EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0192/26

Selger 1 navn
Beatriz Adelle Gomes Santos Hetland

Gateadresse
Kvalavågvegen 496

Poststed	Postnr
KVALAVÅG	4264

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var feil på badet nede i kjelleren. Det er pusset opp av Bygnes Bygg.

Document reference: 2-0192/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i kjelleren 2024. Tidligere eier har pusset opp badet i loftetasje med egeninnsats i 2012, i henhold til anvisninger fra produsenter
Arbeid utført av	Bygnes Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Membran på gulv og vegg i kjellerbad, utført av Bygnes Bygg AS. Smøremembran på loftsbad utført i henhold til produsentes anvisninger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er utført ny drenering rundt huset i 2024 av GTI Karmøy AS.

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

Beskrivelse	Når det regner ekstremt mye kan det komme vann inn i pipen, som siger ut inspeksjonsluken på badet

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

Beskrivelse	Det var sopp på bad i kjelleren, det ble derfor drenert rundt 3 sider av huset, og totalrenovert kjellerbad i 2024 av Bygnes Bygg AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2018: Nytt inntak, nytt sikringsskap, nytt elektrisk i hovedetasje + nye kurser til bl.a. Loft, vaskerom, komfyr++
Arbeid utført av	Tøgersen Elektro, Haugaland Kraft

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0192/26

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2018: Bytte av vinduer og kledning

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

Beskrivelse	Takstrapport

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 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: 2-0192/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0192/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beatriz Santos	239ed58f555b32426c00a a0577fc91651af61a9c	13.07.2026 20:35:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0192/26

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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Kvalavågvegen 496, 4264 KVALAVÅG

KARMØY kommune

gnr. 75, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22751-1024 **Referansenummer:** WQ4559

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Jarle Aarvik

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Jarle Aarvik
Uavhengig Takstingeniør
jarle@kvala.no
922 20 221

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje, 1. etasje og loft.
Frittstående garasje.
Frittstående bod.

Fundamenter i betongkonstruksjon.
Yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon, tekket med eternittskifer.
Vinduer med karmer og rammer av tre med isolerglass, samt vinduer med karmer og rammer av PVC med isolerglass.
Ytterdør med karmer av tre og dørblad i malt utførelse.
Dobbel terrassedør med karmer og rammer av PVC med isolerglass.
Terrasse med bærende trekonstruksjon, belagt med terrassebord.
Rekkverk av tre med stående spiler og noen glassfelt.
Terrassen har adkomst fra stue og videre forbindelse til hage.

Grunnflate mot grunnen er utført som betongplate på mark.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjon.

Fliser, laminat og teppe på gulvoverflatene.
Gips, malte plater, MDF-plater og trepanel på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater, malte plater og trepanel i himlinger.
Innvendige dører med karmer i tre og formpressede, hvite dører.
Trapp av tre med vanger, trappetrinn og rekkverk i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i hvit utførelse.
Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum av kompositt.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Ventilator med avtrekk ut.
Fliser over kjøkkenbenk.

Oppvarming skjer ved elektrisitet og fast brensel.
Boligen er utstyrt med vedovn og varmepumpe i stuen.

Bad på loft med fliser på gulvoverflaten.
Våtromsplater på veggoverflaten og malte plater i himlingen.
Enkel servant med speil.
Dusjhjørne og frittstående toalett.
Elektriske varmekabler.
Elektrisk styrt ventilasjon.

Helfliset bad i underetasjen.
Malte plater i himlingen.
Baderomsinnredning bestående av skap, speil og dobbel servant.
Rommet er utstyrt med badekar, dusjkabinett og vegghengt toalett.
Elektriske varmekabler.
Elektrisk styrt ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon og sentralstøvsuger.
Vanninstallasjoner er utført som rør-i-rør-system med vannrør av plast.
Avløpsrør er av plast.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod

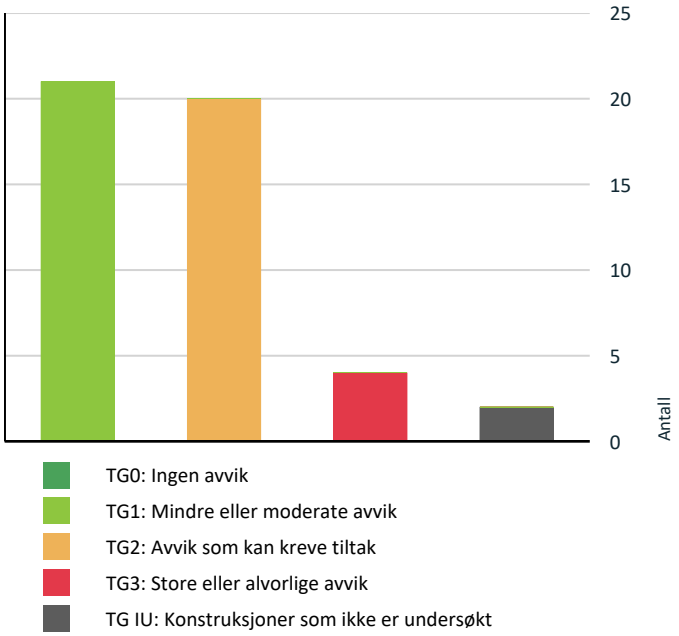
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

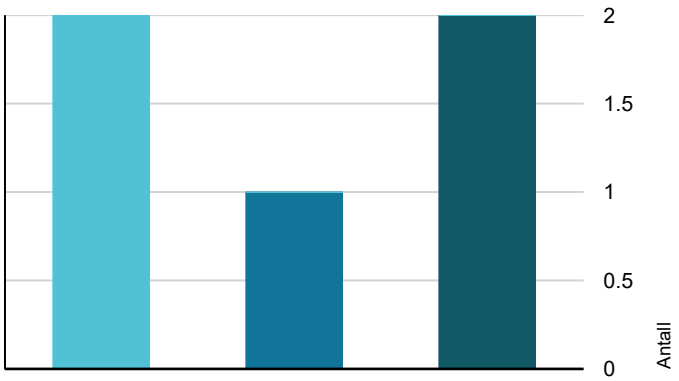
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer 1.	Gå til side
Utvendig > Vinduer 2.	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side

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

⚠ Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

⚠ Det er registrert forhold ved det elektriske anlegget som gir behov for nærmere kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
Det mangler oppdatert kursfortegnelse i sikringsskapet.
Det er observert åpen kobling i en stikkontakt på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med eternitskifer.
Platene er av eldre type og kan inneholde asbest.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre eternitttekking med betydelig alder, samt manglende/skadde deler av taktekkingen.
Taktekkingen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.
Det kan ikke utelukkes at platene inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

• Det bør planlegges for omlegging av taktekking og undertak.
Ved omlegging bør underliggende takkonstruksjon kontrolleres for eventuelle fukt- eller råteskader og nødvendige tiltak gjennomføres.

Taktekkingen har betydelig alder og manglende/skadde deler, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Undertakets alder og tilstand medfører tilsvarende usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.
Det er ikke registrert snøfangere, dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan være en fare for personer, kjøretøy og konstruksjoner inntil bygget.
Dersom taket skal fornyes eller tekkingen skiftes ut, kan det utløses krav om montering av snøfangere etter gjeldende forskrifter.
Montering anbefales også som forebyggende sikkerhetstiltak.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og nedløp er av høy alder og vurderes å ha begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Takrenner og nedløp bør skiftes i forbindelse med planlagt omlegging av taktekking.

Alder og begrenset gjenværende brukstid medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Konstruksjonen består av kombinert kaldt loft og skråhimling.

Det er registrert stor avstand mellom taksperrene, målt til ca. 1,0 meter.
Konstruksjonen fremstår å fungere med eksisterende lett taktekking.
Ved eventuell omlegging av taktekking bør det tas hensyn til eksisterende sperreavstand og valgt taktekking med hensyn til egenlast og snølast.

Ved stikkprøvekontroll av tilgjengelige deler av loftet ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskader i sperrer eller undertak rundt pipen.
Kontrollen er begrenset til tilgjengelige områder, og skjulte avvik eller forhold i øvrige deler av takkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonen har høy alder, og store deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er registrert områder med manglende isolasjon mot himling i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Manglende isolasjon bør utbedres.
Ved eventuell omlegging av taktekking anbefales det samtidig å foreta en nærmere kontroll av takkonstruksjonen og utbedre eventuelle avvik.

Høy alder og begrenset tilgjengelighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte deler av konstruksjonen.
Eldre takkonstruksjoner har økt risiko for fukt-, råte- og mottangrep, særlig i deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for kontroll.
Manglende isolasjon kan medføre økt varmetap og økt risiko for kondensproblematikk.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med liggende trepanel.
Trepanelet mot sør fremstår av nyere dato.
Øvrige deler av trepanelet har høy alder og stedvis redusert tilstand.
Kjøper må påregne fornying og oppgradering av trepanel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er stedvis registrert værslitasje og råteskadet trepanel.
Det er registrert manglende gnagersikring i nedre kant av trepanelet.
Det er stedvis registrert lite eller ingen lufting i nedre kant av trepanelet.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trepanel og listverk bør skiftes.
Det bør etableres tilfredsstillende lufting og gnagersikring i nedre kant av trepanelet.

Manglende lufting kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for videre fukt- og råteskader.
Manglende gnagersikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter utbedring av råteskadet trepanel og tilhørende listverk.
Omfanget kan begrenses ved lokal utskifting av skadde deler, og det kan være aktuelt å reparere og utbedre trepanelet i første omgang.
Ved større omfang av skader eller ved ønske om en mer helhetlig oppgradering, kan trepanelet skiftes vegg for vegg.
Kostnadsestimatet må derfor ses som et anslag for nødvendige utbedringer, og ikke nødvendigvis som kostnad for full utskifting av all trepanel.
Kostnadsestimatet må ikke anses som et pristilbud.
Endelig kostnad vil avhenge av skadeomfang, valgt utbedringsløsning og markedspriser på utførelsestidspunktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskadet treverk.



Ingen lufting i nedre kant mellom grunnmur og vannstokk.



Mangler gnager sikring.

TG 2 Vinduer 1.

Beskrivelse

Vinduer med karmer og rammer av PVC i hvit utførelse med isolerglass.
Fremstår med normal alder- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert to vinduer mot sør med punktert glass.
Det er registrert vinduer som tar i karm og kan være vanskelige å lukke/åpne.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte glassruter bør skiftes.
Vinduer som tar i karm bør justeres eller utbedres.

Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne og kan medføre kondens mellom glassene.
Vinduer som tar i karm medfører redusert brukervennlighet og kan på sikt føre til økt slitasje på vinduer og beslag.

TG 2 Vinduer 2.

Beskrivelse

Vinduer med karmer og rammer av tre med isolerglass.
Malt utførelse.
Fremstår med normal alder- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Enkelte vinduer med tilhørende pakninger og hengsler har passert halvparten av sin estimerte levetid.
Det er registrert vinduer som er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres.
Det bør påregnes utskifting av enkelte vinduer på sikt.

Alder på pakninger og hengsler medfører økt risiko for redusert tetthet og funksjon.
Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke medfører redusert brukervennlighet og kan gi økt slitasje på beslag og karm.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Ytterdør med karmer av tre, dørblad i malt utførelse med isolerglass.
Fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Kjellerdør med karmer av tre og dørblad i malt utførelse.
Døren fremstår med betydelig slitasje og redusert tilstand.

Vurdering av avvik:

• Kjellerdøren fremstår i dårlig stand og har behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Kjellerdøren bør skiftes.

Dørens reduserte tilstand medfører redusert funksjon og brukervennlighet, samt økt risiko for redusert tetthet mot vær og vind.

Kostnadsestimatet for utskifting av kjellerdør er satt til under kr 20 000. Kostnaden vurderes å ligge i øvre del av estimert intervall, og kan i enkelte tilfeller overstige dette avhengig av valgt produkt og løsning. Endelig kostnad vil avhenge av valg av dør, beslag, tilpasninger og omfanget av arbeidet.
Kostnadsestimatet må ikke anses som et pristilbud.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør i dårlig stand.

TG 1 Ytterdører - 3

Beskrivelse

Balkongdør av PVC i hvit utførelse, isolerglass.
Fremstår med normal bruksslitasje.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse oppført med bærende konstruksjon av tre og overflate belagt med terrassebord.
Rekkverk er utført i tre med stående spiler målt til 92 cm, samt rekkverk av tre med glassfelt.
Terrassen er utført som en trekonstruksjon utsatt for vær og fuktbelastning, og skjulte konstruksjoner må generelt anses som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, råte og redusert uttørking.
Vurderingen er i hovedsak basert på synlige overflater og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende avslutninger på deler av rekkverket.
Det er registrert glassfelt som ikke lenger er tilstrekkelig festet..

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør utbedres med nødvendige avslutninger.
Glassfelt som ikke er tilstrekkelig festet bør sikres og festes forsvarlig.

Manglende avslutninger og utilstrekkelig innfesting av glass medfører redusert sikkerhet og økt risiko for at personer kan falle eller at glass kan løsne.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med vanger og trappetrinn av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flis, laminat og teppe på innvendige gulvoverflater.
Det må påregnes normal bruksslitasje.
Boligen var møblert på befaring.
Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

MDF panel, malte plater og tapet på Veggoverflatene.
Prefabrikerte plater, malte plater og trepanel i himlinger.
Fremstår med normal bruksslitasje.

Boligen var møblert på befaring.
Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.
Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av tre.
Det er foretatt stikkprøvekontroll av tilfeldige rom med hensyn til skjevheter.

Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv i stuen i underetasje over hele rommet.
Det er målt ca 16mm høydeforskjell på gulv på hoved soverommet på loftet.
Boliger fra denne tiden hadde helt andre krav til nedbøying og stivhet enn dagens forskrifter,
og kan derfor ikke sammenlignes med dagens boliger.
Kjøper må forvente skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell i etasjeskille som er større enn 15 mm. Forholdet må ses i sammenheng med bygningens alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke som nødvendig med tiltak utover å være oppmerksom på forholdet ved eventuell fremtidig oppgradering av gulvoverflatene.

Høydeforskjellen medfører lokale skjevheter i gulvoverflatene.
Slike skjevheter må påregnes i boliger av denne alderen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling.
Radonnivået er derfor ukjent, og måling anbefales utført.

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

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Mursteinspipen er fra ca. 1950 og har høy alder.
Det er registrert fukt- og misfargingsrenninger under feie-/sotluke på loft og under tilsvarende luke i bad i underetasjen.
Pipens innvendige tilstand og tetthet er ikke kontrollert nærmere ved befaringen.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Pipen bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson med hensyn til tetthet, tilstand og årsak til registrerte fukt-/misfargingsrenninger. Eventuelle utbedringer bør gjennomføres før videre bruk dersom det avdekkes forhold som påvirker pipens sikkerhet eller funksjon.

Fuktinntrenging kan medføre videre nedbrytning av murverk og fuger samt skade på tilstøtende konstruksjoner og overflater.
På grunn av pipens alder og registrerte fukt-/misfargingsrenninger er det usikkerhet knyttet til pipens fremtidige funksjon og levetid.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Flis, teppe og laminat på gulvoverflatene.
Rom under terreng har utforede vegger av trekonstruksjon.
Slike konstruksjoner regnes som risikokonstruksjoner, da det er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking.
Hulltaking er utført i stuen.
Målingen er utført som en stikkprøvekontroll av et begrenset område og kan ikke utelukke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren er av eldre dato, og store deler av konstruksjonen er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.
Store deler av vegg mot terreng er ikke tilgjengelig for kontroll, da overflatebekledning er montert direkte mot vegg eller overflatene er flislagt.
Ved stikkprøvekontroll ble det registrert forhøyet fuktverdi i utforet kjellervegg mot terreng, målt til 19 %.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt- eller råteskader ved kontrollen.
Eier opplyser at det nylig er utført drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge opp fuktforholdet med nye målinger over tid.
Ved vedvarende eller økende fuktverdier bør det foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avklare årsak og behov for tiltak.

Forhøyet fuktinnhold i utforede kjellervegger kan over tid medføre risiko for mugg- og råteskader i skjulte konstruksjoner.
På grunn av grunnmurens alder og begrensede tilgjengelighet kan det ikke utelukkes fuktrelaterte forhold i deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.
Stikkprøvekontrollen gir ikke grunnlag for å vurdere tilstanden i øvrige, skjulte deler av veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Måleresultat i innforet vegg mot sør.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp med vanger, trappetrinn og rekkverk av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dører med karmer av tre, formpressede dørblader i hvit utførelse.
De innvendige dørene fremstår med normal bruksslitasje og noe justering må påregnes.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Innvendig dører med karmer og dørblader av tre i hvit utførelse.
De innvendige dørene fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert dører som tar i karm.
Dør til bod i underetasjen har defekt håndtak.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør justeres og vedlikeholdes.
Defekt håndtak bør repareres eller skiftes.

Dører som tar i karm medfører redusert brukervennlighet og kan gi økt slitasje på dørblad, karm og beslag.
Defekt håndtak medfører redusert funksjon og brukervennlighet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner med tanke på tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Det ble ikke registrert tegn eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringstidspunktet.
Bygningens alder og manglende gnagersikring på enkelte deler av konstruksjonen medfører likevel at forekomst av skadedyr ikke kan utelukkes i skjulte og utilgjengelige deler.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Teknisk forskrift 2010.
Ingen dokumentasjon.
Badet er innredet i ca. 2012 ifølge eier.

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

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

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt (membran/tettesjikt) for badet ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på veggoverflatene.
Malte plater i himling.
Fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Underkant av sokkelprofil er montert nærmere ferdig gulv enn anbefalt minimum 60 mm for våtrom med gulvsluk, og utførelsen avviker dermed fra monteringsanvisning for våtromsplater.

Det er dør av tre plassert i dusjens våtsone.
Tre som materiale er lite egnet i våtsone og vil være utsatt for økt fuktbelastning.
Våtsonen strekker seg 1 m til hver side av dusj.

Konsekvens/tiltak
• Utførelsen ved underkant av våtromsplatene bør vurderes nærmere med hensyn til tettesjikt
og overgang mot gulv.
Uegnede materialer i dusjens våtsone bør vurderes utskiftet til en løsning som er egnet for plassering i våtsone.

Avvikende avslutning av våtromsplatene kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning ved overgangen mellom vegg og gulv.
Uegnede materialer i våtsone vil være utsatt for økt fuktbelastning, og kan over tid medføre svelling, deformasjon og fuktrelaterte skader på dørblad og karm.

LOFT > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Rommet har elektriske varmekabler.
Målt fall mot sluk i hele rommet: 8 mm

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er smøremembran på gulv, med plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 34 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.
For smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene på 15 år er overskredet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredning med speil og servant.
Toalett og dusjvegger.
Fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekk på våtrommet er en del av boligens ventilasjonsanlegg.
Ventilasjonen ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende ved befaring.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,8 %

Fuktmåling er utført med Protimeter.
Måleinstrumentet registrerer normalt ikke verdier under ca. 6 %, og målinger under dette vil derfor ikke gi utslag på instrumentet.
Verdier under ca. 14 % vurderes generelt som tørre og innenfor normale nivåer for bygningsmaterialer.
Målingene gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet.

Hulltaking er utført som en stikkprøvekontroll på tilgjengelig sted og tidspunkt.
Undersøkelsen gir derfor ikke garanti for at det ikke kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.



Måleresultat.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet er oppført etter teknisk forskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller tidspunkt for innredning av vaskerommet.
Det er derfor usikkert når vaskerommet ble innredet.

Fliser på gulvoverflaten.
MDF-plater og malte plater på veggoverflatene.
Trepanel i himlingen.
Plastsluk.
Tettesjikt er ukjent.
Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Vaskemaskin er tilkoblet direkte til avløp.
Rommet er innredet med hyller og skyvedørsgarderobe.
Ventilasjonen er defekt.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inngrep uten å gjøre skade på eksisterende overflater og bygningsdeler.
To av veggene grenser mot yttervegg.
En vegg grenser mot bad med fliser og underliggende tettesjikt, mens den øvrige veggen er utført i teglstein.
Hulltaking vurderes derfor ikke som forsvarlig uten risiko for skade på eksisterende overflater, tettesjikt eller konstruksjoner.
Det er utført overflatesøk og fuktmåling på tilgjengelige veggflater i våtsone, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.
Tilstandsgrad settes til TG IU da konstruksjonen ikke kunne undersøkes ved hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Teknisk forskrift 2017.
Det foreligger faktura og bilder.
Badet er innredet i ca. 2024 ifølge eier.

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt (membran/tettesjikt) for badet ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflaten.
Malte plater i himlingen.
Listefri overgang mellom vegg og himling.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Rommet har elektriske varmekabler.
Målt fall mot sluk : 21 mm

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert fall mot dør til vaskerom, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann vil ledes mot dørterskelen.
Oppbrett av tettesjikt ved terskel er ikke dokumentert og kunne ikke verifiseres, da dette er skjult bak terskellisten.
Badet er utstyrt med dusjkabinett og badekar, hvor avløp er ført direkte til sluk.
Dette reduserer vannbelastningen på gulvoverflaten ved normal bruk og vurderes som et formildende forhold ved vurderingen av fallforholdene.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte og observerbare forhold ved befaringstidspunktet.
Det opplyses at badet er oppusset i 2024 og fortsatt omfattes av garanti.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere og fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og oppbrett ved terskel.
Dersom dokumentasjonen ikke avklarer forholdet, kan det vurderes å ta dette opp med utførende innenfor gjeldende garantiordning.

Begrensede fallforhold medfører fare for at eventuelt lekkasjevann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, men i stedet kan bli ført mot dørterskel hvor oppbrett av tettesjikt ikke kunne verifiseres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran på vegg og gulv, med plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 36 mm.
Oppbrett av tettesjikt mot terskel er ikke dokumentert og kunne ikke verifiseres da dette er skjult bak terskellist.
Det bemerkes at badet er oppusset i 2024 og fortsatt omfattes av garanti.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.
For smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene på 15 år er overskredet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med oppbevaring, speil og nedfelt dobbel servant.
Vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett.
Fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt ventilasjon.
Ventilasjonen ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende ved befaring.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking i tilliggende konstruksjoner er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. To av veggene er yttervegger, mens øvrige vegger er utført i teglstein. Tilstøtende konstruksjoner kunne derfor ikke undersøkes ved hulltaking. Tilstandsgrad settes til TG IU.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse.
Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Fliser over kjøkkenbenk.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og ventilator med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er registrert enkelte overflateskader i fronter.
Det er registrert uferdig utførelse/finish i overkant av flisene.
Det er registrert åpen kobling i en stikkontakt.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Skadde fronter bør utbedres.
Uferdig finish over flisene bør ferdigstilles.
Åpen kobling i stikkontakt bør utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Forholdene medfører redusert visuell kvalitet og brukervennlighet.
Åpen kobling i stikkontakt medfører risiko for berøring av spenningsførende deler og bør utbedres.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjonstestet med fungerende avtrekk.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvoverflaten.
Malte plater på vegg og himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Enkel vask med speil og toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system.

Kun synlige og tilgjengelige deler av installasjonen er vurdert ved befaringen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler.
Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og tilstanden på disse er derfor ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte vinduer med ventiler.
Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon for å bedre inneklimaet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

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

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

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

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 jordfeil automatsikringer.
Sikringer stemmer ikke med kursoversikt.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyses å være installert i 2018.

Vi ser etter åpenbare feil og mangler.
Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.
EL-kontroll bør utføres hvert 5. år.

Det er eiers ansvar at det elektriske anlegget er i orden.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert forhold ved det elektriske anlegget som gir behov for nærmere kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
Det mangler oppdatert kursfortegnelse i sikringsskapet.
Det er observert åpen kobling i en stikkontakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.
Kursfortegnelsen bør oppdateres.
Åpen kobling i stikkontakten bør utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Forholdene medfører usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets tilstand og sikkerhet.
Åpen kobling kan medføre risiko for elektrisk støt og kortslutning.
En utvidet kontroll er nødvendig for å avklare eventuelle ytterligere feil eller mangler.
DSB angir at kursfortegnelse skal være tilgjengelig i eller umiddelbar nærhet av sikringsskapet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er ved befaringen utstyrt med røykvarslere og håndslokkeutstyr.
Det ikke fremlagt dokumentasjon på utført kontroll eller service.
Pipe og ildsted er registrert.
Branntekniske forhold er kun vurdert ut fra visuelle observasjoner, og det er ikke utført branntekniske kontroll av installasjoner eller konstruksjoner.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger.
Denne er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har fått ny drenering på tre sider i 2024 ifølge eier.
Det foreligger dokumentasjon.
Drenering og utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Vurderingen er derfor basert på bygningens alder, registrerte forhold og opplysninger fra eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking og kontrollmåling i rom under terreng ble det påvist forhøyet fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.
Tilstand settes som følge av alder, slitasje og byggemåte.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte mindre riss i grunnmuren.
Grunnmuren fremstår for øvrig i relativt god stand sett i forhold til alder og byggemåte.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, normal slitasje og registrerte mindre riss. Samt sett i sammenheng med registrerte høydeforskjeller i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på eksisterende riss og utviklingen av disse. Ved endring eller utvikling av sprekkene bør årsak og behov for tiltak undersøkes nærmere.

Alder og byggemåte medfører at det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelle tiltak over tid.
Registrerte riss og høydeforskjeller kan være forhold som bør følges opp for å avklare eventuell videre utvikling.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten fremstår som hovedsakelig flat med naturlige fallforhold som gir tilfredsstillende overflateavrenning bort fra bygningen.
Det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer unormal vannansamling eller mangelfull drenering på synlige og tilgjengelige områder.
Kun forhold synlige ved befaring er vurdert.

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 montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er registrert forhold ved det elektriske anlegget som gir behov for nærmere kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
Det mangler oppdatert kursfortegnelse i sikringsskapet.
Det er observert åpen kobling i en stikkontakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

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

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.
Kursfortegnelsen bør oppdateres.
Åpen kobling i stikkontakten bør utbedres av registrert elektrovirksomhet.

Forholdene medfører usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets tilstand og sikkerhet.
Åpen kobling kan medføre risiko for elektrisk støt og kortslutning.
En utvidet kontroll er nødvendig for å avklare eventuelle ytterligere feil eller mangler.
DSB angir at kursfortegnelse skal være tilgjengelig i eller umiddelbar nærhet av sikringsskapet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Enkel bod med yttervegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel.
Flatt tak utført i trekonstruksjon.
Taket fungerer som terrasse med rekkverk av metall og glass.
Det er registrert manglende glass i deler av rekkverket.
Ytterdør med karm av tre og glassfelt.
Vinduer med karmer av tre og enkle glass.
Innvendig kledd med plater.
Bygningen er av eldre dato og har et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov både innvendig og utvendig.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1972

Kommentar
Det er usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Fundamenter av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre og kledd med trepanel.
Saltak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med takstein av betong.
Renner av plast.
To ledd-porter og sidedør av tre.
Vinduer med karmer av tre.
Gulv av betong.
Synlige konstruksjoner innvendig.

Garasjen har enkel standard og har behov for noe vedlikehold.

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

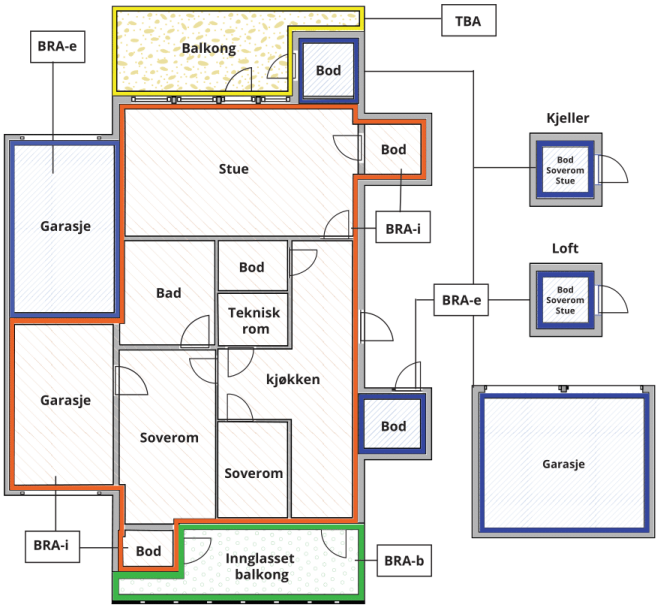
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	29			29	
1. Etasje	64			64	35
Underetasje	50			50	
SUM	**143**				**35**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. Etasje	Entré, gang, toalettrom, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje	Vaskerom, bad, gang, uinnredet kjellerrom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rehabilitert bad i kjeller i 2024
Drenering rundt bolig i 2024
Skiftet noen vinduer.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	16
SUM		**16**			**16**
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.8.2026	Jarle Aarvik	Takstingeniør
	Beatriz Adelle Gomes Santos	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	75	62		0	1793.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvalavågvegen 496

Hjemmelshaver

Santos Beatriz Adelle Gomes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvalavåg på Karmøy, i et landlig område med spredt boligbebyggelse.
Området er preget av natur, sjø, mindre boligområder og gårds-/landbruksarealer.
Kort avstand til flotte turområder og Kvalavåg montessoriskole.
Et bredere utvalg av servicetilbud finnes i blant annet Kopervik og Avaldsnes.
Haugesund lufthavn : ca 2,6 km
Kopervik sentrum : ca 6,5 km
Haugesund sentrum : ca 12 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligbebyggelse

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel.
Eiendommen har gressplen med spredt beplantning bestående av busker, trær og hekk.
Tomten fremstår som pent opparbeidet med noe etterslep på vedlikehold.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente tinglyste forhold.

Kommuneplan

Boligbebyggelse

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med underetasje, 1. etasje og loft.
Frittstående garasje.
Frittstående bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

MÅLSETJING AV VEGGENE GJELD BINDINGSVERK OG MUR UTAN PUSS.

MÅL PÅ DØRAR OG VINDAUGO ER UTVENDIG KARM

ETASJEHØGDI I SNITT ER FRÅ FERDIG GOLV.

BRYSTNINGHØGDI ER FRÅ FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

KARMØY TEKN. ETAT
05 DES 1984
ARKIV NR.

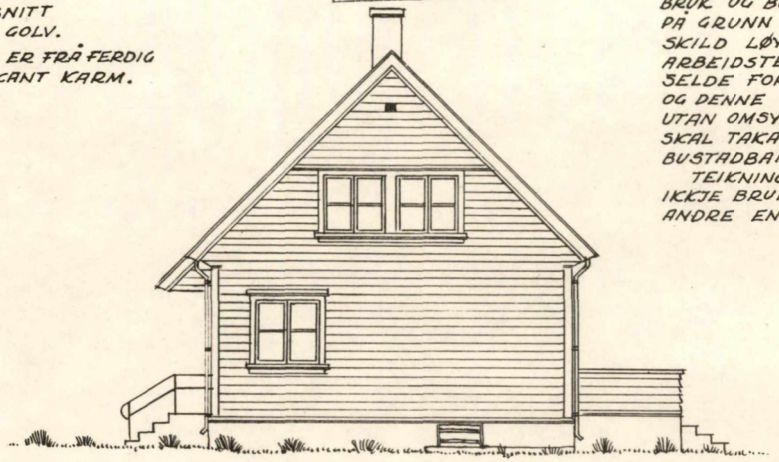
DISSE TEIKNINGANE HØYRER TIL EIN SERIE TYPETEIKNINGAR SOM ER TEIKNA ETTER OPPDRAG AV NOREGS SMÅBRUK OG BUSTADBANK. PÅ GRUNN AV EI SÆRSKILD LØYVING VERT ARBEIDSTEIKNINGANE SELDE FOR KR. 35,00, OG DENNE PRISEN GJELD UTAN OMSYN TIL OM DET SKAL TAKAST LÅN I BUSTADBANKEN.

TEIKNINGANE KAN IKKJE BRUKAST AV ANDRE ENN KJØPAREN.

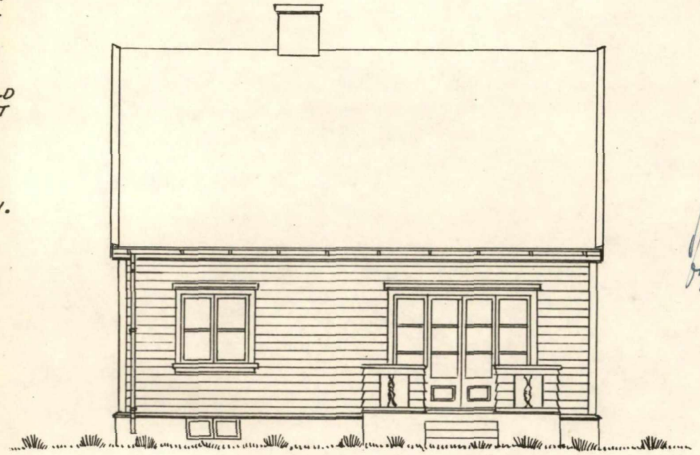
BYGGHERRE Ukv. Olfredsen

EIGEDOM .....

ADRESSE .....



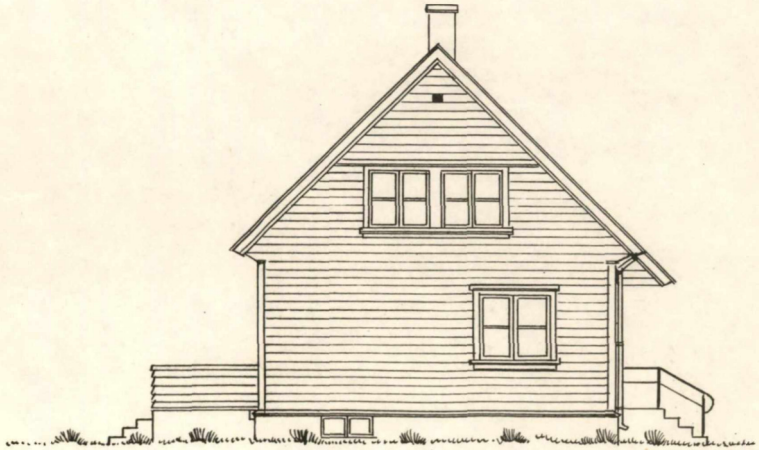
AUSTFASADE NORD



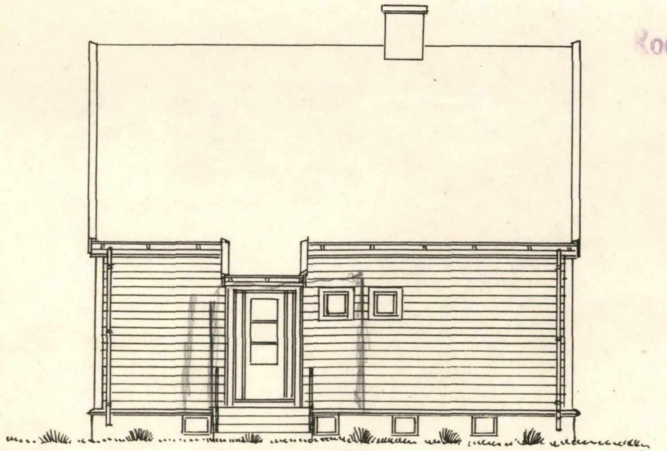
SØRFASADE West

Jm. 320/56 Stavanger 29/6 56.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR ROGALAND
p.m.

Rogaland Fylkesforsyningsnemnd
Byggavd. 16. OKT. 1956
Gnr. 58 Bnr. 165



VESTFASADE Syd



NORDFASADE ØST

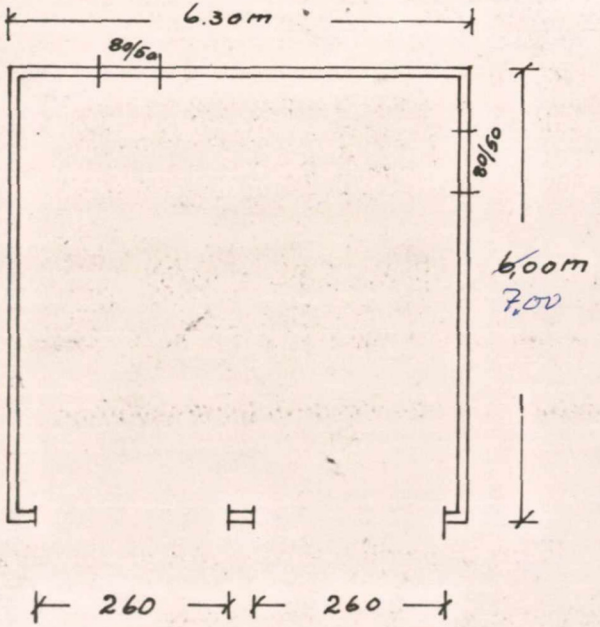
Rogaland Fylkesforsyning
Jr. Peg.
Godkjent byggetegning

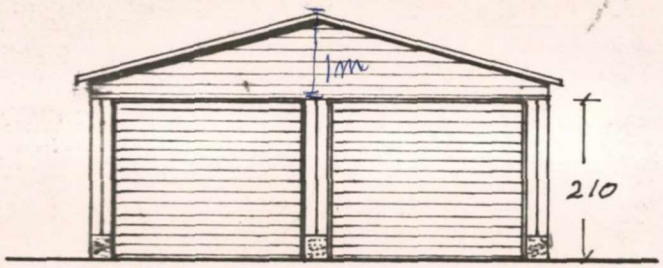
TYPE 22÷

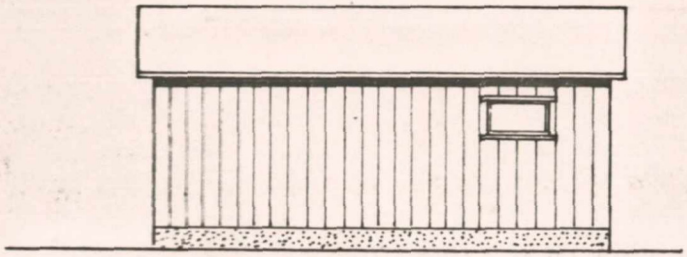
BLAD NR. 2.

FASADAR M. 1:100

TEIKNA AV
JOHAN LINDSTRØM, ARK.M.N.A.L.
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET, OSLO.
25-4-1951.







DOBBEL GARASJE

Urbanus Alfredsen
4264 Kvalavåg

A. UTVIK a/s
Avaldsnes
B.B 4-2-72 M=1:100

KARMØY KOMMUNE
teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

May-Liss Myrholt
Brennevegen 71

3721 SKIEN

Dato: 14.05.2019
Saksbeh: Kjell Kristian Mydland
Saksnr: 13/2154-5
Løpenr: 28867/19
Arkivkode: GNR 75/62
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Oppføring av terrasse. Tiltak etter § 20-4*
Byggested:	*Kvalavågvegen, Kvalavåg*
Gnr./Bnr.	*75/62*
Tiltakshaver:	*May-Liss Myrholt*
Ansvarlig søker:	*May-Liss Myrholt*
Saken er behandlet som delegert sak nr.	*574/13*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

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.

Med hilsen

Malvin Bjorøy
areal og byggesakssjef

Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 75, Bruksnr 62	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Kvalavågvegen 496, gatenr 1085 4264 Kvalavåg	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:**	801 5 6100101	Kvalavåg Avaldsnes Avaldsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Østbakk	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.08.1956	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 793,8 kvm	**Skyld:**	0,12		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.12.2025	Berørt	1149/75/7	0,0
	Matrikkelført:	17.12.2025	Berørt	1149/75/9	0,0
			Berørt	1149/75/62	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.08.1956	Avgiver	1149/75/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/75/62	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvalavågvegen 496	Bolig	143,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	72,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	143,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	143,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1950
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11881211			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		55,0		55,0			
H01	1	62,0		62,0			
L01		26,0		26,0			

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:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11882684			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			34,0	34,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

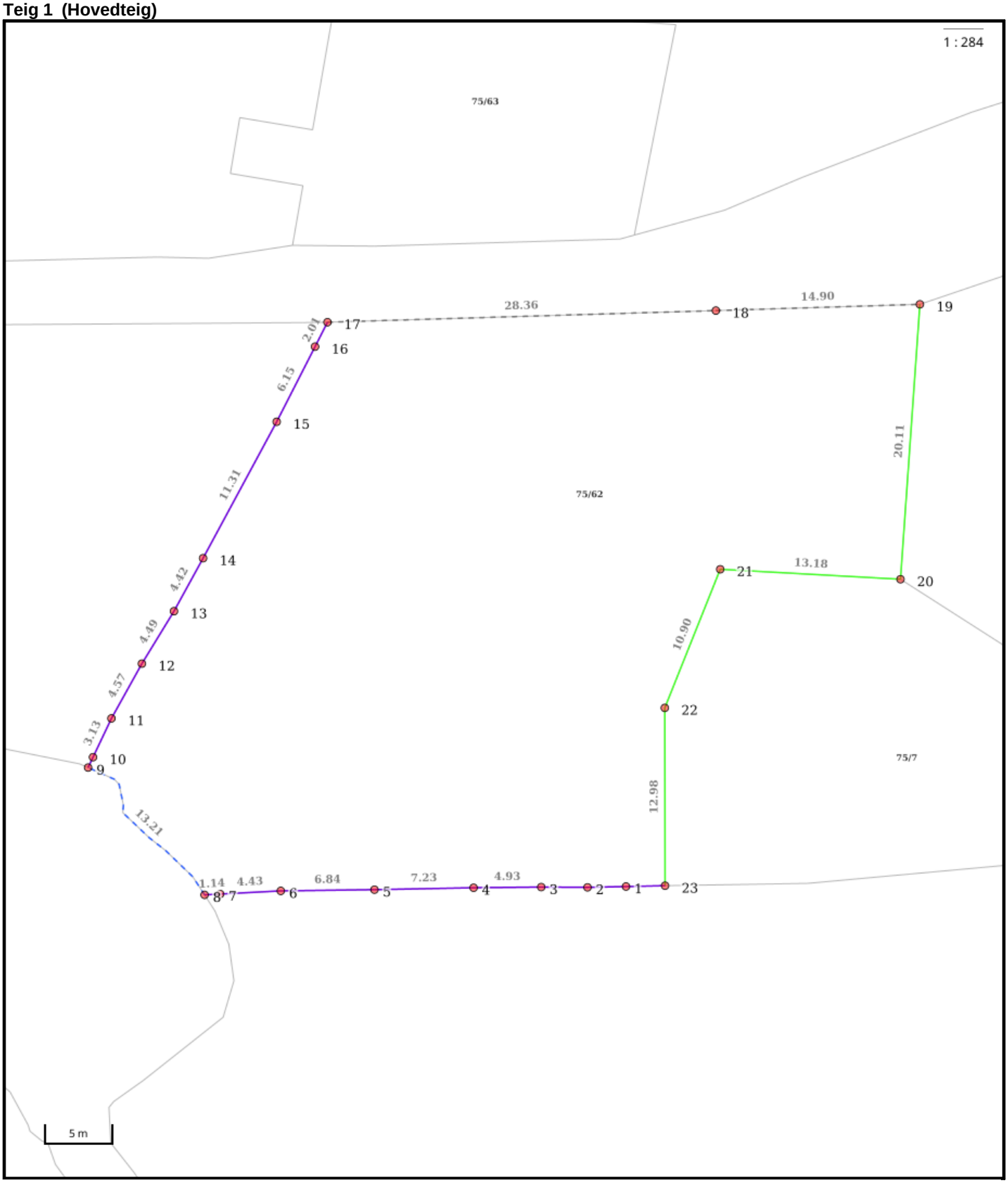
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 793,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant ,Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 581 951,92	284 912,40	2,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 581 951,61	284 909,61	3,38m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 581 951,32	284 906,24	4,93m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 581 950,83	284 901,33	7,23m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 581 950,03	284 894,14	6,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 581 949,33	284 887,34	4,43m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 581 948,70	284 882,95	1,14m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 581 948,54	284 881,82	13,21m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 581 957,02	284 872,52	0,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 581 957,81	284 872,81	3,13m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 581 960,75	284 873,89	4,57m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 581 964,93	284 875,74	4,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 581 968,95	284 877,73	4,42m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 581 973,00	284 879,50	11,31m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 581 983,40	284 883,95	6,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 581 989,11	284 886,24	2,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 581 990,97	284 886,99	28,36m	Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
18	6 581 994,38	284 915,14	14,90m	Stereoinstrument: Autograf - vanlig registrering	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
19	6 581 996,18	284 929,93	20,11m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
20	6 581 976,07	284 930,33	13,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 581 975,60	284 917,16	10,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Murhjørne
22	6 581 965,16	284 914,05	12,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 581 952,23	284 915,24	2,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Karmøy kommune

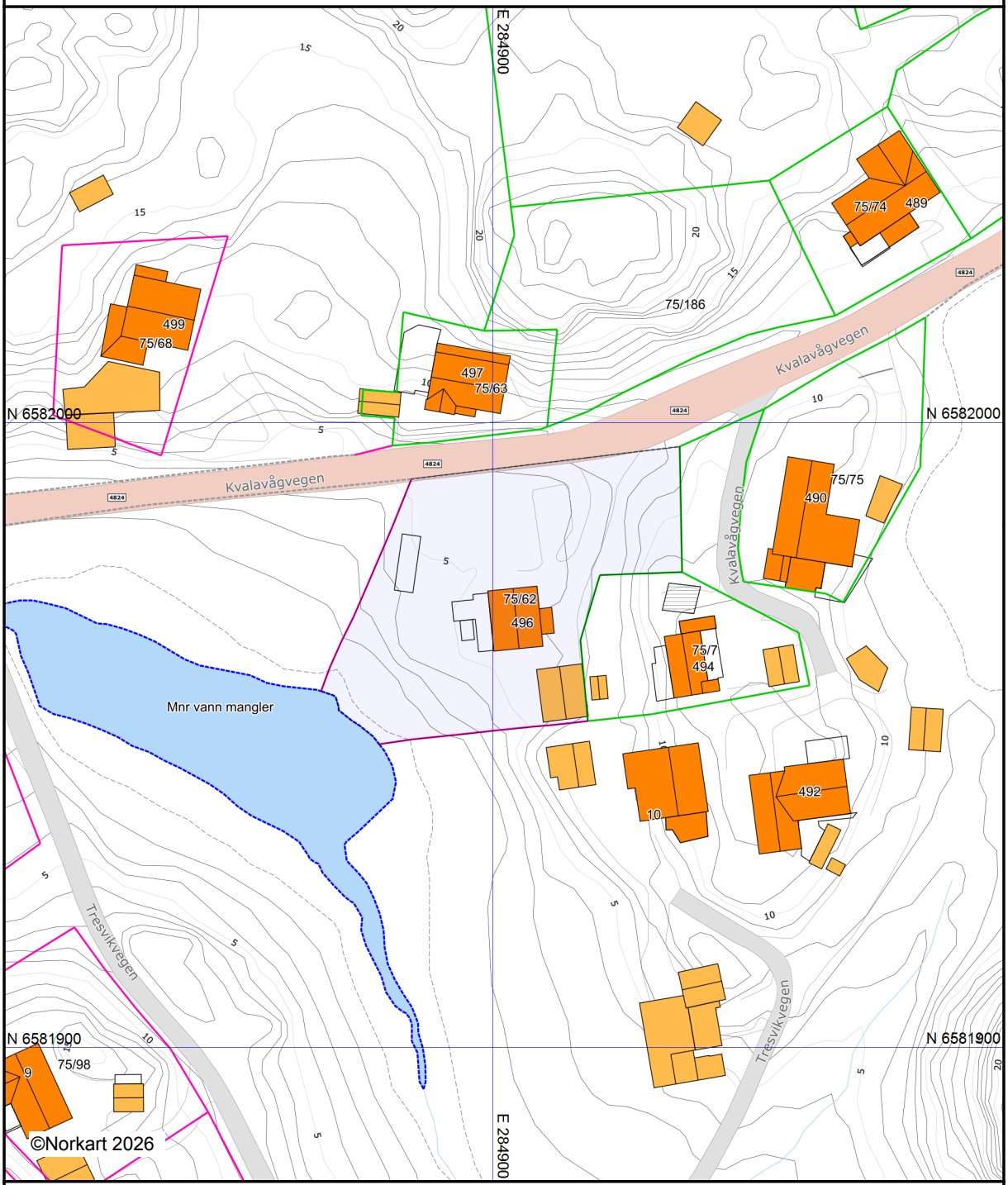
Grunnkart

Eiendom: 75/62
Adresse: Kvalavågvegen 496
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

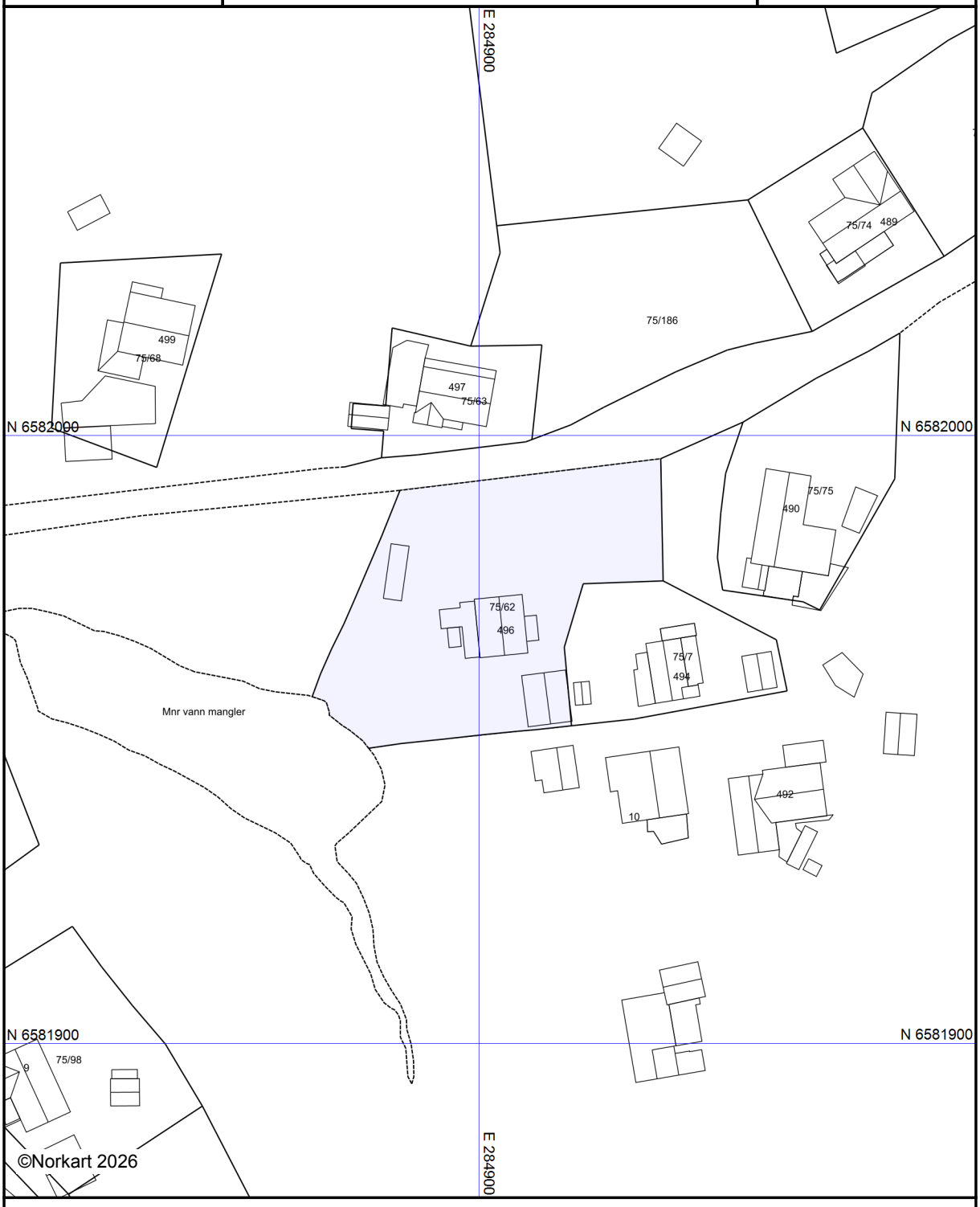
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 75/62
Adresse: Kvalavågvegen 496
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113					
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0-8-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Kolonihage	1124					
Sentrumsformål	1130		Sentrumsformål	CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161		Barnehage			
Undervisning	1162		Undervisning			
Institusjon	1163		Institusjon			
Kirke/annen religionsutøvelse	1164		Religionsutøvelse			
Forsamlingslokale	1165		Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166		Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169					
Fritids- og turistformål	1170		Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Utleiehytter	1171		Utleiehytter			
Fornøyelsespark	1172		Fornøyelsespark			
Campingplass	1173		Campingplass			
Leirplass	1174		Leirplass			
Råstoffutvinning	1200		Råstoffutvinning	CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og massetak	1201		Steinbrudd/massetak			
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320		Hotell			
Bevertning	1330		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350		Lager			
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	1360		Bensinstasjon/vegserviceanlegg			
Annen næring	1390			9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410		Skianlegg			
Skiløypetrasé	1420		Skiløype			
Idrettsstadion	1430		Idrettsstadion	669900	102-153-0	20-0-80-40
Nærmiljøanlegg	1440		Nærmiljøanlegg	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450		Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460		Motorsportanlegg	669900	102-153-0	20-0-80-40
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1490			99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501		Godsterminal			
Godslager	1502		Godslager			
Energianlegg	1510		Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541		Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg			
Renovasjonsanlegg	1550		Renovasjonsanlegg			
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570		Telekommunikasjonsanl.			
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1588					
Uthus/naust/badehus	1589					
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590		Øvrige anlegg			
Uteoppholdsareal	1600		Uteoppholdsareal	66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Gårdsplass	1620		Gårdsplass			
Parsellhage	1630		Parsellhage			
Annet uteoppholdsareal	1690		Annet uteopphold			
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC6699	204-102-153	0-40-20-20
Krematorium	1710					
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0
Bolig/forretning	1801	B/F	1)	FFFF66 CCCCFF	255-255-0 204-204-255	0-0-100-0 20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802	B/F/K	2)	FFFF00 CCCCFF CC99FF	255-255-0 204-204-255 204-153-255	0-0-100-0 20-20-0-0 20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803	B/T	2)	FFFF00 FF9999	255-255-0 255-153-153	0-0-100-0 0-40-40-0
Bolig/kontor	1804	B/K	2)	FFFF00 CC99FF	255-255-0 204-153-255	0-0-100-0 20-40-0-0
Forretning/kontor	1810	F/K	2)	CCCCFF CC99FF	204-204-255 204-153-255	20-20-0-0 20-40-0-0
Forretning/kontor/industri	1811	F/K/I	2)	CCCCFF CC66FF	204-204-255 204-102-255	20-20-0-0 20-60-0-0
Forretning/industri	1812	F/I	2)	CC99FF CCCCFF CC66FF	204-153-255 204-204-255 204-102-255	20-40-0-0 20-20-0-0 20-60-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813	F/K/T	2)	CCCCFF CC99FF FF9999	204-204-255 204-153-255 255-153-153	20-20-0-0 20-40-0-0 0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814	F/T	2)	CCCCFF FF9999	204-204-255 255-153-153	20-20-0-0 0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824	N/T	2)	9966FF FF9999	153-102-255 255-153-153	40-60-0-0 0-40-40-0
Kontor/lager	1825	K/L	2)	CC99FF 9966FF	204-153-255 153-102-255	20-40-0-0 40-60-0-0
Industri/lager	1826	I/L	2)	CC66FF FFCC00	204-102-255 255-204-0	20-60-0-0 0-20-100-0
Kontor/industri	1830	K/I	2)	CC99FF CC66FF	204-153-255 204-102-255	20-40-0-0 20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831	K/T	2)	CC99FF FF9999	204-153-255 255-153-153	20-40-0-0 0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900		1)	FFCC00 FFFF66	255-204-0 255-255-153	0-0-40-0 0-20-100-0

1) Brekde på stripene i signaturene: 2,5
2) Brredde på stripene i signaturene: 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011		Kjøreveg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	F8DCDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal/plagate	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg/-felt	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grantareal	2019			999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021		Jernbane			
Trasse for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trasse for taubane	2023		Taubane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Leskur/plattformtak	2026		Leskur/plattformtak			
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grantareal	2029			999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033		Lufthavnhavn.bygg			
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040		Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041		Kai			
Havneterminaler	2042		Havneterminal			
Havnelager	2043		Havnelager			
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasse for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivknutepunkt	2070		Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071		Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass			
Pendler- /innfartsparkering	2074					
Parkering	2080		Parkering	B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081		Rasteplass			
Parkeringsplasser	2082					
Parkeringshus/ -anlegg	2083		Parkeringshus			
Trasse for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett			
Fjernvarmenett	2120		Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2140		Vann-/avløpsledning			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallsug	2150		Avfallsug			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre teknisk infrastruktrasseer	2180					
Kombinerte tekniske infrastruktrasseer	2190					
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasseer	2800		1)	CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasseer kombinert med andre gitte hovedformål	2900		1)	CCCCCC FFCC99	204-204-204 255-204-153	0-0-0-20 0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badeplass/ -område	3041		Badeplass			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3060		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800		1)	99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900		1)	66CC66 99FF99	102-204-102 153-255-153	40-0-40-20 40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning/leir	4030		Forlegning			
Kombinerte militærformål	4800		1)	CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900		1)	CCCC99 CCFF99	204-204-153 204-255-153	0-0-20-20 20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

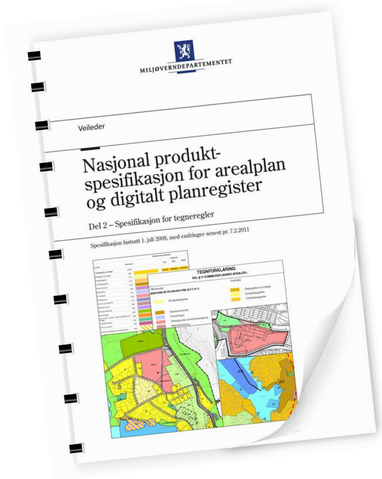
Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Havneområde i sjø	6220		Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Bøyehavn	6240		Bøyehavn			
Fiske	6300			6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		Fiskebruk	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låssettingsplasser	6320		Kaste- og låssettingsplasser	6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330		Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Drikkevann	6500		Drikkevann	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsområde	6700		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Idrett/vannsport	6760		Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-20-20
Badeområde	6770		Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800		1)	CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900		1)	CCFFFF 66FFFF	204-255-255 102-255-255	20-0-0-0 60-0-0-0

1) Brredde på stripene i signaturene: 2,5
2) Brredde på stripene i signaturene: 3

HENSYNSSONER

FLATER

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



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

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

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

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

PUNKTSYMBOL

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

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

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

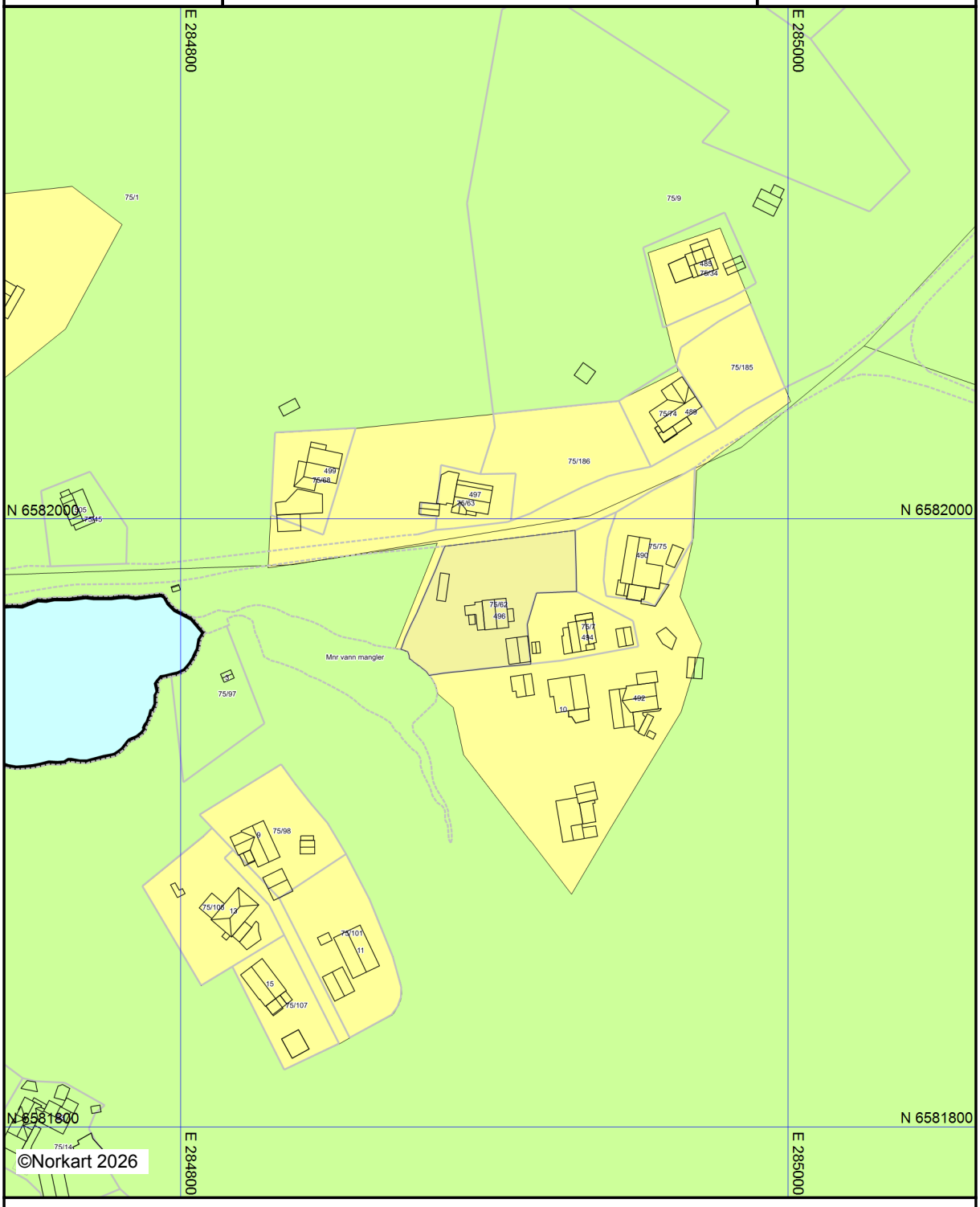
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 75/62
Adresse: Kvalavågvegen 496
Dato: 10.07.2026
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.

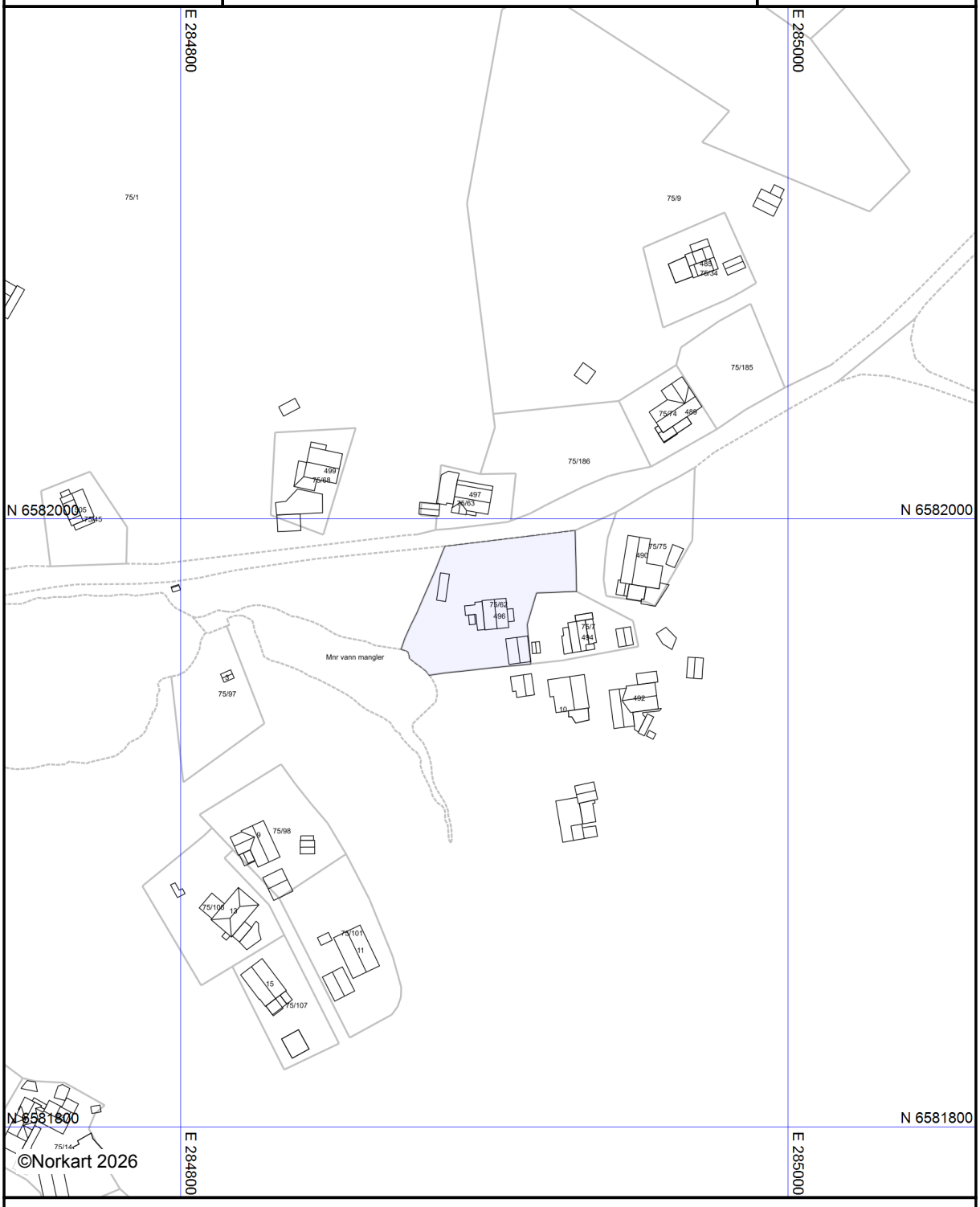
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 75/62
Adresse: Kvalavågvegen 496
Dato: 10.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Karmøy kommune

Ledningskart

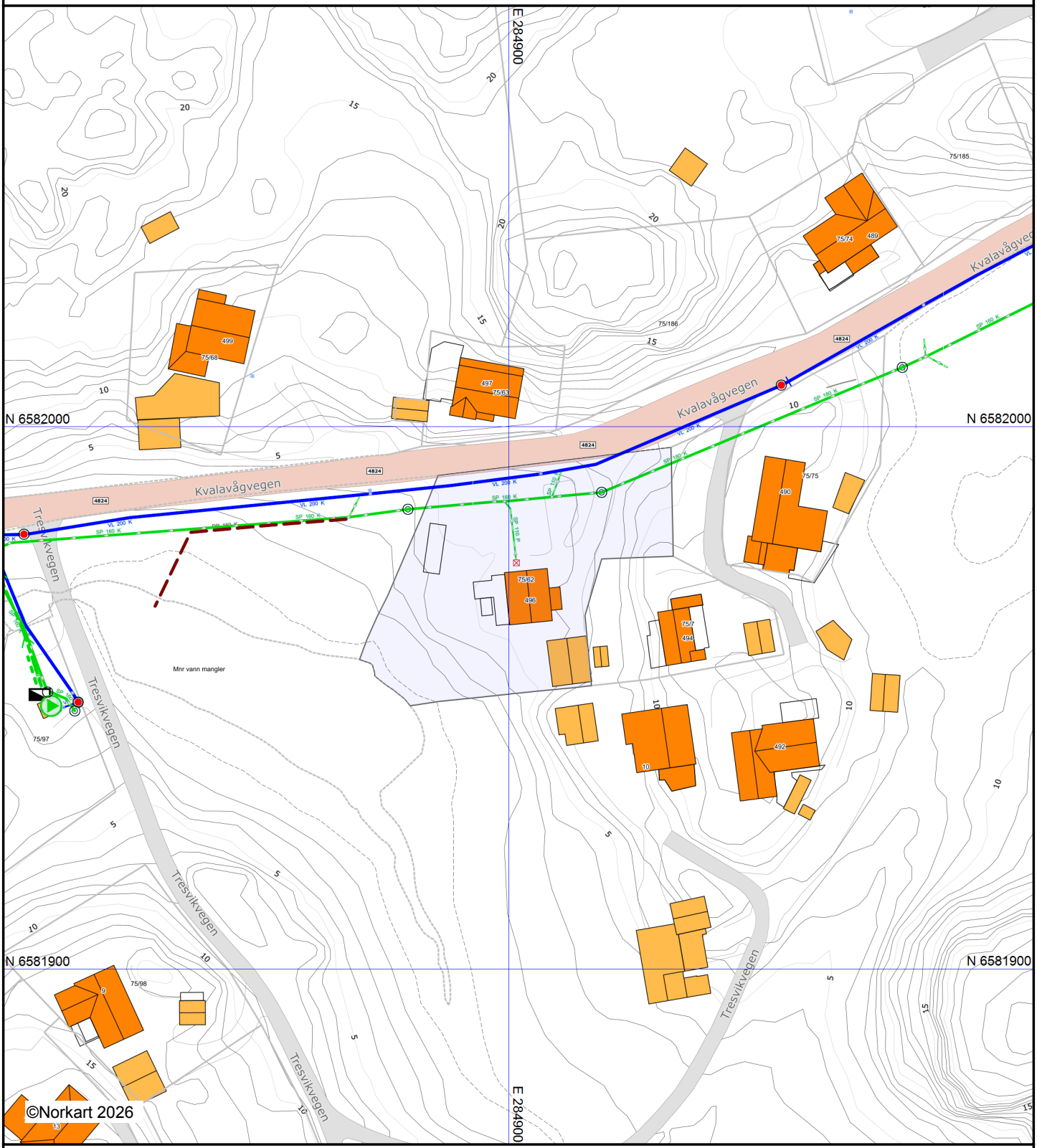
Eiendom: 75/62
Adresse: Kvalavågvegen 496
Utskriftsdato: 10.07.2026
Målestokk: 1:1000

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

Utskriftsdato: 10.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kvalavågvegen 496, 4264 KVALAVÅG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 794 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