Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Sjøvegen 8, 5542 KARMSUND

KARMØY kommune

gnr. 147, bnr. 192

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2383 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BN7334

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

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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

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

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og hovedetasje.
Enebolig med registrert leilighet i underetasje (H0101 og U0101). Den interne trappen mellom etasjene er fjernet uten søknad, noe som juridisk endrer boligens status til to fullstendig adskilte boenheter
Det gjøres spesielt oppmerksom på setningsskader i tilbygget.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Tak over tilbygget har pulttakkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Vinduer mot øst i kjeller har enkle glass.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass mot vest i kjeller.
Hovedytterdør i teak.
Malt balkongdør av tre med 2-lags glass i soverom.
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass i stue.
Malt inngangsdør av tre i kjeller.
Terrassedør/vindu av PVC med 2-lags glass i soverom i kjeller.
Skyvedør av PVC med 2-lags glass til terrasse i kjeller.
Balkong med utgang fra soverom er tekket med pvc-belegg.
Rekkverk av tre.
Terrasse i hovedetasje er på støpt plate. Rekkverk av metall.
Terrasse på terreng av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Rom under terreng har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom kjeller:
Det er gulvbelegg på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, dusj og varmtvannsbereder.

Bad kjeller:
Det er fliser på gulv. Det er malt strie og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med to vasker og veggmontert toalett.

Bad hovedetasje:
Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Hovedetasje:
Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller:
Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.
Innredningen har integrert platetopp og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med ukjent utkast.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegget for vann i boligen er med kobberrør.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Tilgjengelige avløpsrør av plast og støpejern.
Stakeluke er tilgjengelig i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft fra ventiler i vinduer og ventiler i vegg i hovedetasje.
Det er montert to varmepumper "luft til luft".
Varmtvannstanken i lagerrom er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken i vaskerom er på ca. 200 liter.
Det er sikringsskap i hovedetasje med jordfeilautomatsikringer.
Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter i kjeller.
Hovedsikringer er skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen tilgjengelig/synlig drenering.
Grunnmur av plasstøpt betong.
Forstøtningsmurer er av betong.
Terrenget skråner mot vest.
Septiktanken er av betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad i kjeller (hoveddel) er søkt om og godkjent som garderobe (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er søkt om. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring.

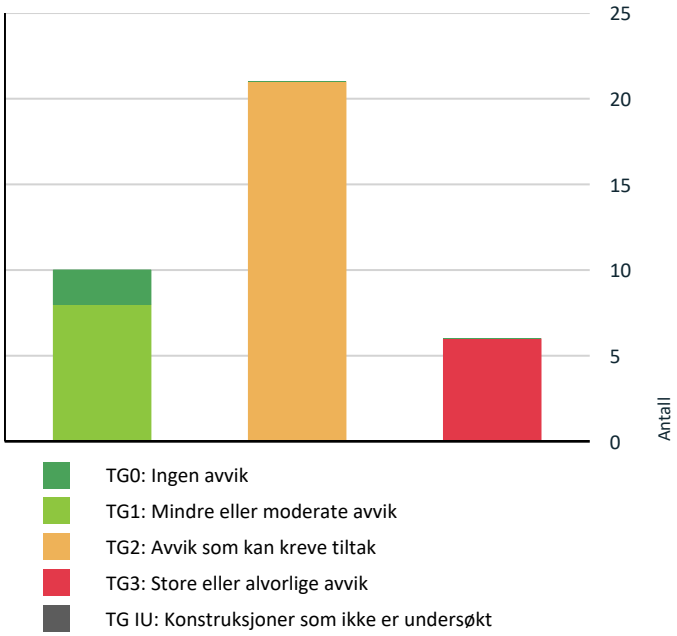
Toalettrom som er på tegning i kjeller er i bruk som bod.

Eier har fjernet trappen mellom kjeller og hovedetasje, slik at kjeller nå kun har egen inngang og fremstår som en separat boenhet. Fjerning av intern forbindelse og etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Tiltaket medfører endret bruksenhet og krever byggesaksbehandling med godkjennelse fra kommunen. Utført uten søknad/dispensasjon utgjør dette et ulovlig arbeid.

Stue i tilbygg i kjeller er bygget større enn hva som viser på plantegning.
Plantegning av tilbygg i kjeller viser 3 soverom. Tilbygget har 2 soverom.

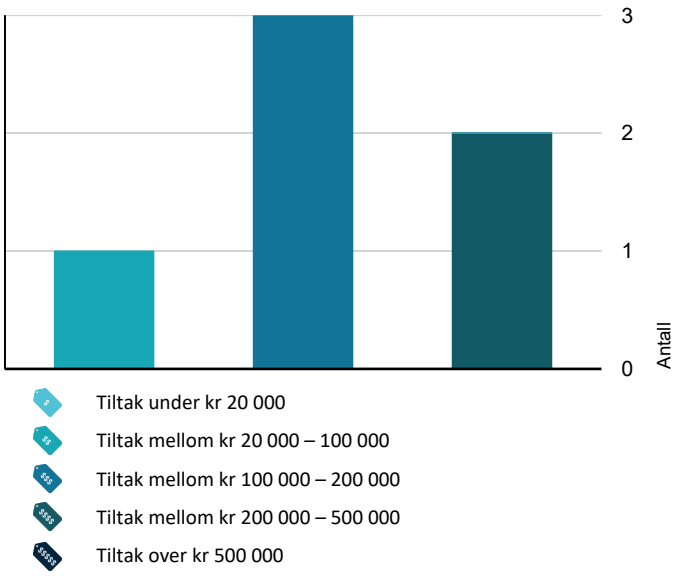
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - tilbygg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND
Medlem av NITO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Mot vest

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

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

Enkelte gavlsteiner mot sør ligger ikke riktig på plass.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Gavlsteinene mot sør bør justeres og festes korrekt for å hindre at de løsner eller faller ned, noe som kan føre til vanninntrenging og skade på takkonstruksjonen, samt utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer og eiendom under taket.



Enkelte gavlsteiner mot sør ligger ikke riktig på plass.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Fallforhold er ikke kontrollert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.
Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Yttervegg i tilbygg har skjevheter som følge av setninger.
Det er ikke lufting i underkant av kledning på fasade mot øst.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres lufting i underkant av kledning på fasade mot øst for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen.

Skjevheter i yttervegg på tilbygg bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre setningsskader og sikre konstruksjonens stabilitet.

Tilstandsrapport



Yttervegg i tilbygg har skjevheter som følge av setninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert merker etter fukt på taksperrer og undertak ved pipen. Områdene var tørre på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene ved pipen, selv om områdene var tørre på befaringsdagen. Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke dette kan være økt risiko for fremtidige fuktskader og råte i takkonstruksjonen.



Det er merket etter fukt på taksperrer og undertak ved pipe.



Det er merket etter fukt på taksperrer og undertak ved pipe.

TG 2 Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak over tilbygget har pulttakkonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inn og er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist merker etter lekkasje i innvendig tak over soverom i tilbygg. Dette var tørt på befaringsdagen.
Takkonstruksjon over tilbygg har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke årsak til tidligere lekkasje og vurdere om det er behov for utbedringer.

Skjevheter i takkonstruksjonen bør vurderes av fagkyndig for å unngå risiko for ytterligere skader eller redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tilgang til konstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden, og det kan være skjulte feil eller skader som ikke er synlige ved befaring.



Det er påvist merker etter lekkasje i innvendig tak over soverom i tilbygg.



Takkonstruksjon over tilbygg har skjevheter.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Vinduer i soverom i hovedetasje er fra 2010-2020.
Lukkevindu i stue i hovedetasje og vinduer mot vest i hovedetasje er fra 2000.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer på bad og toalettrom i hovedetasje er fra byggeår.
Vindu på kjøkken i hovedetasje er fra 1982.
Vinduer mot øst i kjeller har enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

De eldste vinduene har passert normal levetid. Godt vedlikehold har gjort at vinduene er i god stand, alder tatt i betraktning.
Vinduer mot øst i kjeller har sprekker i glass.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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

TG 2 Vinduer - 3

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass mot vest i kjeller.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer i soverom i kjeller er utforet innvendig på en måte som gjør at vinduene bender på henglene når det åpnes helt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindusforingene bør justeres eller utbedres slik at vinduene kan åpnes uten at de belastes feil på hengslene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til skade på hengslene og redusert levetid på vinduene.



Vinduer i soverom i kjeller er utforet innvendig på en måte som gjør at vinduene bender på henglene når det åpnes helt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i teak.
Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2010 i soverom.
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass fra 2023 i stue.
Malt inngangsdør av tre i kjeller.
Terrassedør/vindu av PVC med 2-lags glass fra 1983 i soverom i kjeller.
Skyvedør av PVC med 2-lags glass fra 2011 til terrasse i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassedør/vindu av PVC med 2-lags glass i soverom i kjeller tar i karm.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Terrassedøren/vinduet bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra soverom er tekket med pvc-belegg. Rekkverk av tre.

Terrasse i hovedetasje er på støpt plate. Rekkverk av metall. Høyde på rekkverk ble målt til 77 cm.

Terrasse på terreng av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverk på terrasse i hovedetasje har rust.
Terrasse på terreng har vesentlige skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk på terrasse i hovedetasje bør behandles og eventuelt utbedres for å hindre videre rustdannelse, da rust kan svekke rekkverkets styrke og sikkerhet over tid.

Vesentlige skjevheter på terrasse på terreng bør rettes opp for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere skader eller ulykker.



Rekkverk på terrasse i hovedetasje har rust.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser på gulvet i stuen i tilbygget har sprekker på grunn av setninger.
Himlingsplater i gangen i tilbygget er løse.
Himlingsplater over stuen i tilbygget har seget ut av not og fjær.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med sprekker bør skiftes ut for å unngå videre oppsprekking og redusert funksjon.

Løse himlingsplater bør festes på nytt for å sikre stabilitet og unngå at platene faller ned.

Himlingsplater som har seget ut av not og fjær bør utbedres for å forhindre ytterligere deformasjon og risiko for nedfall.


Fliser på gulv i stue i tilbygg har sprekker på grunn av setninger.


Himlingsplater i gang i tilbygg er løse.


Himlingsplater over stue i tilbygg har seget ut av not og fjær.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

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

Gulv i tilbygget i kjeller har vesentlige skjevheter som skyldes setninger. Høydeforskjeller på gulv er vurdert med tilfeldige målinger innvendig i hvert rom og ikke totalt pr etasje. Det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.
Det ble målt 55 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot sør i kjeller.
Det ble målt 105 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nord i kjeller.
Det ble målt 15 mm høydeforskjell på gulv i stue i tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av setningsskadene, samt vurdere behov for utbedring av gulvene.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er økt risiko for videre setninger, skader på konstruksjonen og redusert brukskomfort. Eventuelle utbedringer kan være omfattende og kostbare, og bør vurderes i sammenheng med eventuell fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

Det ble målt 20,5 vekt-% fukt i utforet vegg mot terreng i soverom mot nord i tilbygg. Vekt-% mellom 19,5% og 27,9% vurderes som meget fuktig, som gir fare for treødeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille (mott), og råteborebille etc.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon, fuktsikring eller utbedre drenering.
Høyt fuktnivå i trekonstruksjoner kan over tid føre til muggvekst, soppangrep og råteskader, noe som kan medføre helserisiko og redusert levetid for konstruksjonen.
Videre undersøkelser bør vurderes for å avdekke eventuelle skjulte skader.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom mot nord i tilbygg tar i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv. Det er malt strie og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med to vasker og veggmontert toalett.
Det er naturlig ventilasjon med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fliser på gulv har bom. Det er påvist sprekker i fliser.
Sluken i rommet er plassert ca 10 cm høyere enn gulvet i rommet.
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Lekkasjevann på gulv vl ikke renne til sluken.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med fuktverdi på 13 % inne i konstruksjonen i vegg mellom bas og vindfang, som anses som akseptabelt. Vekt-% mellom 12% og 15,9%, vurderes som liten fare for angrep av stripet borebille (mott).
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

Nisje med dusj har ikke sluk.
Vaskerommet har ikke ventilasjon.
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og opplegg for vaskemaskin.
Badet har naturlig ventilasjon.

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

Sluken er ikke lett tilgjengelig. Vaskemaskin må flyttes for å kunne flytte dusjkabinettet, slik at sluk blir tilgjengelig. Sluk er ikke kontrollert.
Laminat på våtromsplater har løsnet.
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Laminat på våtromsplater har løsnet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom bad og soverom, med fuktverdi på 8,6 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.
Innredningen har integrert platetopp og oppvaskmaskin.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med ukjent utkast.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen er slitt etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant og toalett.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegget for vann i boligen er med kobberrør.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft fra ventiler i vinduer og ventiler i vegg i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom og stue i tilbygget mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i soverom og stue i tilbygget for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert to varmepumper "luft til luft".
Varmepumpe i hovedetasje er fra 2024. Varmepumpe i kjeller er fra 2022.
Det er ikke utført tilstandsanalyse av varmepumpene.
Vurderingen er kun basert på alder.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannstanken i vaskerom er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap i hovedetasje med jordfeilautomatsikringer. Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter i kjeller. Hovedsikringer er skrusikringer.

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.
Vurdert kun etter alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke tilstand og eventuelt behov for tiltak, da manglende eller svekket drenering kan føre til fuktinntrengning og skader på kjeller og omkringliggende konstruksjoner. Risikoen øker med alder og manglende synlig dokumentasjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

TG 3 Grunnmur og fundamenter - tilbygg

Beskrivelse

Ukjent type mur på tilbygget.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har setningsskader.

Sprekker i vegg i soverom mot nord i tilbygg er symptom på setninger. Skjevheter som observeres er symptom på svikt av fundamentering.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Sprekker og skjevheter tyder på setningsskader og svikt i fundamenteringen. Det anbefales å engasjere fagkyndig for nærmere vurdering og utbedring av grunnmur og fundamenter, for å unngå ytterligere skader og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekker i vegg i soverom mot nord i tilbygg er symptom på setninger.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport


Forstøtningsmur mot terreng har sprekker og skjevheter.


Forstøtningsmur mot terreng har sprekker og skjevheter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget skråner mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på minimum 1:50 bort fra grunnmuren. Det kan være behov for terrengjustering for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

Mangelfullt fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Tanken ligger skjevt i terrenget.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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


Trapp i tilbygg mangler rekkverk.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

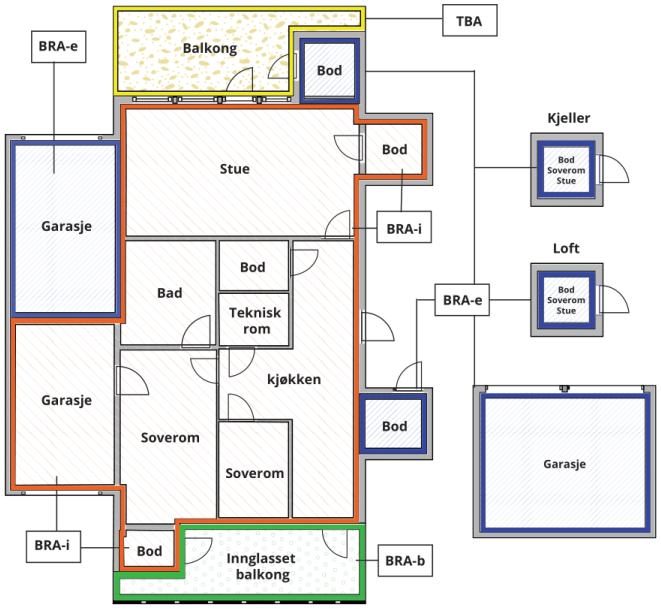
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	165			165	37
Hovedetasje	100			100	26
SUM	**265**				**63**
SUM BRA	**265**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod, bod 2, lagerrom, vaskerom		
Hovedetasje	Vindfang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bad i kjeller (hoveddel) er søkt om og godkjent som garderobe (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er søkt om. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Toalettrom som er på tegning i kjeller er i bruk som bod.

Eier har fjernet trappen mellom kjeller og hovedetasje, slik at kjeller nå kun har egen inngang og fremstår som en separat boenhet. Fjerning av intern forbindelse og etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Tiltaket medfører endret bruksenhet og krever byggesaksbehandling med godkjennelse fra kommunen. Utført uten søknad/dispensasjon utgjør dette et ulovlig arbeid.

Stue i tilbygg i kjeller er bygget større enn hva som viser på plantegning.
Plantegning av tilbygg i kjeller viser 3 soverom. Tilbygget har 2 soverom.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	192		0	1159.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjøvegen 8

Hjemmelshaver
Musland Astrid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Kostnadsestimat ved TG:3 er kun et grovt estimat. Det er ikke innhentet priser. Estimatet kan avvike fra reell kostnad. Det anbefales å innhente pris fra et firma.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0188/26

Selger 1 navn
Astrid Musland

Gateadresse
Sjøvegen 8

Poststed	Postnr
KARMSUND	5542

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt forsikring

Polise/avtalenr.: 38067184

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 2-0188/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En tidligere eier skriver i egenoppgave (1998) at det har vært problemer på bad, men at det er ordnet. Arbeid utført av fagfolk. Det er ikke ventil i vaskerom i kjeller. et lite vindu i vaskekjeller er ikke mulig å lukke helt, men fungerer som lufting Da selger ikke selv har bodd i huset så kan det være ting jeg ikke kjenner til

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lydisolert taket på badet i sokkel-leilighet (2012) Samt det som er nevnt ovenfor (fra egenoppgave 1998)

Arbeid utført av: Byggmester Gunleiv Larsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reparert utvendig vannledning grunnet lekkasje (hørte susing i rør) En tidligere eier skriver i egenoppgave (1998) at kloakk ble skiftet i 1998

Arbeid utført av: Storesund rør A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Overgang mellom terrassedør og terrasse var dårlig utført og ga vannskade på nedre del av kledning, dørkarm og innvendig veggplate. Dette ble rettet opp av faglært i 2023 (V. Solstad Bygg AS). Har også byttet ut mold under plen langs husvegg med drenerende masse. Kledningen i soveromsfløy i sokkel-leilighet ble samtidig skiftet, også her var det delvis råteskader. En tidligere eier oppgir i egenoppgave (1998) at det var en lekkasje på soverom underetasje som ble utbedret av fagfolk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fasade: Kledning ble skiftet i nedre del av sørvegg i øvre etasje, delvis pga. råteskade i 2023, og som nevnt i deler av sokkeletasje grunnet det samme. Utettheter mellom nybygg og gammelt bygg har også bidratt til at skadedyr har kommet til (se nedenfor). På terrasse i sokkel-leilighet er det skiftet ut noen råtne planker.

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: Ildsted har ikke vært i bruk av leieboer (leid siden 2010). Ikke ildsted nede. Anmerkning ved tilsyn i 2022: "Skorsteinen bærer preg av alder innvendig/utvendig. Brann- og Feiervesenet anbefaler rehabilitering av skorsteinen." Anmerkning 2026: "Ildsted som ønskes plassert i nisje må ha en slik utførelse som beskrevet i produktdokumentasjonen for gjeldende ildsted" mm.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en sprekk mellom gammelt hus og nybygg som snekkerfirma (V Solstad bygg AS) har tettet/har forsøkt å tette (2023) Utvendig murvegg ved terrasse mellom de to nivåene har sprekker. Også murterrasse oppe har sprekker. Det samme gjelder utvendig mur ved inngangspartiet oppe, som også har seget ut.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skader av rotter i påbygget som er utbedret i 2023. Det har spesielt gått utover isolasjon i taket der. Isolasjonen ble bare skiftet der man kom til fra utsiden. Tidligere var det en del skrukketroll på gulvet i stua i sokkel-leiligheten. Dette ble bedre etter snekkerarbeidet i 2023, men helt borte er de ikke. Tidvis kommer det også inn maur. Råteskader er omtalt i punktet foran om drenering og fuktinnsig

Document reference: 2-0188/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av sikringer i tavle til jordfeilautomater. Jording av lys over vask på bad. Montering av nytt lys over vask. Ny tilførsel fra tavle til stikk og lys på terrasse. Ny tilførsel til varmtvannsbereder. Skifting av bryter til varmtvannsbereder på kjøkken. Her foreligger samsvarserklæring. Se også el-arbeid gjort i 2025 under neste punkt. Ukjent om det foreligger samsvarserklæring der. Det er også installert nye varmepumper i begge leilighetene (2023 nede og 2025 oppe). Installasjon gjort av faglærte. Ukjent om det krevdes samsvarserklæring her, i så fall har ikke det
Arbeid utført av	Jatec AS. (2010)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var el-tilsyn (FAGNE) i februar-25. Utbedring etter rettelsesrapport: Bunnskrue loft. Armatur bad, armatur og stikk kjøkken, service bryter vv tank kjeller. Lampe, gang kjeller. Arbeid utført av Helgevold Elektro AS i 2025. Oljetank ble forøvrig gravd opp og fjernet av fagfolk i 2010.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier oppgir i egenopppgave (1998): Tilbygget: Selvbygg, men med håndverkere. Vi har selv fjernet trappa mellom de to etasjene og tettet igjen (ikke omsøkt), samt skiftet et vindu på hovedsoverom oppe. Ufaglært har skiftet vindu i nordvegg-soverom oppe.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært: Nytt tak i 1999 (hollandsk tegl). Faglært: Fasade: Som nevnt foran skiftet ut kledning i deler av sørvegg oppe og store deler av kledning nede (2023). Det ble også isolert i sørveggens nedre del oppe, samt skiftet balkongdør og vindu i sørveggen. Det ble anlagt biloppstillingsplass i 2012 (ikke omsøkt), omtrent der det ble gitt tillatelse til å bygge dobbelgarasje sammen med nabo i 1971. Ufaglært/egeninnsats: Terrasse: Ukjent hvem som bygde terrassen i sokkel-leilighet. Den var litt ustødig og skjev, og har blitt stivet litt opp av leieboer med hjelper.
Arbeid utført av	Snekker/byggmester Håvard Sørvik og V. Solstad bygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Opprinnelig var det en enebolig, men i 1983 ble det søkt og gitt tillatelse til ombygging til generasjonsbolig med selvstendig leilighet i underetasjen. I min/vår eiertid har begge leilighetene vært utleid.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Boligen er ikke godkjent som to selvstendige enheter slik vi uforvarende kom til å framstille det som da vi fjernet trappa, men det er to registrerte boenheter (H0101 og U0101) på eiendommen og det betales kommunale avgifter for to enheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med at vi tilrettela for utleie av begge leilighetene fjernet vi trappa mellom de to etasjene, Det kom da til et lite bodrom oppe. Vi var ikke klar over at det å fjerne trappa var søknadspliktig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0188/26

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

Beskrivelse

I 2023 kom Varsel om oppstart planarbeid for gnr 147, bnr 8, 657,658, 659, 660 med flere på Moksheim, Karmøy kommune. Planid. 582-2, fra IVERK (arkitekter/ingeniører). Varsel om oppstart av privat detaljreguleringsarbeid. Gjengir litt av teksten: "Formålet med planprosessen er å endre eksisterende plan Detaljregulering Moksheim Brygge for å optimalisere arealer og tilrettelegge for bygging av flere boliger, Det utredes mulighet for å endre høyder i samspill med eksisterende bebyggelse," mm.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

I 2021 mottok eiendommen Forhåndsvarsel - pålegg om påkobling, separering og utbedring av privat avløpsanlegg, fra Karmøy kommune. En skissert løsning var bl.a. at "Sjøvegen 8 står for drifts- og vedlikeholdskostnader for en privat pumpestasjon". Selger sendte en uttalelse til kommunen der påstanden var at det ikke er et privat avløpsanlegg, men kommunalt*, og at drift og vedlikehold av evt. pumpestasjon også må være et kommunalt ansvar da slike inngår som del av avløpsanlegget. Selger har ikke hørt noe mer fra kommunen og ingen fysiske tiltak er iverksatt. Saken er ikke lukket i kommunen.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det foreligger ikke ferdigattest for påbygget fra 1983.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Etter avdekking av rotteskade ble det en forsikringssak med tilsyn og skaderapport. Best kjennskap til skaden har nok snekkerfirmaet som utbedret skaden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Eiendommen har 1/16 andel i realsameie: gnr. 147/bnr. 199 (gjesteparkeringsplass og lekeplass/friareal) og gnr. 147/bnr. 200 (sjøtomt med tilgang fra hovedveg) . Stena Recycling AS, avd. Torvastad har sin virksomhet på andre siden av sundet og er forbundet med noe støy. Informasjon om tillatelser finnes på nettsidene hos Statsforvalteren i Rogaland. Bratt skråning ned mot sjøen, delvis uten gjerde. Har plantet litt busker mot nord i 2025 for å forebygge erosjon. Kummen på tomta har takstmann funnet ut at er en septiktank. I tillegg ledes det rør, trolig drensrør, inn i kummen ganske høgt oppe i den.. Tidligere leieboer oppdaget at røret hadde falt ut; og det har mest sannsynlig ligget slik lenge. Han skulle prøve å få satt det på plass igjen. Den gang (2023) var det også seget litt ut i terrenget rundt kummen.

Document reference: 2-0188/26

Tilleggskommentar

Det viktigste er at jeg ikke har bodd i huset selv. Det har vært utleid i min/vår eiertid og jeg har derfor begrenset kjennskap til det. I leiligheten oppe har det vært samme leietaker hele tida, mens i sokkel-leilighet har det vært til sammen tre leietakere siden 2010. Leieforholdet nede fortsetter (3 måneders oppsigelse), mens leietaker oppe er i ferd med å flytte ut. Huset er en arv.

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: 2-0188/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Musland	8500cf8d0fe77df90a0fb af7254c6d43f92b2435	05.06.2026 08:35:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0188/26

- 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

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

KARMØY TEKN. ETAT
23. AUG. 1968
Arkiv nr: 503.1

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Karmøy

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr.
gnr. 147, bnr. 4 og 22, tomt 8, Vormedalsvegen gate nr.

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) 100.000,-

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	ca. 1140	m²
Eldre bebyggelse areal		m²
Areal av nybygg	105	m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	100	m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, snitt, fasader, situasjonsplan.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Grusblandet leire.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Tilknyttes kommunaå kloakk og vannledning.
4" drensrør.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Bra

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4]
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Nabovarsel pr. rekomm. brev.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Veg til eiendommen.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.

Framspring m.v.:

Balkong

Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)

Takoppbygg:

Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Min. 4 m. kfr. situasjonplan.
Garasje i nabogrense.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.

Isolasjon mot grunnfuktighet:

Grunnmurspapp

Forskr. kap. 9 – 19.

Vegger:

4" bindingsverk

Forskr. kap. 22.

Takkonstruksjoner og taktekning:

Saltak
Bølgeeternit

Forskr. kap. 25.

Etasjeskillere:

2" x 8"
2½" x 8"

Forskr. kap. 5.

Varme- og lydisolasjon:

10 cm. mineralullmatter

Forskr. kap. 21.

Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Trapp bredde 80 cm.
62 - 2 opptrinn = inntrinn = 22

Forskr. kap. 27 – 31.

Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Vanlige ovner, elektr. ovner, peis.
Ventil til alle rom over tak fra bad, W.C., kjøkken og vaskerom.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Kjeller 2,10 m.
1. etasje 2,40 m.

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Vaskerom i 1. etasje

Lovens § 75. Priveter – WC:

1 stk.

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Sandnes, den 11. juli 1968 19

BRØDR HETLAND
anmelder

HENNING STYVE A/S
byggherre

Adresse: 4300 Sandnes

Adresse: Strandgt. 177, 5500 Haugesund.

for HENNING STYVE A/S
Einar Jansen
ansvarshavende

Adresse: Haugesund

KOPI

Fra Fylkesforsyningsnemnda i Rogaland.

J.nr. 1901/68 (Bes oppgitt ved senere henvendelser) Dato: 4/10-68

Byggef. Henning Styve A/S (Navn)

Strandgt. 177, Haugesund. (Postadresse)

1149 (Forsyningsnemndas nr.)

har på grunnlag av melding datert: 11/7-68

fått registrert følgende byggarbeid:

(Løpenr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: 147 - 4, 22, tomt 8, Vormedal, Karmøy (gate, vei nr., g.nr. br.nr.) (Kommune)

Byggets art: Fr. enebolig og gruppenr.: 1

Arbeidets art*) ..... { nybygg /tilbygg /påbygg
gjenreisning etter /naturskade /brann

Bærende konstruksjon*) ... { tre /betong /teglsten /lettbetong /betongstein (blokker)
eller event. andre materialer: (oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger, bl.a. til orientering for skatteinspektøren:

Grunnflate (dekkareal) ..... 105 m²
Antall etasjer 1
Brutto golvflate til andre formål enn bolig ..... m²
Leieareal til beboelse ..... 96 m²
Antall leiligheter 1
Antall rom i leiligheten ekskl. kjøkken 4
Antall enkeltrom utenom leilighetene (hybler) .....
Finansiert av boligbygg:
Bygget aktes finansiert med lån fra
Husbanken - Landbruksbanken -

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentral-varme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann-klosett	Vannkl. felles med a.leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter) ..									
1 „ „ kjøkken (min. 6 m²									
2 „ „ „									
3 „ „ „									
4 „ „ „	1	ja	ja		ja	1		1	
5 „ „ „									
6 rom og fler pluss kjøkken									
Sum	1								

Skriv ikke i dette „vindu!

ROGALAND FYLKES FORSYNINGSNEMND

(fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift)

S. Larsen jr.

e.f.

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemda. Alle „vinduer" fylles ut av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

15 000 sett. 1-68. E. S. TRYKK

KARMØY KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Torvastad - Telefon 38911

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted	Tomt 8. g.nr. 147/4,22. Vormedalsvegen	Ark nr. 503.1
Arbeidets art	Nybygg.	Byggemeld. innlevert dato 11/7. 1968
Bygningens art	Enebolig	Tegning nr. K.105 - 2 -
Byggherre	Henning Styve A/S Haugesund	
Byggemelder	Bt. ødrene Hetland, Sandnes	
Ansvarshavende	Einar Jansen, fpr Henning Styve A/S	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Karmøy tekn.etat den 19/9, 1968

for J.I.Lieng, bygn.sjef.
Magne Tarsleinsen.

KARMØY KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Approbasjon.

Arbeidssted: G.nr. 147/4+22, tomt nr. 8, Moksheim.	Journalnr.	Tegn.nr.
Arbeidets art: Nybygg.	Innlevert	
Bygningens art: Enebolig.		Sak 807/68.
Byggherre: Henning Styve A/s, Haugesund.		
Byggemelder: Brödrene Hetland, Sandnes.		

Dato 11/9 1968.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

1. Avtrekk fra vaskerom, bad, W.C. og kjökken må ventileres over tak.
2. Det må sörges for en effektiv ventilering av hovedtaket.
3. Hobbyrom i kjeller tillates ikke benyttet til beboelsesrom.
4. Byggetillatelse vil ikke bli gitt för de tekn.anlegg er opparbeidet og godkjent av kommuneingeniören.
5. Det er innkommet protester fra de östenforliggende naboer.
6. Det henvises til feg.sak 20 b/67, b.r.sak 1169/67.
7. Den viste garasjeplassering er ikke innbefattet i godkjennelsen.
8. Garasjer må evt. anmeldes særskilt.
9. De innsendte protester kan ikke tas tilfölge.
   Mot 1 stemme.

Faste betingelser:

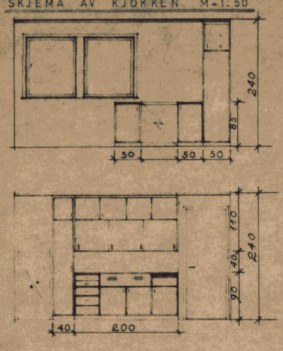
a. Vann- og kloakkarbeider må gjennom godkjent rørlegger anmeldes til Karmøy ingeniørvesen.
b. Avkjørselen fra vei må opparbeides i samsvar med veiforskriftene, jfr. vedlagte utdrag av forskriftene.
c. Intet arbeide må påbegynnes før husplassering og sokkelhøyde er godkjent i marken.
d. Når ovenstående iakttas, godkjent ansvarshavende er oppgitt og byggegebyr er betalt, vil byggetillatelse bli gitt og godkjente tegninger utlevert.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

J. I. Lieng.
bygningssjef

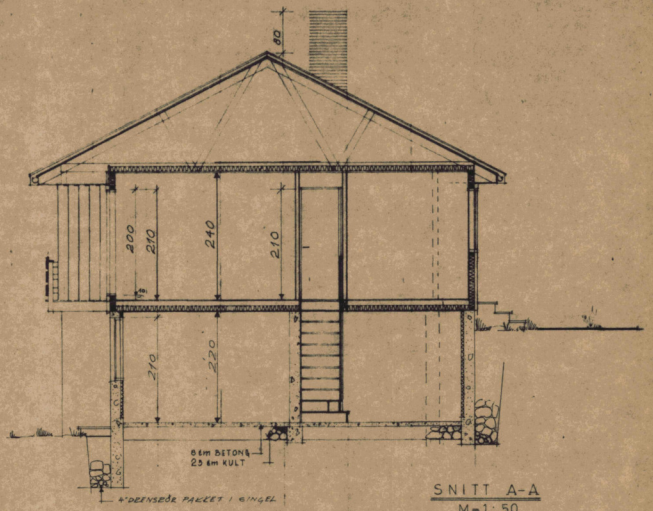
Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i ....., ikke til saksbehandler.

SKJEMA AV KJØKKEN M=1:50



SKJEMA AV GARDEROBESKAP M=1:50

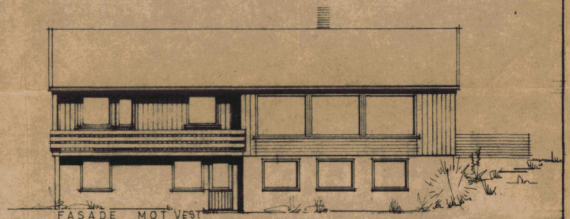




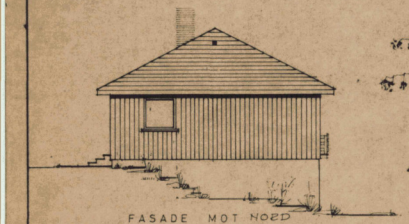
SNITT A-A
M=1:50



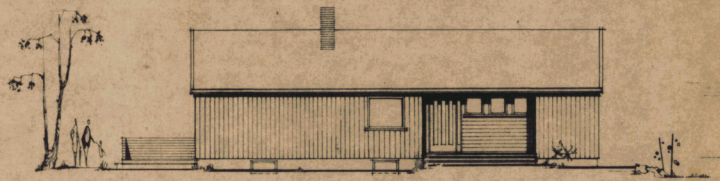
FASADE MOT SØR



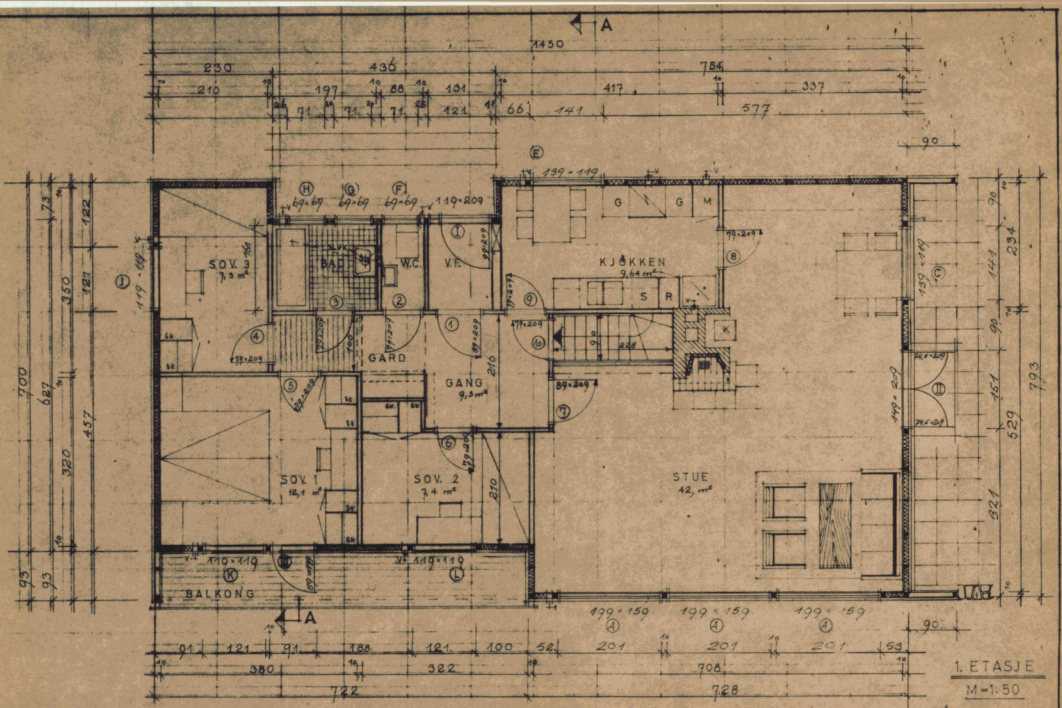
FASADE MOT VEST



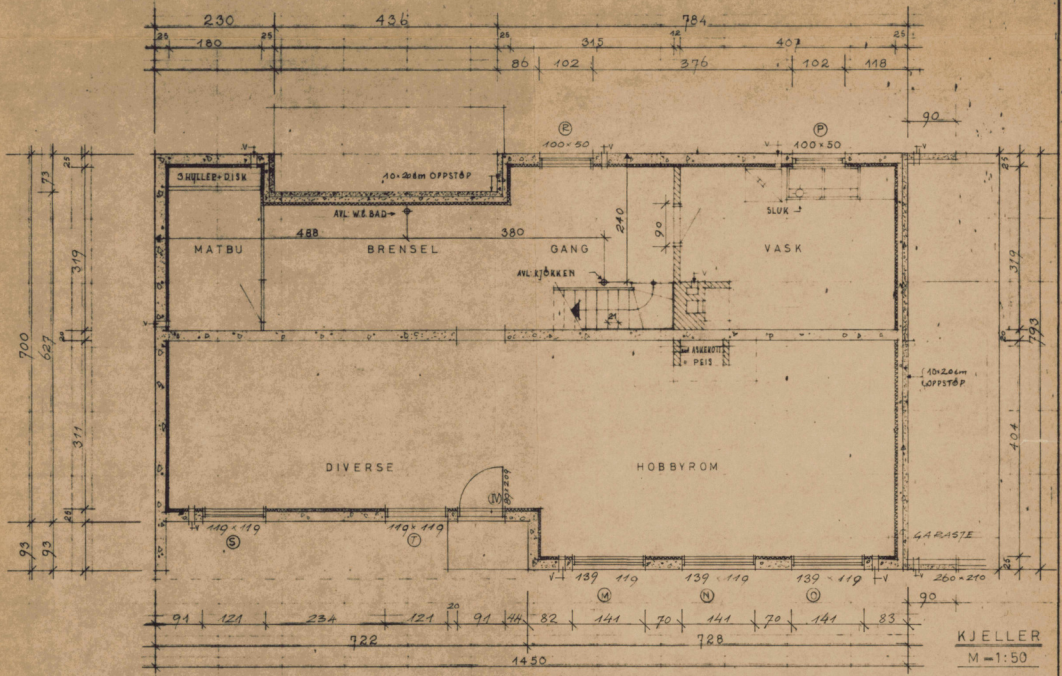
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



1. ETASJE
M=1:50



KJELLER
M=1:50

BYGGNR. HENNING STYVE 38	målestokk	Tegn.	Dato
STED: KARMØY	1:50	Kfr.	18.11.65
SAK: ENEBOLIG	1:100	Kfr.	8/2-66
BRØDR. HETLAND	Erstatning for:		K-105-2

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Karmøy KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Karmøy bygningsråd, den 10/11 1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 503.1

Avsluttende synsforretning 10/11 1969.

Arbeidssted	Gnr. 147/2.22, tomt nr. 6.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Henning Styve A/S.
Byggemelder	Br. Hetland, Avaldsnes.
Ansvarshavende	Einar Jensen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

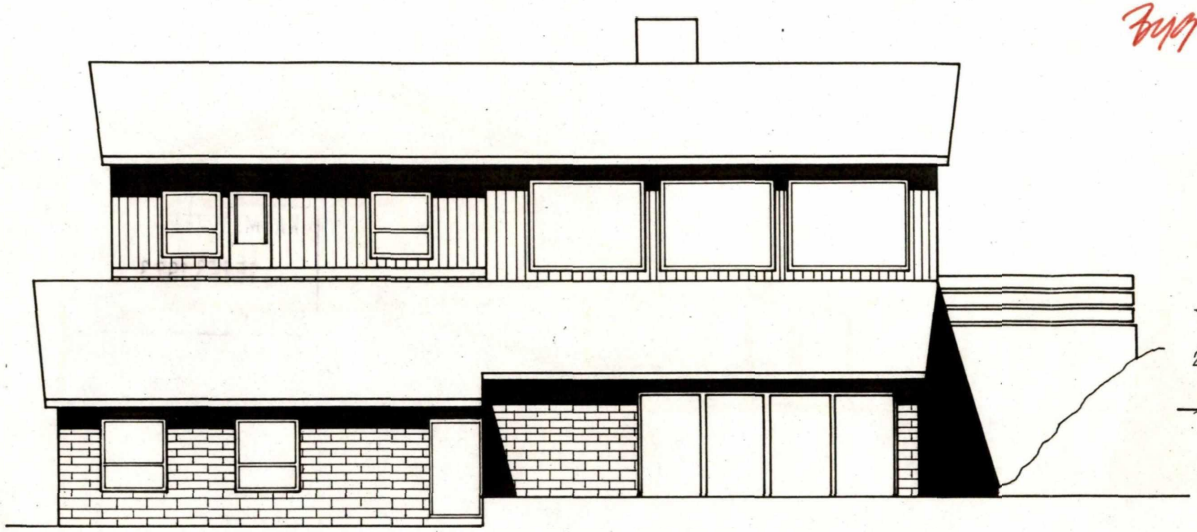
H. Hansen

J. I. Lieng
Bygningssjef

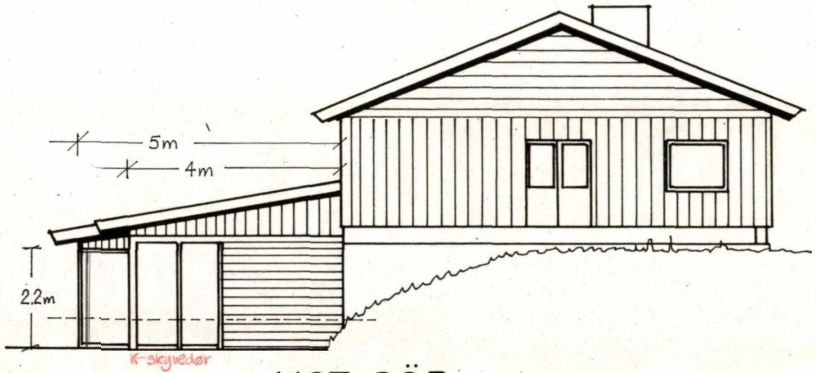
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

S.H.B. 3-67. 3000

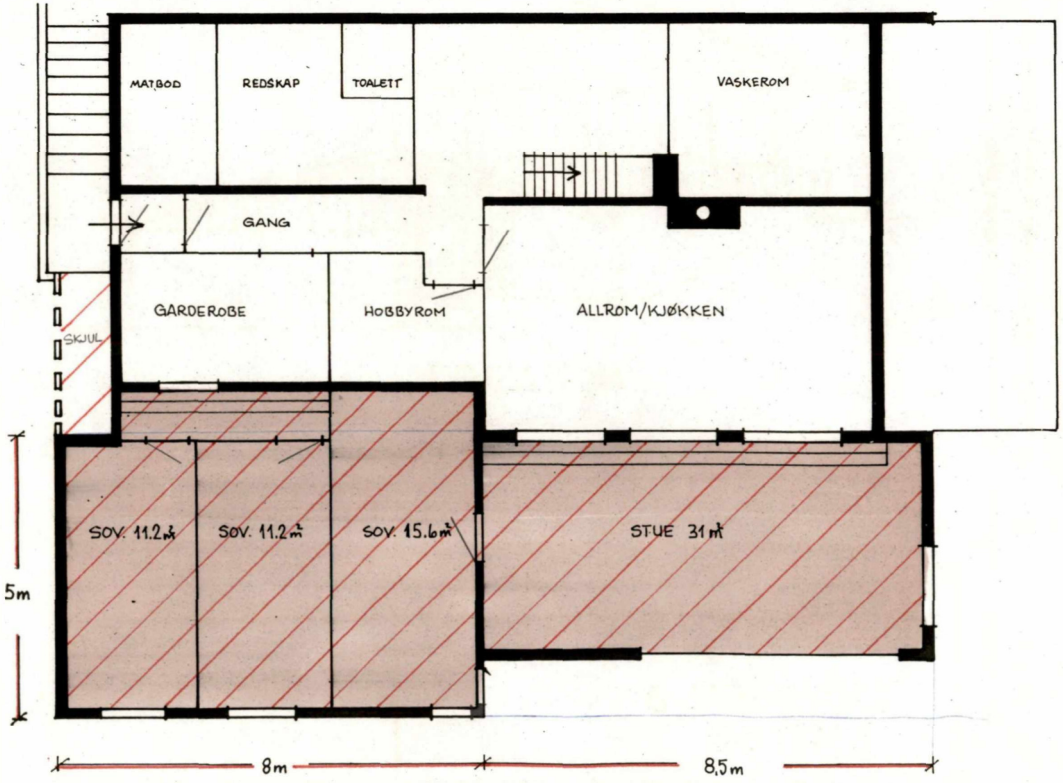
Bygningsrådet

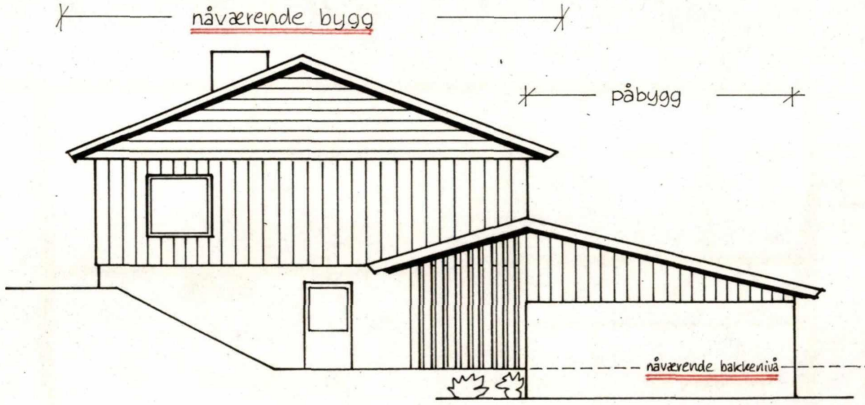


MOT VEST



MOT SÖR

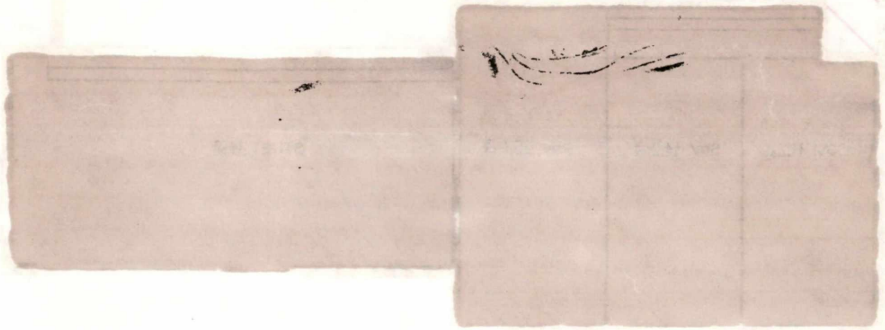


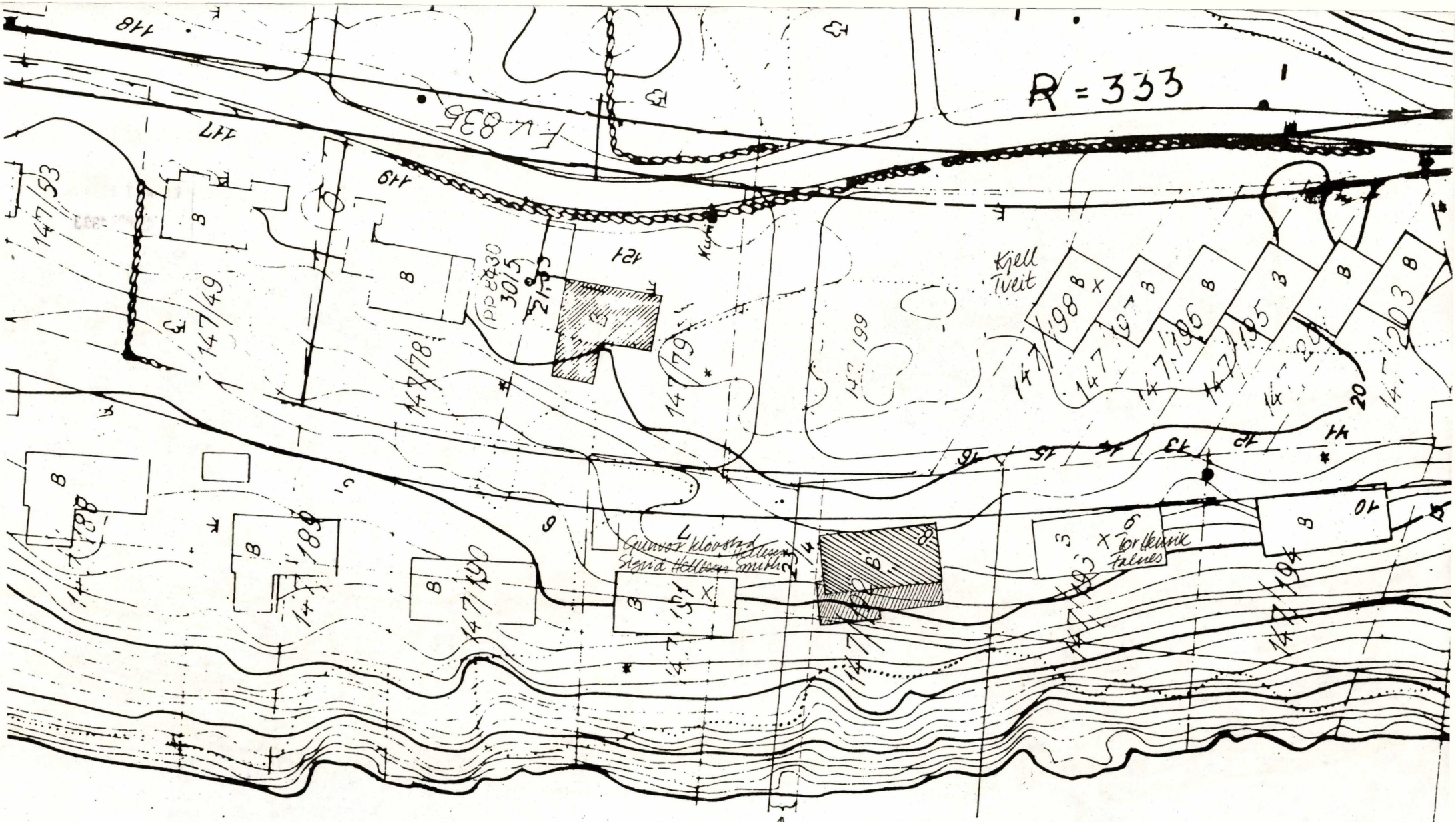


MOT NORD

Dato 7.3.83	Konstr. Tegnet	Tracet	Målestokk 1:100	Generasjonsbolig
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for / Erstattet av
SJÖVEGEN 8 1471 192				
Henvisning	Beregning			

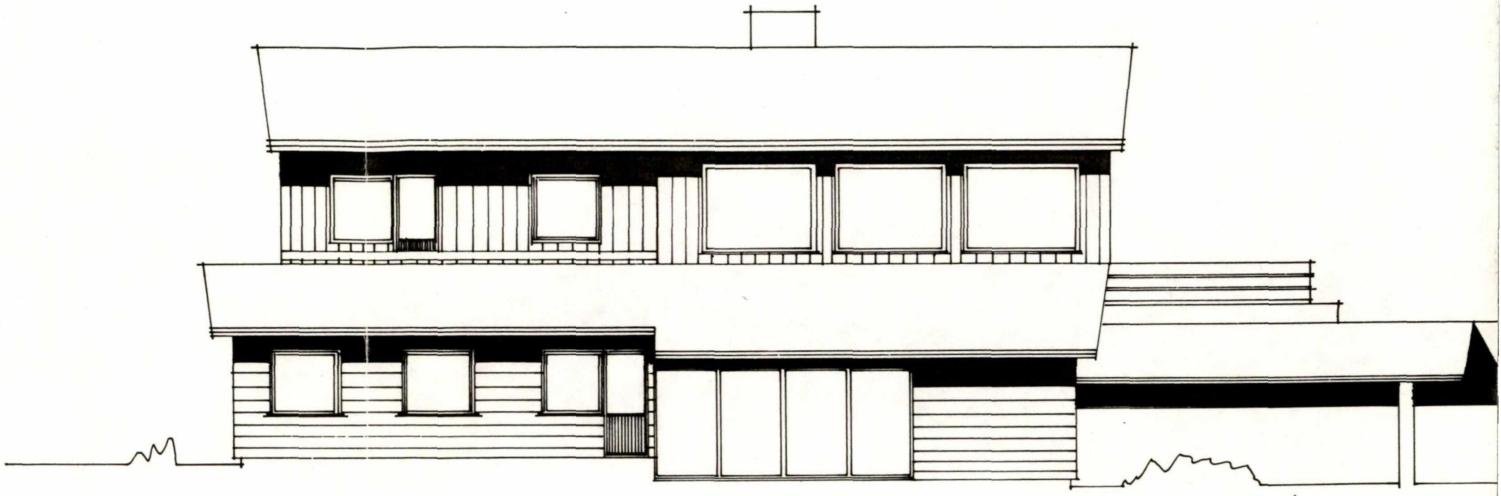
KARMØY TEKN. ETAT
15 MRS 1993
ARKIV NR.

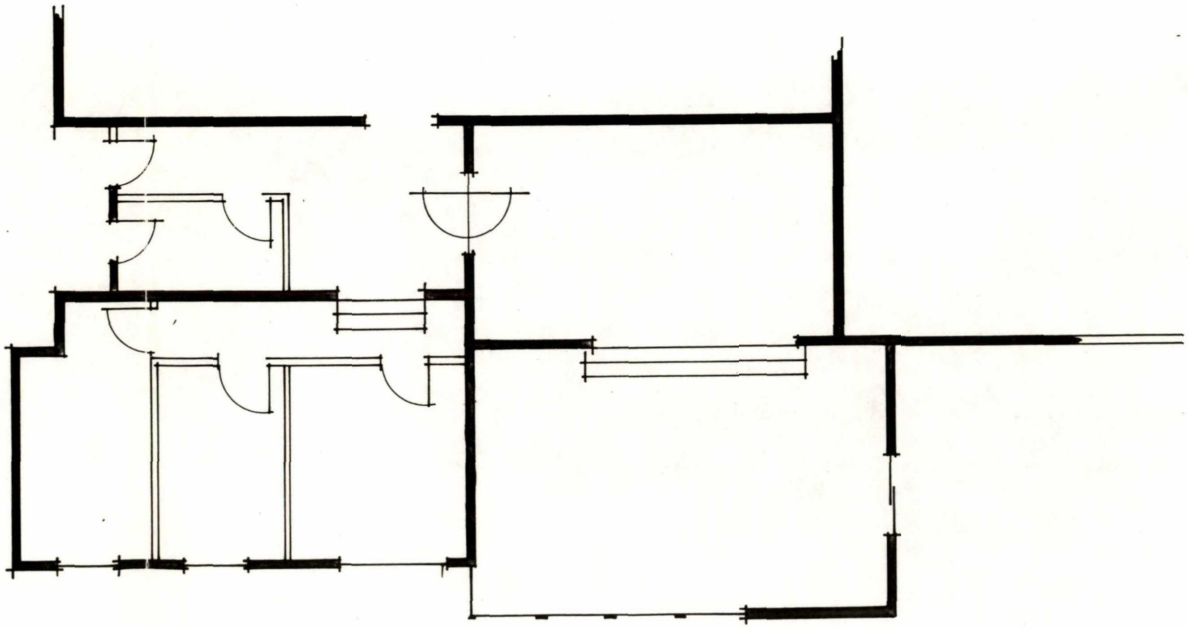



R = 333
Fv. 835
Kjell Tveit
Minsteavstand etter bygging
4.8 meter målt i terrenget

KARMSUNDET

KARMØY TEKN. FAK.
15 DES 1993
ARKIV NR.

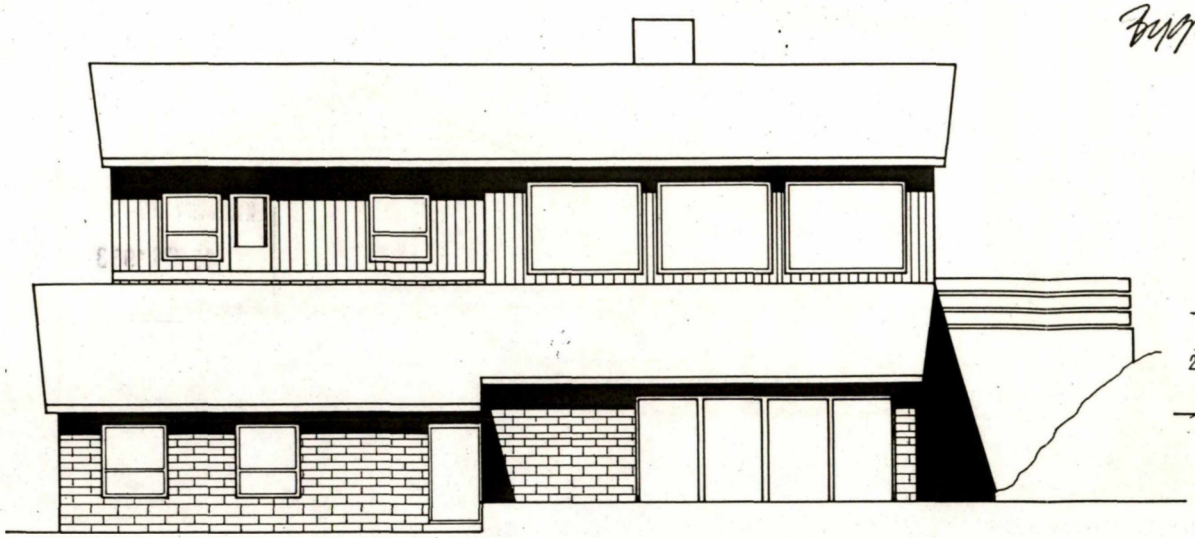




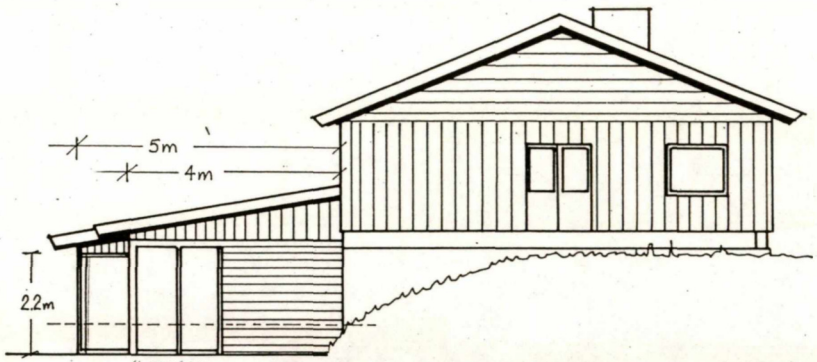
Godkjent Fasadtegning
9/8-83 - H. Monsen

Godkjent med forbehold

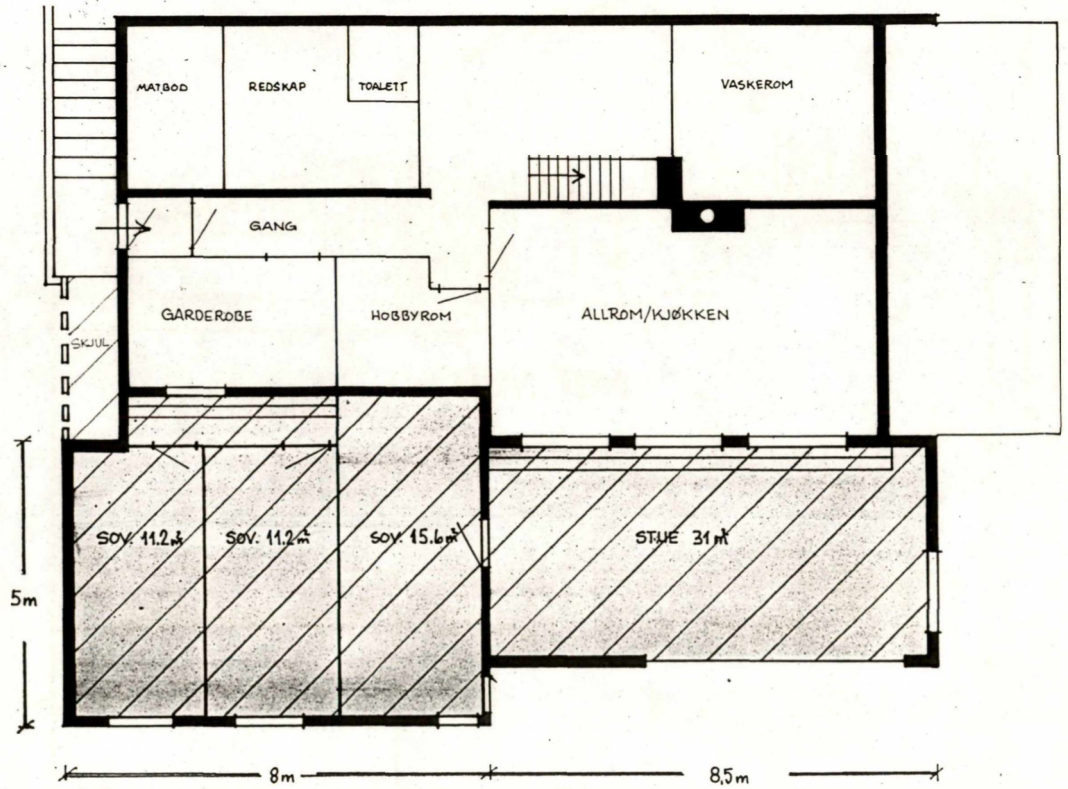
Bygningsrådet

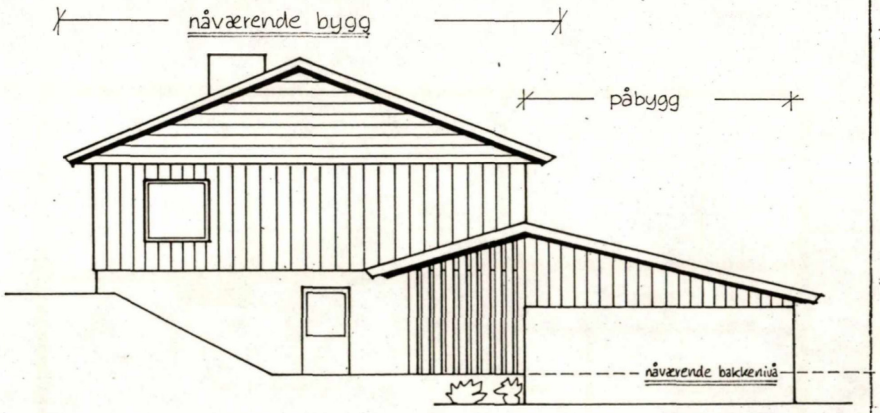


MOT VEST



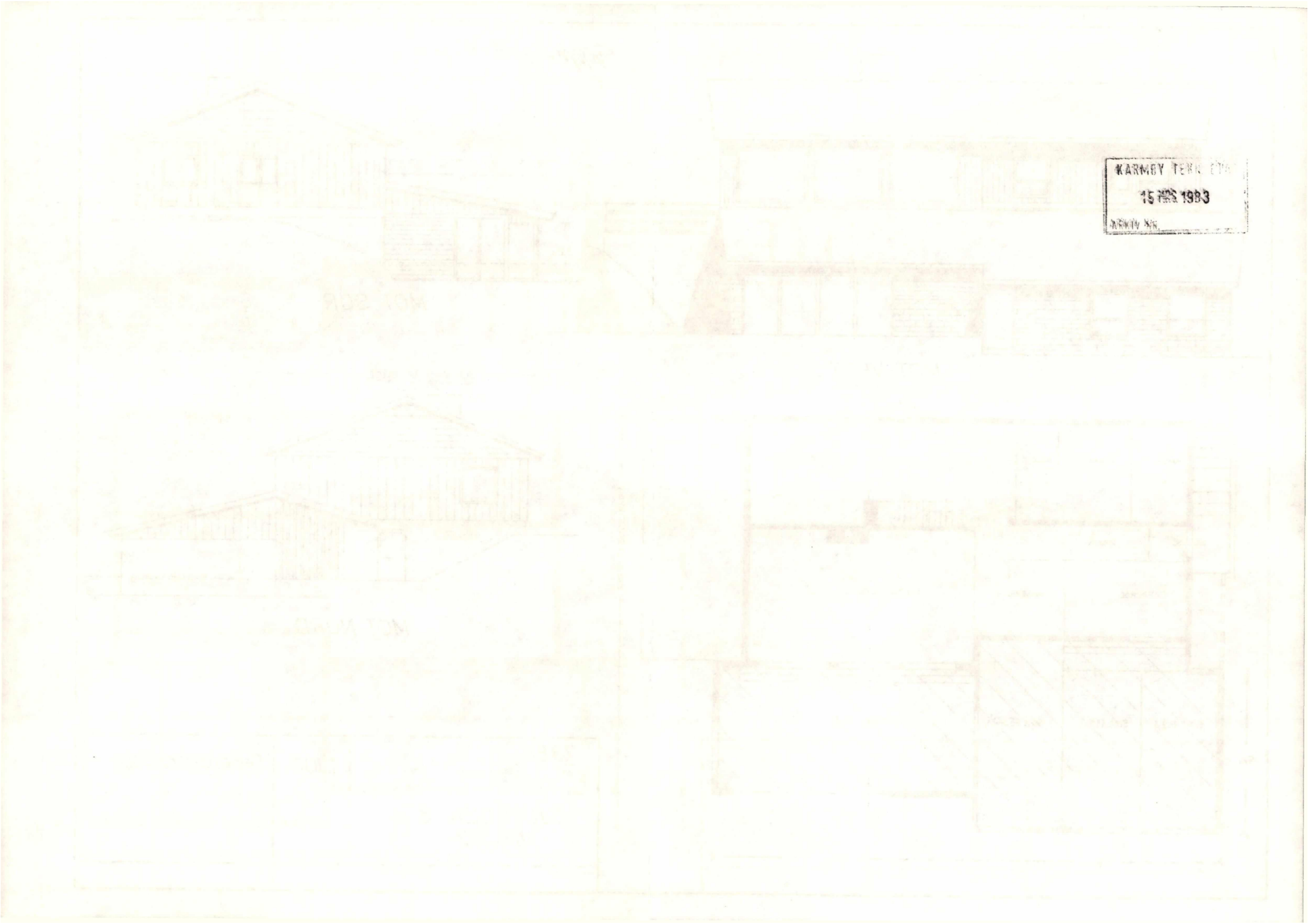
MOT SÖR





MOT NORD

Dato 7.3.83	Konstr. Tegnet	Tracet	Målestokk 1:100	Generasjonsbolig
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		Erstatning for / Erstatter av
SJÖVEGEN 8 147/192				
Henvisning	Beregning			



KARMEY TEXT CO.
15 [illegible] 1983
ARMY NY.

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for

~~møte den~~ FULLMAKTSAK

Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 309 / 83 FM Saksbehandler: Rossebø

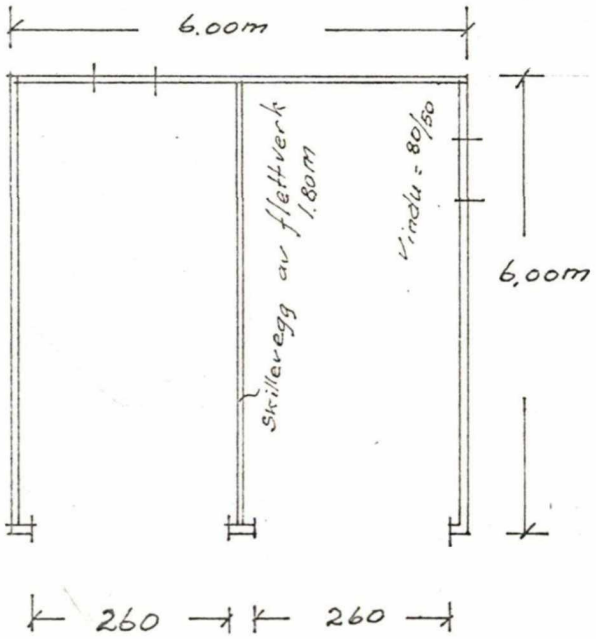
Søknad av 15.03.83 fra Knut Johan Schønning v/ Dagfinn Westre om tillatelse til oppføring av tilbygg til enebolig på gnr. 147, bnr. 192 - Moksheim.
Regulert Klubbevik.
Tilbygget er på 73,m^2 og gjelder ombygging av boligen til generasjonsbolig med selvstending leilighet i underetasjen.

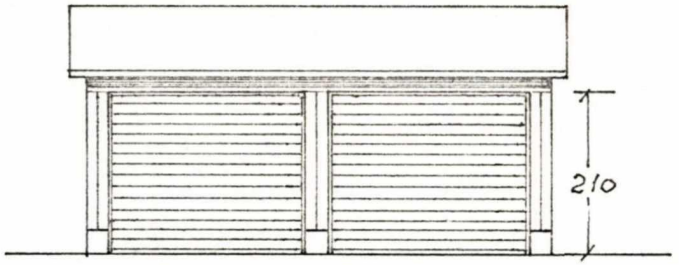
Vedtak
Bygningssjefen godkjenner oppføring av tilbygg på gnr. 147/192 Moksheim som omsøkt.

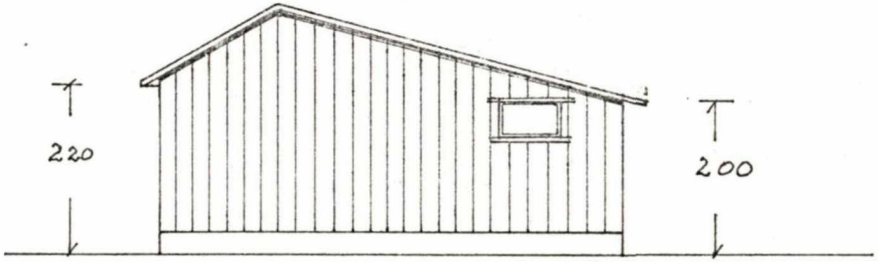
Bygningssjfen i Karmøy, den 5.4.83

J.I.Lieng

J.I.Lieng
bygnsjef.







DOBBEL GARASJE

EIERE: MALNE TVEIT — MOKSHEIM

INGVALD FJELDSTAD —»—

A. UTVIK 9/5

Avaldsnes

22/10 -71 B.B. M=1:100

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for Karmøy bygningsråd,

i møte den 22/11 1971.

Av 7 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 825/71.

Søknad av 25/10 1971 fra Ingvald Fjelstad og Malene Tveit, v/A. Utvik A/S, Avaldsnes, om oppføring av fellesgarasje på gnr. 147, Moksheim.

Plassering godkjent av bygningsrådet etter befaring.

Vedtak: Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasjen.

Karmøy bygningsråd, 23/11 1971.

J. I. Lieng.
bygningssjef

KARMØY KOMMUNE

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 147/192

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
BLHY5902	2021/9755	Kopervik, 01.10.2021

GNR/BNR 147/192 – Sjøvegen 8

FORHÅNDSVARSEL - PÅLEGG OM PÅKOBLING, SEPARERING OG UTBEDRING AV PRIVAT AVLØPSANLEGG

Bakgrunn for saken:
Karmøy kommune har fått pålegg fra statsforvalter om å legge om sitt ledningsnett og fornye dette, bl. a. begrunnet i forurensningshensyn. Omleggingen er lagt i en ny trase, noe som medfører at den enkelte eiendoms stikkledning til kommunalt anlegg, også må omlegges. For eiendommene Sjøvegen 1 til 10 vil omleggingen medføre at det ikke lengre er naturlig fall, og følgelig må det etableres pumpestasjoner for pumping opp til kommunens anlegg. Vedlagt i brevet følger en skissert løsning med mulig plassering av de private pumpestasjonene på eksisterende kommunalt utslipp til Karmsundet.

Varsel om pålegg:
I forbindelse med at det skal legges nytt vann- og avløpsanlegg i Sjøvegen varsles dere med dette om at kommunen kan gi pålegg om følgende:

A. Separering av privat avløpsledning.
B. Utbedring av private ledninger dersom disse er i dårlig stand.
C. Drift- og vedlikeholdskostnader i forbindelse med private pumpestasjoner
D. Utkobling septiktank

Skissert løsning:

I: Sjøvegen 1,2,3 og 4 går sammen om drift- og vedlikeholdskostnader for en privat pumpestasjon. Pumpestasjonen vil bli liggende nedgravd, men med et automatikkskap som må plasseres i nærheten av stasjonen. Det må derfor inngås en avtale mellom grunneierne for fordeling av drift- og vedlikeholdskostnader. Selve stasjonen vil bli bekostet av Karmøy kommune, eventuell omlegging og utbedring av private stikk bekostes grunneiere. Vurderinger her gjøres på bakgrunn av funnene i TV- undersøkelser

II: Sjøvegen 5,6 og 7 går sammen om drift- og vedlikeholdskostnader for en privat pumpestasjon. Pumpestasjonen vil bli liggende nedgravd, men med et automatikkskap som må plasseres i nærheten av stasjonen. Det må derfor inngås en avtale mellom grunneierne for fordeling av drift- og vedlikeholdskostnader. Selve stasjonen vil bli bekostet av Karmøy kommune, eventuell omlegging og utbedring av private stikk bekostes grunneiere. Vurderinger her gjøres på bakgrunn av funnene i TV- undersøkelser

III: Sjøvegen 8 står for drift- og vedlikeholdskostnader for en privat pumpestasjon. Pumpestasjonen vil bli liggende nedgravd, men med et automatikkskap som må plasseres i nærheten av stasjonen. Selve stasjonen vil bli bekostet av Karmøy kommune, eventuell omlegging og utbedring av private stikk bekostes grunneiere. Vurderinger her gjøres på bakgrunn av funnene i TV- undersøkelser

IV: Sjøvegen 9 og 10 går sammen om drift- og vedlikeholdskostnader for en privat pumpestasjon. Pumpestasjonen vil bli liggende nedgravd, men med et automatikkskap som må plasseres i nærheten av stasjonen. Det må derfor inngås en avtale mellom grunneierne for fordeling av drift- og vedlikeholdskostnader. Selve stasjonen vil bli bekostet av Karmøy kommune, eventuell omlegging og utbedring av private stikk bekostes grunneiere. Vurderinger her gjøres på bakgrunn av funnene i TV- undersøkelser

Hjemmel for å gi pålegg:
Plan- og bygningslovens § 27-2 gir kommunen hjemmel til å kreve at eiendommer skal knyttes på kommunal ledning. Videre gir forurensningslovens § 22, 2. ledd, hjemmel til å pålegge utbedring av private stikkledningssystemer.

Det vises også til vedlagte retningslinjer vedtatt av Karmøy kommunestyre 31.10.00 – sak 0099/00, sist endret 17.06.03. I følge retningslinjene vil det, etter nærmere regler, kunne ytes kommunalt tilskudd dersom kostnadene skulle overstige 1G. Grunnbeløpet (G) per 1. mai 2021 er fastsatt til 106 399 kroner.

Rett til uttalelse
Dette varsel gis i henhold til forvaltningslovens § 16. Eventuell uttalelse til varselet må være innsendt innen 3 uker etter mottatt brev.

Spørsmål tilknyttet prosjektet: Ørjan Hansen, Tlf. 52 85 71 19 eller på e-post orha@karmoy.kommune.no

Spørsmål tilknyttet forhåndsvarsel: Ørjan Hansen, Tlf. 52 85 71 19

Entreprenør eller rørlegger skal ferdigmelde arbeidet til Karmøy kommune når dette er utført, gjennom Powel Entreprenørportal. Ved

ferdigmelding av utført arbeid **skal** rørlegger bruke denne referansekoden:

BLHY5902

Med hilsen

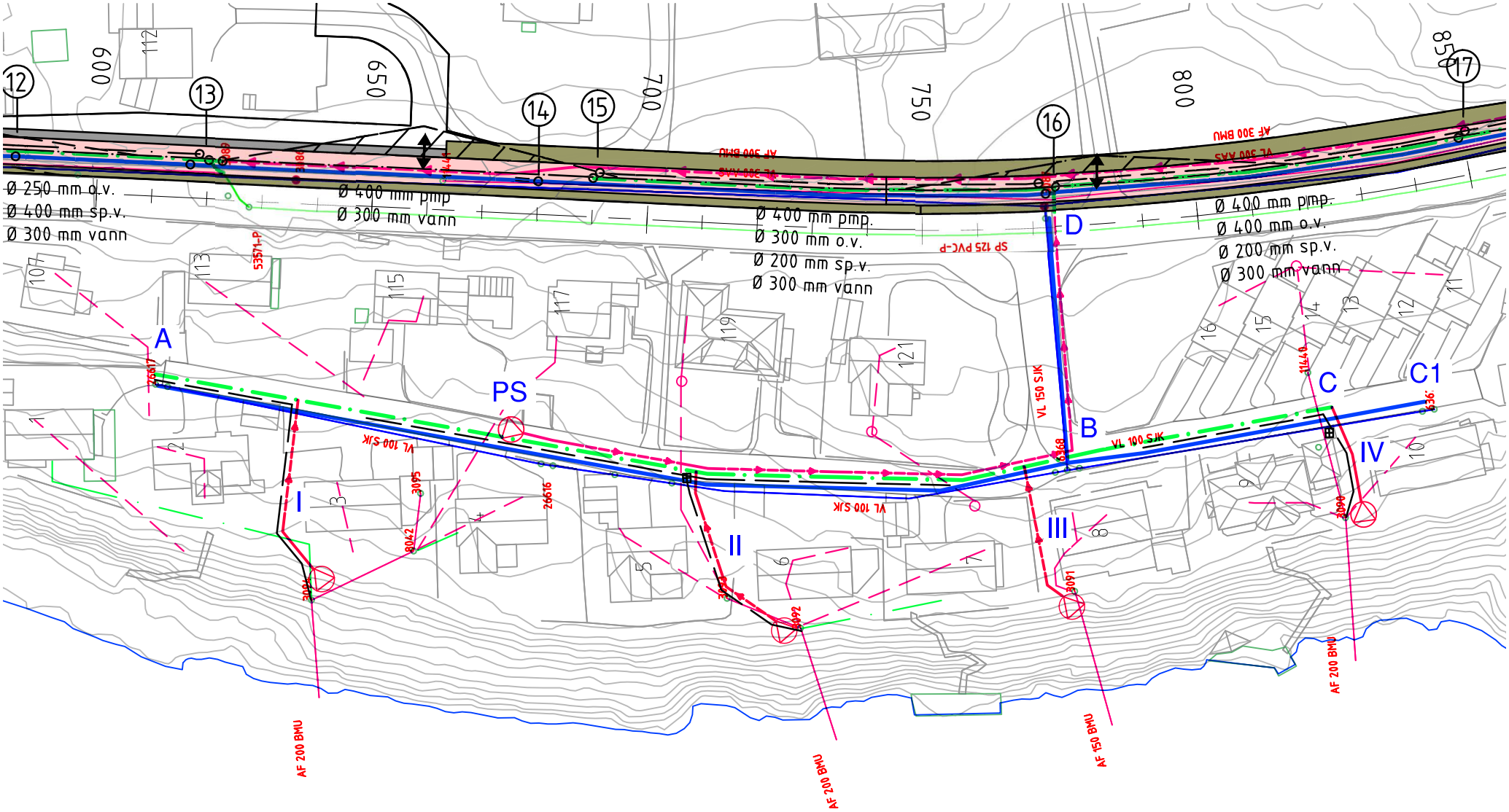
Ørjan Hansen
Karmøy kommune

Vedlegg

Vedlegg 1 -Tegningsvedlegg.pdf
Vedlegg 2 - Retningslinjer.pdf

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
147/192	MUSLAND ASTRID	ØVRE MARYBORGVEG 19	9010	TROMSØ



Tegningsvedlegg til kostnadsberegning
for VA-sanering i Sjøvegen
M = 1:1000 (A4)

RETNINGSLINJER FOR KRAV OM PÅKOBLING OG KRAV OM UTBEDRING AV PRIVATE KLOAKKLEDNINGER

Vedtatt i Karmøy kommunestyre 31.10.00, saksnr. 0099/00, med endringer fra møtet 05.02.02, saksnr. 0009/02 og fra møtet 17.06.03, saksnr. 0054/03

Vedtak:

Kommunestyret konkluderer at gjeldende retningslinjer for krav om påkobling og utbedring av private kloakkledninger har fungert veldig bra. Erfaring tilsier imidlertid at noen mindre endringer må gjøres. Kommunestyret vedtar på denne bakgrunn at retningslinjene får slikt innhold:

Med hjemmel i pl. & b. lovens § 66.2, 2. ledd, § 92, 1. ledd[1)] og forurensningslovens §22, 2. ledd vedtar Karmøy kommunestyre følgende retningslinjer for pålegg om påkobling til kommunal kloakkledning og omlegging, utbedring og separering av privat stikkledning for kloakk:

1. ***I forbindelse med realisering av kommunens hovedplan for avløp, kan hovedutvalget for tekniske saker pålegge eiere av private, bebygde eiendommer å koble kloakken til kommunal ledning og legge om / utbedre / separere eksisterende private stikkledninger for kloakk, dersom undersøkelser viser at dette er nødvendig.***

2. ***Nødvendige undersøkelser av den private ledningen bekostes av Karmøy kommune.***

3. ***De samlede investeringsutgifter for den enkelte eiendom skal som en hovedregel ikke overskride 2 x grunnbeløpet i folketrygden (2G). I enkelte tilfeller kan pålegg gis selv om samlede kostnader overskrider 2G.***

4. ***Dersom påkobling til den offentlige ledningen nødvendiggjør pumping, skal eieren av eiendommen bekoste slik pumpestasjon. Investeringen skal regnes som en del av kostnadstaket nevnt i pkt. 3. Det skal i slike tilfeller opprettes en vedlikeholdsavtale mellom eier av eiendommen og en pumpeleverandør. Løpende kostnader forbundet med slik avtale skal ikke regnes med i kostnadstaket nevnt i pkt. 3.***

5. ***Pålegget skal effektueres etter nærmere frist fastsatt av rådmannen.***

6. ***Til investeringsutgifter forbundet med pålegg som nevnt, ytes etter søknad tilskudd avhengig av investeringenes størrelse etter følgende regler:***
   Samlede investeringer mindre enn 1G: Ingen tilskudd.
   Større enn 1G, men mindre enn 2G: 50 % tilskudd for merutgifter ut over 1G.
   Større enn 2G, men mindre enn 2,5G: 100 % tilskudd for merutgifter ut over 2G
   Større enn 2,5G: Ingen tilskudd

Ved omlegging av privat avløpsledning tilknyttet kommunalt nett i annen trasé enn den eksisterende som et resultat av omlegging av de kommunale avløpsledningene, innbefattet bygging av privat pumpestasjon, ytes tilskudd etter regler som over, men det gis 100% tilskudd for merutgifter over 2,5G.

Det ytes ikke tilskudd til drift og vedlikehold av private pumpestasjoner.
Tilskuddsgrunnlaget skal være basert på innhentede konkurrerende tilbud. For å være tilskuddsberettiget skal det søkes fellesløsninger der forholdene ligger til rette for det.

Eventuell forsikringsdekning skal trekkes i fra tilskuddsgrunnlaget.
Tilskudd utbetales etter dokumenterte utgifter godkjent av rådmannen og dekkes innenfor kostnadsrammen i hovedplan for avløp.

7. ***I særlige tilfeller kan det gis fritak for husstander med spesielt lav økonomisk betalingsevne. Slikt fritak betinger at pålegget blir tinglyst på eiendommen som en heftelse slik at dette blir effektuert ved senere overdragelse, evt. ved endringer i den økonomiske situasjonen.***

   Kriteriet for slikt fritak er dokumentasjon på manglende betalingsevne. Søknad behandles og avgjøres av rådmannen.

8. ***Saker som ikke direkte omhandles av retningslinjene , men som er innenfor intensjonene i retningslinjene, behandles og avgjøres av hovedutvalg teknisk.***

9. ***Alle avgjørelser gjort i medhold av punktene 1 til 8, kan påklages.***

[1)] Plan- og bygningslovens § 66.2, 2. ledd og § 92, 1. ledd er endret til § 27-2 i Plan- og bygningslov av 27.06.08, med ikrafttredelse 01.07.09.

Astrid Musland

Øvre Maryborgveg 19

9010 Tromsø

Mobil. 93069596 E-post. amusland@online.no

Karmøy kommune

v/ Ørjan Hansen

Rådhuset, postboks 167

4291 Kopervik

Tromsø, 20. oktober 2021

Uttalelse til *Forhåndsvarsel – pålegg om påkobling, separering og utbedring av privat avløpsanlegg* datert 1.10.2021

Som eier av Sjøvegen 8 (GNR/BNR 147/192) ønsker jeg å komme med en uttalelse til forhåndsvarsel av 1.10.2021 fra Karmøy kommune.

Det er i forhåndsvarslet skissert en løsning der eierne av de aktuelle eiendommene i Sjøvegen står for drifts- og vedlikeholdskostnader av det som omtales som private pumpestasjoner. Det mener jeg er urimelig, og det synes også å være i strid med administrative bestemmelser og rettskilder:

Jeg sikter blant annet til *Administrative bestemmelser. Standard abonnementvilkår for vann og avløp* som ligger på hjemmesiden til Karmøy kommune. Der står det «Kommunen har ansvar for bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale ledninger for vann og avløp. Abonnenten har tilsvarende ansvar for bygningens sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg» (s. 40).

Eiendommene i Sjøvegen har ikke private vann- og avløpsanlegg, men kommunale. For noen av eiendommene har de kommunale ledningene for avløp blitt ført ut i sjøen. Kommunen er pålagt å endre på dette og det blir da nødvendig med pumpestasjoner på noen av disse eiendommene. Jeg mener det er urimelig å legge ansvaret for drift- og vedlikeholdskostnader av disse pumpestasjonene over på eierne av eiendommene. Dette er også begrunnet i at pumpestasjoner ser ut til å inngå som del av avløpsanlegget, jamfør:

«I forurensningsloven § 21 første ledd er avløpsanlegg definert som «anlegg for transport og behandling av avløpsvann», og er ment å omfatte ledninger og renseanlegg, i tillegg til pumpestasjoner og annet utstyr i tilknytning til ledningsnett og renseanlegg (Ot. Prp. Nr. 11 (1979-1980) s. 126)» (Høringsnotat 2. mars 2020 saksnr. 2020/3211, Miljødirektoratet, s. 5).

På denne bakgrunn mener jeg at de aktuelle pumpestasjonene må betraktes som del av det kommunale avløpsanlegget der kommunen har ansvar for bygging, forvaltning, drift og vedlikehold.

Vennlig hilsen

Astrid Musland

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 147, Bruksnr 192	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Sjøvegen 8, gatenr 1398 5542 Karmsund	**Grunnkrets:**	1012	Moksheim
		Valgkrets:	7	Norheim
		Kirkesogn:	6100201	Norheim
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.04.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 159,1 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	10.04.1969	Avgiver	1149/147/182	-1 183,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/147/192	1 183,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sjøvegen 8	U0101	Bolig		Kjøkken			
Sjøvegen 8	H0101	Bolig	198,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	198,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	198,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.11.1969
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	13216096			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		98,0		98,0				
H01	1		100,0		100,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



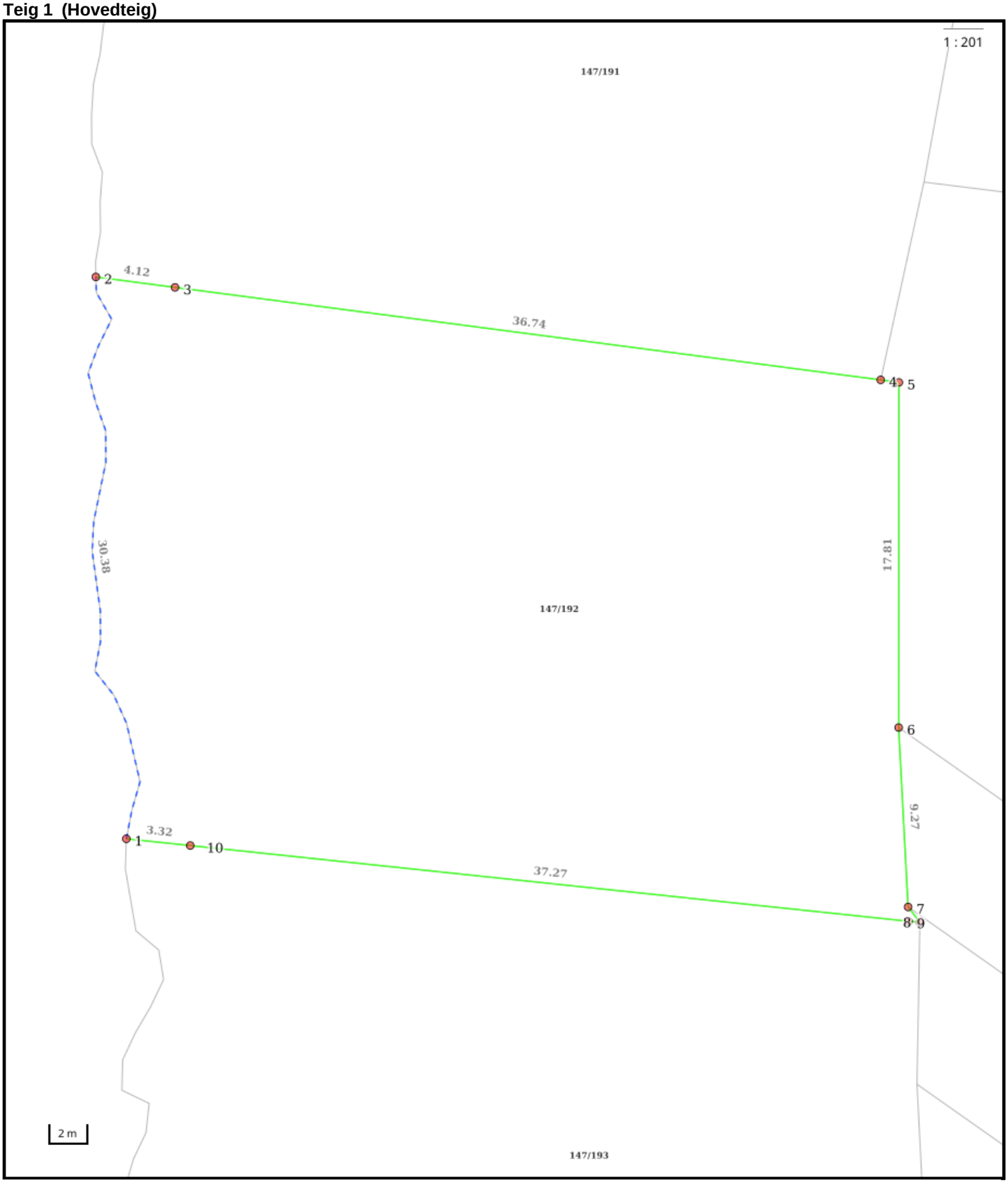
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 159,10m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 587 002,73	289 807,31	30,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	6 587 031,47	289 803,12	4,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 587 031,30	289 807,24	36,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 587 029,84	289 843,95	0,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 587 029,79	289 844,89	17,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 587 012,05	289 846,49	9,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 587 002,87	289 847,81	1,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 587 002,14	289 848,49	0,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 587 002,14	289 847,90	37,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 587 002,68	289 810,63	3,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 147/192
Adresse: Sjøvegen 8
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

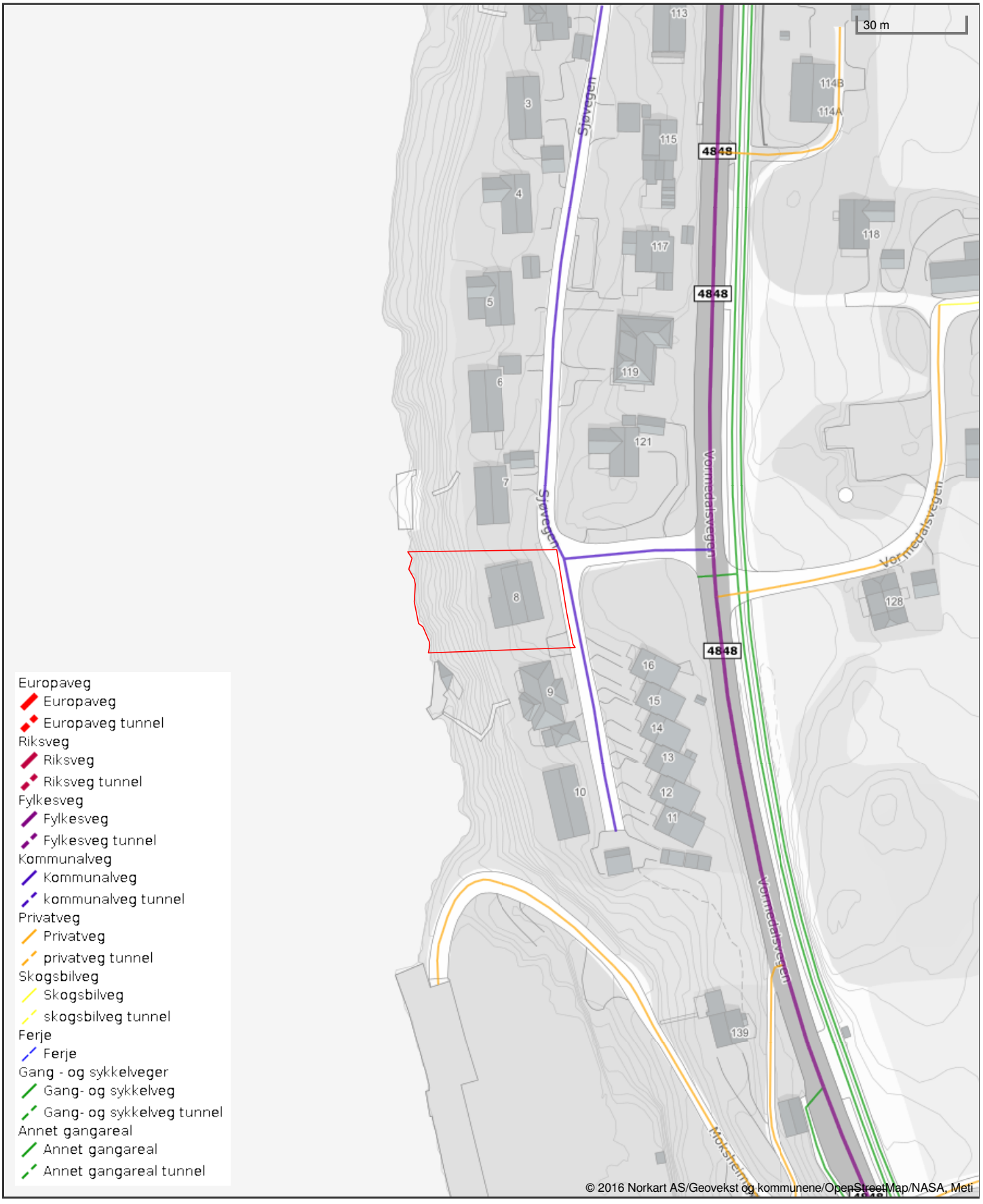
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 21.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 147/192//



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

Utskriftsdato: 21.05.2026

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	147	**Bruksnr.**	192	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjøvegen 8, 5542 KARMSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 147/192
Adresse: Sjøvegen 8
Utskriftsdato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2026

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: 21.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	147	**Bruksnr.**	192	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjøvegen 8, 5542 KARMSUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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** 1 159 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

Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/192
Adresse: Sjøvegen 8
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

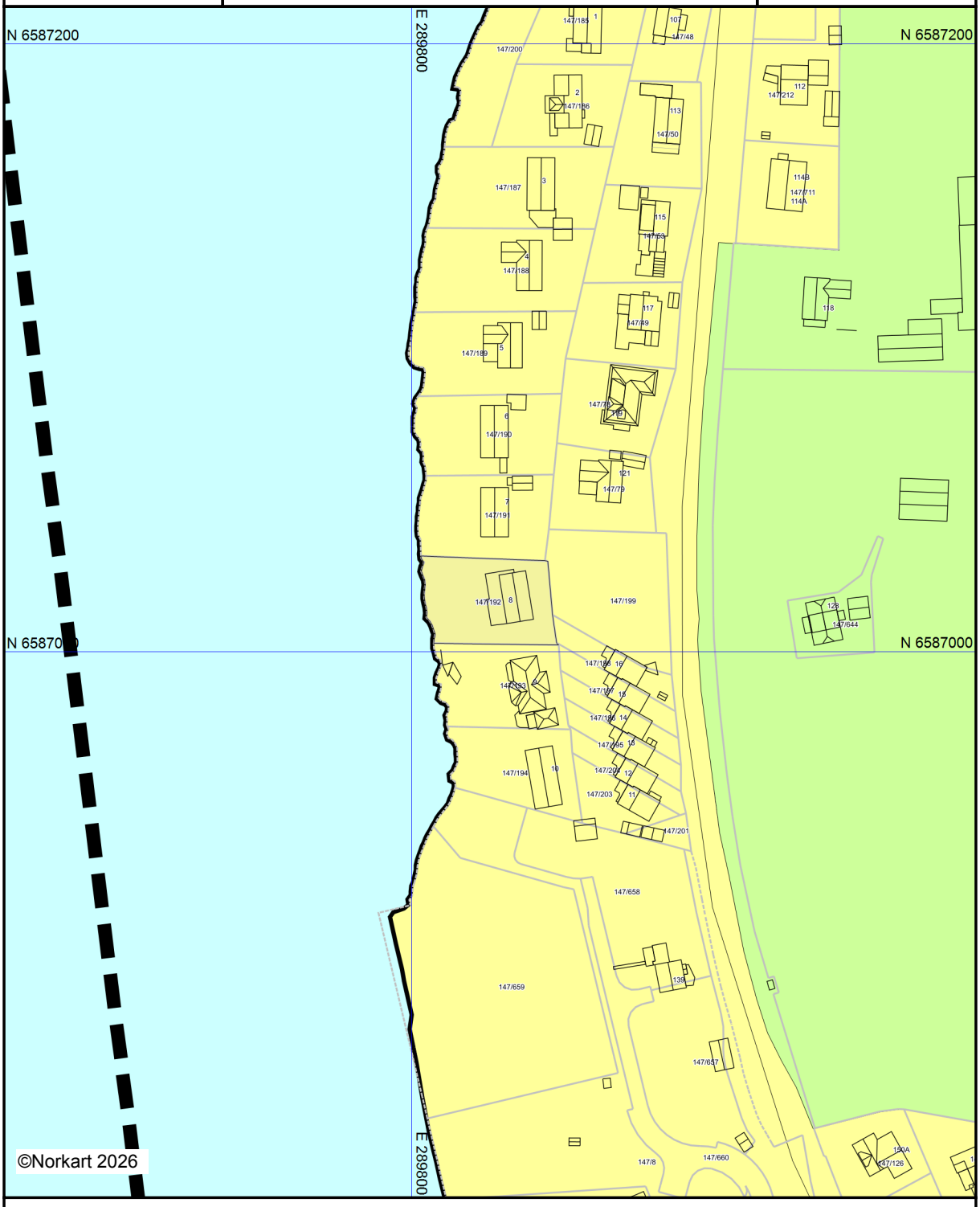
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 147/192
Adresse: Sjøvegen 8
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

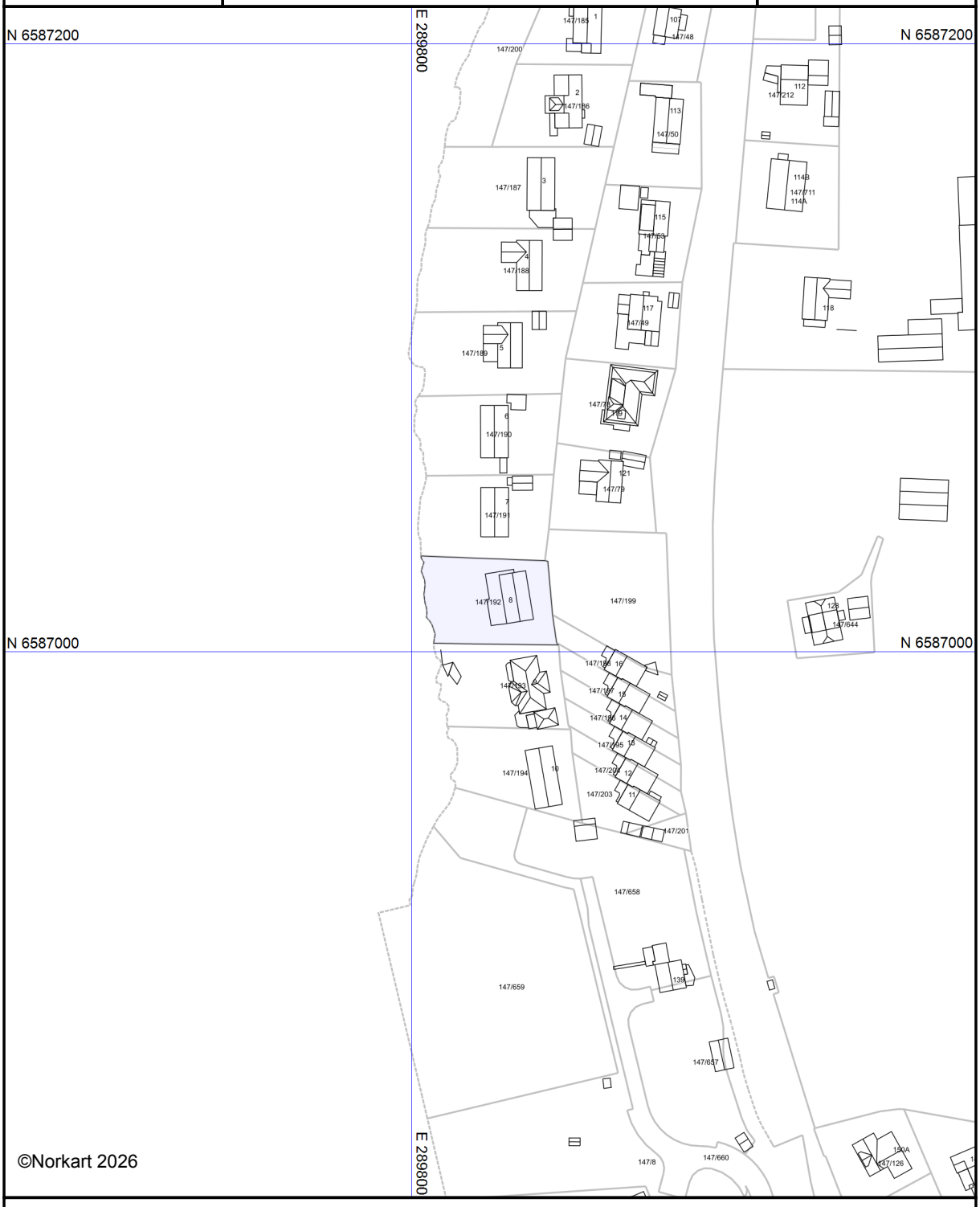
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 147/192
Adresse: Sjøvegen 8
Dato: 21.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

16.06.15

Korrigert 19.02.19

BEHANDLINGER OG REVISJONER:

Godkjent i UFS 13.03.14

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

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

Revidert og godkjent i UFS 15.05.14

Forslag til UFS/FSK 15.01.15

Godkjent i FSK 26.01.15 – lagt ut på høring

Endret etter drøftingsmøte med fylkesmann, fylkeskommune og Statens vegvesen 21.04.15

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

Godkjent i kommunestyret 16.06.2015

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

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

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

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

a. Bebyggelse og anlegg

b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

1.2 Krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse

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

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

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

1.4 Plankrav innenfor området Eike, Kolnes, Skre

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

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

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

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

1.5 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

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

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

2.1 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

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

3.1 Veg, vann og avløpsanlegg

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

3.2 Håndtering av overflatevann

a. Bebyggelse i tilknytning til vassdrag

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

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

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

b. Reguleringsplaner

Reguleringsplaner skal gis en utforming som ivaretar følgende forhold:

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

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

c) Påslippskrav

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

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

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

3.4 Bestemmelser om vegtrafikkstøy

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

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

4.1 Generelle rekkefølgekrav

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

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

4.2 Rekkefølgekrav for utbygging i området Eike, Kolnes, Skre

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

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

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

5.1 Bestemmelse om universell utforming

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

5.2. Bestemmelse om barns utemiljø

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

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

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

5.3 Bestemmelse om parkering

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

5.3.1 Bestemmelser om parkering ved boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Bestemmelser om parkering ved forretningsbebyggelse

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

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

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

5.3.3 Bestemmelser om parkering ved industri- og lagerbebyggelse

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

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

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

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

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

5.3.5 Minstenorm for parkeringsarealer

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

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

5.4 Bestemmelser om tettstedsutvikling

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

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

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

5.6 Bestemmelser om gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10 Bestemmelse om byggegrense til uregulerte kommunale veger

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

5.11 Bestemmelse om avkjørsel til riksveger og fylkesveger

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

5.12 Bestemmelse om høydeplassering for bygninger ved sjø

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

5.13 Bestemmelser om bygningshøyde

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

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

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

5.15 Bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og uthus.

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

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

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

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

5.16 Bestemmelse for eksisterende fritidsboliger

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

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

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

6.1 Automatisk fredede kulturminner.

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

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

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

6.3 Forholdet til maritime kulturminner

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

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

6.5 Nyere tids kulturminner

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

6.6 Istandsetting av bygninger og objekter

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

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

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

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

Følgende tiltak kan godkjennes:

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

- Fradeling av tilleggsarealer på inntil 200 m2.

8. Bestemmelser om fysisk utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

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

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

8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområde for naust

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

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

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

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

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

8.5 Bestemmelser om byggehøyder i sentrumsområder i Kopervik og Åkrehamn

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

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

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

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

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

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

8.7 Bestemmelser knyttet for områder vist til sikringssoner over rørledningstunneler

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

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

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

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

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

8.9 Bestemmelse knyttet til utvidet næringsområde på Husøy

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

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

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

9.1 Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

arealer.

IV. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§11-8)

10. Hensynssone for bevaring av naturmiljø

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

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

12. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

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

13 Hensynssone for båndlegging

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

RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Sjøområder vist i kommuneplanen

1.1 FFFNA- områder

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

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

mulig grad.

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

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

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

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

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

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

1.2 N- områder

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

1.3 F- områder

Akvakultur uten fysiske anlegg på sjøoverflaten kan vurderes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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