EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0111/26

Selger 1 navn
Siv Turid Grønnestad

Gateadresse
Vikevågen 19

Poststed	Postnr
SKUDENESHAVN	4280

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Aksel Magne Grønnestad

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Siv Turid Grønnestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0111/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0111/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Turid Grønnestad	9faafdfa5d1722d302a552b8e7020d8d592c79cb	27.03.2026 07:47:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0111/26

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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Vikevågen 19, 4280 SKUDENESHAVN KARMØY kommune

gnr. 47, bnr. 266

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1093 **Referansenummer:** SZ6021

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260115

Kvala Takst NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Håvard Vikse
Uavhengig Takstingeniør
havard@kvala.no
992 34 185

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje og 1. etasje.

Grunnmur i blokker av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Taket er oppført som saltak.
Tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp av plast.

Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre og metall.
Inngangsdør av teak.
Dørblad i tilknytning til kjøkken i malt utførelse.
Balkongdør med brystning, isolerglass.
Skyvedør av metall, isolerglass.

Balkong og terrasser oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre.
Sinkbeslag på balkongdekket.

Gulv av betong.
Tilfarergulv (oppforet tregulv) på deler av underetasjen.
Etasjeskille av tre.

Teppe og laminat på gulvoverflatene.
Tapet og mdf-plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater og panel i himlinger.

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

Innvendig trapp av tre i malt utførelse.
Inntrinn belagt med laminat.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte hvitevarer med stekeovn, mikrobølgeovn
og oppvaskmaskin.

Oppvarming via elektrisitet og fast brensel.
Vedovn i stuen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Badet har fliser på gulv- og veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater i himling.
Gulvet har elektriske varmekabler.
Innredning med heldekkende servant,
gulvstående toalett og stedbygd dusj.

Boligen fremstår med vedlikeholdsetterslep og
renoveringsbehov.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger
gitt i rapporten.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

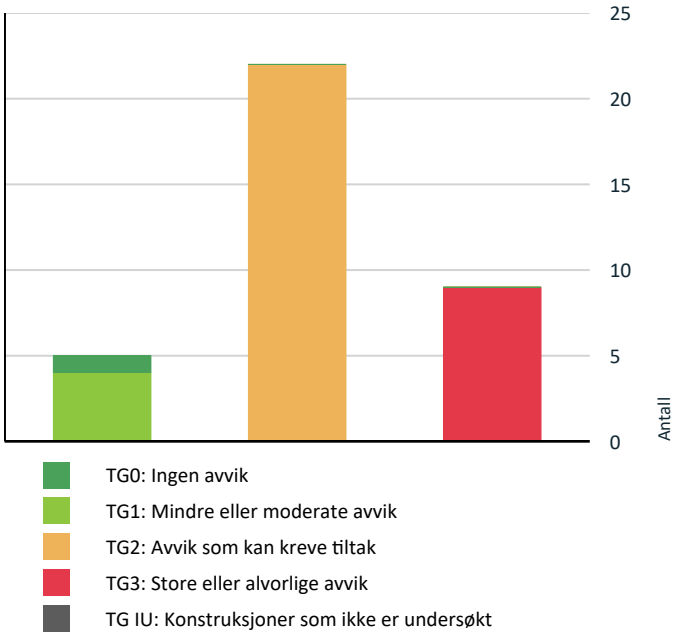
Enebolig

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

- Skillevegg mellom vindfang og hall er fjernet.
- Heis er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

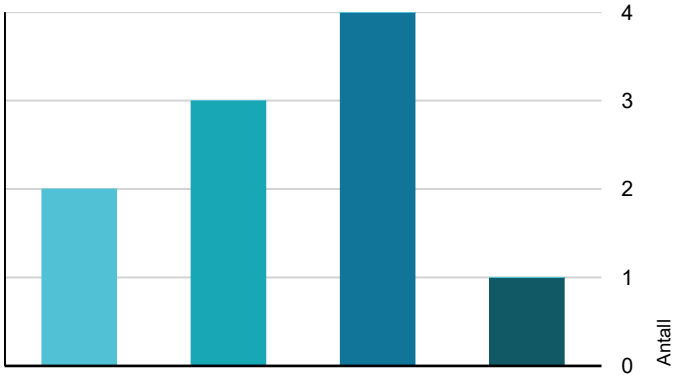
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Wc > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

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

Vedlikehold
Fremstår med vedlikeholdsetterslep og renoveringsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble registrert mosedannelse på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper må forvente noe vedlikehold av taktekkingen.

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



Mosedannelse.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast.
Blybeslag i overgangen mellom pipen og taktekkingen.
Stigetrinn av metall.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert overgrodd takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kjøper må forvente noe vedlikehold og rens av takrenner.
Det bør monteres snøfangere.

Konsekvens:
Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter. En må på sikt forvente fornying av renner og rennenedløp.
Snøras fra taket kan medføre risiko for personskade.
Blader og mose kan tette takrennene, slik at regnvann ikke ledes bort.

Tilstandsrapport



Overgrodd takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lav avstand mellom trepanelet og terrenget.
Ifølge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av trepanelet til terrenget generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.
Det ble registrert malingsflass på trepanelet. Det ble ikke registret råteskade ved tilfeldig stikk kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre luftesjiktet bak trepanelet der dette mangler.
Samt sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater (terrasse/grunn) for å bedre avrenning og lufting.
På sikt bør det vurderes å skifte ut eller justere panel som ligger for nær bakkenivå.
Kjøper må forvente noe overflatebehandlig og vedlikehold av trepanelet.

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



Lav avstand.



Manglende klaring mellom terrasse og lufting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak oppført som saltak.
Takkonstruksjon med takstoler av tre.
Undertak av sutaksplater.
Isolasjon med og uten papir.
Luftespalte i raft ved overgang mellom yttervegger og tak.
Deler av kaldtloft med gangbar sone.
Takkonstruksjonen er besiktiget fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktskjolder på undertaket.
Fuktskjolder er fuktmålt uten å påvise unormale forhold.
Det ble registrert manglende tilkobling av lufterør i tilknytning til takhattene.
Det ble registrert isolasjon uten papir.
Utvendig takutstikk er gjenlukket uten luftespalte.
Det ble allikevel ikke registrert begrenset ventilering på kaldtloftet.
Det ble også registrert tegn etter skadedyr/mus på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør undersøkes nærmere om det er aktivitet fra mus/skadedyr i form av feller.

Konsekvens:
Manglende papp på isolasjonen på kaldtloftet kan føre til kondensdannelse og redusert isolasjonsevne.
Gjenlukket takutstikk hindrer luftgjennomstrømning i raftsonen og kan redusere ventilasjonen i takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til forhøyet luftfuktighet og kondens.
Pågående aktivitet fra mus/skadedyr kan forårsake skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Symptom etter skadedyr.



Rustdannelse.



Fuktskjolder.



Malingsflass.



Rør ikke tilkoblet takhatter.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass og rustdannelse på vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling og vedlikehold.

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

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Punktet gjelder vinduer i stuen og gangen i underetasjen.

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass og enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det ble også registrert sprukket glass i stuen i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

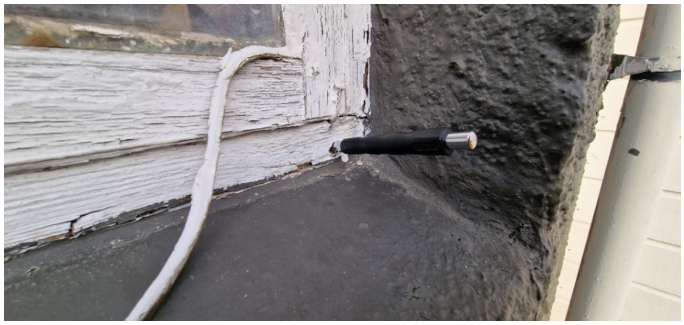
Kjøper må forvente fornying av vinduer.

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

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader.



Råteskader.



Sprukket glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdør med dørblad av teak.
Balkongdør med brystning i malt utførelse, isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje på inngangsdøren.
Det ble også registrert at balkongdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av dørene.
Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.

Konsekvens:
Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.
Gjentakende friksjon mellom dørblad og karm kan forårsake riper, merker eller skader på dørblad og karm.



Slitasje.

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre og metall.
Ytterdør i tilknytning til kjøkken med dørblad i malt utførelse.
Skyvedør i stuen med karm av metall, isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert oppsvulmet dørblad i tilknytning til kjøkkenet.
Det ble registrert punktert og sprukket glass på skyvedøren.
Det ble også registrert utett innsetting av skyvedøren, med synlig fuktskjolder/lekkasje i stueveggen og i etasjeskille i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting og/eller reparasjoner av de omtalte dørene.

Konsekvens:
Oppsvulmet dørblad kan på sikt føre til vanninntrengning og vannskader på konstruksjonen.
Det reduserer også dørens tetthet og funksjon.
Påvist vanninntrengning kan over tid føre til råteskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av de omtalte dørene av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oppsvulmet dørblad.



Punktert og sprukket glass.



Synlig vanninntrengning via utett skyvedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasser oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre.
Sinkbeslag på balkongdekket.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert malingsflass på rekkverk.
Det ble også registrert slitasje og sprekkdannelser på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

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



Malingsflass.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sprekkdannelse på trinn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente reparasjon av trappen.

Konsekvens:
Sprekkdannelsen kan utvikle seg å føre til svikt i trinnet.



Sprekkdannelse.

Utvendig bod

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Uisolert utvendig bod oppført sammenhengende med boligen.
Fundament av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Stedbygd dør i malt utførelse.
Synlige konstruksjoner på innvendige overflater.

Det ble registrert svertesopp på overflater i boden.

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

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Teppe og laminat på gulvoverflatene.
Tapet og mdf-plater på veggoverflatene.
Prefabrikkerte takplater og panel i himlinger.

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.

De fleste overflatene fremstår med vedlikeholdsetterslep og behov for renovering.
Enkelte overflater er fornyet og fremstår med normal slitasje.

Fuktskader mot yttervegger i underetasjen må ses i sammenheng med "Fuktsikring og drenering".

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktskader og slitasje på flere av boligens overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes overflatebehandling av overflatene.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.

Kostnadsestimatet innebærer oppussing av overflater av tilsvarende kvalitet og utførelse i gangen og stuen i underetasjen, samt soverom og stuen i 1. etasje.
Medtar kun overflatene og ikke eventuelle skjulte feil og mangler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskader.



Oversiktsbilde av stuen i 1. etasje

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betong.
Tilfarergulv (oppforet tregulv) i underetasjen.
Etasjeskille av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert følgende skjevheter i underetasjen:
- 18mm innenfor en lengde på 2 meter i gangen.
- 15mm gjennom hele rommet på i gangen.
- 33mm gjennom hele rommet på soverom.

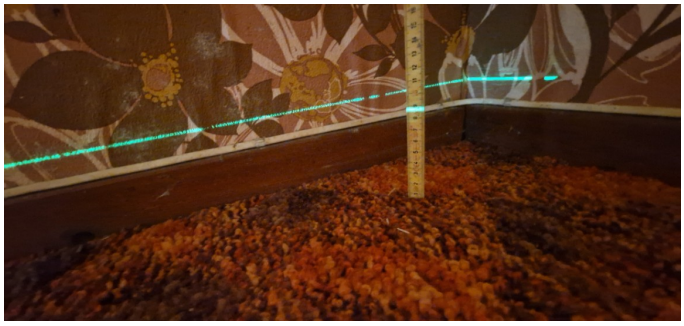
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimatet innebærer kun oppretting av skjeve gulv med flytsparkel på rom med skjevheter på over 30mm gjennom hele rommet.
Medtar ikke nye overflater, utfordringer med dører eller andre tilfeller som kommer i konflikt med opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



33mm skjevhet på soverom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Ovn i stuen.
Sotluke i stuen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Laminat på gulvoverflaten.
Mdf-plater på veggoverflaten.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble registrert synlige fuktskader i veggplater i underetasjen.
Det ble også registrert synlig fuktgjennomtrengning og saltutslag på muren.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det anbefales at alt treverk i underetasjen mot vegger under terreng fjernes og at underetasjen har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oppsvulmede veggplater.



Synlig fuktgjennomtrengning.



Saltutslag.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre i malt utførelse.
Inntrinn belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje utover normal slitasjegrad på rekkverket og håndrekken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.



Slitasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert flere dørblad som tok i karm.
Det ble også registrert skader og slitasje på enkelte dører og dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe justering og overflatebehandling av dørene.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sprekkdannelse på veggfliser i dusjen.

Konsekvens/tiltak

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

Fliser bør skiftes.
Dersom det ikke gjøres tiltak bør det observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Konsekvens:
Fare for videre skadeutvikling.



Sprekkdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Det ble registrert 10mm motfall på gulvet.
Målt fra gulv ved dørterskelen til gulv foran dusj.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må etableres korrekt fall i henhold til forskrift for å lukke avviket.

Konsekvens:
Ved lekkasje eller vannsøl kan vannet samle seg på gulvet og i verste fall renne ut av våtrommet i stedet for mot sluket.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall/oppkant som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fall/oppkant dersom våtrommet en gang skal renoveres.
Det bemerkes at dersom avviket skal utbedres må badet renoveres.

Kostnadsestimatet innebærer ikke kostnad av rør- og elektroarbeid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



10mm motfall.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk.
Det vurderes at tettesjiktet er et eldre vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og stedbygd dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking og fuktmåling.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Rommet fremstår som uinnredet uten tettesjikt og må ikke forveksles med ett nyere vaskerom.

Synlig betong på gulvoverflaten.
Panel, veggplater og synlig mur på veggoverflatene.
Panel i himling.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, stoppekran og sluk i gulvet.

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

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble registrert fuktig betong rundt sluk.
Det ble registrert saltutslag på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Fuktig betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte hvitevarer med stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje på fronter og på benkeplaten utover normal slitasjegrad.
Det ble også registrert noe oppsvulminger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling eller utskifting av kjøkkenet.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.



Slitasje på benkeplate.

Tilstandsrapport



Småskader på fronter.



Oppsvulming.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulvoverflaten.
Tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater i himling.

Rommet har vegghengt servant og
gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Toalett er defekt.
Det ble registrert noe misfarget gulvlist.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting av toalett og listverk.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av toalett.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

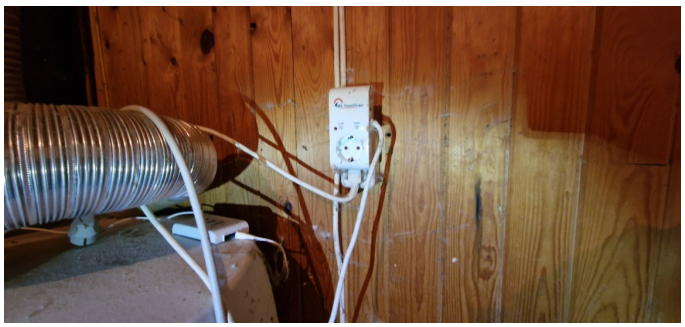
Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Tilkoblet med støpsel.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1992

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

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

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?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år.

Generell kommentar

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder.

Ses i sammenheng med "Rom under terreng" og "Terrengforhold".

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert fukt/vanninntrengning i muren mot vest.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Redrenering og fuktsikring må utføres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Fukt/vanninntrengning begrenser bruken av underetasjen, og gir grunnmuren unødvendig stor belastning.

Kostnadsestimatet innebærer redrenering og fuktsikring av vestsiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt/vanninntrengning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i blokker av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak på grunnmuren i form av reparasjoner. Årsaken til saltutslag på muren kan være av flere årsaker. Anbefaler å få utført ytterligere undersøkelser.

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



Sprekkdannelser.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånet terreng.
Terrenget skråner fra vest mot øst.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Vestsiden av boligen er utsatt for vanntilsig fra tilliggende fjellmasser.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltaket er beskrevet under punktet "Fuktsikring og drenering".

Konsekvens:
Grunnmuren er utsatt for unødvendig stor vannbelastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrenget skråner fra vest mot øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

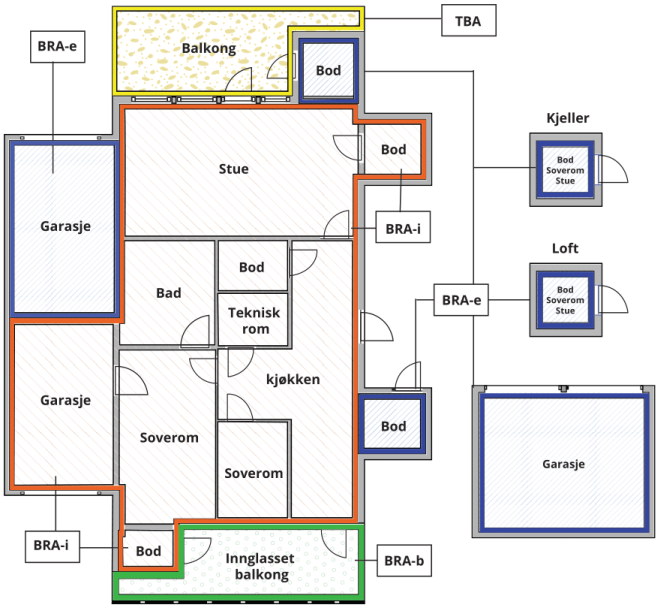
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	117			117	73
Underetasje	79	5		84	
SUM	**196**	**5**			**73**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken, bad, bod		
Underetasje	Gang, soverom, disp / stue, wc, vaskekjeller, bod, bod under trapp	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: - Skillevegg mellom vindfang og hall er fjernet.
- Heis er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	47	266		0	1308.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vikevågen 19

Hjemmelshaver
Grønnestad Aksel Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Vikevågen i Skudeneshavn, et etablert boligområde med noe spredt bebyggelse, ca. 1,5 km fra Skudeneshavn sentrum.
Kort avstand til barnehage, skole, butikker, turområder og sjøliv.
Utsikt mot Vikesjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med singlet innkjørsel og hage med plen.

Kommuneplan

Boligområde.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig med underetasje og 1. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.01.1992		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

•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 boligen selges som dødsbo eller ved fullmakt, selger har derfor begrenset kunnskap om boligen.

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 266	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Vikevågen 19, gatenr 1374 4280 Skudeneshavn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	508 1	Vigevågen Skudeneshavn
Oppdatert:	26.03.2026	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100501 4705	Falnes Skudeneshavn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.05.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 308,1 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	08.05.1970	Avgiver	1149/47/1	-1 308,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/47/266	1 308,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikevågen 19	H0101	Bolig	165,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	165,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	165,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11828299			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			80,0		80,0				
H01	1		85,0		85,0				

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

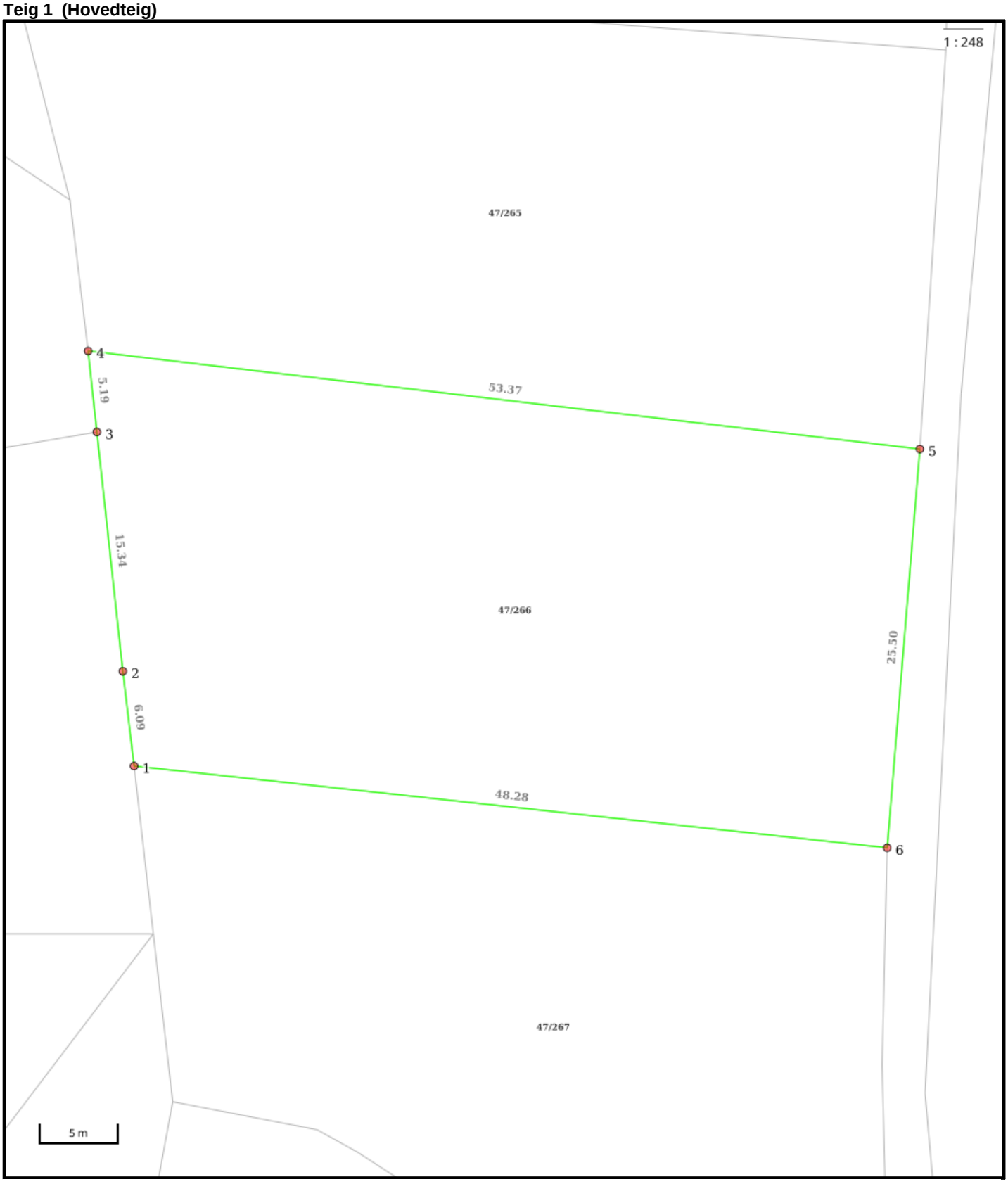
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 1 308,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 562 923,44	286 944,83	6,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 562 929,40	286 943,57	15,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 562 944,44	286 940,55	5,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 562 949,53	286 939,53	53,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 562 948,08	286 992,88	25,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 562 922,58	286 993,10	48,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

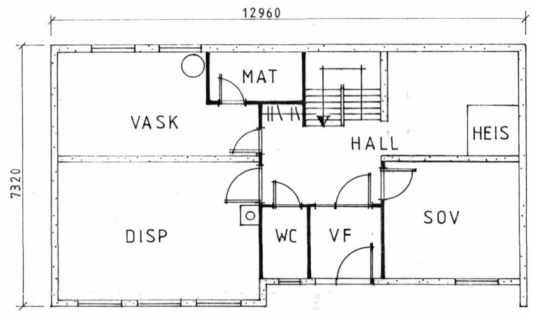
Dato: 31.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Gnr:	**47**	Bnr:	**266**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vikevågen 19, 4280 SKUDENESHAVN**						

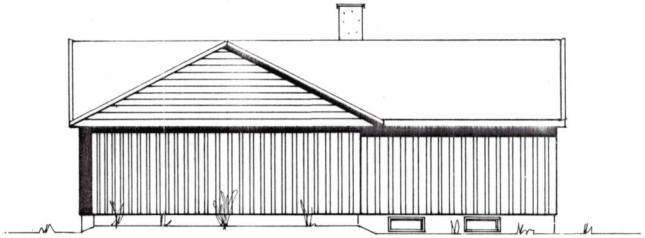
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.	☒



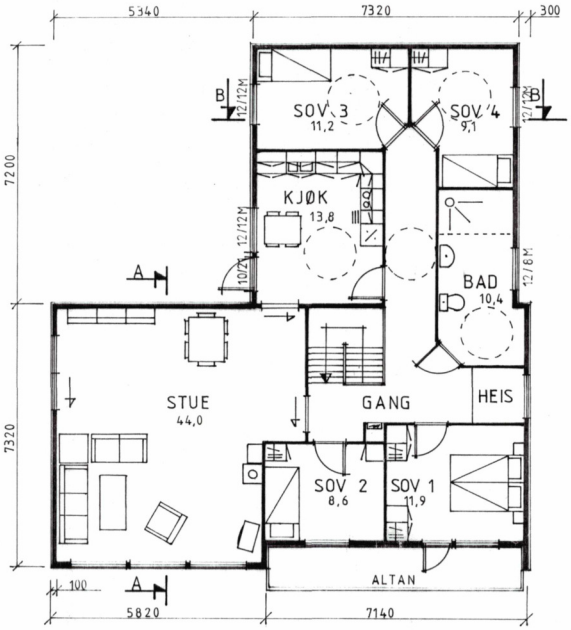
KJELLER PLAN



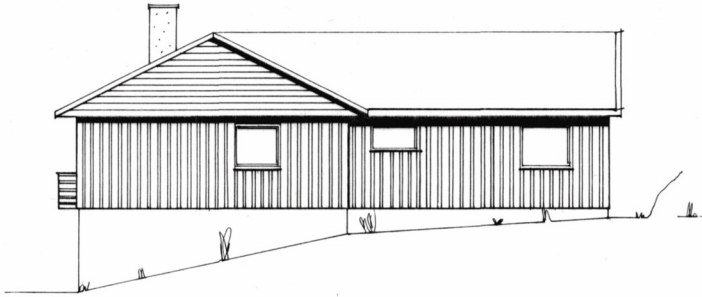
FASADE MOT SØR



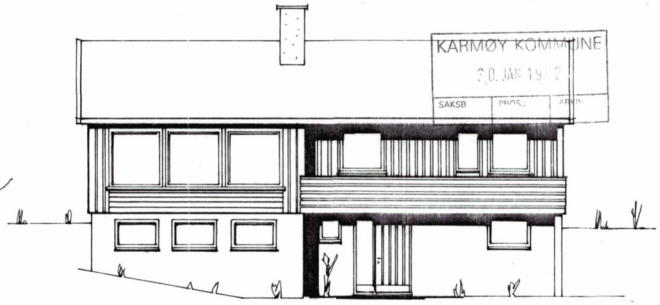
FASADE MOT VEST



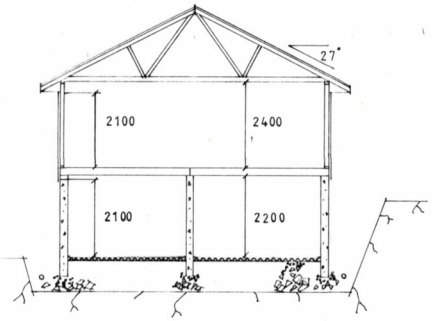
HOVED PLAN



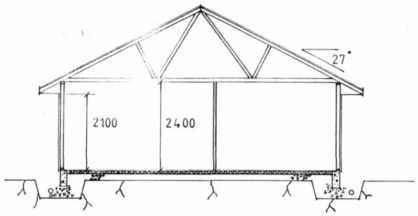
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



SNITT A-A



SNITT B-B

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PÅBYGG MOT VEST
23.01.92	R.Ø.		1:100	49,8 m2

BYGG HERRE:
AKSEL M GRØNNESTAD
VIKE VÅGEN 19
4280 SKUDENESHAVN

Erstatning for: | Erstattet av:

GR.N / BR.N
47 / 266

Henvisning: | Beregning:

ROY ØRJANSEN
TLF 82951 1

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

Karmøy kommune

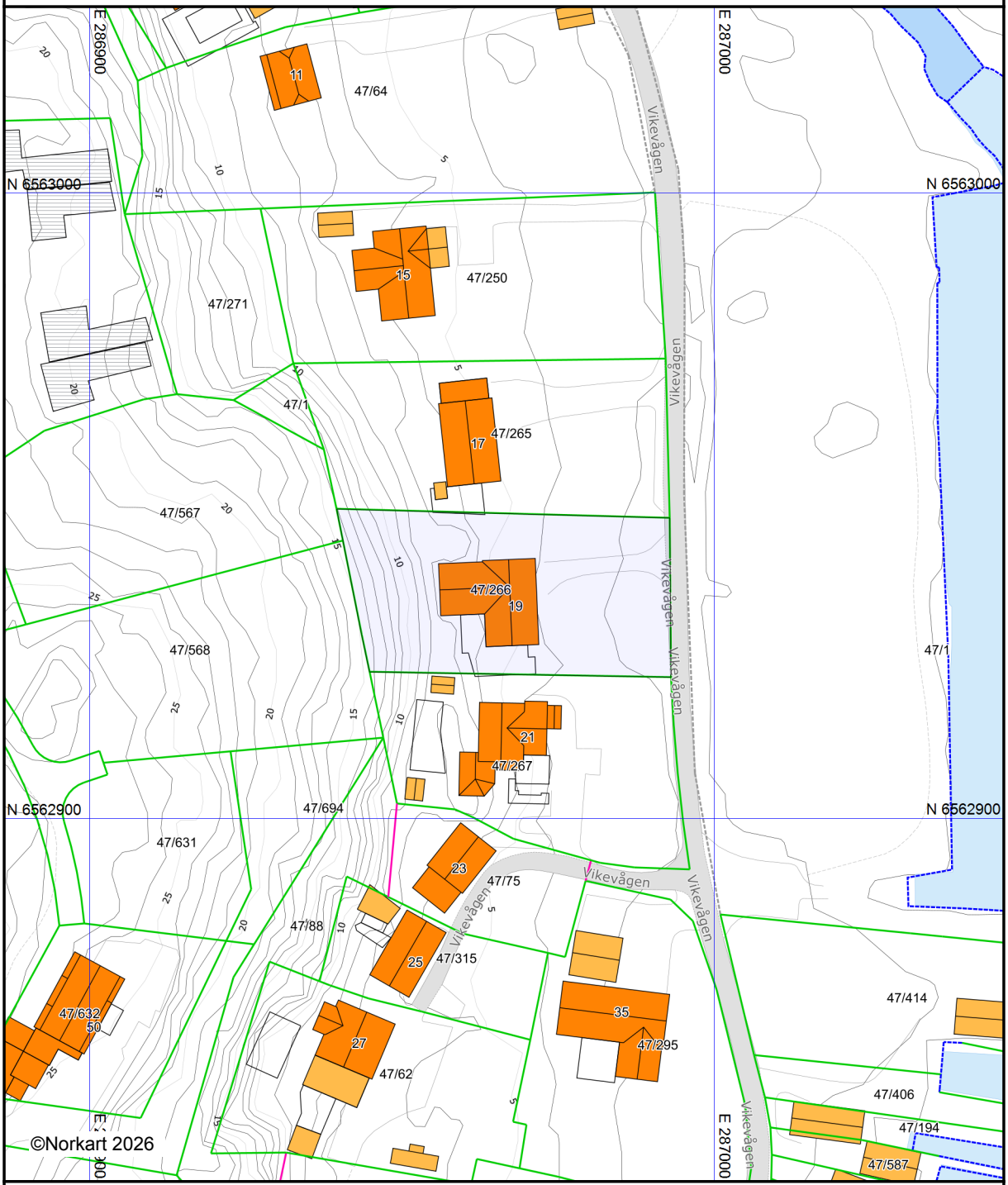
Grunnkart

Eiendom: 47/266
Adresse: Vikevågen 19
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Karmøy kommune

Ledningskart

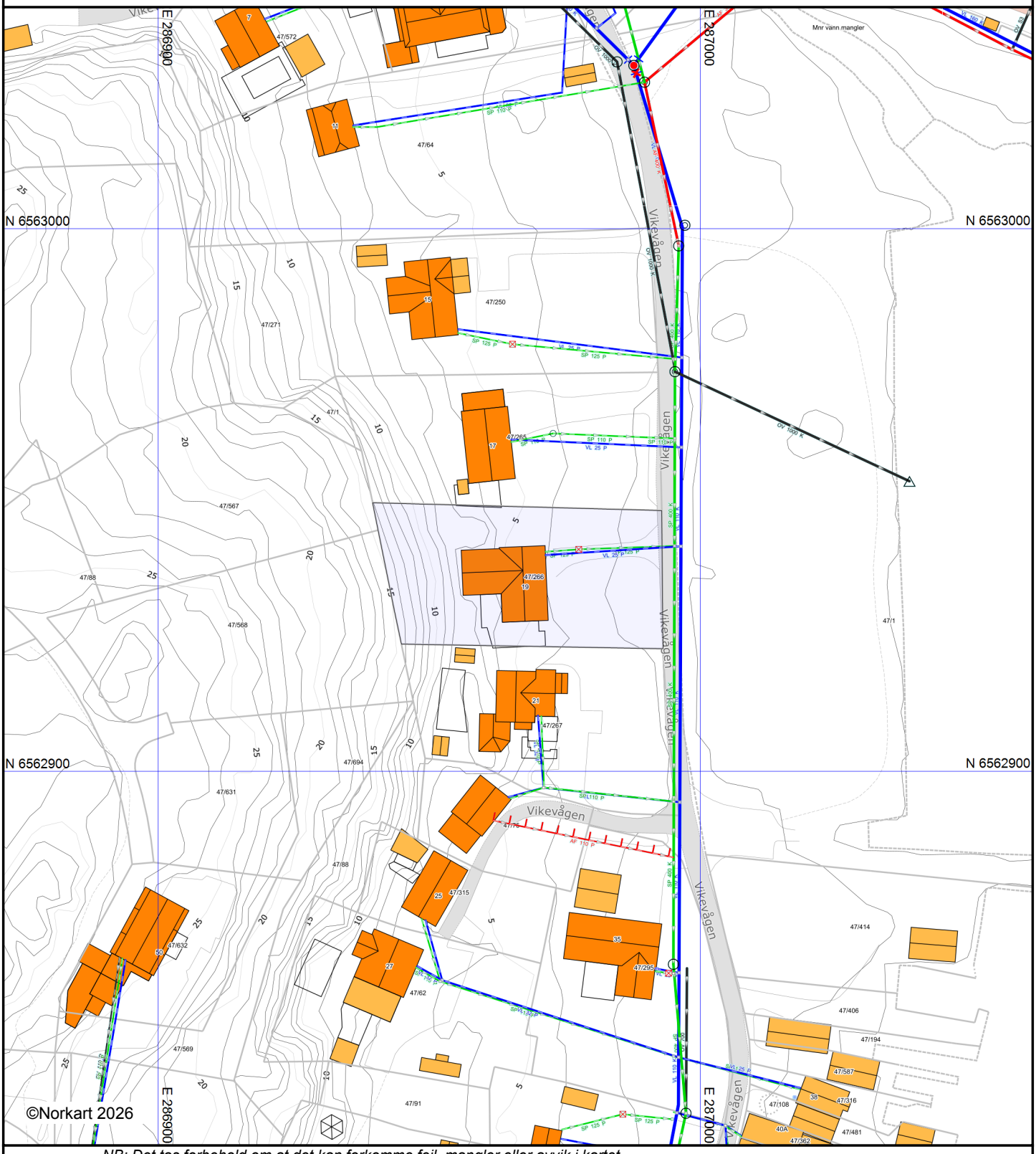
Eiendom: 47/266
Adresse: Vikevågen 19
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

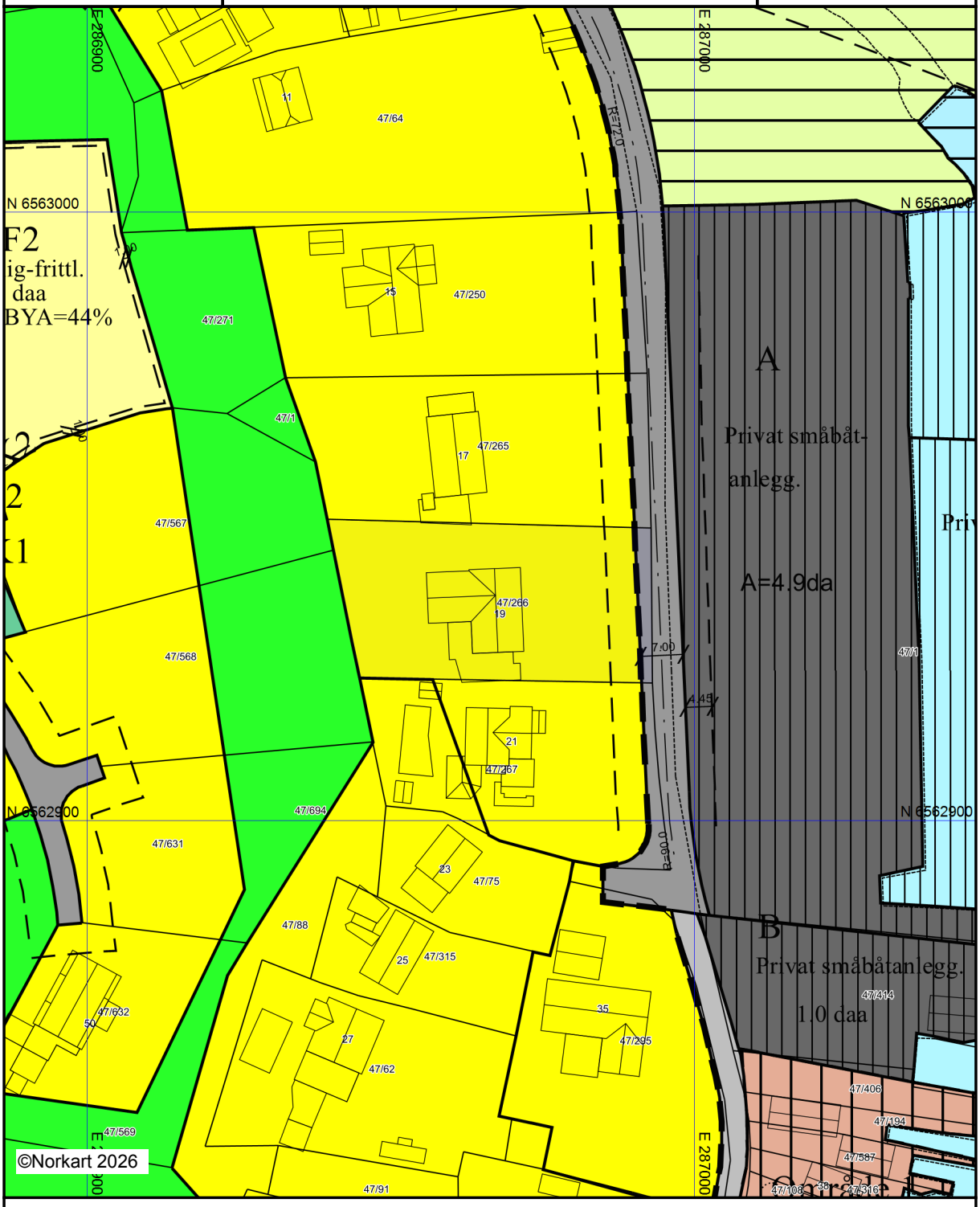
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/266
Adresse: Vikevågen 19
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

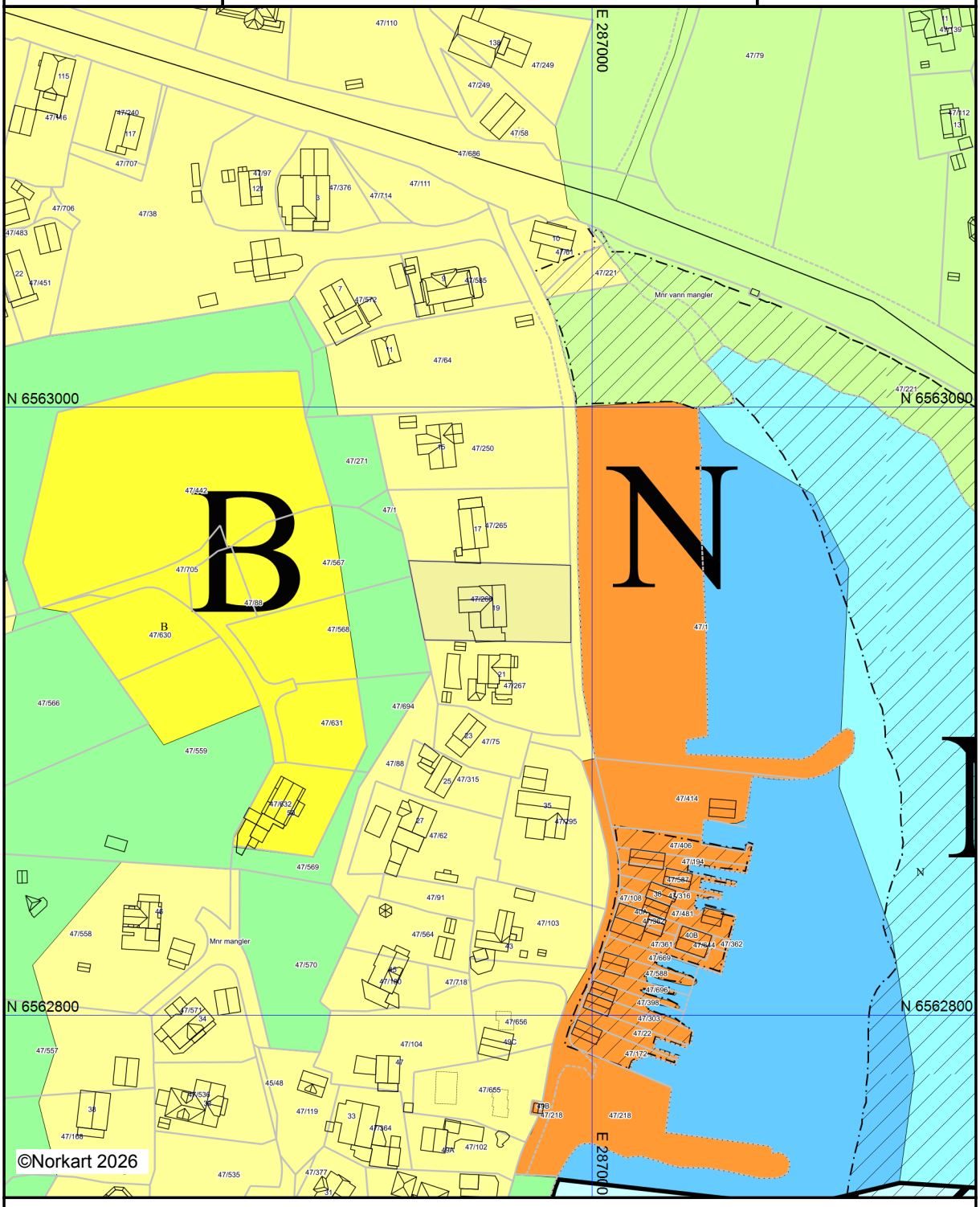
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/266
Adresse: Vikevågen 19
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

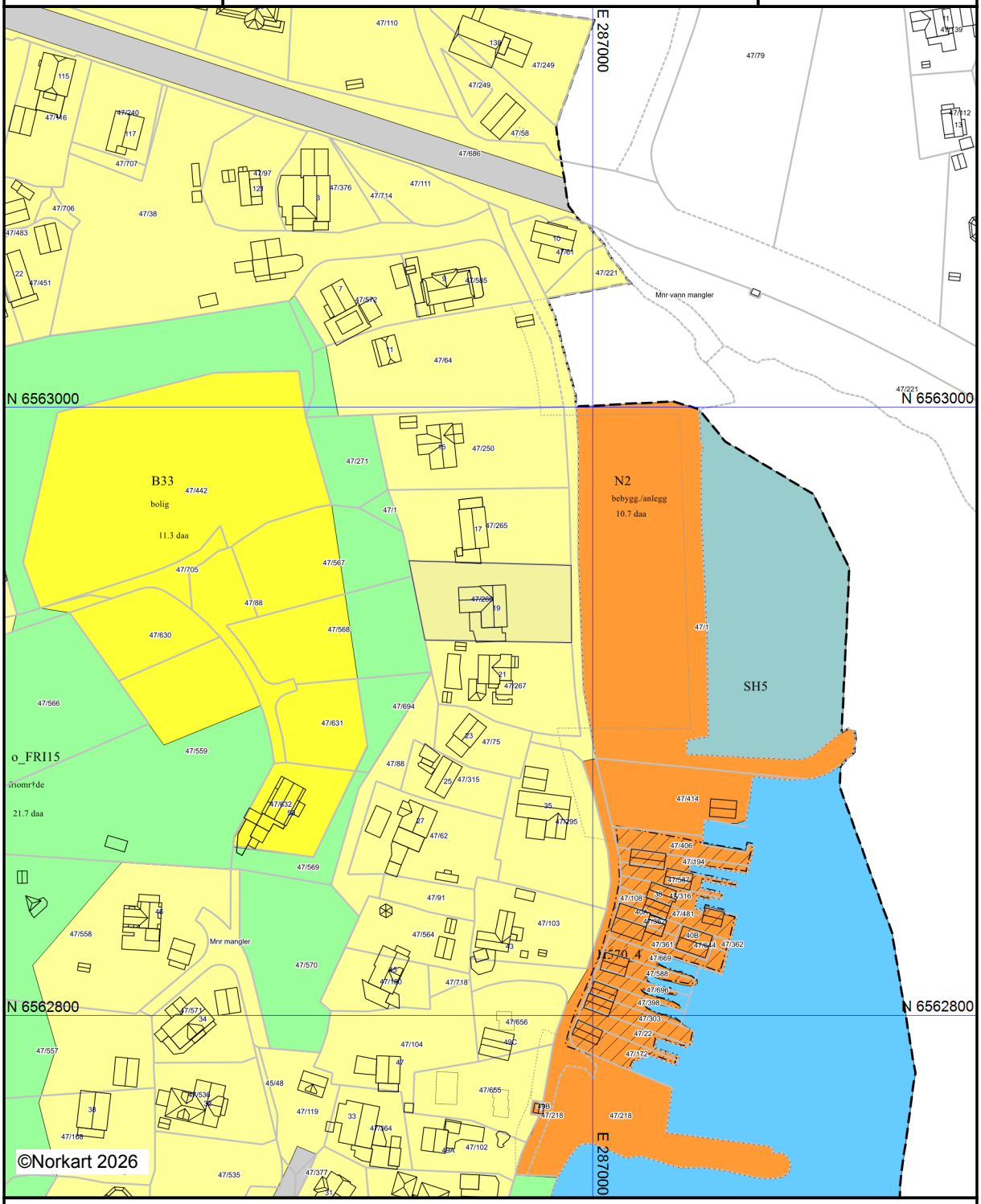
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 47/266
Adresse: Vikevågen 19
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk
- Abc Påskrift areal

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

Utskriftsdato: 26.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	266	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vikevågen 19, 4280 SKUDENESHAVN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 308 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	675
Navn	Skudeneshavn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4741/KDP675-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 308 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B25

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	118
Navn	Ershaug
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/10348/118-end5%20planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 250 m^2 **Formål** Boliger

Id	140
Navn	Indre Vikevågen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2542/r140-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 58 m^2 **Formål** Kjørevei

Planbestemmelser

118 - Ershaug – områderegulering - gnr. 47/440 mfl.

Arkivsak: 25/2929

Stadfestet den 17.8.1981
- endret delegert adm. 27.3.2025 – plan 118-5 (endringer er alle bestemmelser etter pbl. 2008)

Området reguleres til følgende formål:

Pbl. 1965 og 1985

Fellesbestemmelser

Bestemmeler for boligområder

Bestemmelser for friområder

Bestemmelser for trafikkområder

Spesialområdene ved Vikesjøen

Eiendommer i strid med planen

Pbl. 2008

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse (B1–B2)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1–BF2)

Øvrige kommunaltekniske anlegg (f_ØK1–ØK2)

Lekeplass (f_LEK1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Veg (o_V1, f_V2)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT1)
Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1–4, f_AVG5)

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Sikringssone – Frisiktsone (H140)

Disse bestemmelsene gjelder for formål regulert etter pbl. 1965 og 1985

Fellesbestemmelser

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og etter de retningslinjer som er vist på planen og på vedlagte illustrasjonsplan.

§ 3.

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke skjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten.

§ 4.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhet og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

§ 5.

Ved byggemelding skal redegjøres for terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ m.v.

§ 6.

Alle gjerder eller innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Bestemmeler for boligområder

§ 8.

Eneboliger skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,15.

§ 9.

For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje på hver tomt, samt oppstillingsplass av minst 1 bil.

§ 10.

Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til form og farge.

Bestemmelser for friområder

§ 11.

Friområdene består av utmark med innslag av skog som skal bevares. Innenfor området kan ellers innretninger for lek og sport godkjennes.

Bestemmelser for trafikkområder

§ 12.

Trafikkområde skal nyttes til trafikkformål og vegen skal ha reguleringsbredder og kurvatur som vist på planen.

Spesialområdene ved Vikesjøen

De bebygde eiendommene samt sjøhuseiendommene inngår i planen. Planen forutsetter at interne veger skal forbli uendret. Eventuelle endringer/utbedringer må skje på vanlig måte og innenfor rammen av bygningsloven.

Eiendommer i strid med planen

Bebygde eiendommer som ligger utenfor byggegrensen vil etter søknad kunne påbygges/utbedres på nærmere angitte vilkår dersom det etter bygningsrådet skjønn ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Disse bestemmelsene gjelder for formål regulert etter pbl. 2008

1. Fellesbestemmelser

1.1. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann, avløp og overvann, pumpestasjon og renovasjonsanlegg skal skje i henhold til godkjent teknisk plan, jf. rekkefølgekrav 4.2.1.

1.2. Uteoppholdsareal og lekeplass skal opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan, jf. rekkefølgekrav 4.3.1. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 med utgangspunkt i situasjonsplan datert 20.11.24 og vise:

- Bygningers plassering og utforming
- Utforming av uterom
- Nødvendig belysning av felles arealer og veger
- Adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem
- Overvanns- og flomvannshåndtering.

- Utforming av lekeplass f_LEK1, herunder valg av lekeutstyr, materialtype, møblering av oppholdsplasser, terrenghøyder, dreneringsforhold, valg av beplantning og eventuell leskjerming.

1.3. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven skal anleggsarbeid stanses og kommunens naturforvalter straks varsles.

1.4. Overvann i planområdet skal primært håndteres med naturbaserte løsninger på egen tomt. Der andre løsninger blir brukt, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

2. Bestemmelser til arealformål

2.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1. Tiltak som bearbeiding av terreng, forstøtningsmurer og mindre, faste strukturer tillates utenfor byggegrensen, men innenfor formålsgrensen. Bestemmelsen gjelder ikke mot offentlig veg.

2.1.2. Ny bebyggelse skal gis en enhetlig utforming med henhold til materialbruk og takform, og skal være av god arkitektonisk og materiell kvalitet.

2.1.3. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

2.1.4. Det tillates bebyggelse i 1 etasje samt en sokkeletasje. Bygg tillates med byggehøyde opptil 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, hvor høyden kan være opptil 8,5 meter fra laveste plassering i terrenget, inkludert fundament over bakken.

2.1.5. Tilknyttet hver boenhet tillates det inntil 2 parkeringsplasser for bil. Minimum 1 av disse skal være i under tak.

2.1.6. Plasseres frittliggende garasje/carport eller uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, skal gesimshøyden ikke overstige 4 meter, og eventuelt møne skal ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

2.1.7. Garasje/carport og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming, materialvalg og fargebruk. De skal ha en enkel utforming uten takark, takoppløft, karnapp eller lignende.

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

2.1.9. Boliger skal ha privat uteplass på minimum 24 m² som er soleksponert i minst 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.

2.1.10. Boliger skal ha kjørbar tilkomst via interne tilkomstveger i tråd med prinsipper vist i situasjonsplan datert 20.11.24.

Boligbebyggelse - felt B1–2

2.1.11. For feltene B1–B2 skal fortsatt planbestemmelsene §§ 8-10 over gjelde.

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse - felt BF1

2.1.12. I feltet skal det oppføres 4 frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse - felt BF2

2.1.13. I feltet skal det oppføres 2 frittliggende tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Øvrige kommunaltekniske anlegg - felt ØK1 (felles)

2.1.14. Innenfor formålet skal det etableres oppstillingsplass for avfallsdunker på tømmedag for boligene i felt BF1 og BF2. Plassen tillates skjermet.

2.1.15. Arealer som ikke benyttes til renovasjonshåndtering, skal gis god utforming og beplanting med allergivennlige, stedegne planter, som fremmer pollinerende insektarter.

Øvrige kommunaltekniske anlegg - felt ØK2 (felles)

2.1.16. Innenfor formålet skal det etableres en pumpestasjon for spillvann som er felles for boliger i BF1 og 2. Oppstillingsplass for bil tillates delvis ut i veg.

2.1.17. Arealer som ikke benyttes til pumpestasjon og oppstillingsplass, skal gis god utforming og beplantes med allergivennlige, stedegne planter, som fremmer pollinerende insektarter.

Lekeplass - felt LEK1 (felles)

2.1.18. Lekeplass skal være felles for boligene i BF1–2 og øvrige eiendommer med adkomst via vegen o_V1.

2.1.19. Lekeplass skal ha universelt utformet tilkomst fra tilgrensende veg.

2.1.20. Lekeplass skal ha en tiltalende utforming, god tilpasning mot tilgrensende arealer og skal inneholde sandkasse og minst tre andre lekeapparater tilpasset ulike aldre, samt sitteplasser.

2.1.21. 50 % av lekearealet skal være solbelyst ved jevndøgn 21. mars/september klokken 15.00 og fem timer gjennom dagen.

2.1.22. Lekeplass skal opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan. jf. 4.3.1. Denne skal dokumentere at lekeplassen er sikret mot trafikkfare.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Veg - felt V1 (offentlig)

2.2.1. Området skal brukes til veg. Det tillates oppstilling av renovasjonsbil i veg ved f_ØK1.

Veg - felt V2 (felles)

2.2.2. Området skal brukes til veg og skal være felles for boliger i BF1–2.

Annen veggrunn - teknisk anlegg - felt AVT1 (offentlig)

2.2.3. Området skal opparbeides med dekke som tåler oppstilling av renovasjonsbil for tømming.

Annen veggrunn - grøntareal - felt AVG1–5 (offentlig og felles)

2.2.4. Innenfor formålet tillates det opparbeidelse med grus og singel, eller beplantning med allergivennlige, stedegne planter, som fremmer pollinerende insektarter.

2.2.5. Feltet o_AVG3 skal være opparbeidet med permeable masser som tillater infiltrering og bør beplantes som et regnbed for perioder med overvann.

2.2.6. Feltet f_AVG5 skal være felles for boliger i BF1–2.

3. Bestemmelser til hensynssoner

3.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

Sikringssone – Frisiktsone

3.1.1. I frisiktsone H140 skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1. Krav til dokumentasjon

4.1.1. Ved søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning, jf. bestemmelse 1.2.

4.1.2. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for utforming, material- og fargevalg, jf. bestemmelse 2.1.2.

4.1.3 Ved søknad om tiltak innenfor BF1 og BF2 skal det dokumenteres at det er plass til regulert antall boenheter innenfor det berørte feltet. Dokumentasjonen skal fremlegges uavhengig av antall boenheter det søkes om.

4.2. Før igangsettingstillatelse

4.2.1. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for lekeplass, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert vann, avløp og overvann, samt belysning etter veglysnormen.

4.2.2. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge avtale med nettselskapet angående løsning for strømforsyning.

4.2.3. Før det blir gitt igangsettingstillatelse for det respektive byggefeltet, skal det foreligge en rigg- og anleggsplan for byggetrinnet.

4.3. Før bebyggelse tas i bruk

4.3.1. Før boliger innenfor felt BF1 og BF2 kan tas i bruk, skal f_LEK1, f_ØK1–2, o_V1 og f_V2 være ferdig opparbeidet og godkjent iht. teknisk plan, jf. 4.2.1. Ferdigstilte offentlige anlegg skal fradeles og overføres til Karmøy kommune.

Dokumenter som er retningsgivende

- Situasjonsplan datert 20.11.24

Planbestemmelser
140 INDRE VIKEVÅGEN

Arkivsak: **99/02218**
Arkivkode: **L12**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR INDRE VIKEVÅGEN**

Egengodkjent i Karmøy kommunestyre sak 0075/03 – 30.09.03

§ 25 - Endret i henhold til brev fra Fylkesmannen dat. 28.02.2005

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

Området reguleres til følgende formål:

I. BYGGEOMRÅDE: Bolig.

II. TRAFIKKOMRÅDE: Kjøreveg og gang/sykkelveg

Havneområde (på land)

Havneområde i sjø

III. FRIOMRÅDE: Friområde på land.

Friområde i sjø.

IV. SPESIALOMRÅDE: **Naturvernområde**; rullesteinstrand,

strandeng og gruntvannsområde.

Naturvernområde i sjø; gruntvannsområde

Kulturvernområde; gammelt naust- og

sjøbruksmiljø, Falnes kirke med kirkegård

og forminne med en bautastein
fra jernalderen.

Privat småbåtanlegg (på land)

Privat småbåtanlegg (i sjø)

Frisiktsoner

BESTEMMELSE FOR:

I. BYGGEOMRÅDE:

Bolig

§ 1
Eksisterende bolig inngår i planen. Oppbygging etter brann i tråd med dagens utforming tillates.

II. TRAFIKKOMRÅDE:

Kjøreveger og gang/sykkelveg

§ 2
Veger og anlegg skal opparbeides som vist i planen. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunal norm. Kryss til riksveg 511 skal opparbeides i h.h.t. vegnormalkravene etter nærmere godkjente byggeplaner.

§ 3
Innenfor området skal eksisterende veger benyttes i den grad det er vist på planen.

§ 4
Grusveg i natur- og kulturvernområde skal ikke endres.

Havneområde (på land)

§ 5
Området skal anvendes til molo, allmenningskai og båtopptrekk.

Havneområde i sjø:

§ 6
Tiltak i sjø, i medhold av Lov om havner og farvann, skal godkjennes av Kystverket.

III. FRIOMRÅDE:

Friområde på land

§ 7
Friområdet skal brukes til rekreasjon og fri lek.

Friområde i sjø

§ 8
Friområdet skal brukes til ferdsel til og fra småbåthavn, rekreasjon og fritidsysler (badeaktivitet).

§ 9
Mudring/ graving av sandbunn er ikke tillatt.

§ 10
Aktiviteten i området skal ta hensyn til naturkvalitetene i området, dyreliv og vegetasjon.

§ 11
Tiltak i sjø som faller innenfor havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

IV. SPESIALOMRÅDE:

Naturvernområde

§ 12
Området skal vernes som et våtmarksområde, da området har stor verdi som rasteplass for sjøfugl. Det er ikke tillatt med inngrep eller tiltak som vil vanskeliggjøre opprettholdelsen av områdets funksjon som våtmarksområde. Det er ikke tillatt med uttak av løsmasser, planering og lagring av masse, drenering eller annen form for tørrlegging. Skjøtselstiltak for å opprettholde eller bedre områdets funksjon som våtmarksområde er tillatt. Skjøtselstiltak skal skje i samråd med kommunens naturforvalter.

Naturvernområde i sjø; gruntvannsområde

§ 13
Området skal sikres som et viktig sjøfuglområde. Mudring er ikke tillatt i område.

§ 14
Kommunen kan dersom behov foreta fysisk avmerking/stengsel for det mest sårbare området nærmest elveosen.

§ 15
Anlegg for havn, kaier, molo eller flytebrygger tillates ikke etablert.
Området skal holdes fri for innretninger.

Kulturvernområde
Kulturelt bevaringsområde/eldre naustmiljø på vestsida av vågen

§ 16
Området skal brukes til småbåthavn, fortøyning, naust og båtstøer.
Naustene skal være tilpasset eldre eksisterende naustmiljø når det gjelder høyde, form, materialbruk, samt plassering i forhold til strandlinje/kai. Grunnflaten på naust skal ikke overstige 40 m2.

§ 17
Naustene skal kun benyttes til oppbevaring av fiskeredskaper og båtutstyr, mindre båter, utstyr for dykking og bading og annet bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold. Plassering må ikke hindre ferdsel i strandsonen.
Bygningene skal oppføres i 1 etg + loft i naturstein eller tre, med saltak – takvinkel på 40-45 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,5 m over tilstøtende terrengs laveste punkt. Taktekkingen skal være teglpanner eller betongpanner med teglfarge. Tekkingen avsluttes i gavlen med vindskeier/dekkbord. Dører skal være sidehengslede tredører. Vinduer skal være maks 0,9 m2- oppdelt i sprosser dersom over 0,2 m2. Arker,kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper og lignende tillates ikke.

§ 18
En eventuell utfylling i sjø ved de gamle støene kan vurderes ved innsending av søknad. Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før en eventuell tillatelse kan gis. Ved søknad om ethvert tiltak på land og eller i strandsonen skal antikvariske myndigheter ha mulighet til å uttale seg før en godkjenning.

Kulturelt bevaringsområde/sjøbruksområde på østsiden av vågen

§ 19
Ved byggemelding av tiltak skal det foreligge en disposisjonsplan som viser samlet utbygging innenfor området. Det tillates oppført inntil 3 naust innenfor området. Naust tillates oppført med grunnflate inntil 40 m2. Naustene skal søkes plassert i tråd med tidligere plasseringer. Naustene skal kun benyttes til oppbevaring av fiskeredskaper og båtutstyr, mindre båter, utstyr for dykking og bading og annet bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold. Plassering må ikke hindre ferdsel i strandsonen.
Bygningene skal oppføres i 1 etg + loft i naturstein eller tre, med saltak – takvinkel på 40-45 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,5 m over tilstøtende terrengs laveste punkt. Taktekkingen skal være teglpanner eller betongpanner med teglfarge. Tekkingen avsluttes i gavlen med vindskeier/dekkbord. Dører skal være sidehengslede tredører. Vinduer skal være

maks 0,9 m2- oppdelt i sprosser dersom over 0,2 m2. Arker,kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper og lignende tillates ikke.

§ 20
Ved søknad om ethvert tiltak på land og eller i strandsonen skal antikvariske myndigheter ha mulighet til å uttale seg før en godkjenning.

§ 21
Eksisterende støer skal bevares. Videre skal to store steiner vist på kartet bevares, samt eksisterende potetkjeller.

Kulturelt bevaringsområde/område med Falnes kirke/kirkegård

§ 22
Området omfatter Falnes kirke med omkringliggende kirkegård. Ingen tiltak på kirka eller i området omkring som vil endre den fysiske situasjon kan gjennomføres uten godkjenning av de antikvariske myndighetene. Dog kan området brukes til kirkegård i samsvar med tidligere godkjente planer.

Kulturelt bevaringsområde/forminne område omkring en bautastein fra jernalderen sør for Falnes kirke

§ 23
Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i området.

Privat småbåtanlegg (på land)

§ 24
I området skal anlegges båtanlegg med båtopplag og parkering.

§ 25
Innenfor område A tillates oppført inntil 7 naust. Grunnflaten for naust skal ikke overstige 25 m2 pr. enhet. Bygningene tillates oppført i 1 etasje inkludert hems med takvinkel mellom 35^0 og 45^0. Mønehøyde skal ikke overstige 5 m over tilstøtende terrengs laveste punkt.

§ 26
Innenfor område B tillates oppført naust. Grunnflaten skal ikke overstige 40 m2 pr. enhet.

§ 27
Før utbygging kan skje, skal det foreligge en godkjent og samlet disposisjonsplan som viser naustplassering, høydeplassering, parkeringsplasser, atkomstforhold og kommunaltekniske løsninger. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til kommunal norm samtidig med byggemodning av småbåthavna.

§ 28
Naustene skal kun benyttes til oppbevaring av fiskeredskaper og båtutstyr, mindre båter, utstyr for dykking og bading og annet bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naust skal ikke nyttes til overnatting eller varig opphold. Plassering må ikke hindre ferdsel i strandsonen.
Bygningene skal oppføres i 1 etg + loft i naturstein eller tre, med saltak – takvinkel på 40-45 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,5 m over tilstøtende terrengs laveste punkt. Taktekkingen skal være teglpanner eller betongpanner med teglfarge. Tekkingen avsluttes i gavlen med vindskeier/dekkbord. Dører skal være sidehengslede tredører. Vinduer skal være maks 0,9 m2- oppdelt i sprosser dersom over 0,2 m2. Arker,kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper og lignende tillates ikke.

Naustene skal ha en enkel og funksjonell form. Naustene skal om mulig samles i grupper. Naustene bør allikevel ha en variert utforming og plassering. Naustene skal gis en estetisk utforming.

§ 29
Det er ikke tillatt å inngjerde området. Det skal sikres gangpassasje mellom byggene og kai/kaikant slik at ferdsel i strandsonen opprettholdes.

§ 30
Brygger skal bygges i tre, naturstein eller betong kledd med treverk.

Privat småbåtanlegg på land – OMRÅDE D:

§ 31
Området skal brukes til oppføring av redskapsboder samt båtopplag vinterstid.
Redskapsboder kan oppføres innenfor en størrelse på maks 15 m2 pr enhet.
Mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

§ 32
Det må innsendes situasjonsplan som viser antall redskapsboder, utforming og høyde, størrelse, samt plassering i terrenget før godkjenning.

Privat småbåtanlegg (i sjø)

§ 33

Tiltak i sjø må i tillegg til kommunens godkjennelse også godkjennes av Havnemyndighet.

Område I:

§ 34

Innenfor området tillates kun båtfortøyning direkte til kai. Av hensyn til innenforliggende elveos tillates ikke etablert flytebrygger eller utstikkende pirer av noe slag ut over det som eksisterer pr. 19.09.02.

§ 35

Mudring er ikke tillatt. Dersom det skulle bli umulig å fortøye til kai, skal spørsmålet om mudring forelegges kommunen og fylkesmannens miljøvernavdeling.

Område II:

§ 36

Området skal nyttes til småbåthavn. Det tillates etablert flytebrygger innenfor området.

Før det tillates etablert flytebrygger i området skal det foreligge en helhetlig utbyggingsplan som viser adkomst til kai, parkering og manøvreringsareal i forhold til båtopptrekk på land.

Frisiktsoner

§ 37

Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Datert 19.06.03

Nabolagsprofil

Vikevågen 19 - Nabolaget Vigevågen/Fladaberg - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skudeneshavn kai Linje 210, X210, 223, N288	9 min 0.8 km
Skudeneshavn kai Linje 210, X210, N288	9 min 0.8 km
Haugesund Karmøy	31 min
Stavanger Sola	36.2 km

Skoler

Skudeneshavn skole (1-7 kl.) 268 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Skudenes ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	18 min 16.1 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	20 min 18.4 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Skudesnes	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

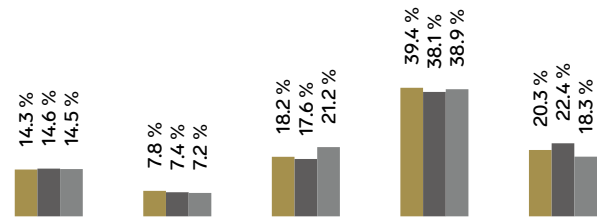
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vigevågen/Fladaberg	1 104	504
Skudeneshavn	3 435	1 759
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fladaberg FUS barnehage (0-5 år) 56 barn	12 min 1 km
Slagstemmen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 2.3 km
Skudenes barnehage (0-5 år) 56 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Skudenes	16 min
Coop Extra Skudenes Post i butikk	16 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

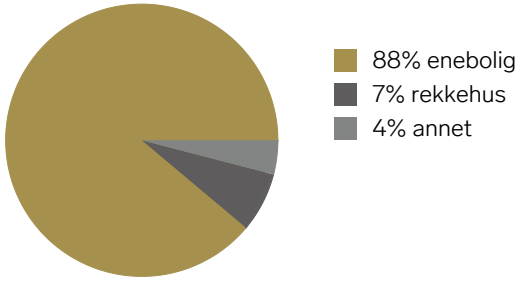
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Skudeneshavn skole gymnastikksal Aktivitetshall	13 min 1.1 km	
Skudenes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	16 min 1.4 km	
Skoi Trening og Helse avd. Kopervik	17 min	
SKY Fitness Kopervik	17 min	

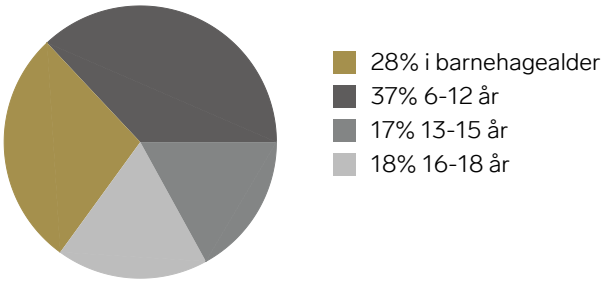
Boligmasse



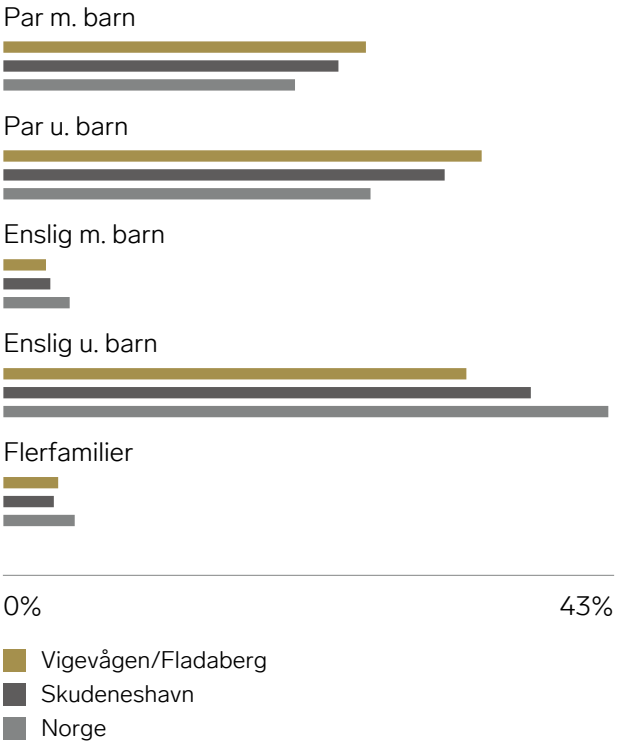
Varer/Tjenester

Megasenteret	17 min
Vitusapotek Skudeneshavn	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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