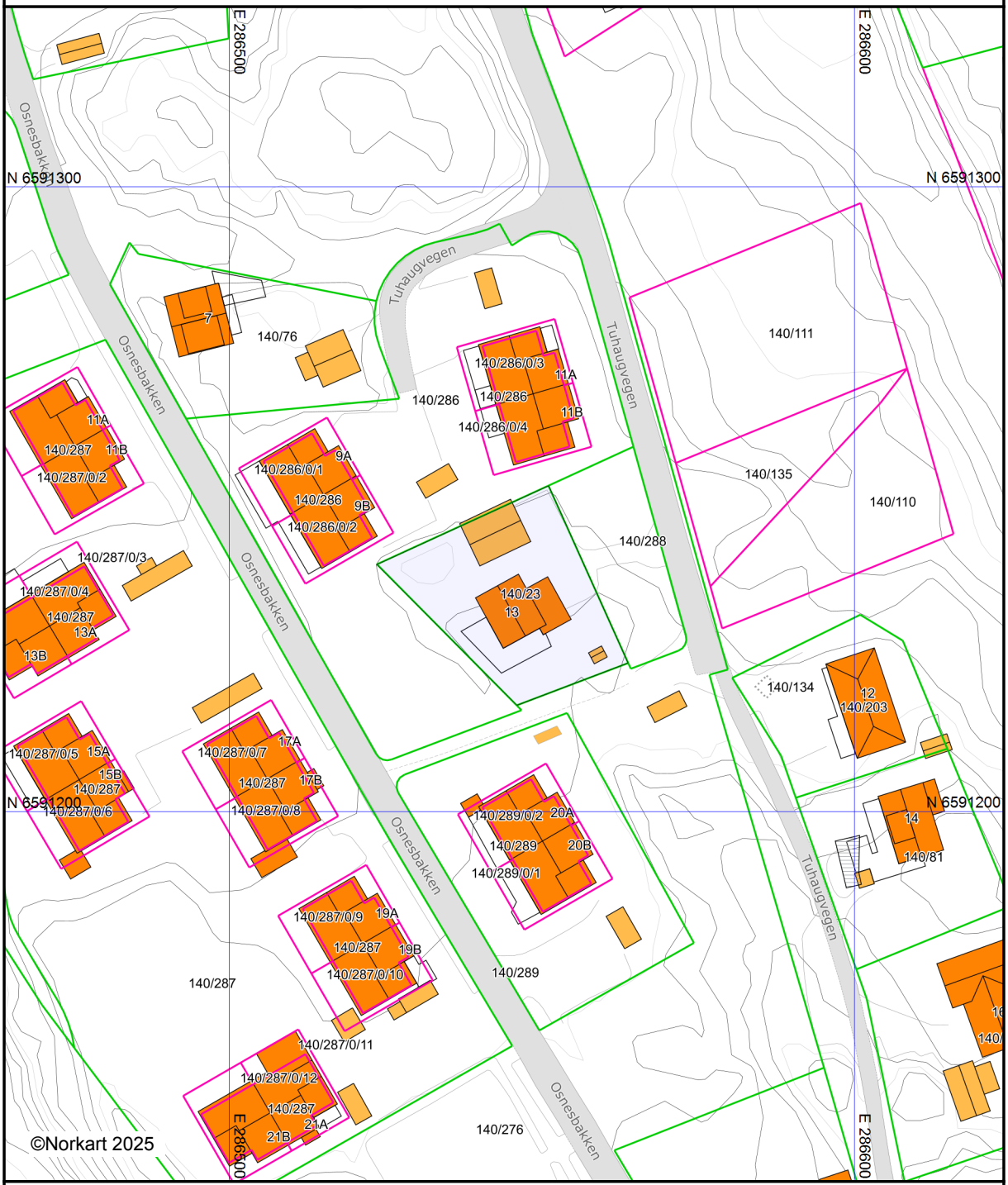
# Grunnkart

Eiendom: 140/23
Adresse: Tuhaugvegen 13
Dato: 02.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

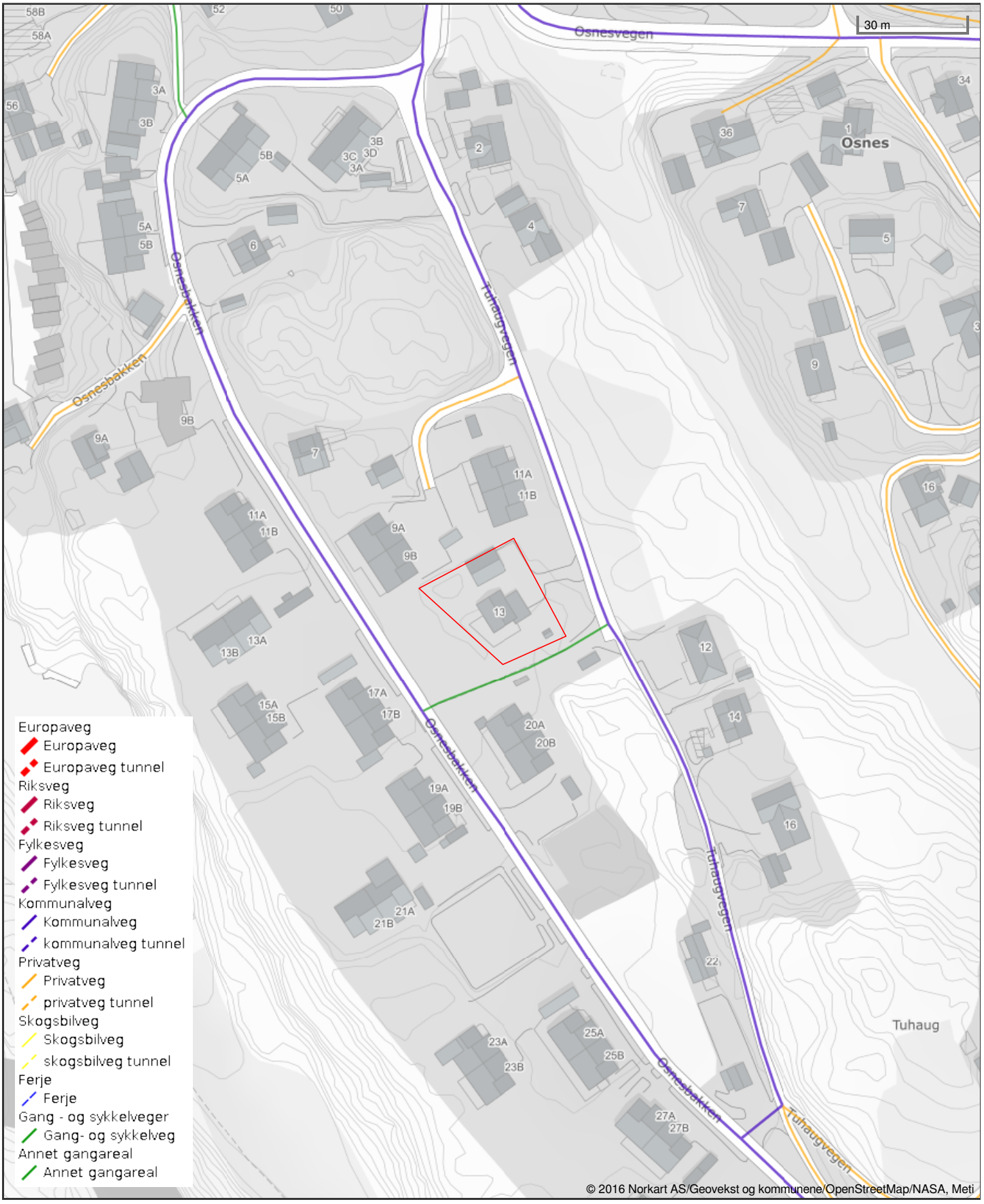
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




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

Utskriftsdato: 10.09.2025

# Vegstatuskart for eiendom 1149 - 140/23//




*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.*

# Kommunedelplankart

Karmøy kommune

Eiendom: 140/23
Adresse: Tuhaugvegen 13
Dato: 02.10.2025
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

# Ledningskart

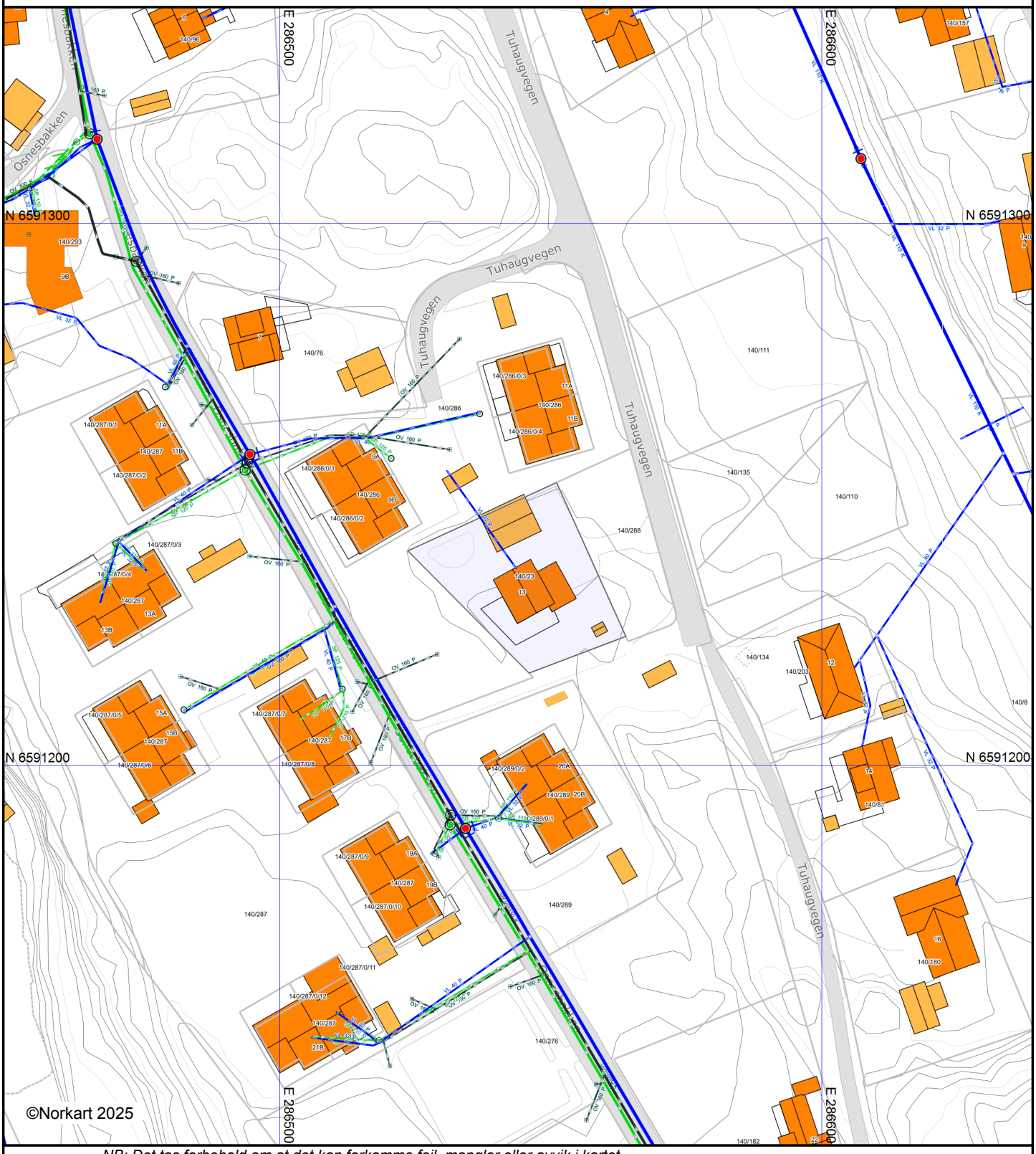
Eiendom: 140/23
Adresse: Tuhaugvegen 13
Utskriftsdato: 10.09.2025
Målestokk: 1:1000

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.*

# Kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 1149 140/23 | | |
| **Utskriftsdato** | 10.09.2025 | **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.

## 1 Berørte datasett

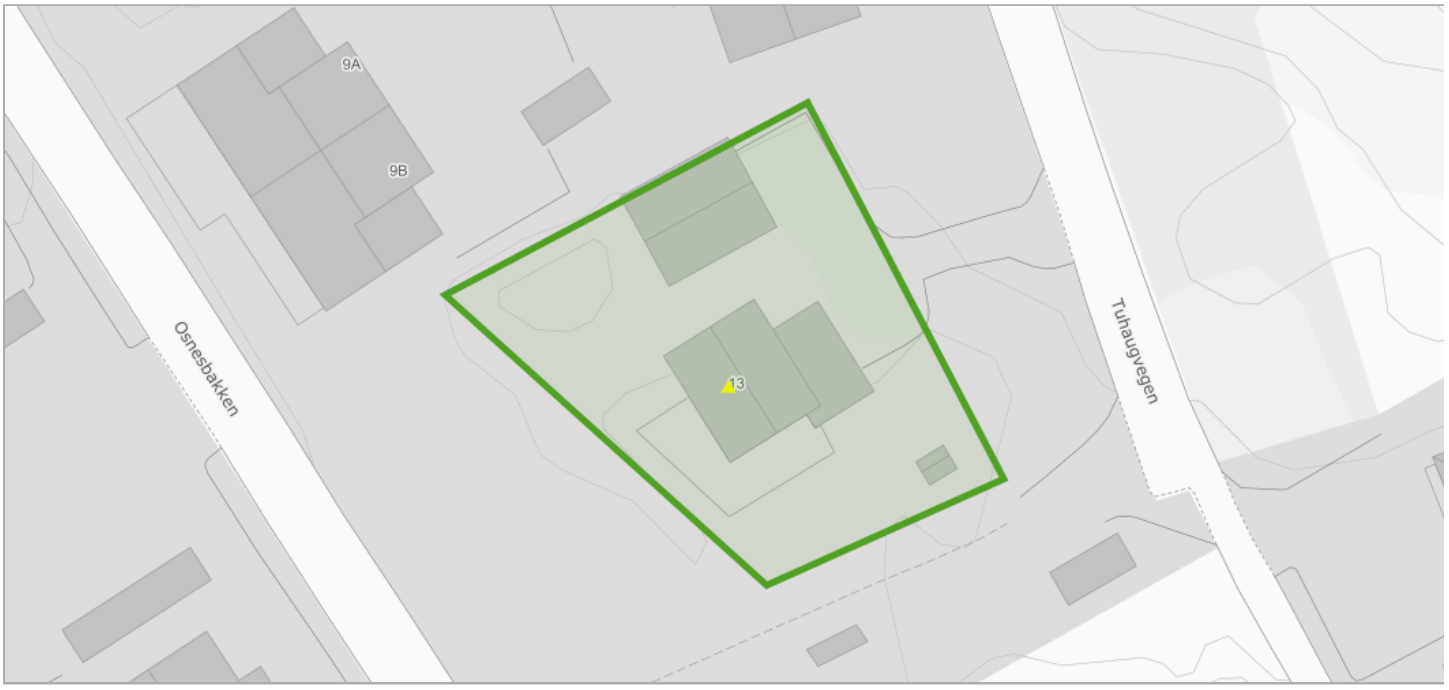
- Kulturminner - SEFRAK

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Kulturminner - SEFRAK

| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 10.09.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

Sefrakbygninger
Ikke-meldepliktig bygg

### Objekter

| Sefrak ID | Navn | P25 - status |
|---|---|---|
| 1149-0027-011 | VÅNINGSHUS, OSNES, BERGSTAD | Annet SEFRAK-bygg |

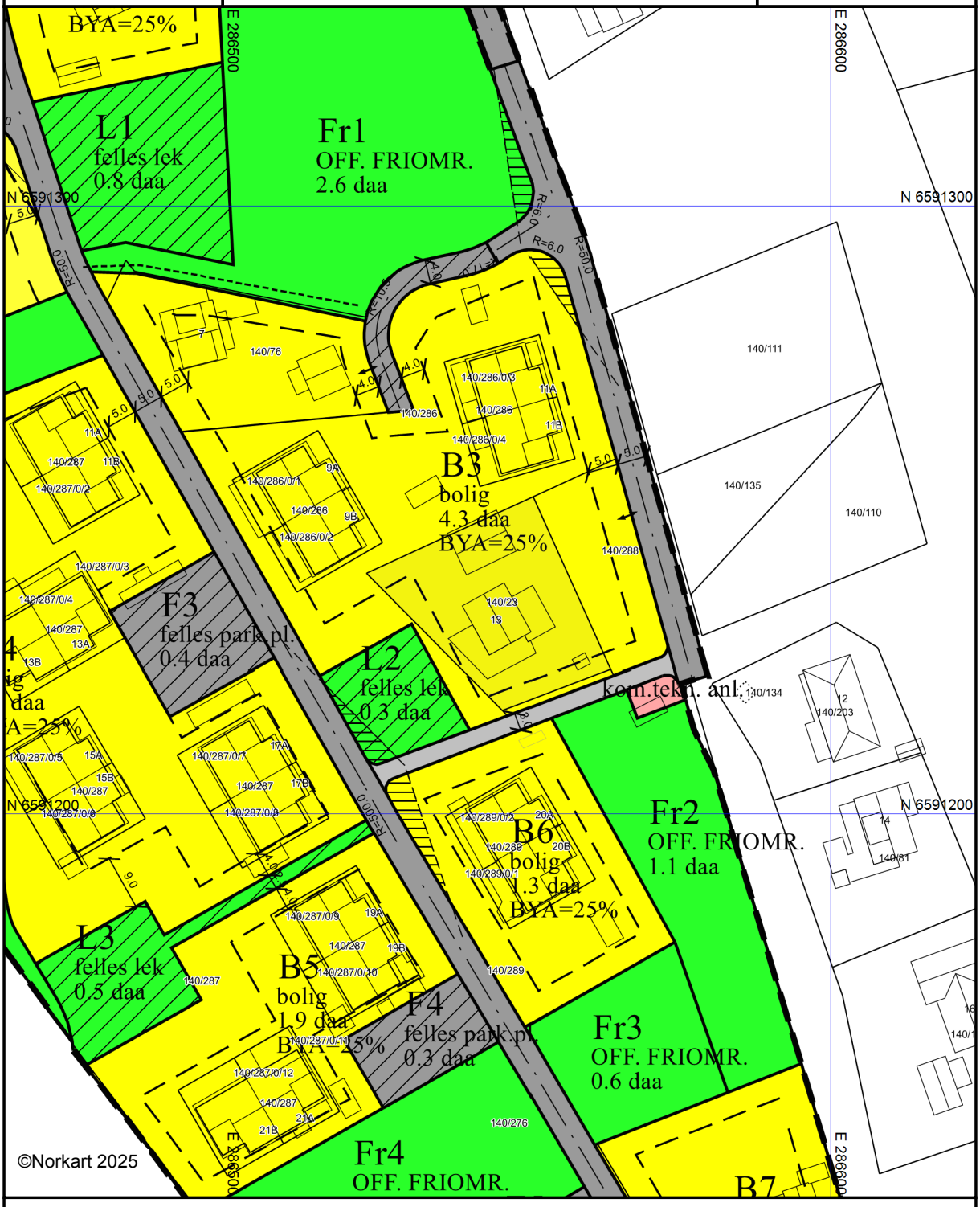
Karmøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 140/23
Adresse: Tuhaugvegen 13
Dato: 10.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# Planbestemmelser

## 499 REGULERINGSPLAN OSNESBAKKEN GNR. 140 BNR. 6

**Arkivsak:** **07/1628**
**Arkivkode:** **PLANR 499**
**Sakstittel:** **PLAN NR. 499 - REGULERINGSPLAN OSNESBAKKEN GNR. 140 BNR. 6**

**Egengodkjenning Karmøy Kommunestyre i sak nr. 85/07 den 20.11.07**

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

Området reguleres til følgende formål:

I. Byggeområder (boliger)

II. Trafikkområder (veg, gangveg)

III. Friområder (park, lek, friområde i sjø)

IV. Spesialområder (kommunaltekniske anlegg)

V. Fellesområder (avkjørsel, lekeplass, parkering)

**BYGGEOMRÅDER**

**a) <u>Byggeområder for boliger</u>**

§1. I boligområdene skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Boliger med inntil 2 boenheter tillates. På boligtomter som har grense mot sjø, tillates oppføring av naust.

§2. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 25 % av tomtas nettoareal. Garasje, uthus/boder og naust som skal plasseres innenfor byggeområdet regnes med i utnyttelsesgraden.

§3. I områdene B3, B4, B5 og B6 skal gesimshøyden ikke overstige 3,5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt og mønehøyde ikke overstige 7 m over tilstøtende terrengs laveste punkt. Høyden regnes ut fra eksisterende terreng.

§4. Bebyggelsen i området ellers kan ikke ha gesimshøyde over 4,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt og mønehøyde ikke høyere enn 8,5 meter fra tilstøtende terrengs laveste punkt. Høyden regnes ut fra eksisterende terreng.

§5. Takvinkel skal være mellom 25 og 40 grader.

§6. Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Ved byggemelding skal en på situasjonsplanen vise biloppstillingsplasser og garasje.

§7. Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bygningene tilpasses eksisterende terreng og nabobebyggelse.

§8. Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m2. For område B4, B5, B8, B9 og B10 kan garasje plasseres innenfor tilgrensende felles parkeringsplass. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 4,5 meter over ferdig planert terreng. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i plb. og bygningsforskriftene, tillates oppført i nabogrense. Avstand til regulert veg skal være minimum 5 meter når garasjen står vinkelrett på vegen og 1 meter når garasjen er plassert parallelt med vegen.

§9. De regulerte nærlekeplasser og kvartalslekeplasser skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§ 10. Eiendom på gnr. 140/23 skal ha sin atkomst fra Tuhaugvegen over gnr. 140/282 eller utskilt parsell fra denne.

**TRAFIKKOMRÅDER**

§ 11 Området skal benyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens og statens normer.

§ 12 Det skal anlegges fartsreduserende tiltak i boligveger.

§ 13. Iområde mellom frisiktlinje og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Forstøtningsmurer langs offentlig veg må godkjennes av kommunen.

## FRIOMRÅDER

§ 14. Friområder skal nyttes til sport og lek. Med unntak av Fr5 kan kommunen tillate nødvendige byggverk og anlegg for sport og lek, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Dette gjelder også mindre byggverk for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner. Fri- og lekeområdene skal opparbeides samtidig med vegene som går til og langs disse.

§ 15. I friområde Fr6 er det forbud mot inngrep i sjøbunnen.

## SPESIALOMRÅDER

### a) Kommunaltekniske anlegg

§ 16. I området kan det oppføres transformatorkiosk.

## FELLESOMRÅDER

§ 17. Felles lekeplasser og felles parkeringsplass skal opparbeides i forbindelse med utbygging av området og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og eiendommer med bruksrettigheter.

### a) Lekeplasser

§ 18 Lekeplasser **inklusive gangveg fra offentlig kjøreveg** skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk

§ 19 Områdene skal opparbeides til lekeplasser med sikkerhets- og utstyrsnivå i hht gjeldende krav. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

### b) Parkering

§ 20. Parkeringsplass F3-F7 skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk.

§ 21. Innenfor områdene kan det i stedet for opparbeidelse av parkeringsplass, oppføres garasje og boder. Disse skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 4,5 meter over ferdig planert terreng. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i plb. og bygningsforskriftene, tillates oppført i nabogrense. Avstand til regulert veg skal være minimum 5 meter når garasjen står vinkelrett på vegen og 1 meter når garasjen er plassert parallelt med vegen.

**FELLESBESTEMMELSER**

§ 22 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

§ 23. Eksisterende terrengnivå må ikke forandres mer enn 1,5 m uten kommunens tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terraseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.m.

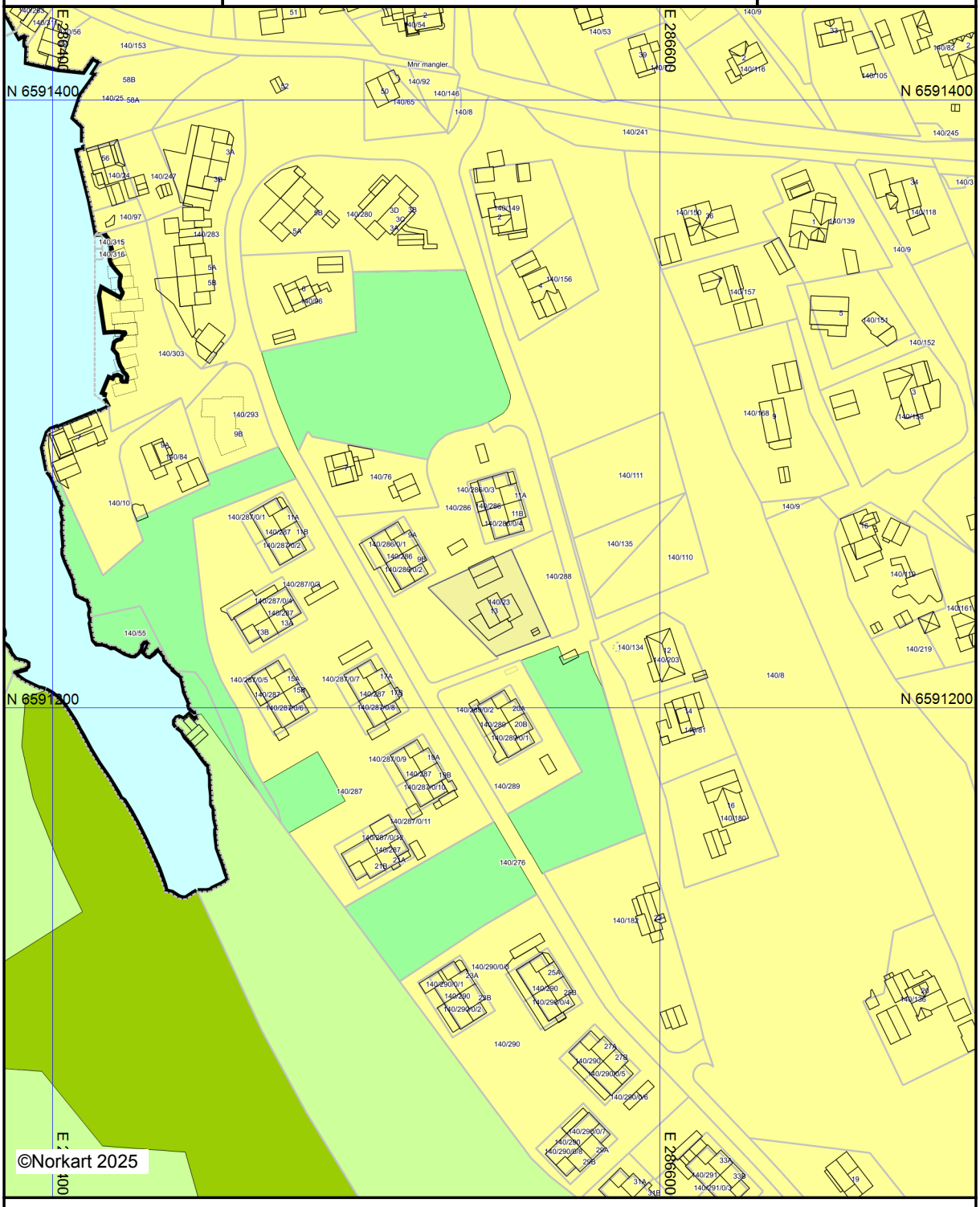
Karmøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 140/23
Adresse: Tuhaugvegen 13
Dato: 10.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

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

Utskriftsdato: 10.09.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1149 | **Gårdsnr.** | 140 | **Bruksnr.** | 23 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Tuhaugvegen 13, 4260 TORVASTAD | | | | | | | | |

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# 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** 747 $m^2$<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 |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 499 |
| **Navn** | Osnesbakken |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 20.11.2007 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4226/r499-bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 747 $m^2$<br>**Formål** Boliger<br>**Feltnavn** B3 |