EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0126/26

Selger 1 navn
Frank Henning Andersen

Gateadresse
Vahaugvegen 37A

Poststed	Postnr
KARMSUND	5542

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: frende

Polise/avtalenr.: 956948

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje

Document reference: 2-0126/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Haugesund
Arbeid utført av	Ocab

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forsikringen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forsikringen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks elbil

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 2-0126/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0126/26

Tilleggskommentar

Heilt nytt bad etter vannlekkasje, kjøkkeninnredning,

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: 2-0126/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Henning Andersen	936de085407d32a6e92a9d9bbe7c86892f12efad	30.04.2026 09:35:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0126/26

- 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

Medlem av NITO

Vahaugvegen 37 A, 5542 KARMSUND KARMØY kommune

gnr. 148, bnr. 708

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2346 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BN8326

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

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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

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

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Boligen er oppført med to etasjer. Inngang fra bakkeplan i 1.etasje.
Det er oppført frittstående garasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Pipe er tekket med heldekkende beslag.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning.
Yttervegger er oppført med elementer fra Hedalm Anebyhus.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør av tre.
Malt altandør av tre med 2-lags glass.
Malt ytterdør av tre i sportsbod.
Altan er bygget av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er montert peisinnsats i stue.
Elementpipe.
Boligen har malt tretrapp.
Malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

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

Vaskerom
Det er gulvbelegg på gulv.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avtrekksanlegg med mekanisk avtrekk i våtrom.
Tilluft fra ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Antatt oppført på drenerende masser.
Støpt plate på mark med plasstøpt ringmur.
Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

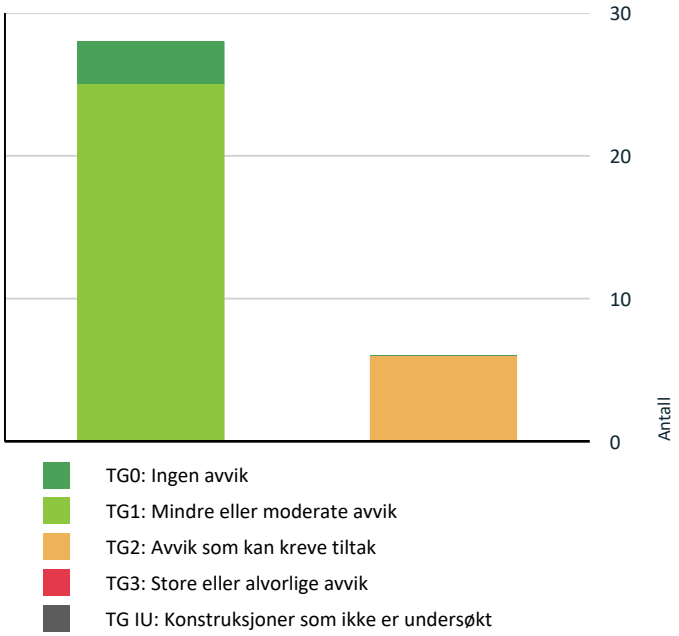
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Bad

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. 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 er merke etter fukt på undertak ved pipe. Dette var tørt på befaringsdagen.

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.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av undertaket ved pipe for å avdekke årsaken til fuktmerket, selv om det var tørt på befaringsdagen.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på konstruksjonen over tid.



Det er merke etter fukt på undertak ved pipe.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe er tekket med heldekkende beslag.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Fallforhold er ikke kontrollert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning.
Yttervegger er oppført med elementer fra Hedalm Anebyhus.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene nærmer seg normal levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alderen tilsier at vinduene snart må skiftes. Vinduer av denne alder har liten isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør av tre.
Malt altandør av tre med 2-lags glass.
Malt ytterdør av tre i sportsbod.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Altan er bygget av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 91 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist punktråte i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Punktråte i rekkverket bør utbedres eller skadede deler bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket sikkerhet.



Det er påvist punktråte i rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert peisinnsats i stue.
Elementpipe.
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med to heldekkende vasker og veggmontert toalett.
Badet ble pusset opp i regi av forsikringsselskapet etter lekkasje fra kjøkken (opplyst av eier). Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 25 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjkabinett, seksjon med to heldekkende vasker og veggmontert toalett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Hylle i seksjon har svelling etter fukt.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Hylle i seksjon har svelling etter fukt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking mot våtsone til dusj fra sportsbod, med fuktverdi på 8,7 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Det er ca 27 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ca 50 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel til dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.



Sluk

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom vaskerom og gang, med fuktverdi på 8,4 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksanlegg med mekanisk avtrekk i våtrom.
Tilluft fra ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

3. 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

Tilstandsrapport

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales kontroll av det elektrisk anlegget hvert 5.år. Opprinnelig del av anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Antatt oppført på drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark med plasstøpt ringmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen er oppført i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade. Det er saltakkonstruksjon av tre. Taket er tekket med betongtakstein.
Garasjen er kun enkelt beskrevet. Den er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført.
Tilstandsgrad settes derfor ikke.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

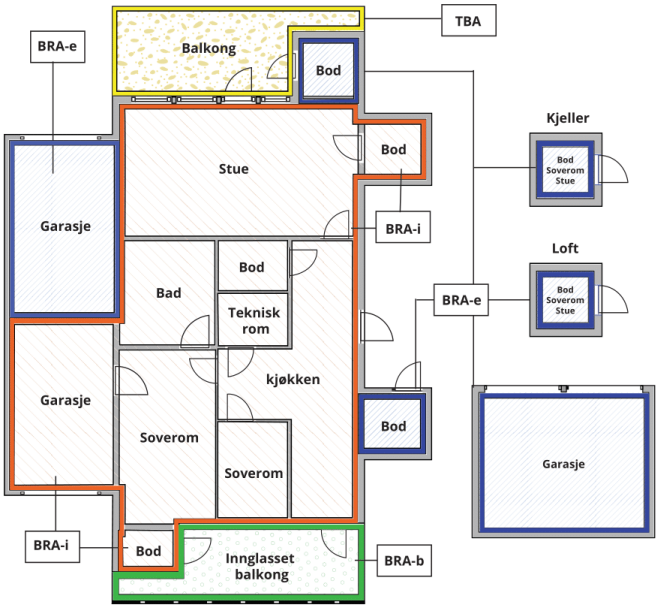
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	48			48	
2.etasje	48			48	15
SUM	**96**				**15**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad 2025 utført i regi av forsikringsselskap.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Frank Henning Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	148	708		0	312.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vahaugvegen 37 A

Hjemmelshaver
Andersen Frank Henning

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning. Stoppekran og V/A- anlegg utenfor boligen er ikke vurdert.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2003		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 148, Bruksnr 708	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Vahaugvegen 37 A, gatenr 1480 5542 Karmsund	**Grunnkrets:**	1003	Norheimskogen
		Valgkrets:	7	Norheim
		Kirkesogn:	6100201	Norheim
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.04.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	312,6 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
Sammenslåing	Forretning:	12.10.2018	Avgiver	1149/148/1022	0,0
	Matrikkelført:	12.10.2018	Mottaker	1149/148/708	654,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.11.2015	Avgiver	1149/148/704	-3,7
	Matrikkelført:	17.12.2015	Berørt	1149/148/208	0,0
			Berørt	1149/148/708	0,0
			Berørt	1149/148/1021	0,0
			Mottaker	1149/148/1022	3,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.11.2015	Avgiver	1149/148/708	-40,7
	Matrikkelført:	17.12.2015	Berørt	1149/148/704	0,0
			Berørt	1149/148/1003	0,0
			Berørt	1149/148/1021	0,0
			Mottaker	1149/148/1023	40,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.11.2015	Avgiver	1149/148/704	-148,4
	Matrikkelført:	17.12.2015	Berørt	1149/148/196	0,0
			Berørt	1149/148/207	0,0
			Berørt	1149/148/208	0,0
			Berørt	1149/148/690	0,0
			Berørt	1149/148/708	0,0
			Berørt	1149/148/934	0,0
			Berørt	1149/148/1021	0,0
			Berørt	1149/148/1022	0,0
			Berørt	1149/148/1023	0,0
			Mottaker	1149/148/1024	148,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.11.2015	Avgiver	1149/148/708	-101,4
	Matrikkelført:	17.12.2015	Avgiver	1149/148/709	-52,0
			Berørt	1149/148/704	0,0
			Berørt	1149/148/943	0,0
			Berørt	1149/148/1003	0,0
			Berørt	1149/148/1020	0,0
			Mottaker	1149/148/1021	153,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.01.2014	Avgiver	1149/148/8	-981,3
	Matrikkelført:	27.01.2014	Berørt	1149/148/25	0,0
			Berørt	1149/148/163	0,0
			Berørt	1149/148/210	0,0
			Berørt	1149/148/305	0,0
			Berørt	1149/148/681	0,0
			Berørt	1149/148/682	0,0
			Berørt	1149/148/704	0,0
			Berørt	1149/148/708	0,0
			Berørt	1149/148/709	0,0
			Berørt	1149/148/804	0,0
			Berørt	1149/148/858	0,0
			Mottaker	1149/148/1003	981,3
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.05.2004	Avgiver	1149/148/708	-219,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/148/943	219,0
Skylddeling	Forretning:	11.04.1979	Avgiver	1149/148/8	-873,8
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/148/708	873,8
Skylddeling	Forretning:	11.04.1979	Avgiver	1149/148/14	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/148/708	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vahaugvegen 37 A	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.05.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	92,0	Igangset.till.:	13.02.2004
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	92,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.07.2004
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	22560425			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			46,0		46,0				
H01	1		46,0		46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	20,0	Rammetillatelse:	14.04.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.04.2004
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.01.2012
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23899124			Antall etasjer:	1

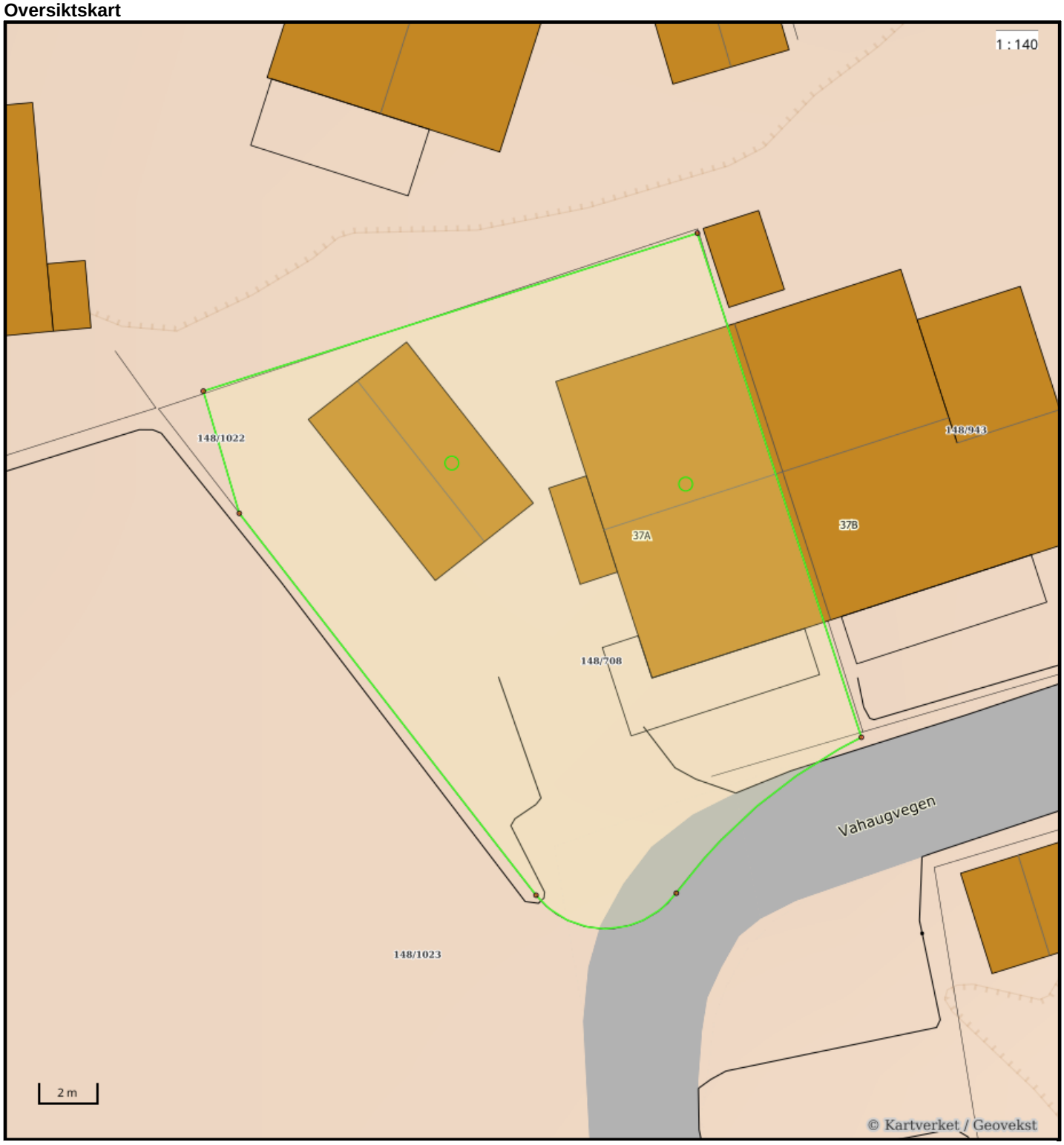
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



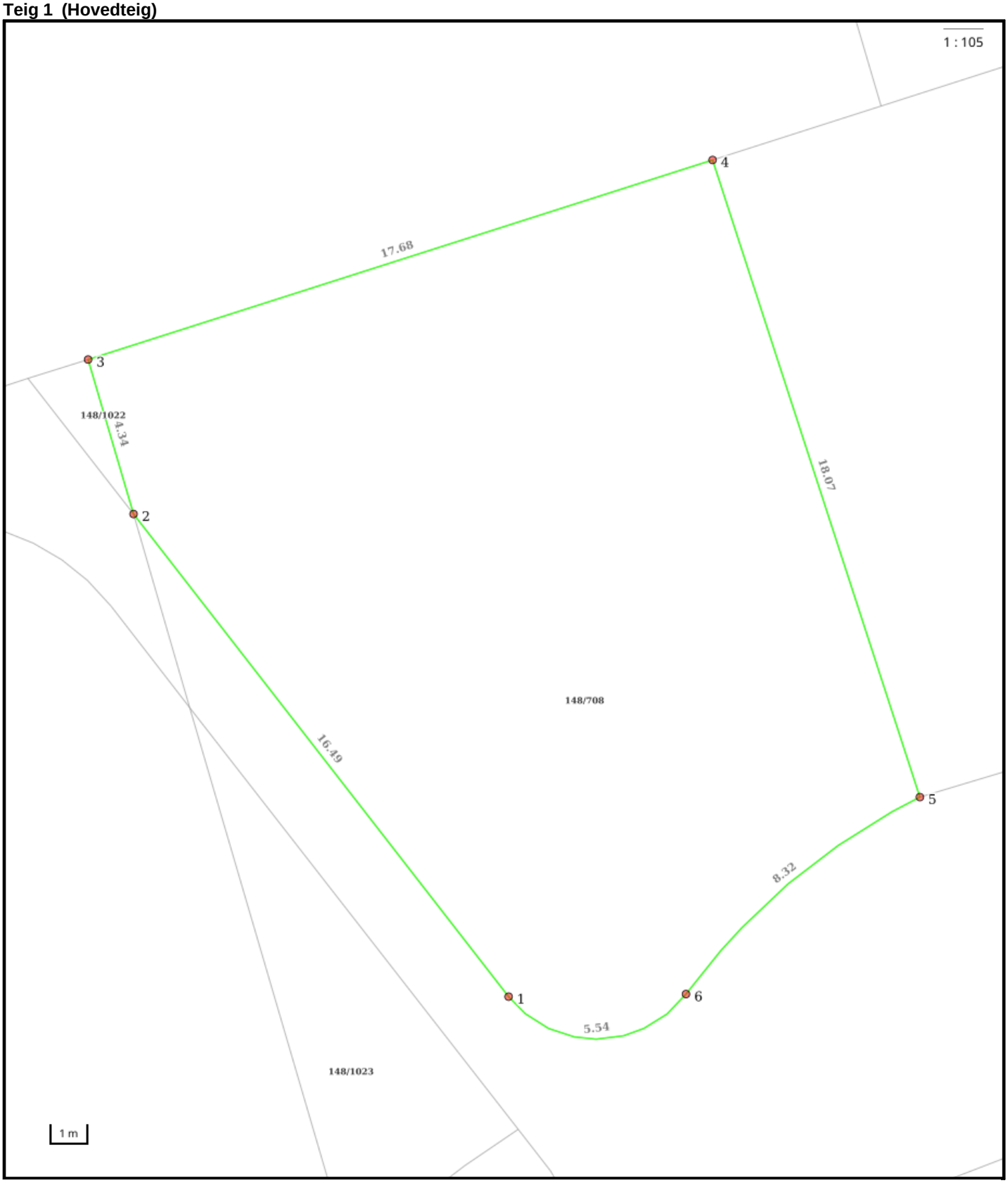
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 312,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 588 635,59	290 199,19	16,49m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 588 647,64	290 187,93	4,34m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 588 651,68	290 186,34	17,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 588 658,56	290 202,63	18,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 588 641,95	290 209,75	8,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-17,50	Mur	Nei	Umerket
6	6 588 636,09	290 203,95	5,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	3,00	Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

VEDLEGG E1.

2-mannsbolig



Hedalm Boliger AS, Haugesund

Hedalm Boliger
Arebyhus

26 OKT 2004

DATA DESIGN SYSTEM

VEDLEGG E2



26 OKT 2004

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

17.02.2004beh

Tiltakshaver: Hedalm Boliger AS, Haugesund		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 12.03.2003
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vahaugvn.37, 5542 Karmsund	148/708		Ordre nr. 30429 og 30430	Sign.: dj
Hustype: 2-mannsbolig	Arknr. 508 Fasade Vest		E-nr. : E1:49x2	Tegn.nr.: 4250 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

23 FEB. 2004

VEDLEGG E3



26 OKT 2004

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 17.02.2004beh

Tiltakshaver: Hedalm Boliger AS, Haugesund		Målestokk	Tilbud nr.	Dato: 12.03.2003
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vahaugvn.37, 5542 Karmsund	148/708	1 : 100	Ordre nr. 30429 og 30430	Sign.: dj
Hustype: 2-mannsbolig	Arknr. 507 Fasade Nord		E-nr.: E1:49x2	Tegn.nr.: 4250 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

23 FEB. 2004

VEDLEGG E4



26 OKT 2004

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 17.02.2004beh

Tiltakshaver: Hedalm Boliger AS, Haugesund		Målestokk	Tilbud nr.	Dato: 12.03.2003
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vahaugvn.37, 5542 Karmsund	148/708	1 : 100	Ordre nr. 30429 og 30430	Sign.: dj
Hustype: 2-mannsbolig	Arknr. 506 Fasade Øst		E-nr. : E1:49x2	Tegn.nr.: 4250 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

23 FEB. 2004

DATA DESIGN SYSTEM

VEDLEGG E5



26 OKT 2004

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 17.02.2004beh

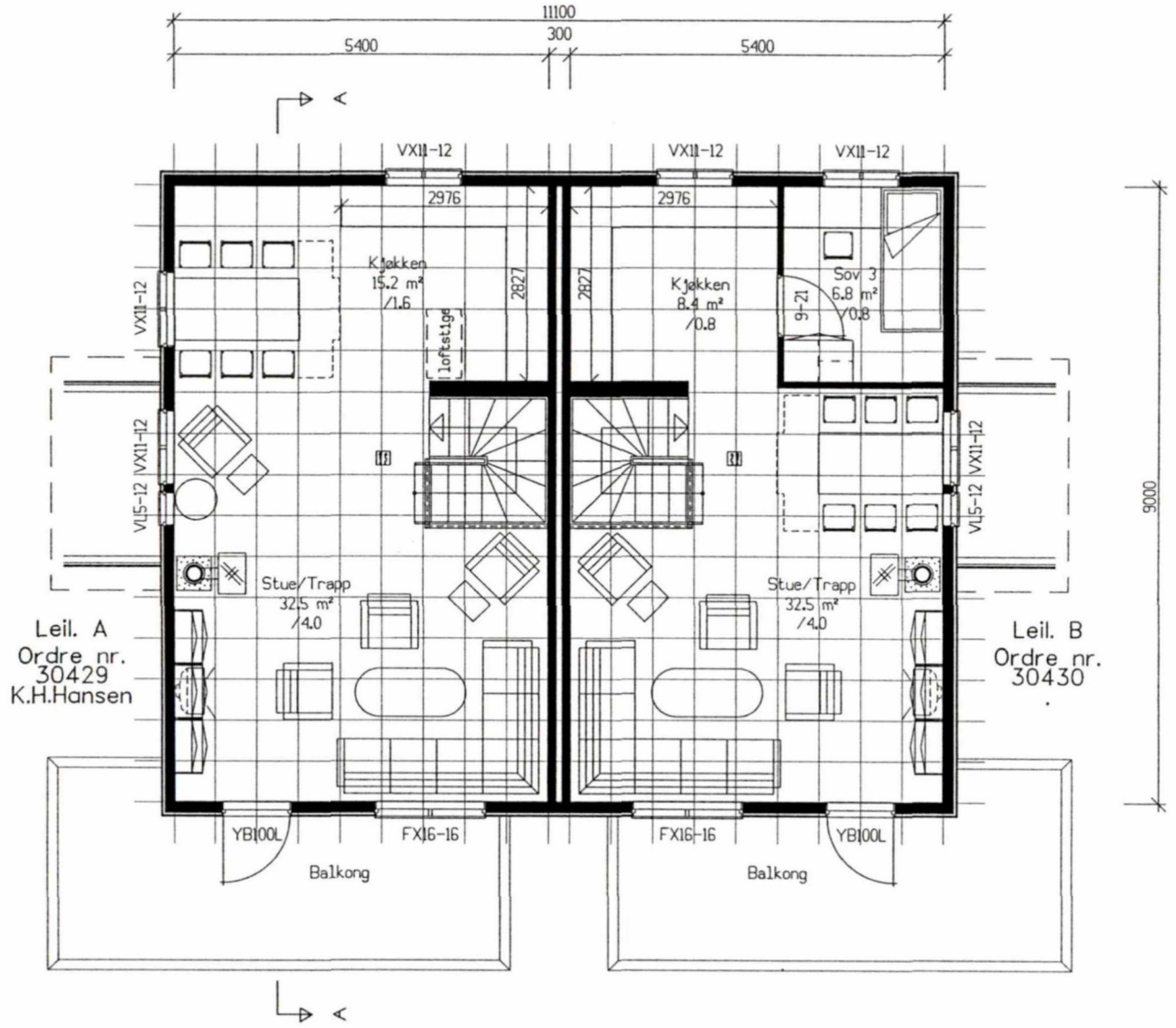
Tiltakshaver: Hedalm Boliger AS, Haugesund		Målestokk	Tilbud nr.	Dato: 12.03.2003
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vahaugvn.37, 5542 Karmsund	148/708	1 : 100	Ordre nr. 30429 og 30430	Sign.: dj
Hustype: 2-mannsbolig	Arknr. 505 Fasade Sør		E-nr. : E1:49x2	Tegn.nr.: 4250 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

23 FEB. 2004

VEDLEGG E6



26 OKT 2004

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 17.02.2004beh

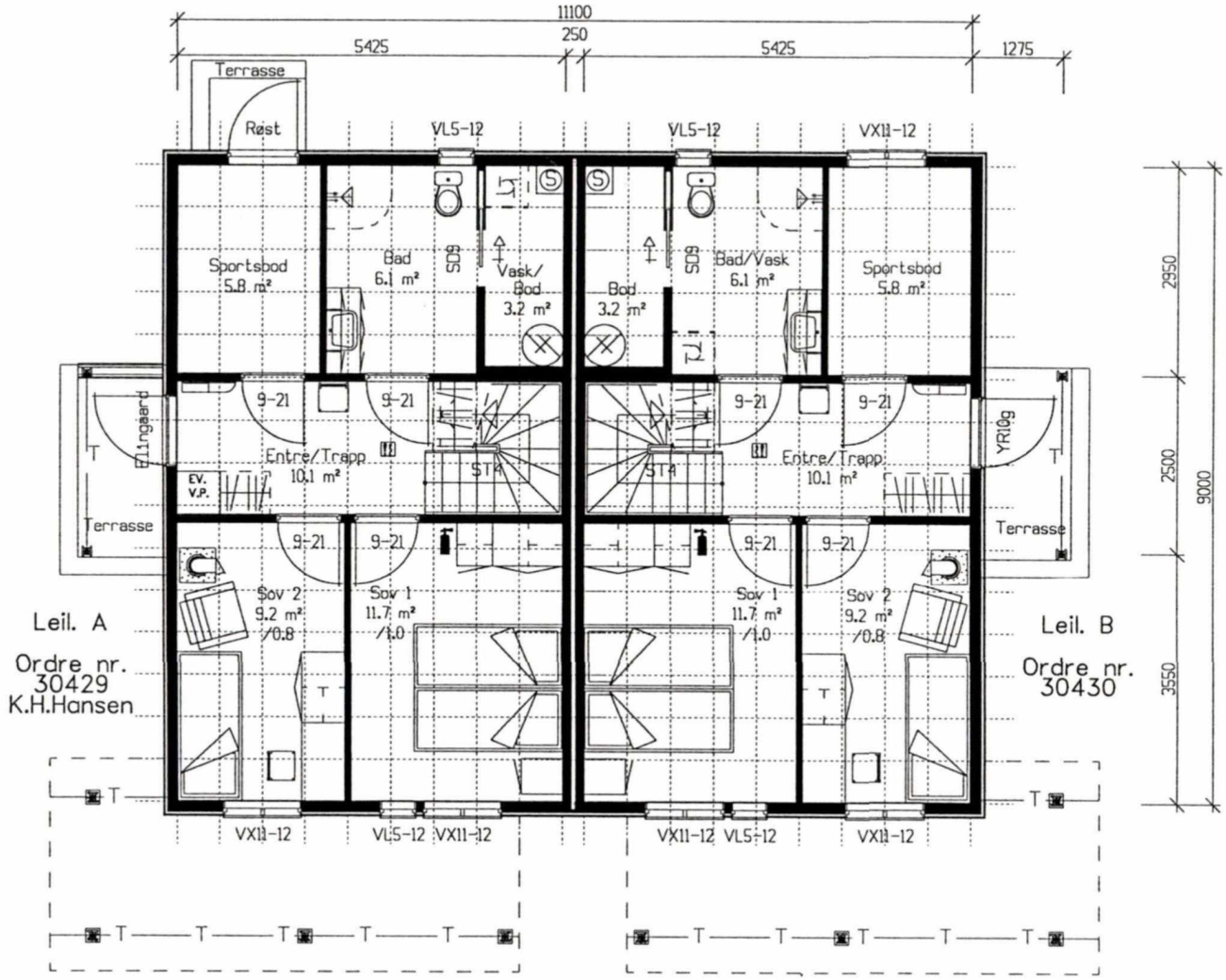
Tiltakshaver: Hedalm Boliger AS, Haugesund		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 12.03.2003
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vahaugvn.37, 5542 Karmsund	148/708		Ordre nr. 30429 og 30430	Sign.: dj
Hustype: 2-mannsbolig	Arknr. 504 Plan 2. etg.		E-nr. : E1:49x2	Tegn.nr.: 4250 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

23 FEB. 2004

VEDLEGG E 7



26 OKT 2004

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A 17.02.04 beh

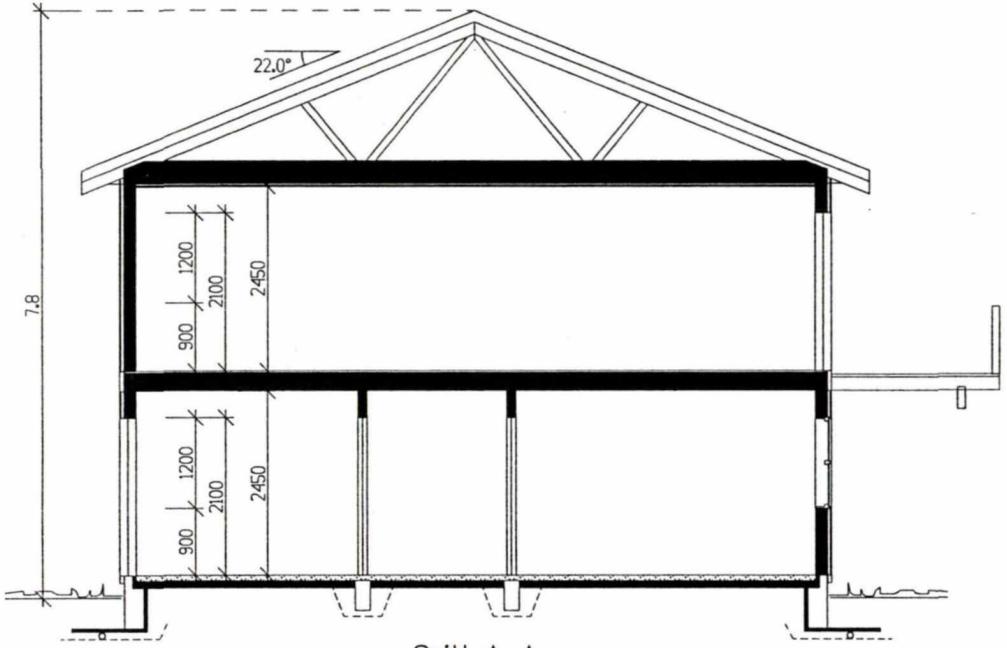
Tiltakshaver: Hedalm Boliger AS, Haugesund		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 12.03.03
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vahaugvn.37, 5542 Karmsund	148/708		Ordre nr. 30429 og 30430	Sign.: dj
Hustype: 2-mannsbolig	Arknr. 503 Hovedplan		E-nr. : E1:49x2	Tegn.nr.: 4250 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

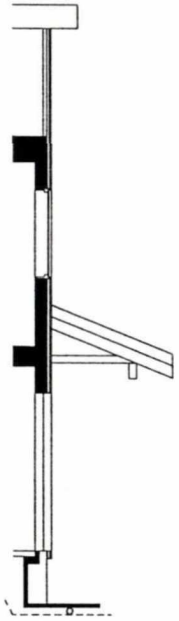
DATA DESIGN SYSTEM

23 FEB. 2004

VEDLEGG E8



Snitt A–A



Snitt inngang

Arealer pr. leilighet

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	48.6	x 1.0	48.6	48.6
Etg.plan	48.3	x 0.6	29.0	48.3
Sum 1 m²	97		78	97

Bebygd Areal (BYA)	69.0
Bolig Areal (BOA)	86.8

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A Endr.leil.A 17.02.2004beh

Tiltakshaver: Hedalm Boliger AS, Haugesund		Målestokk	Tilbud nr.	Dato: 12.03.2003
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vahaugvn.37, 5542 Karmsund	148/708	1 : 100	Ordre nr. 30429 og 30430	Sign.: dj
Hustype: 2-mannsbolig	Arknr. 501 Snitt og arealer		E-nr.: E1:49x2	Tegn.nr.: 4250 Rev.: A

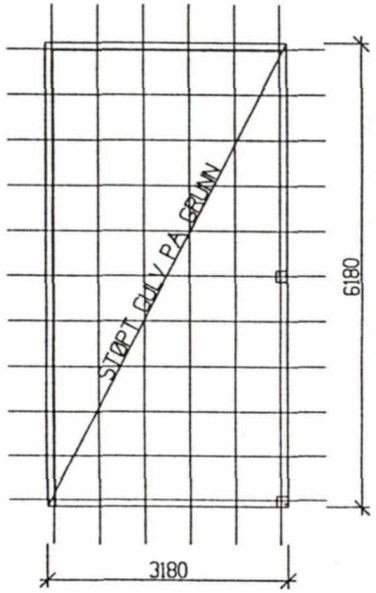
Hedalm Anebyhus

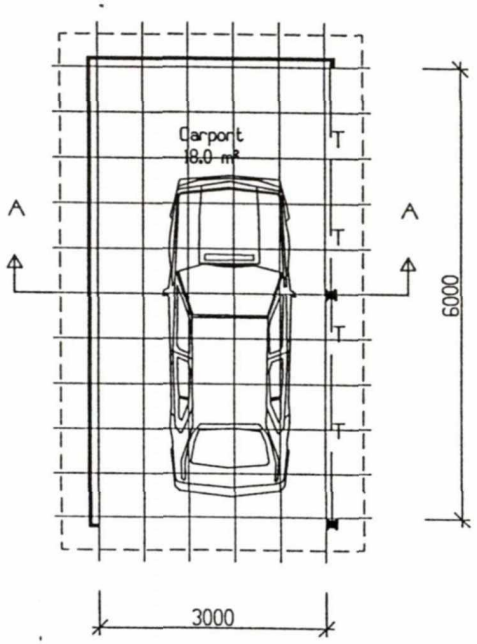
DATA DESIGN SYSTEM

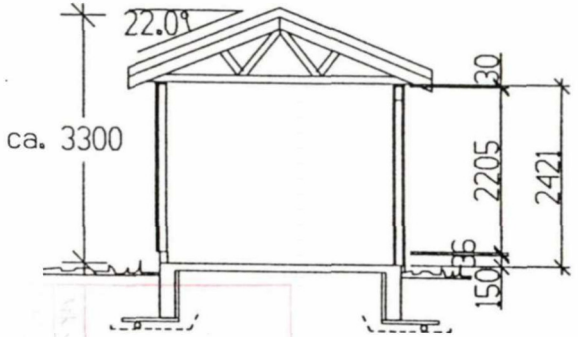
26 OKT 2004

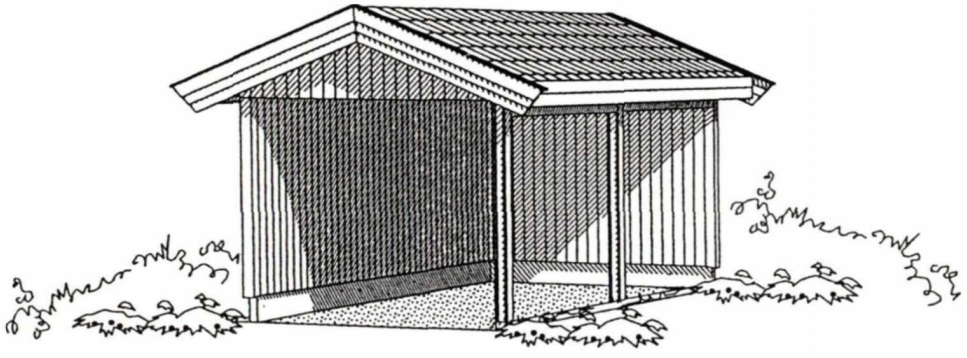
23 FEB. 2004

Vedlegg E1









KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
31. 03. 2004

BEBYGGD AREAL 20,5 m2
BRUKSAREAL 18,0 m2

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

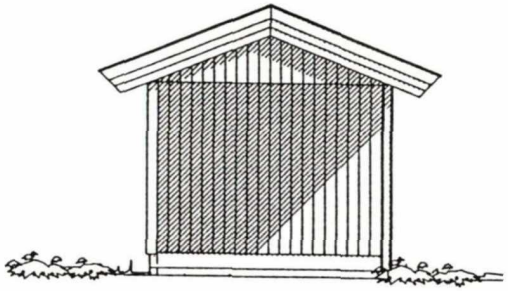
Tiltakshaver: Kirsten H. Hansen		Målestokk	Tilbud nr.	Dato: 17.02.2004
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vahaugvn. 37A, 5542 KARMSUND		1 : 100	Ordre nr.	Sign.: beh
Hustype: Carport	Arknr. 501 Planer, Snitt, Perspektiv, Arealer.		E-nr.: G:18	Tegnnr.: 9237 Rev.:

Hedalm Anebyhus

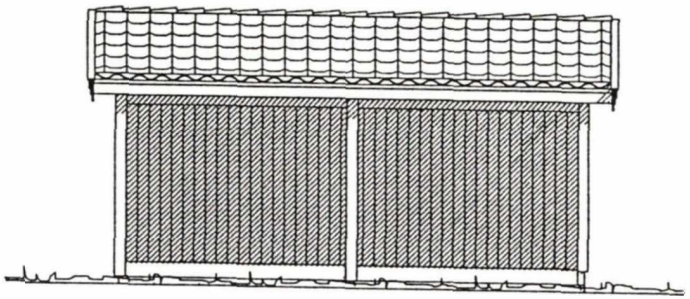
DATA DESIGN SYSTEM

23 FEB. 2004

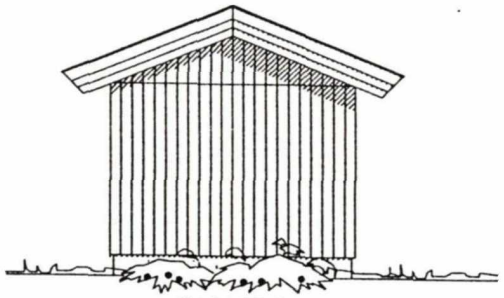
Vedlegg E2



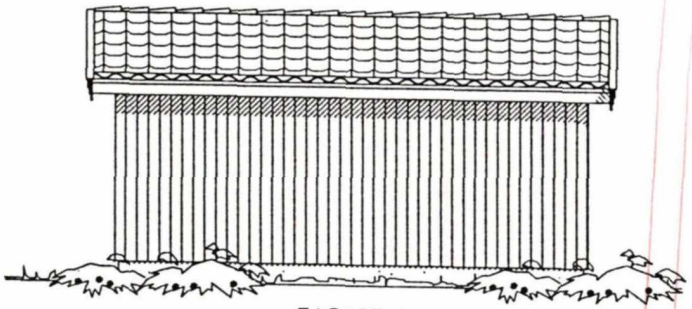
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
31. 03. 2004

Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Kirsten H. Hansen		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr.	Dato: 17.02.2004
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vahaugvn. 37A, 5542 KARMSUND			Ordre nr.	Sign.: beh
Hustype: Carport	Arknr. 508 FASADER		E-nr. : G:18	Tegnnr.: 9237 Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

23 FEB. 2004

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Hedalm Boliger AS DK Haugesund
Postboks 425

5501 HAUGESUND

Saksbehandler: Jon Kåre Vannes

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 148/708		**03/01091 023630/04**	**12.07.04**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg. Tomannsbolig*
Byggested:	*Vahaugveienn - Norheim,*
Gnr./Bnr.	*148/708*
Tiltakshaver:	*Vahaugveien HBP*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*0153/03*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*A. Helgeland Betongentrepenør*
Ansvarlig søker:	*Hedalm Boliger AS DK Haugesund*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Hedalm Boliger AS DK Haugesund*
Ansvarlig samordnende:	*Hedalm Boliger AS DK Haugesund*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Hedalm Boliger AS DK Haugesund*
Ansvarlig prosjekterende:	*Hedalm Boliger AS DK Haugesund*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Leo Jakobsen*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Murermesterfirma Breitve AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Nesse Gulv AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Støland Maskin AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Åkra Rør AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Åkra Rør AS*
Ansvarlig prosjekterende:	*Åkra Rør AS*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Jon Kåre Vannes
bygningskontrollør

Kopi til: Brannvesenet ,Vahaugveien HBP Vahaugveien 37, 5542 KARMSUND

enova

Energiattest



Adresse **Vahaugvegen 37A, 5542 KARMSUND**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279577**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22560425**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **708**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **178,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **160,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 467 kWh**



Vahaugvegen 37A, 5542 KARMSUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vahaugvegen 37A, 5542 KARMSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Karmøy kommune

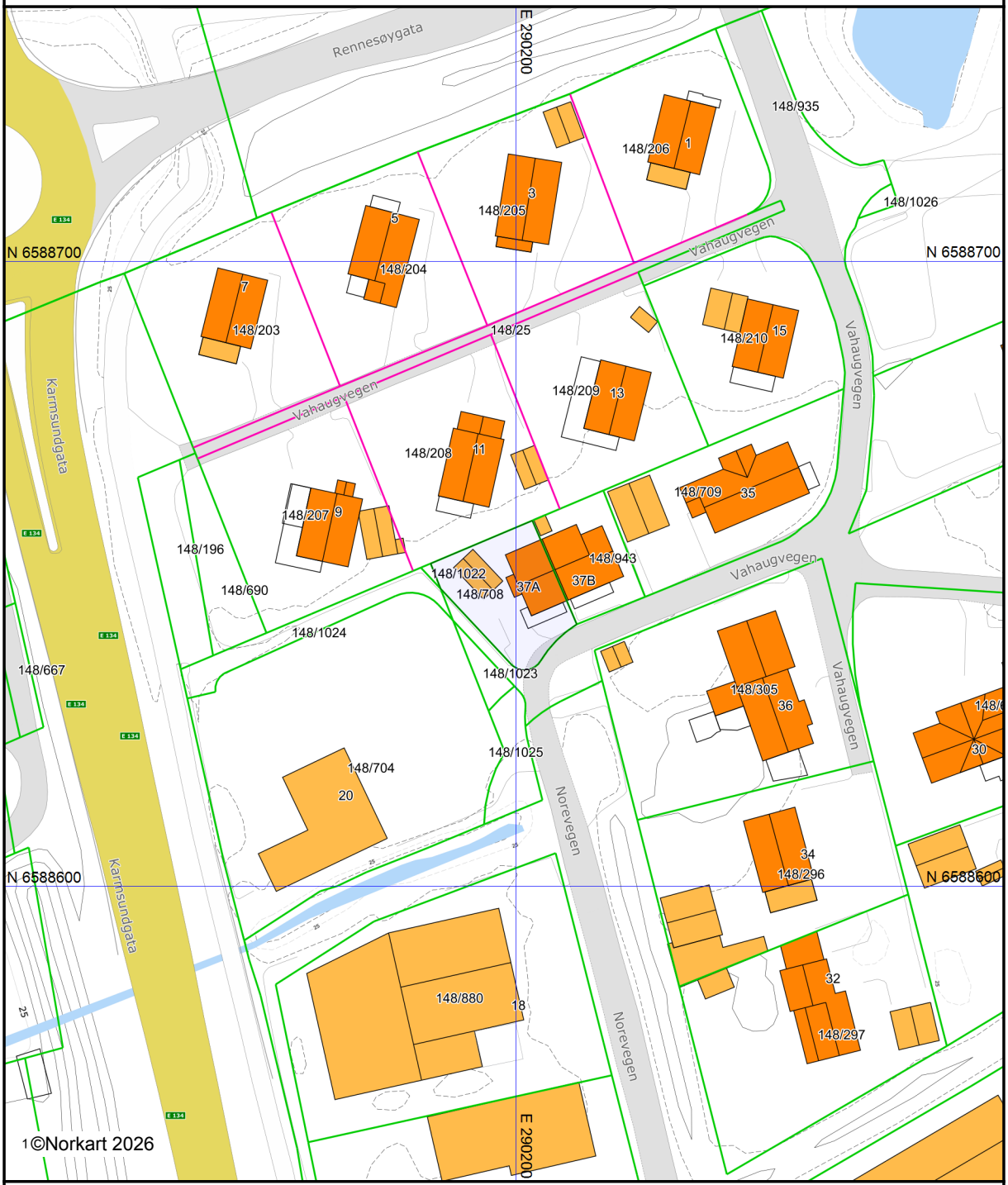
Grunnkart

Eiendom: 148/708
Adresse: Vahaugvegen 37A
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Ledningskart

Karmøy kommune

Eiendom: 148/708
Adresse: Vahaugvegen 37A
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

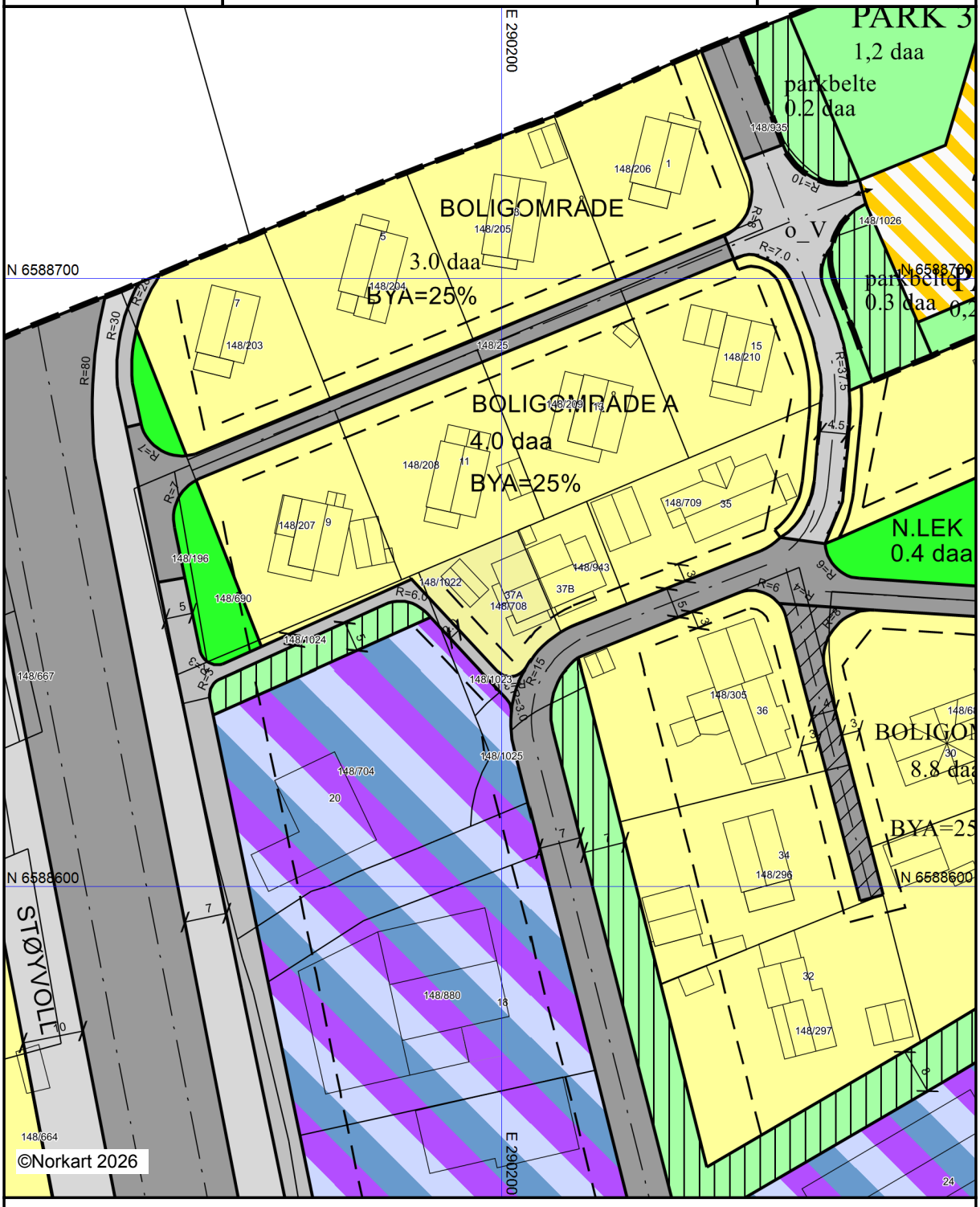
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 148/708
Adresse: Vahaugvegen 37A
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

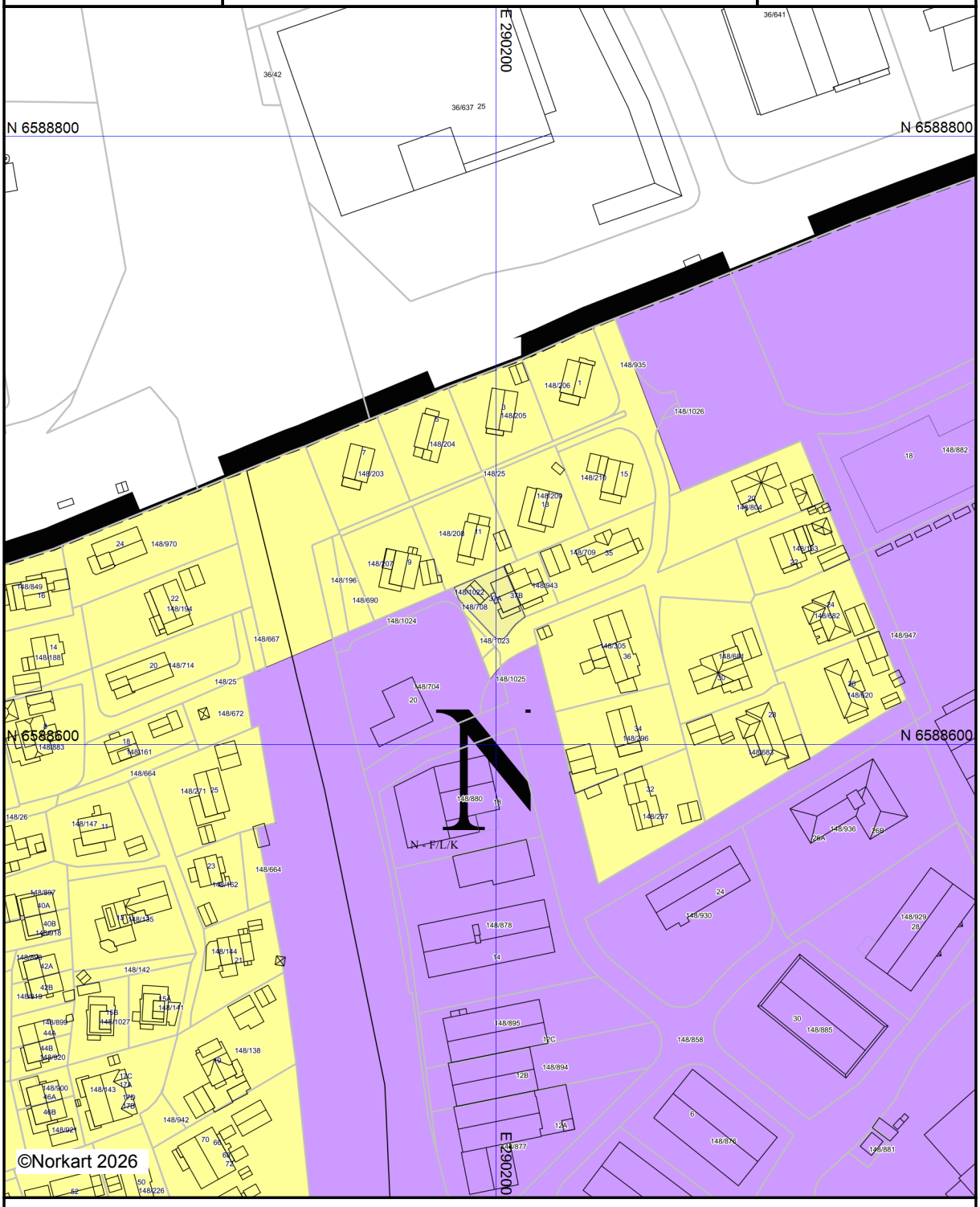
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 148/708
Adresse: Vahaugvegen 37A
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 148/708
Adresse: Vahaugvegen 37A
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

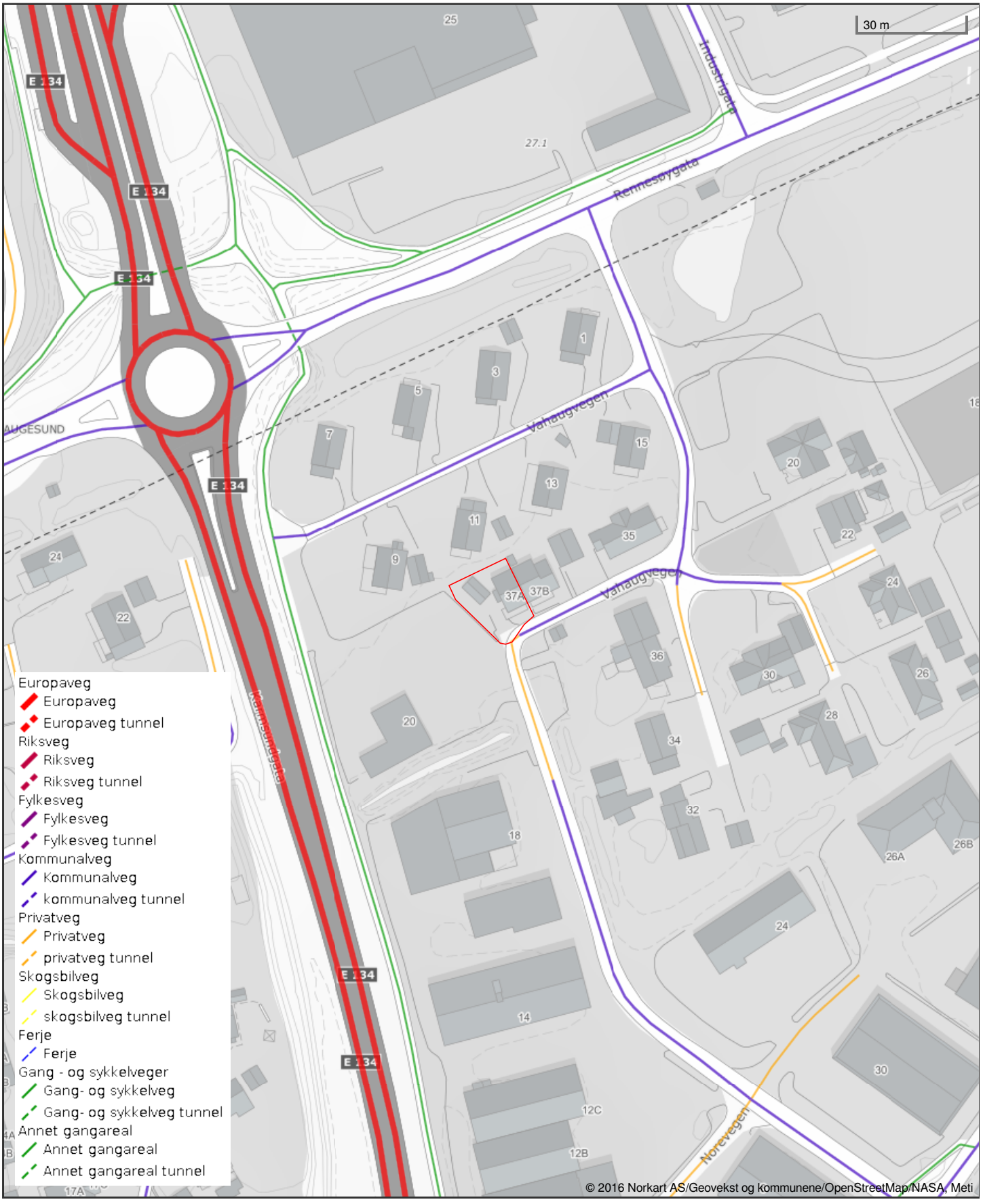


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 10.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 148/708//



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

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

Utskriftsdato: 10.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	148	**Bruksnr.**	708	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vahaugvegen 37A, 5542 KARMSUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- 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** 313 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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	544
Navn	Norheim - nyregulering
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3591/544-end32-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 312 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5112
Navn	Norheim - gnr. 148/862 mfl.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Planbestemmelser

544 - NORHEIM, NYREGULERING

Arkivsak: **99/1900**
Arkivkode: **PLANR 544**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR NORHEIM, NYREGULERING**

GODKJENT 13.12.1994
- endret 25.4.1996
- endret 20.6.1996 (§ 28a, 29a, og 30a)
- endret 2.2.1999 – plan 544-8
- endret 2.2.1999 (§ 28a, 29a, og 30a) sak 14/99 – plan 544-10
- endret 29.10.2002 – plan 544-17
- endret 21.3.2005 – plan 544-21
- endret 6.9.2012 – plan 544-28
- endret 28.11.2016 – plan 544-32

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plan- kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

I. BYGGEOMRÅDER:

Boliger
Boliger-/forretning-/kontor
Offentlige bygninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Forretning
Forretning/offentlig formål
Næring
Industri

II. LANDBRUKSOMRÅDER:

Landbruksområde
Gartneri

III. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

Veger
Gang-/sykkelveger

Støyvoll
Miljøsone
Trafikkterminal

IV. FRIOMRÅDER:
Friområde
Park
Ballplass/lek

V. SPESIALOMRÅDER:
Bevaring: Bygninger/Steingarder
Park-/isolasjonsbelte til nærings- og forretningsområder
Frisiktsoner ved veg
Områder for kommunal tekniske anlegg
Gravplass

VI. FELLESOMRÅDER:
Felles avkjørsler

VII. FELLESBESTEMMELSER:
Generelt
Utbyggingsrekkefølge

I. BYGGEOMRÅDER

A. BOLIGOMRÅDE.

§ 1. I boligområde skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 2. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 25% av tomtas nettoareal (carport, garasje, bod m.v. medregnet).

§ 3. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. I skrånende terreng skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 3,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra tilstøtende terrengs laveste punkt. I flatt terreng gjelder tilsvarende maks. gesimshøyde 6 m og maks. mønehøyde 8 m. Takvinkel skal ikke overstige 35 grad. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at boligene tilpasses eksisterende terreng og nabobebyggelsen.

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

§ 5. Gjerder og forstøtningsmurer må ikke være høyere enn 0,9 m.

§ 6. Ved nybygg, ombygninger eller fassadeendringer mot Salhus- og Norheimsvegen av boligbebyggelse langs samme vegen, skal ytterveggene utformes slik at det oppnås innendørs støynivå på 35 dBA eller lavere. Det vises til NBI byggdetaljblad A 523.411 eller NBI-anvisning nr. 19. Utendørs oppholdsplass skal anlegges slik at de støyskjermes. Ved byggemelding skal det vises støyskjermingstiltak for utendørs oppholdsareal som holder støyen under 55 dBA, enten ved plassering på den skjermete siden av boligen eller med tiltak som oppføres samtidig med boligen.

§ 6a. Innenfor område B1 skal kantstopp med leskur og fortau på strekningen mellom fv 1 og fv2, som vist i plan, opparbeides før det gis brukstillatelse til nye boliger. Detaljplan for kantstopp skal godkjennes av Statens Vegvesen. Lekeplass skal opparbeides ihht kommunal norm ved etablering av 4 eller flere boenheter. Eventuell plassering skal fremå ved byggemelding.

B. OMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE I-III

§ 7. Før utbygging av området I-III kan igangsettes, skal det for hvert område foreligge en disposisjonsplan godkjent av bygningsrådet.

§ 8. Disposisjonsplanen skal vise bygningers (inkl. garasjers) plassering, etasjetall, høyde, takform, avkjørsel, gjesteparkeringsplasser, snuplass, interne gangveger, lekeplass/gatetun på min. 50 m² pr. bolig, eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon.

§ 9. Bebyggelsen skal bestå av rekkehus, kjedehus eller annen form for konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 35% av tomtas nettoareal (carport, garasje, bod m.v. medregnet).

§ 10. I områder hvor det opparbeides felles parkerings- og garasjeanlegg, og hvor det ikke er kjørbar adkomst til boligen annet enn via gangareal, skal parkeringsanlegg dimensjoneres for 1,5 biler pr. boligenhet.

§ 11. Gjerder og forstøtningsmurer må ikke være høyere enn 0,8 m.

§ 12. Ved nybygg, ombygninger eller fassadeendringer mot Salhusvegen av boligbebyggelse langs samme vegen, skal ytterveggene utformes slik at det oppnås innendørs støynivå på 35 dBA eller lavere. Det vises til NBI byggdetaljblad A 523.411 eller NBI-anvisning nr. 19. Utendørs oppholdsplass skal anlegges slik at de støyskjermes. Ved byggemelding skal det vises støyskjermingstiltak for utendørs oppholdsareal som holder støyen under 55 dBA, enten ved plassering på den skjermete siden av boligen eller med tiltak som oppføres samtidig med boligen, fortrinnsvis som felles løsning

C. OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE IV

§ 13. Før utbygging eller omfattende ombygging innenfor området IV kan igangsettes, skal det foreligge en disposisjonsplan godkjent av bygningsrådet.

§ 14. Disposisjonsplanen skal vise bygningers (inkl. garasjers) plassering, etasjetall, høyde, takform, avkjørsel, gjesteparkeringsplasser, snuplass, interne gangveger, lekeplass/gatetun på min. 50 m² pr. bolig, eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon.

§ 15. Bebyggelsen skal bestå av rekkehus, kjedehus eller annen form for konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40% av tomtas nettoareal (carport, garasje, bod m.v. medregnet).

§ 16. I områder hvor det opparbeides felles parkerings- og garasjeanlegg, og hvor det ikke er kjørbar adkomst til boligen annet enn via gangareal, skal parkeringsanlegg dimensjoneres for 1,5 biler pr. boligenhet.

§ 17. Gjerder og forstøtningsmurer må ikke være høyere enn 0,8 m.

D. OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGEBYGGELSE GNR/BNR 148/838

§ 18. For nevnte eiendom gjelder planbestemmelser angitt i plan 544-21.

E. BOLIGER- FORRETNINGER- KONTOR

§ 19. I områder med blandningsformål boliger-/forretning-/kontor tillates boliger i samme bygningen som forretnings- og kontorlokaler. Forretninger tillates kun i 1. etasje, eventuelt i kjelleretasje. Videre tillates garasjer og andre tilhørende anlegg.

§ 20. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 35% av tomtas nettoareal (carport, garasje, bod m.v. medregnet).

§ 21. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, eventuelt med kjelleretasje etter bygningsrådets skjønn. I skrånende terreng skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 3,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra tilstøtende terrengs laveste punkt. I flatt terreng gjelder tilsvarende maks. gesimshøyde 6 m og maks. mønehøyde 8 m. Takvinkel skal ikke overstige 35 grad. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen tilpasses eksisterende terreng og nabobebyggelsen.

§ 22. Det skal anordnes 2 parkeringsplasser pr. bolig . I tillegg skal bygningsrådet ved behandling av byggemelding vurdere behovet for parkeringsplasser utover dette avhengig av bygningenes bruksmåte.

§ 23. Felles adkomst inntil området/tomtene skal benyttes/opparbeides.

§ 24. Ved nybygg, ombygninger eller fassadeendringer av boliger mot Salhusvegen og Austbøvegen skal ytterveggene utformes slik at det oppnås innendørs støynivå på 35 dBA eller lavere. Det vises til NBI byggdetaljblad A 523.411 eller NBI-anvisning nr. 19. Utendørs oppholdsplass skal anlegges slik at de støyskjermes. Ved byggemelding skal det vises støyskjermingstiltak for utendørs oppholdsareal som holder støyen under 55 dBA, enten ved plassering på den skjermete siden av boligen eller med tiltak som oppføres samtidig med boligen, fortrinnsvis som felles løsning

F. OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 25. Område I utlegges til kirketomt, forsmalingshus, daginstitusjon og eventuelt andre offentlige og halvoffentlige bygg.

§ 26. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det for dette foreligge en disposisjonsplan godkjent av bygningsrådet.

§ 27. Disposisjonsplanen skal vise - bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform - parkeringsplasser, interne gangveger - eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon.

§ 28. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding, spesielt vurdere hensynet til omgivelsene ved plassering av bygg på tomta, høydefastsetting og takutforming.

§ 29. Område III utlegges til tomt for alderspensjonat med tilhørende felles rom og service-kontor. Alle bygg skal plasseres innenfor byggegrenser. Bygg skal helst ikke plasseres over høyspentkablene, men dersom dette blir nødvendig må detaljene tas opp med Karmsund Kraftlag. Før bygningsrådet behandler byggemeldingen må det utarbeides en disposisjonsplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Planen må vise utnyttelsen av utearealet inklusive trafokiosken og nødvendig areal for parkering.

§ 30. Område IV utlegges til tomt for bo- og behandlingshjem, service- boliger for psykisk utviklingshemmede og omsorgsboliger med tilhørende funksjoner. Før kommunen behandler byggemeldingen må det utarbeides en disposisjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Planen må vise utnyttelsen av utearealet inklusive beplantning og parkering. Opparbeidelse av utearealet med beplantning m.v., samt turveg/sti gjennom tilgrensede friområde i nord og øst og gangveg fra Legevegen skal opparbeides samtidig med bebyggelsen på område IV.

(Område III)

§ 31. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 35 % tilsvarende 1540 kvm. Tillatt brukseiere skal ikke overstige 2000 km.

(Område IV)

§ 32. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 35%

(Område III)

§ 33. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke ligge mer enn 3,5 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøyden skal ikke være mer enn 8,0 m over tilstøtende terrengs laveste punkt. Maksimal tillatt takvinkel er 40 grader. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at alderspensjonatet tilpasses eksisterende terreng. Det skal anlegges 0,5 p-plasser pr. boenhet og 1,0 p-plasser pr. arbeidsplass. Det skal plantes minimum et høytstammet tre pr. 5 biloppstillingsplasser.

(Område IV)

§ 34. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke ligge høyere enn kote 44. Kommunen skal ved behandling av byggemeldingen påse at serviceboligene omsorgsboligene og bo- og behandlingshjemmet tilpasses eksisterende terreng. Det skal anlegges 0,75 p-plasser pr. arbeidsplass og 1,5 p-plasser pr. boenhet for omsorgsboliger. Disse skal også dekke behovet for gjesteparkeringsplasser. Det skal plantes minimum et høytstammet tre pr. 5 biloppstillingsplasser, samt plantes et lebelte mot vest.

G. OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

§ 35. Området skal nyttes til offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 36. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30 %.

§ 37. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, eventuelt med kjelleretasje etter bygningsrådets skjønn. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m og gesimshøyden 6 m fra tilstøtende terreng. Takvinkel skal ikke overstige 35 grad. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen tilpasses eksisterende terreng og nabobebyggelsen.

§ 38. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det for dette foreligge en disposisjonsplan. Disposisjonsplanen skal vise bygningens plassering, etasjetall, høyde, takform, parkeringsplasser, interne gangveger, eksisterende terreng/vegetasjon og planlagt opparbeidelse av utearealene.

§ 39. Det skal legges spesielt vekt på omgivelsene inklusive nabobebyggelsen ved plassering av bygg på tomta, høydefastsetting og takutforming.

H. FORRETNING

§ 40. I område I (Oasen 1-3) skal bebyggelsen nyttes til forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer eller liknende. Lokaler til sosiale og kulturelle formål i privat eller offentlig regi, kan innredes med bygningsrådets samtykke.

§ 41. Bygningene skal ikke overstige 2 etasjer eller 6,3 m over eksisterende terreng.

§ 42. Tillatt bebygd areal er 48 % av utlagt forretningsareal innenfor byggegrensen (tilsvarende 12400 kvm), begrenset til 15500 kvm bruksareal.

§ 43. Det kan dog ikke tillates større bruksareal enn parkeringsdekningen ut fra normen gir rom for.

§ 44. Det skal opparbeides 1 p-plass pr. 30 kvm bruksareal. Det skal plantes minimum et høytstammet tre pr. 10 biloppstillingsplasser.

§ 45. Før bygging igangsettes skal det foreligge en utbyggingsplan godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, innganger; p-plasser i henhold til § 50 med trafikkregulerende tiltak (merking/skilting); garasjer, snu- og manøvreringssoner for varetransport dimensjonert for lastebil; bruk og behandling av øvrig areal.

§ 46. Dersom utearealer benyttes av flere eiendommer/seksjonseiere skal denne arealbruken fastskrives gjennom en tinglyst erklæring.

§ 47. I område II skal oppføres bensinstasjon med tilhørende anlegg. Når virksomheten med bensinstasjon avsluttes skal bestemmelsen for område III (§ 56. - 64.) benyttes også for dette området.

§ 48. Før bygging igangsettes skal det foreligge en utbyggingsplan godkjent av bygningsrådet som skal vise: bygningers høyde og plassering,

biloppstillingsplasser samt parkeringsplasser for ansatte og bruk og behandling av øvrig areal.

§ 49. Bygningsrådet fastsetter i det enkelte tilfelle krav til parkeringsplasser.

§ 50. I området kan bygningene oppføres med inntil 3 etasjer eller maks. gesimshøyde 6,5 m (maks. 10,5 m mønehøyde) over eksisterende terreng. Maks. høyde er for flate tak er 8,0 m.

§ 51. I område III og IV skal bebyggelsen nyttes til forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer eller liknende. Lokaler til sosiale og kulturelle formål i privat eller offentlig regi, kan innredes med bygningsrådets samtykke. I bebyggelsen kan det også tillates parkeringsdekk/etasjer.

§ 52. I området kan bygningene oppføres med inntil 3 etasjer eller maks. gesimshøyde 6,5 m (maks. 10,5 m mønehøyde) over eksisterende terreng. Maks. høyde er for flate tak er 8,0 m. Bygningsrådet kan fravike høydebestemmelsen i området for mindre elementer av takkonstruksjonen. I tillegg kan det tillates kjelleretasje i området.

§ 53. Tillatt bebygd areal er 50 % av utlagt forretningsareal innenfor byggegrensen, tilsvarende 1600 kvm (III) og 5400 kvm (IV) begrenset til 3200 kvm (III) og 10800 kvm (IV) bruksareal. Dersom parkeringsplassene bygges i parkeringsdekk/underetasje kan disse grensene overskrides.

§ 54. Det kan dog ikke tillates større bruksareal enn parkeringsdekningen ut fra normen gir rom for (enten på utearealer eller i parkeringsdekk).

§ 55. Det skal opparbeides 1 p-plass pr. 30 kvm bruksareal. Det skal plantes minimum et høytstammet tre pr. 10 biloppstillingsplasser.

§ 56. Karmsund Kraftlagets og Televerkets bygg og installasjoner på området må innpasses i området/bygget samt at det må gis adkomst og snuplass for lastebil på parkeringsarealene, dersom utbyggeren ikke velger å bekoste en flytting selv. Eksisterende lednings- og kabelanlegg er ikke vist men vanlige avstandskrav gjelder. En eventuell flytting av ledninger/kabler må bekostes av utbyggeren og kan bare gjennomføres etter godkjent teknisk detaljplan. I tillegg skal det avsettes areal til en ny trafokiosk til Karmsund Kraftlag sentralt i område.

§ 57. Avkjørsel J skal benyttes som kjøreadkomst til område IV og blandingsområde offentlig/forretning. Opparbeidelsen av parkerings-, kjøre- og manøvreringsarealene må skje slik at det gis intern gjennomkjøringsmulighet mellom områdene I, III og IV. Varetransporten SKAL anordnes på vestsiden til område I og IV.

§ 58. Før bygging igangsettes skal det foreligge en utbyggingsplan godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, innganger; p-plasser i henhold til § 60 med trafikkregulerende tiltak

(merking/skilting); garasjer, snu- og manøvreringssoner for varetransport dimensjonert for lastebil; bruk og behandling av øvrig areal.

§ 59. Dersom utearealer benyttes av flere eiendommer/seksjonseiere skal denne arealbruken fastskrives gjennom en tinglyst erklæring.

I. FORRETNING - OFFENTLIG FORMÅL.

§ 60. I området med blandingsformål forretning/kontor/offentlige formål tillates bygninger til disse formål, enkeltvis eller i blanding.

§ 61. I områdets nordre del kan bygningene oppføres med inntil 2 etasjer eller maks. gesimshøyde 6,5 m (maks. 10,5 m mønehøyde) over eksisterende terreng. Maks. høyde er for flate tak er 6,5 m. I områdets sørlige del kan bygningene oppføres med inntil 2 etasjer eller maks. gesimshøyde 5,2 m (maks. 8,0 m mønehøyde) over eksisterende terreng. Maks. høyde for flate tak er 5,2 m. Bygningsrådet kan fravike høydebestemmelsen i området for mindre elementer av takkonstruksjonen. I tillegg kan det tillates kjelleretasje i området.

§ 62. Tillatt bebygd areal er 50 % av utlagt blandingsareal innenfor byggegrensen, tilsvarende 3900 kvm begrenset til 7800 kvm bruksareal. Dersom parkeringsplassene bygges i parkeringsdekk/- underetasje kan disse grensene overskrides. Parkeringsdekk på taket tillates dog ikke. I tillegg skal det avsettes areal til trafokiosk til Karmsund Kraftlag sentralt på område.

§ 63. Det kan dog ikke tillates større bruksareal enn parkeringsdekningen ut fra normen gir rom for (enten på utearealer eller i parkeringsdekk).

§ 64. Det skal opparbeides 1 p-plass pr. 30 kvm bruksareal. Det skal plantes minimum et høytstammet tre pr. 10 biloppstillingsplasser.

§ 65. Avkjørsel J skal benyttes som kjøreadkomst blandningsområdet offentlig/forretning. Opparbeidelsen av parkerings-, kjøre- og manøvreringsarealene må skje slik at det gis intern gjennomkjøringsmulighet mellom parkeringsarealene her og i forretningsområdet IV.

§ 66. Før bygging igangsettes skal det foreligge en utbyggingsplan godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise: bygningers høyde og plassering, etasjer, takform, innganger; p-plasser i henhold til § 60 med trafikkregulerende tiltak (merking/skil- ting); garasjer, snu- og manøvreringssoner for varetransport dimensjonert for lastebil; bruk og behandling av øvrig areal.

J. NÆRINGSOMRÅDE

§ 67. I området kan det etableres kontor-, service-, verksteds- og handelsvirksomhet med unntak av dagligvarehandel, bensinstasjoner, kiosker, gatekjøkkener o.l.

§ 68. Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn 50 % av den enkelte tomts nettoareal og skal ligge innenfor byggegrensen.

§ 69. Maks. høyde for bygninger skal innenfor område ikke overstige 9 m (= mønehøyde ved mønte tak). Enkelte mindre bygningselementer kan etter bygningsrådets skjønn ligge over disse grensene.

§ 70. Det skal anlegges 0,7 parkeringsplasser pr. ansatt og i tillegg 1 parkeringsplass pr. 50 kvm bruttoareal for kunder/besøkende. Det skal plantes minimum et høytstammet tre pr. 5 biloppstillingsplasser.

§ 71. I forbindelse med byggemelding skal det legges fram en utbyggingsplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise: bebyggelsens plassering og høyde; adkomst, parkering, snuplass for varetransporten og øvrig utomhusanlegg.

§ 72. Ubebygd areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand, og beplantningsbelte langs tomtenes vegside tillates ikke fjernet og skal vedlikeholdes av grunneieren. Bygningsrådet kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når det etter rådets skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

K. INDUSTRIOMRÅDE.

§ 73. I området kan etableres industri-, kontor-, lagervirksomhet og liknende som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til vesentlig sjenanse for beboerne i strøket.

§ 74. Bebyggelsen skal ikke dekke mer enn 50 % av den enkelte tomts nettoareal og skal ligge innenfor byggegrensen. Bygningsrådet kan etter en konkret vurdering av den påtenkte virksomhet fastsette krav til parkeringsdekning.

§ 75. Før utbygging starter skal det foreligge en utbyggingsplan godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise: bebyggelsens plassering og høyde, adkomst, parkering og snuplass for vogntog samt øvrig utomhusanlegg.

§ 76. Ubebygd areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Bygningsrådet kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når den etter rådets skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

§ 77. Maks. høyde for bygninger skal innenfor industriområde ikke overstige 8,5 m. Enkelte mindre bygningselementer og spesielle byggverk (som f. eks. siloer) kan etter bygningsrådets skjønn ligge over disse grensene.

§ 78. Støybelastningen fra virksomheten skal ligge under 45 dBA ekvivalent nivå på kveldstid (kl.18.00 - 22.00) og på søn- og helligdager, under 40 dBA ekvivalent nivå

på nattetid (kl.22.00 - 06.00). Høyeste lydnivå kan ligge 10 dBA over verdiene for kvelds-, nattetid og på søn- og helligdager. Dersom støynivået på dagtid fører til ulemper for boligbebyggelsen, kan bygningsråd etter nærmere vurdering og skjønn fastsette støygrenser for virksomheten på dagtid. Målingene skal utføres av bedriften(e) etter krav fra bygningsrådet ved de nærmeste boligene. Dersom støygrensen overskrides må bedriften(e) bekoste skjermingstiltak på industriområdet.

II. LANDBRUKSOMRÅDER

J. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 79. Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

K. GARTNERI

§ 80. I området kan det oppføres bygninger knyttet til gartneridriften.

III. OFFENTLIGETRAFIKKOMRÅDER

L. VEGER

§ 81. Området skal nyttes til kjøreveg, parkering, busslomme, torg og tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens norm.

§ 82. Det kan tillates kollektivfelt (egne gater eller bussfelt) og fartsdempere. I Dovamyrvegen skal det anlegges buss-sluse sør for krysset med Skogvegen, slik at personbiler ikke kan passere.

§ 83. Ved omlegging av veger og ved omlegging fra kryss til rundkjøring skal det berørte g/s-vegsystemet omlegges samtidig.

§ 84. Veg bygging av rundkjøring D og/eller veg D, skal gang- og sykkelveg og veg E mellom undergangene bygges som erstatning for eksisterende g/s-veg.

M. GANG- OG SYKKELVEGER/FORTAU

§ 85. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg og fortau. Gang- og sykkelvegen kan bare unntaksvis beferdes med motorkjøretøy over kortere strekninger. Fortau kan krysses i forbindelse med avkjørsler hvor det er vist i planen.

N. STØYVOLLER

§ 86. Det skal anlegges støyvoll, eventuelt støyskjerm, i forbindelse med omlegging eller utbygging, langs samme vegstrekning.

O. MILJØSONER

§ 87. Området skal opparbeides og beplantes samtidig med parallellgående veganlegg. Skjæring, fylling, støyskjerm kan ligge innenfor området.

P. TRAFIKKTERMINAL

§ 88. I området skal det oppføres en trafikkterminal, herunder buss- stasjon og drosje-holdeplass med tilhørende anlegg. Bygninger skal ligge innenfor byggegrense. Arealer som ikke er nødvendig som oppstillingsplass, kjøre- eller gangarealer skal beplantes.

IV. FRIOMRÅDE

Q. FRIOMRÅDER

§ 89. Friområder skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates etter bygningsrådets skjønn.

S. BALLPLASS/LEK

§ 90. Områdene skal opparbeides og nyttes som lekearealer for unge, jfr. kommunens norm.

V. SPESIALOMRÅDE.

T. BEVARING BOLIGBEBYGGELSE OG STEINGARDER.

§ 91. Bolighuset skal bevares og vedlikehold og endringer av fassader eller andre deler skal gjennomføres etter kontakt/uttalelse med Fylkeskultursjefen.

§ 92. I området skal steingardene med beplantningen bevares som et viktig trekk i kulturlandskapet.

U. PARK-/ISOLASJONSBELTE TIL NÆRINGS- OG FORRETNINGSOMRÅDER.

§ 93. Spesialområde er beregnet som parkbelte innenfor nærings- og forretningsområde. Opparbeidelse med beplanting og inngjerding skal kreves i forbindelse med godkjenning av bygninger og anlegg i området.

§ 94. I området mellom forretningsområde I og boligområde IV skal det oppsettes et 2 m høyt plankegjerde.

V. FRISIKTSONER MED VEG.

§ 95. I området mellom frisiktlinje og vegformål skal det fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

W. OMRÅDER FOR KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG.

§ 96. Områdene skal nyttes til drift og anlegg innenfor V-AV-OV- sektoren og installasjoner for televerket og kraftselskapet.

§ 97. Ubebygd areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Bygningsrådet kan forby lagring eller anne bruk av ubebygd areal, når det etter rådets skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

X. GRAVPLASS.

§ 98. Området skal nyttes til kirkegård for Norheim kirke med tilhørende anlegg som gjerder/murer, beplantning, interne veger som knyttes til undergangen under Norheimsvegen, buss-stopp og hovedinngangen, parkeringsplass o.l.

§ 99. Ved innsending av søknad om opparbeidelse av gravplassen skal det være utarbeidet planer som viser plassering av fremtidige graver, beplantning, interne veger og stier og terrengbearbeiding for øvrig. Planene skal også vise terrengets kotehøyde før og etter utbygging.

VI. FELLES OMRÅDER

Y. FELLES AVKJØRSLER

§ 100. Felles avkjørsel og felles adkomstveg opparbeides i tråd med planen og kommunens normer, og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer.

VII. FELLESBESTEMMELSER

§ 101. Teknisk plan og tomtedelingsplan skal legges til grunn for behandling av delings- og byggesaker.

§ 102. Terrengnivå må ikke forandres mer enn 1,0 m uten bygningsrådets tillatelse. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.m.

§ 103. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven.

§ 104. Tiltakshaver, Karmøy kommune/utbygger, forplikter seg til å finansiere/forskuttere hele eller deler av kryssutbedring/vegomlegging i h.h.t. vedtatt reguleringsplan etter nærmere avtale med Statens Vegvesen i Rogaland.

Nabolagsprofil

Vahaugvegen 37A - Nabolaget Norheimsskogen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Radisson Blu Hotel Linje 209, 210, X210, N288	5 min 0.4 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	7 min 0.6 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	7 min 4.2 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	9 min 4.9 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	11 min 5.6 km

Skoler

Norheim skole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8-... 114 elever, 11 klasser	9 min 0.8 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	6 min 3.7 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	9 min 4.9 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	5 min 2.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 3.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

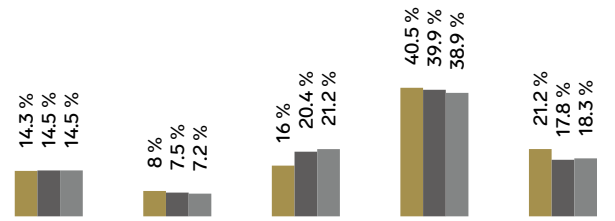
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norheimsskogen	903	413
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km
Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 130 barn	12 min 0.9 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Park+ Haugesund	5 min
Kiwi Norheim PostNord	10 min 0.8 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 97/100

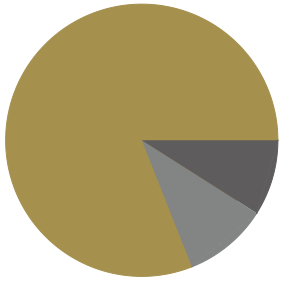
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Norheim skole balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
Sakkestad idrettsanlegg Fotball	10 min 0.9 km
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	12 min
Liv & Lyst treningssenter	5 min

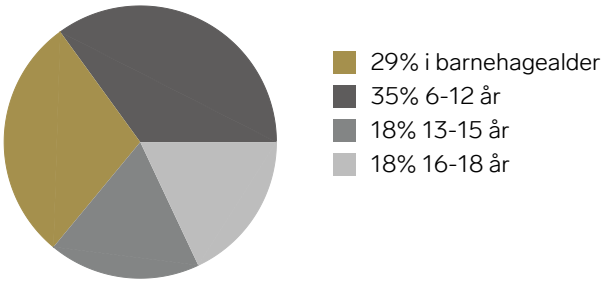
Boligmasse



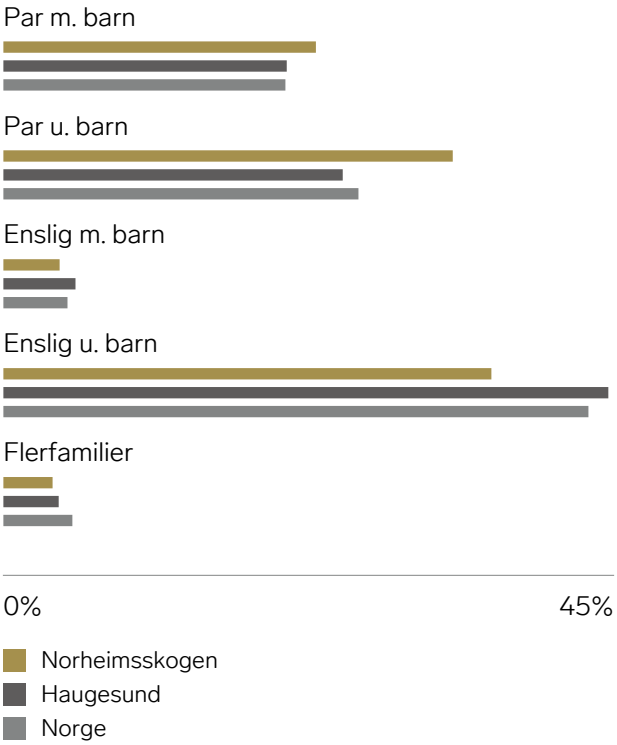
Varer/Tjenester

Oasen Storsenter	12 min
Boots apotek Havfruen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

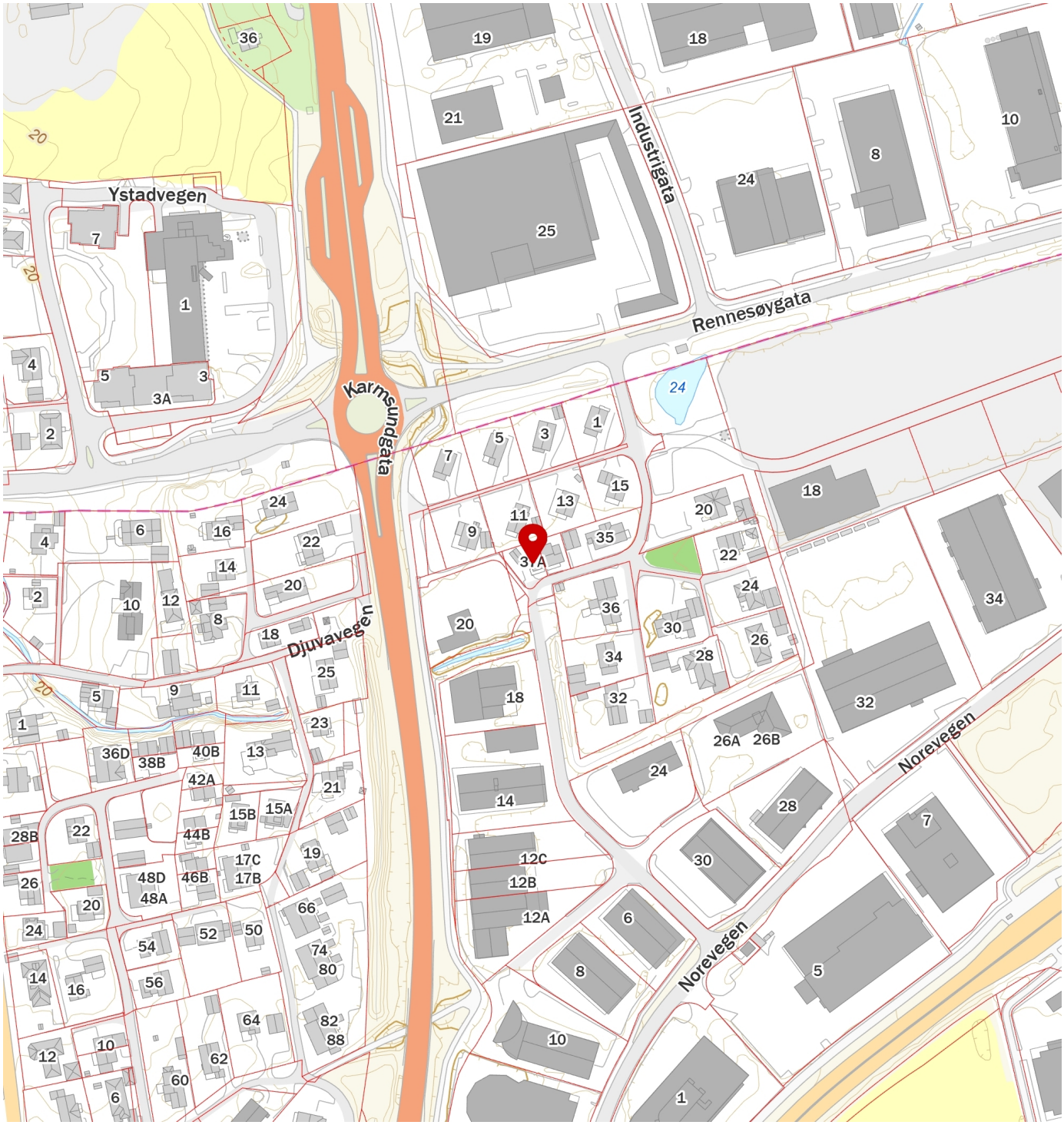


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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