EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0243/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Høyland	Tone Høyland Hansen

Gateadresse
Kjellsvikvegen 23A

Poststed	Postnr
KARMSUND	5542

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Herdis Høyland

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0243/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0243/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Høyland	92125d472cd093e27ce3cf61be25fb8b67ee7899	03.07.2026 18:16:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Høyland Hansen	d6bf32e6b05b9636d63fec9e879a29009349d892	03.07.2026 17:27:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0243/26

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Leilighet

Kjellsvikvegen 23 A, 5542 KARMSUND KARMØY kommune

gnr. 148, bnr. 838, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1155 **Referansenummer:** JO9814

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260332

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig



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

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Leiligheten ligger i 1. etasje i en vertikal,-
og horisontaldelt firemannsbolig.
Utvendig bod, samt bod i felles bodbygning.
Tomten er eid som et sameie med noe
privatiserte terrasser/balkonger i
tilknytning til leilighetene.

I leiligheter er det i hovedsak innvendige overflater og bygningsdeler, samt vinduer og ytterdører som blir kontrollert.

Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdør med dørblad i malt utførelse.
Terrassedører med brystning i hvit utførelse, isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre.
Innglasset balkong på deler av terrassen.

Gulv av betong.

Laminat og parkett på gulvoverflatene.
Malt strie på veggoverflatene.
Prefabrikkerte plater i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte dørblad i hvit utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med underlimt servant
og nedfelt platetopp.
Integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap.

Oppvarming via elektrisitet og fast brensel.
Vedovn, varmepumpe og varmekabler.

Balansert ventilasjon, sentralstøvsuger og
sprinkleranlegg i leiligheten.

Badet er oppført med fliser på gulv- og veggoverflatene.
Rommet har dusjvegger, gulvstående toalett og
innredning med heldekkende servant.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

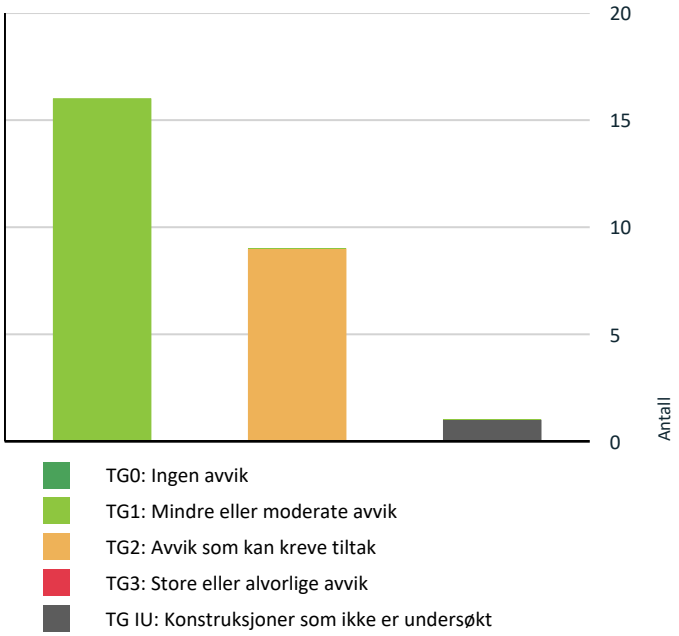
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.
Vinduene fremstår med normal slitasje.
Det er ikke registrert funksjonssvikt på tilfeldig kontrollerte vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdør med dørblad i malt utførelse.
Terrassedør i tilknytning til stue/kjøkken med brystning i hvit utførelse, isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert slitasje og noe mindre svelling på dørbladet.
Det ble registrert rustdannelse på hengsler.
Det ble også registrert at terrassedør tar i beslag ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

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

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



Slitasje på dørblad.



Dørblad tar i beslag.

TG 1 Terrassedør - Soverom

Beskrivelse

Terrassedør i tilknytning til soverom med karm av tre.
Dørblad med brystning i hvit utførelse, isolerglass.
Terrassedøren fremstår med normal slitasje.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre i malt utførelse.
Rekkverket ble målt til ca. 70cm.
Innglasset balkong på deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport



Rekkverk målt til ca. 70cm.

Utvendig bod

Beskrivelse

Fundamentert på terrasse av tre.
Plastheller på gulvoverflaten.
Vegger er oppført som laftet trekonstruksjon.
Utvendig veggoverflate i malt utførelse.
Pulttak oppført i trekonstruksjon,
tekket med shingel.
Takrenner av plast.
Vindu og ytterdør med karm av tre, enkelt glass.

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



Utvendig bod.

Bod i felles bodbygning

Beskrivelse

Fundament og gulv av betong.
Fliser på deler av gulvoverflaten.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Pulttak oppført i trekonstruksjon.
Undertak av sponplater, tekket med sarnafilbelegg.
Ytterdør med karm av tre. Dørblad i malt utførelse.
Synlig konstruksjon/bindingsverk innvendig i bod.

Det ble registrert:
- Råtedannelse på dørkarm.
- Slitasje på dørblad.
- Fuktgjennomtrengning av muren inne i boden.
- Lav avstand mellom trepanelet og terrenget.

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



Bod i felles bodbygning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og parkett på gulvoverflatene.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt strie på veggoverflatene og prefabrikkerte plater i himlinger.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Gulv av betong.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter.

Radon

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Pipe oppført i prefabrikkerte elementer.
Vedovn og sotluke i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Manglende ildfast plate under sotluke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med karmer av tre.
Profilerte dørblad i hvit utførelse.
Dørene fremstår med normal slitasje.

TG 1 Bod/teknisk rom

Beskrivelse
Rommet blir vurdert som en bod i henhold til byggemeldinger.
Boden er oppført og brukt som vaskerom.

Vinylbelegg med oppbrett på gulvoverflaten.
Strie på veggoverflatene og
prefabrikkerte plater i himling.

Rommet har:
- Plastsluk
- Varmtvannstank
- Rørskap
- Ventilasjonsaggregat
- Sentralstøvsuger
- Opplegg for vaskemaskin

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på veggoverflatene og
prefabrikkerte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Det ble målt 20mm fall fra gulv ved dørterskelen til topp sluk.
- Stedvis flatt gulv.
- Lokalt fall rundt sluk: 5-15mm
- Terskel: 18mm
- Oppkant dusj: 10mm

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjsonen (1:50).

Konsekvens/tiltak

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Plastsluk med smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert riss/krakelering i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.



Riss/krakelering i servanten.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking skulle vært utført fra soverommet,
men grunnet høy kubbing (trevirke) bak veggplaten
ble det ikke utført.
Det ble utført 2 mindre hull for fuktmåling, uten å påvise unormale forhold.

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

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



Fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med underlimt servant og nedfelt platetopp.
Integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap.
Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Det ble registrert noe mindre ulyd fra ventilatoren ved full effekt.
Det påvirket ikke funksjonen av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Det ble registrert noe korrosjon i ventilasjonsaggregatet.
Rustdannelsen blir vurdert som estetisk.
Det anbefales jevnlig tilsyn for å følge utviklingen.
Det foreligger ikke informasjon om tidspunktet for siste service av kanalnettet.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Korrosjon i ventilasjonsaggregatet.

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

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

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke informasjon om service på anlegget siste fem år, dokumentert
service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er ikke pålagt å bygges om, men desto viktigere er det at en jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.

Det rådes uansett til å få montert fast tilkobling.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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 mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget ble installert i 2005.

Vi ser etter åpenbare feil og mangler.
Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.
EL-kontroll bør utføres hvert 5. år.
Det er eiers ansvar at det elektriske anlegget er i orden.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sprinkleranlegg, brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell
og tilførte løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Hele bygningen ligger over terreng. Drenering er ikke vanlig ved støpt plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av betong.
Det bemerkes at grunnmuren og fundamentene ikke var tilgjengelige for kontroll i sin helhet grunnet lav avstand mellom trepanelet og terrenget, samt terrasse.
Tilstand settes som følge av alder og byggemåte.

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:

• Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

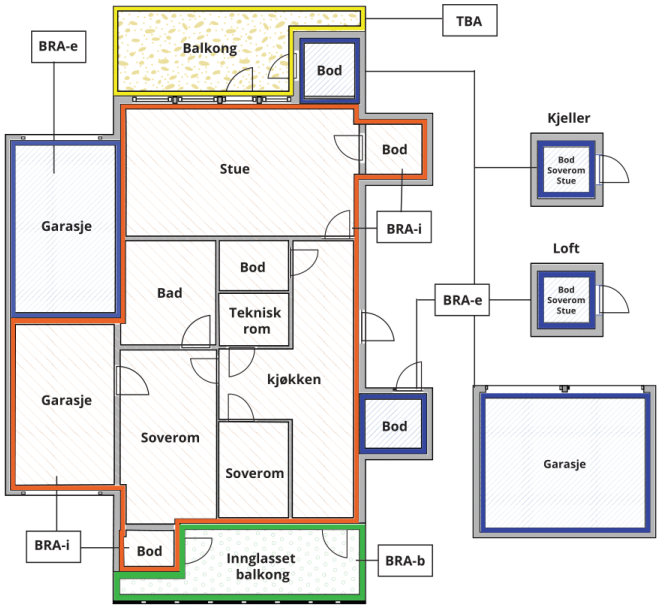
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	86	10	12	108	44
SUM	**86**	**10**	**12**		**44**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bod/teknisk rom, 3 soverom, bad, stue/kjøkken	Utvendig bod, bod i felles bodbygning	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	148	838		5	1865.3 m²	Beregnet areal for sameiet (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjellsvikvegen 23 A

Hjemmelshaver
Høyland Herdis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Kjellsvikvegen på Norheim i Karmøy Kommune.
Sentral beliggenhet med kort avstand til Thon Senter Oasen og Norheim bussterminal med gode bussforbindelser til Haugalandet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eid som et sameie.
Opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser,
busker og beplantning.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en vertikal- og horisontaldelt firemannsbolig.
Frittliggende bod, samt bod i felles bodbygning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2026	Dødsbo	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2004		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne boligen selges som dødsbo eller ved fullmakt, selger har

Forutsetninger

derfor begrenset kunnskap om boligen.

Begrensning av rapportens omfang:
Undersøkelsene er begrenset til innvendig i boligen og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene, adkomst til boligen og tilleggsdel skal bemerkes.

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 148, Bruksnr 838, Seksjonsnr 5	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Kjellsvikvegen 23 A, gatenr 1016	**Grunnkrets:**	1001	Norheimsvågen
(fra bruksenhet)	5542 Karmsund	**Valgkrets:**	7	Norheim
		Kirkesogn:	6100201	Norheim
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.12.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/8
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 865,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	09.12.2005	Avgiver	1149/148/838	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/148/838/0/5	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjellsvikvegen 23 A	Bolig	86,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.04.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	344,0	Igangset.till.:	02.06.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	344,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.12.2005
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	23902516			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		172,0		172,0				
H02	2		172,0		172,0				

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

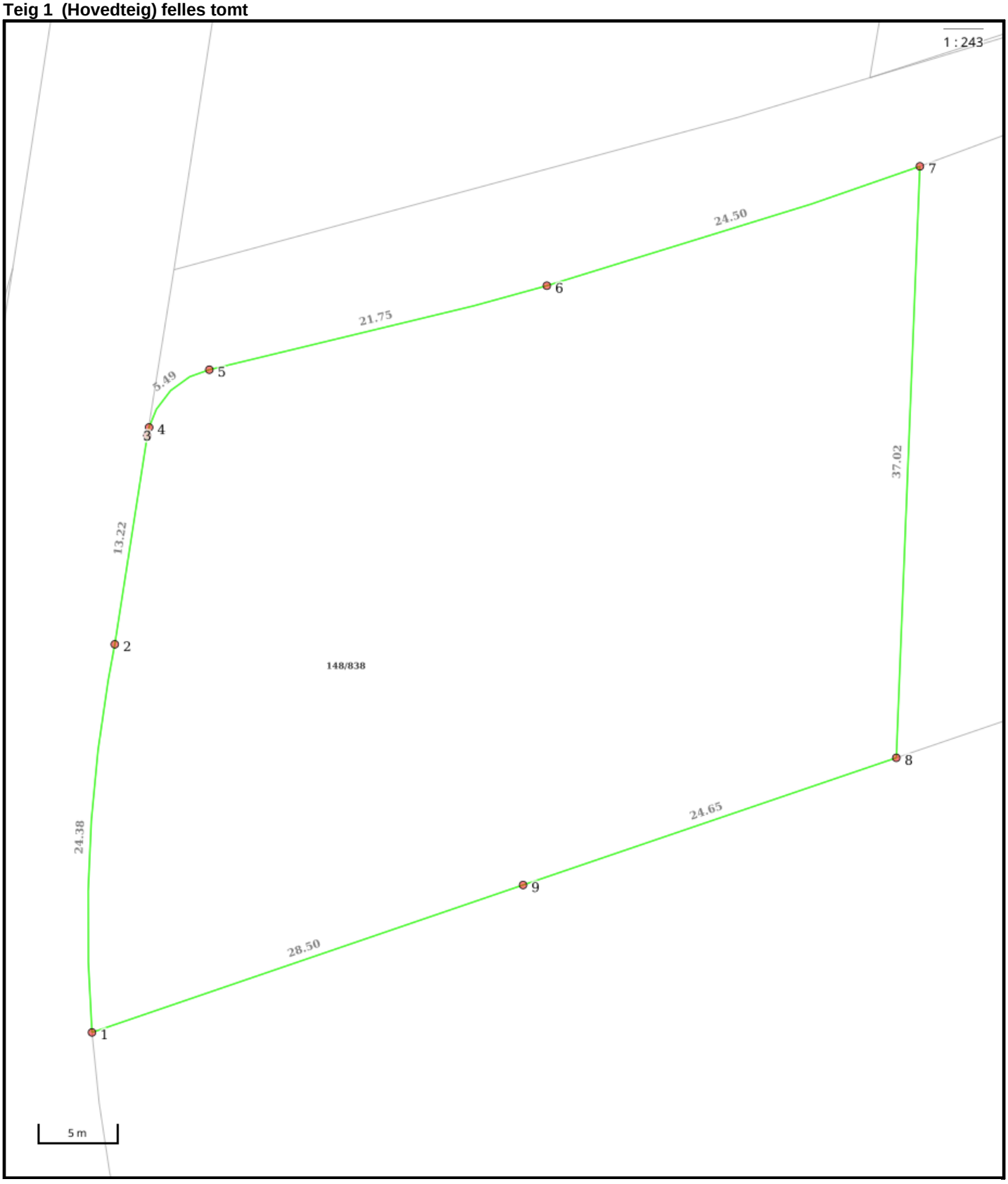
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 1 865,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 587 835,52	289 892,37	24,38m	Terrengmålt	10	90,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 587 859,82	289 891,60	13,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 587 873,01	289 892,45	0,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 587 873,53	289 892,51	5,49m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 587 877,46	289 895,94	21,75m	Terrengmålt	10	-352,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 587 884,60	289 916,48	24,50m	Terrengmålt	10	-352,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 587 894,14	289 939,04	37,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 587 857,17	289 940,91	24,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 587 847,14	289 918,39	28,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

A. Utvik AS
Postboks 75

4299 AVALDSNES

Saksbehandler: Arne Mikal Hemnes

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 148/838		**05/886 40268/05**	**20.12.2005**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:	*Nybygg. Annet småhus med 3 eller 4 boliger*
Byggested:	*Kjellsvikvegen - Norheim,*
Gnr./Bnr.	***148/838, BYGG 2***
Tiltakshaver:	*A. Utvik AS*
Saken er behandlet som saknr.	/
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*A. Utvik AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*A. Utvik AS*
Ansvarlig søker:	*A. Utvik AS*

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Veg ferdigstilles jfr. pkt 4 i rammetillatelse
2. Utearealer/lekeplass ferdigstilles, jfr pkt 5 i rammetillatelse

Arbeidet må være utført innen: 10.01.06.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

Boligopplysninger:

Sameie Kjellsviksveien 21-23 Karmsund
Kjellsvikvegen 23 A
5542 KARMSUND

Vår ref.: 2330/5
Type: Sameie
Eiere: Herdis Høyland

Fødselsdato eier: 10.05.1949

Organisasjonsnr: 992 137 398 **Seksjonsnr:** 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 500**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	120 452	Gjeld siste årsoppg.:	121 245
Klient ajourf. lån:	963 618,78	Klient gj. s. årsoppg.:	969 960

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660156639, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.07.2026: 7.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 319
Saldo per 16.07.2026: 963 619
Andel av saldo: 120 452
Første termin/første avdrag: 28.02.2023 (siste termin 31.01.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Aud Tove Haaland Tømmerbukt
Adresse:	Karvikveien 38
Postnr/-sted:	9162 SØRSTRAUMEN
Telefon:	Mob.: 95162334
E-post:	kjellsvikveien@mittvestbo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	121 245	Andre inntekter:	2
Annen formue:	95	Utgifter:	9 852		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006		
Gårds/bruksnr:	148/838 - seksjon:5		
Bygningstype:	Korsdelt firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1865.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003783452

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leiligheter

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameie Kjellsviksveien 21-23 Karmsund	**Vår ref.:**	2330/5	**Fødselsdato eier:**	10.05.1949
Kjellsvikvegen 23 A	**Type:**	Sameie		
5542 KARMSUND	**Eiere:**	Herdis Høyland		

Organisasjonsnr: 992 137 398

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Borettslaget har vedlikeholdssystemet «HAUBO Vedlikeholdsplan»

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Herdis Høyland

Andelseiers underskrift

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KJELLSVIKVEIEN 21-23

Karmøy Komune

FORMÅL.
Sameiet Kjellsvikveien 21-23 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

EIERANDELER.
Sameiet Kjellsvikveien 21-23 består av 8 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer på Norheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1-8. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

EIERFORHOLD.
Med sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.
Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Leiligheter som får tildelt Handicap p-plass må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass. Rullestolbrukere skal prioriteres for disse plassene, og styret står for fordeling av plassene.

ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE.
Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.
Sameiermøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiemøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.
I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

1) Årsrapport fra styret.
2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
4) Saker som styret forelegger.
5) Innkomne forslag.
6) Valg på a) leder
   b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
   c) 2 varamedlemmer

d) revisor/regnsakpsfører
e) valgkomite' bestående av 3 personer.

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Ved første valg velges 2 styremedlemmer for 1 år og 2 for 2 år. Varamedlem velges for 1 år.
På årsmøtet har hver sameier en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding. Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 50% av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av valgkomiteèn eller fremkommet som benkeforslag på møtet.
Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge protokollfører.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.

Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

STYRET.

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.
Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.
Styrets medlemmer velges for to år om gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.
Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.
Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.
Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

FELLESUTGIFTER.
Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og fordeles ihht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet - til dekning av disse utgifter.
Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnte ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

DISPOSISJONSRETT.
Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlig regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.
Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Spesielt brann eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, boder eller utendørs på eiendommen.

VEDLIKEHOLD.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles anlegg og utstyr, herunder, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

ENDRING AV VEDTEKTENE.
Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves ¾ flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning

REGISTRERING AV SAMEIER I FORETAKSREGISTERET.
Et sameie med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Samtidig med registrering av sameiet registreres vedtektene.

LOV OM EIERSEKSJONER M.M.
Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eiersseksjoner's (23. mai 1997 nr. 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.
Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

Husholdingsregler
for Kjellsvikveien 21-23 Boligsameie

Vedtatt på sameiemøte 05-03-2007

. 1 Sameierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlig for at husstandens øvrige medlemmer og besøkende overholder disse til felles mål: ro, orden, trivsel samt godt naboskap.

2 Til vanlig skal det være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Lørdag til søndag 0100-0900 .Ved spesielle anledninger kan denne tidsfristen innskrenkes, i så fall skal naboer varsles.

3 Snekring og reparasjonsarbeider som medfører byggestøy skal ikke forekomme etter kl. 22:00 på hverdager og er kun tillatt mellom kl. 13:00 og kl. 20:00 på søn- og helligdager.

4 Risting av tepper lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger.
og ved vasking av balkong må vannsøl til naboene under unngås

. 5 Husdyrhold er tillatt så langt dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang på sameiets område hele året. Husdyreier plikter å fjerne etterlatenskaper fra sine husdyr omgående.

6 Det er ikke tillatt å grille med bruk av kull eller åpen ild på balkonger. Gass grill er ok.

7 Alle klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

8 Alle beboere plikter å holde fellesområder ute ryddige. For sammenkomster på ute områder må det søkes tillatelse hos styret. Musikk på ute områdene er kun tillatt om det ikke forstyrrer de andre beboerne. Det er forbudt å sende opp fyrverkeri i sameiet.

* 9 Leilighet i 2. etg. disponerer balkong. Leilighet i 1. etg. disponerer utearealene mellom skillelinjene for de enkelte leiligheter

Mvh Styret

Returneres etter tinglysing til
A. Ulvik As
P.b. 75
4299 Avaldsnes

TINGLYST
13 DES. 2005
KARMSUND TINGRETT
DAGBOKNR.: 11181

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1149	Karmøy Kommune	148	838		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
0 0 9 1 7 0 3 9 3 1 3	A. Ulvik As	

Doknr: 11181 Tinglyst: 13.12.2005 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	BG	17				29				41				53			
6	B	1	BG	18				30				42				54			
7	B	1	B	19				31				43				55			
8	B	1	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 8 = nevner: 8

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Arendal 17/11-05	A. UTVIK A/S	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

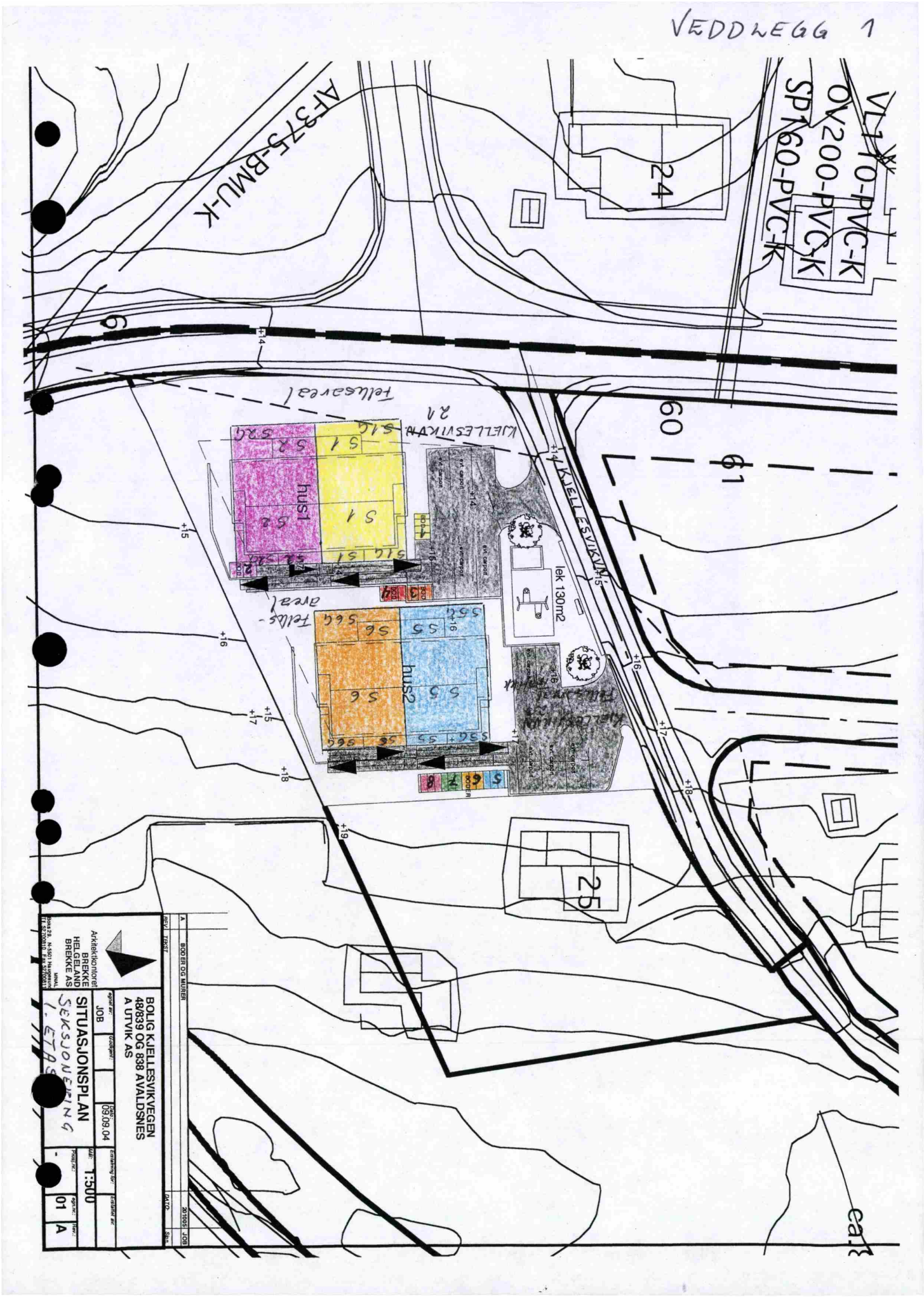
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
148	838		SNR. 1,2,3,4,5,6,7 OG 8	KARMØY kommune

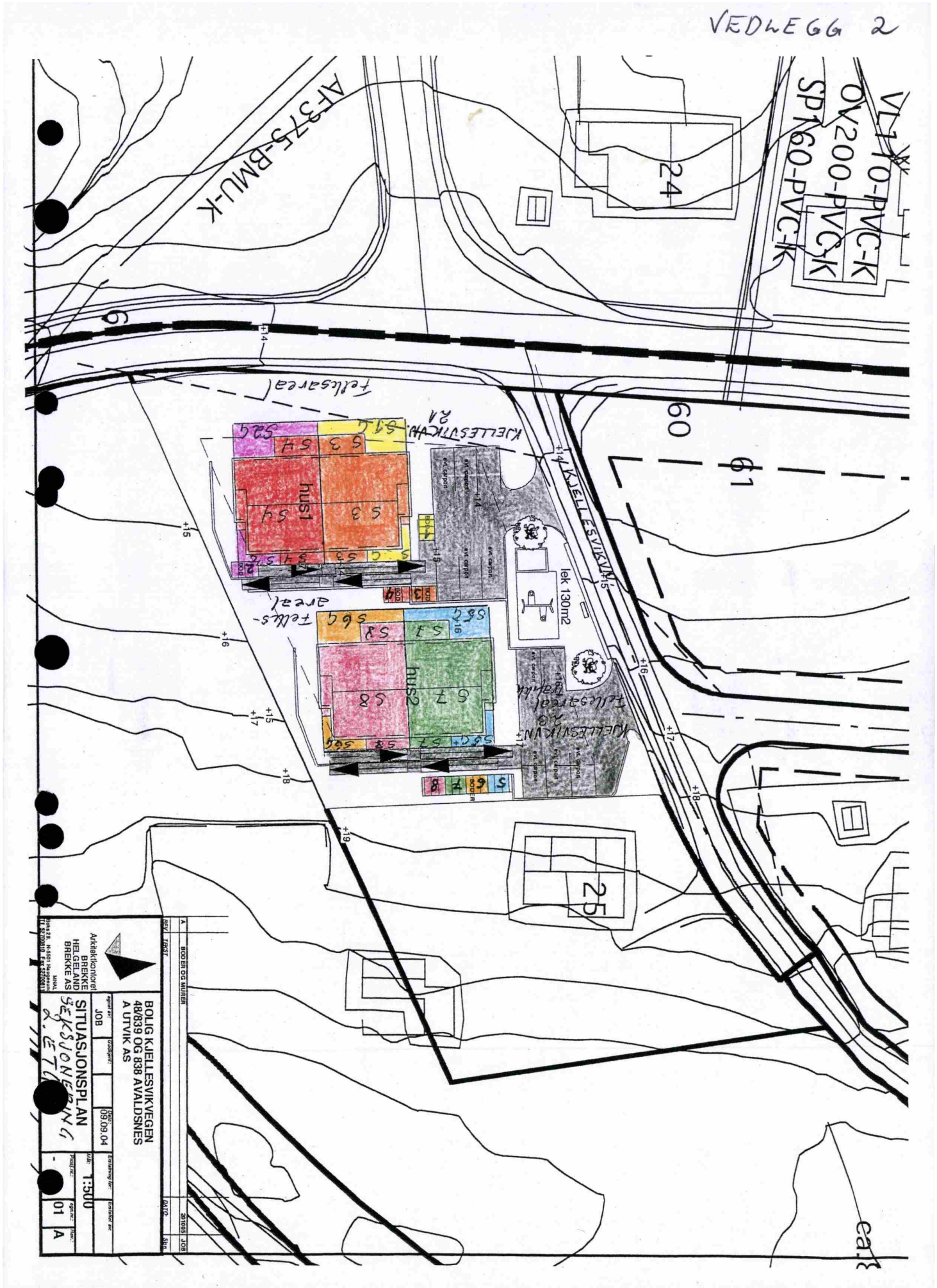
Dato	Stempel og underskrift
9/12-2005	KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT

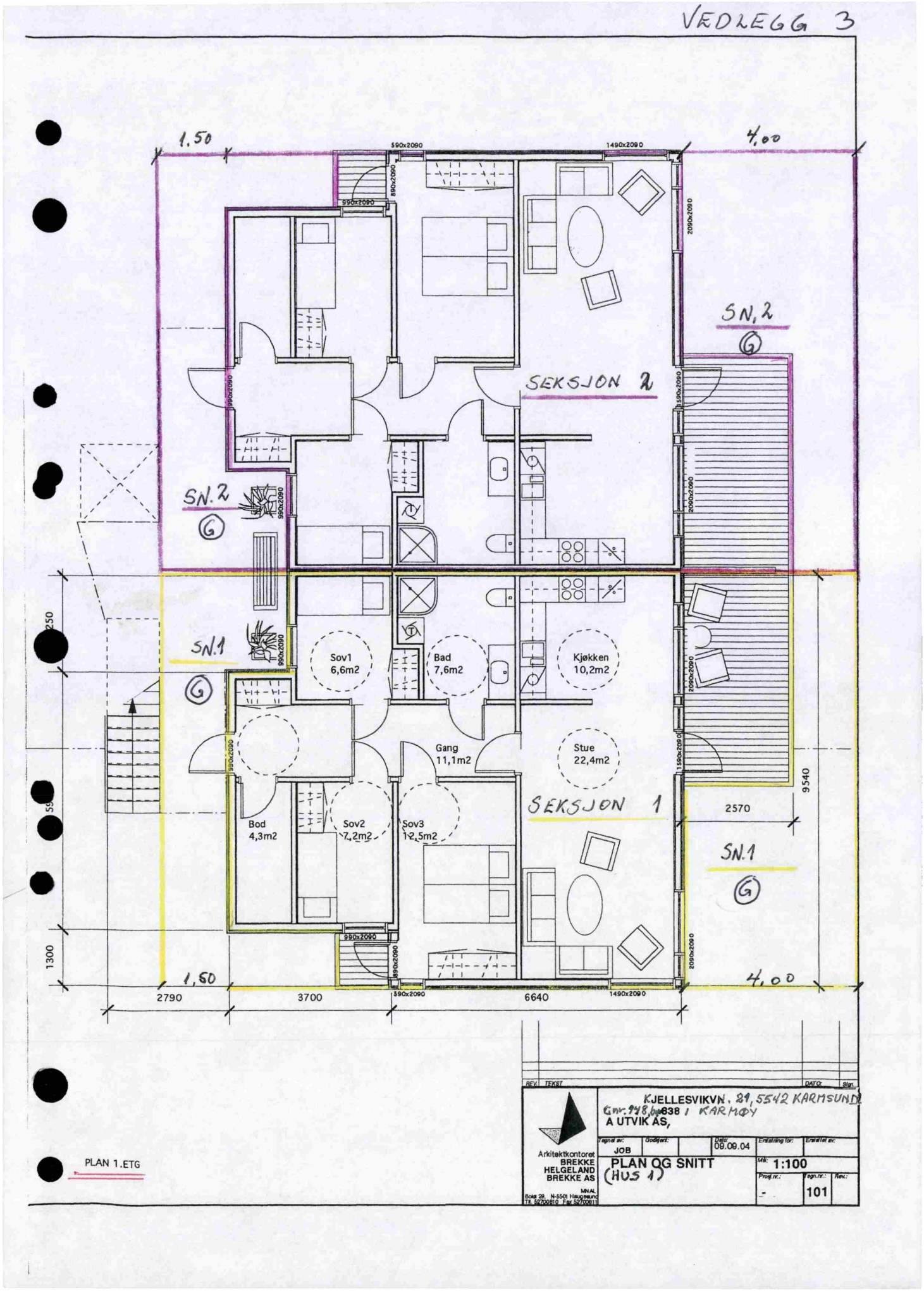
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

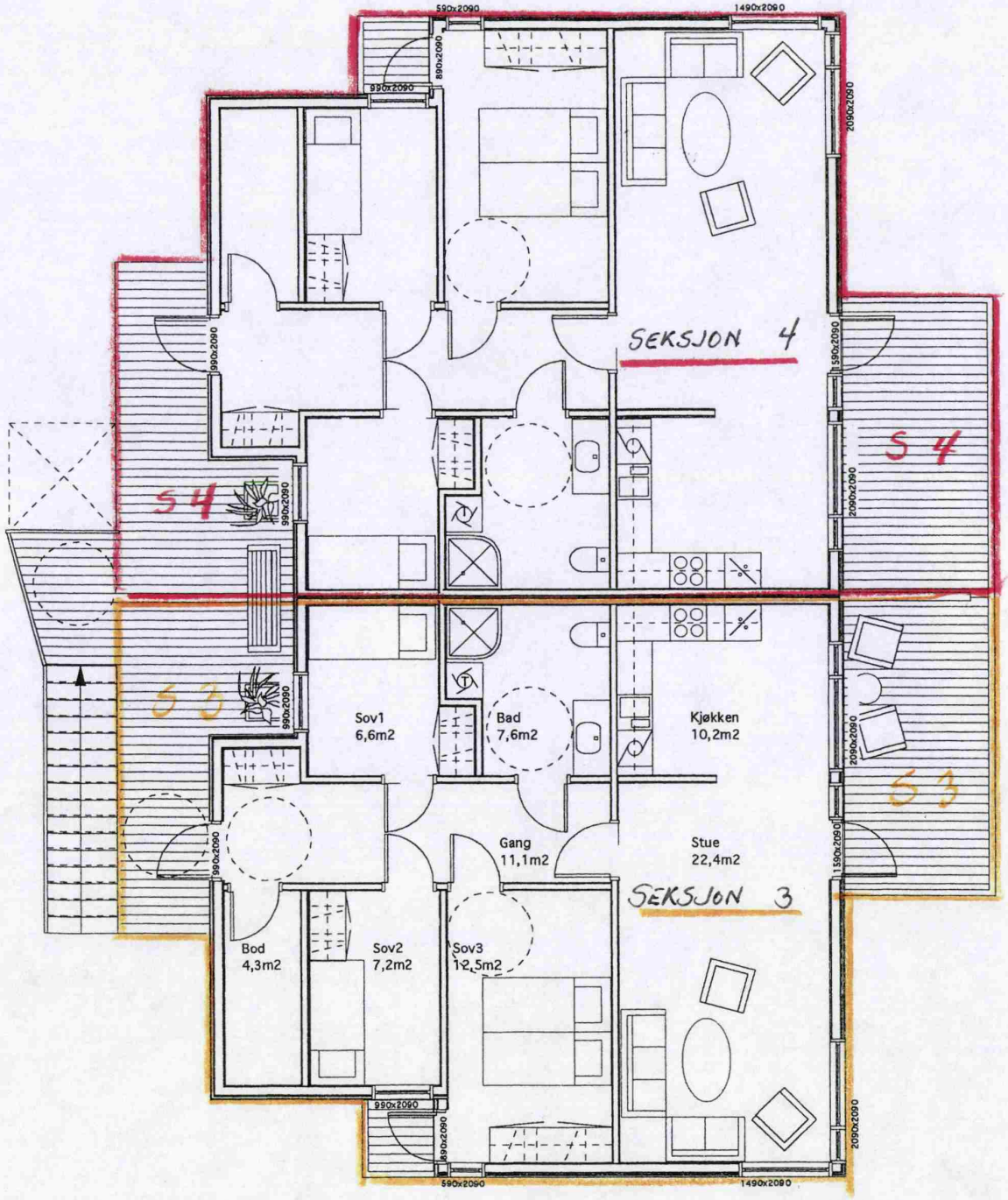
REGISTRERT I GAB
12 DES 2005
Karmøy kommune - Teknisk etat
Løpenr. Sign.


VEDLEGG 1
AF-375-BMU-K
VL-110-PVC-K
OV-200-PVC-K
SP-160-PVC-K
24
25
60
61
KJELLESVIKVEGEN
hus1
hus2
lek 130m2
BOD 1
BOD 2
BOD 3
BOD 4
BODER
carport
BOLIG KJELLESVIKVEGEN
48/839 OG 838 AVALDSNES
A UTVIK AS
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERING
1. ETASJE
1:500
09.09.04
Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS
BODER OG MURER
20100S
JOB


VEDLEGG 2
AT-375-BMU-K
VL 110-PVC-K
OV 200-PVC-K
SP 160-PVC-K
24
25
60
61
9
KJELLESVIKVN. 15
KJELLESVIKVN. 21
KJELLESVIKVN. 24
lek 130m2
hus1
hus2
felles-areal
felles areal
BOD
BOLIG KJELLESVIKVEGEN
48/839 OG 838 AVALDSNES
A UTVIK AS
SITUASJONSPLAN
SKISSEBEHANDLING
1:500
09.09.04
BODER OG MURER
ARKITEKTKONTORET
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS


VEDLEGG 3
1.50
4,00
590x2090
1490x2090
890x2090
990x2090
2090x2090
SEKSJON 2
SN.2
G
SN.1
Sov1
6,6m2
Bad
7,6m2
Kjøkken
10,2m2
Gang
11,1m2
Stue
22,4m2
SEKSJON 1
Bod
4,3m2
Sov2
7,2m2
Sov3
12,5m2
2570
9540
1300
1,50
4,00
2790
3700
6640
PLAN 1.ETG
KJELLESVIKVN. 29, 5542 KARMSUND
Gnr. 948, bnr. 838 i KARMØY
A UTVIK AS,
Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS
JOB
09.09.04
PLAN OG SNITT
(HUS 1)
1:100
101

VEDLEGG 4



BRA-k: 86,1m2
BRA pr.leil: 86,1m2 + 5m2
BYA :244,9m2 + 12m2

PLAN 2. ETG

REV. TEKST DATO: Sign.

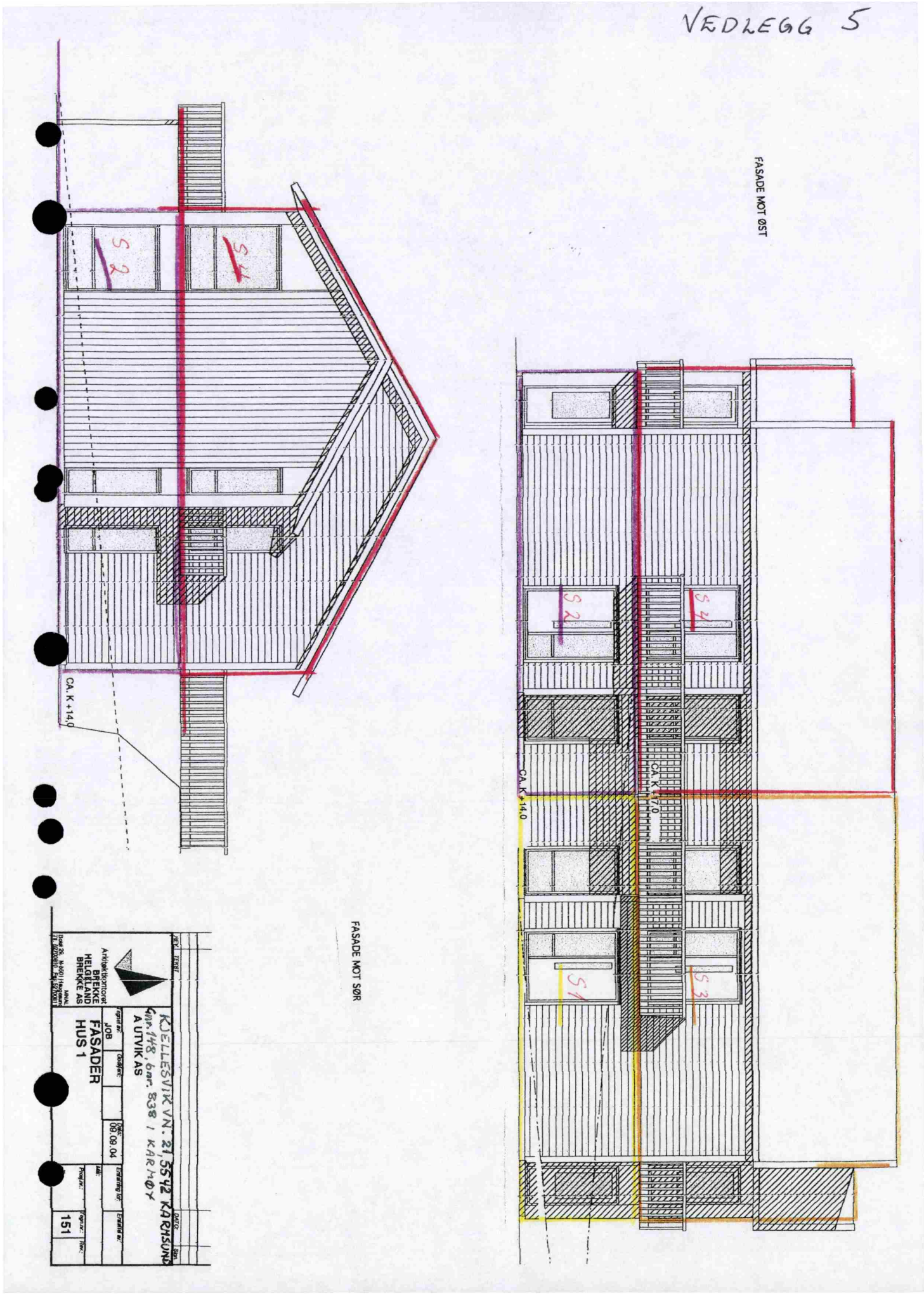
Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

KJELLESVIKVN. 21, 5542 KARMSUND
Gnr 148, bnr 838 I KARMØY
A UTVIK AS

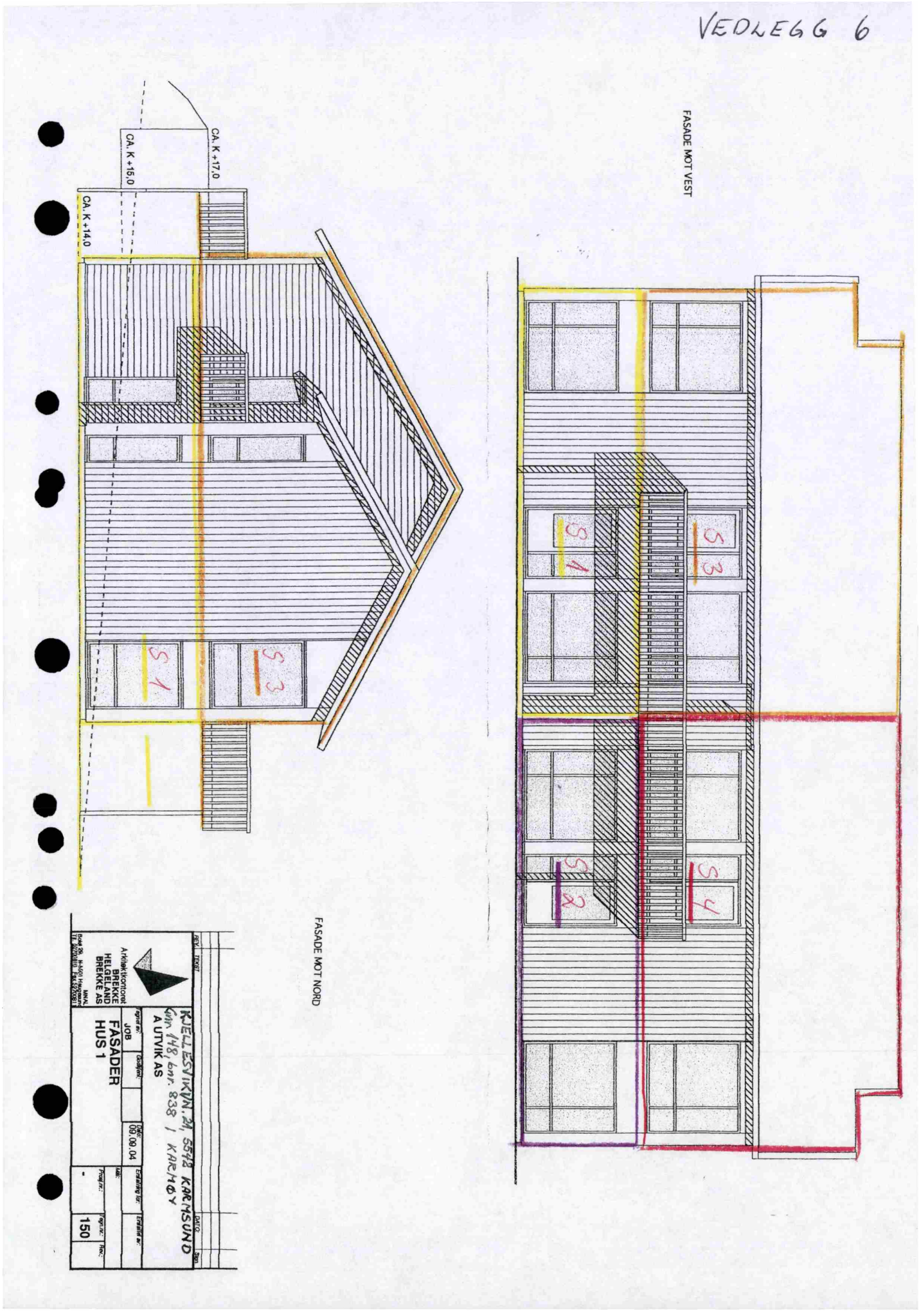
Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		09.09.04		

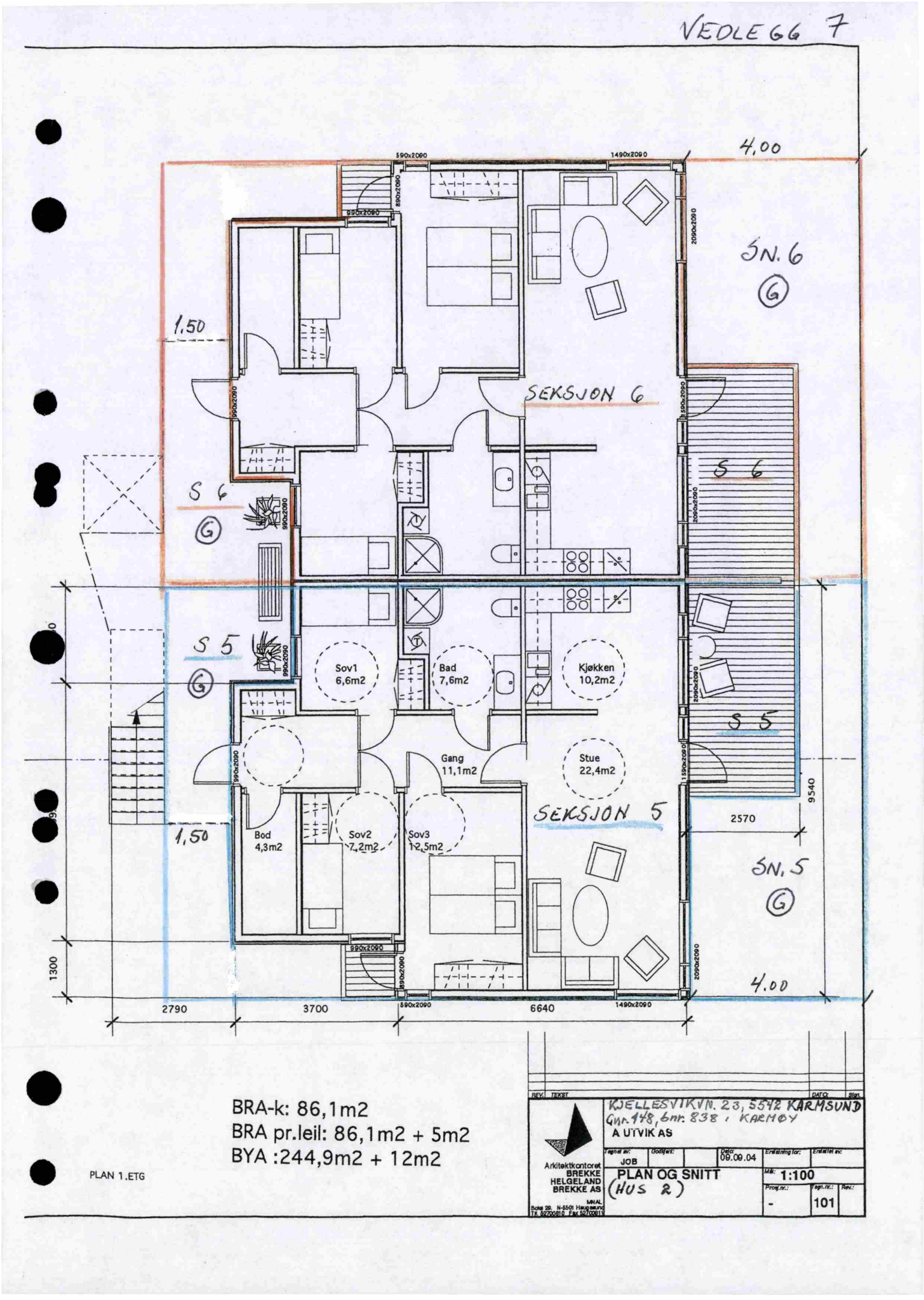
PLAN 2
HUS 1

M: 1:100
Prosj.nr.: -
Tegn.nr.: 102
Rev.:

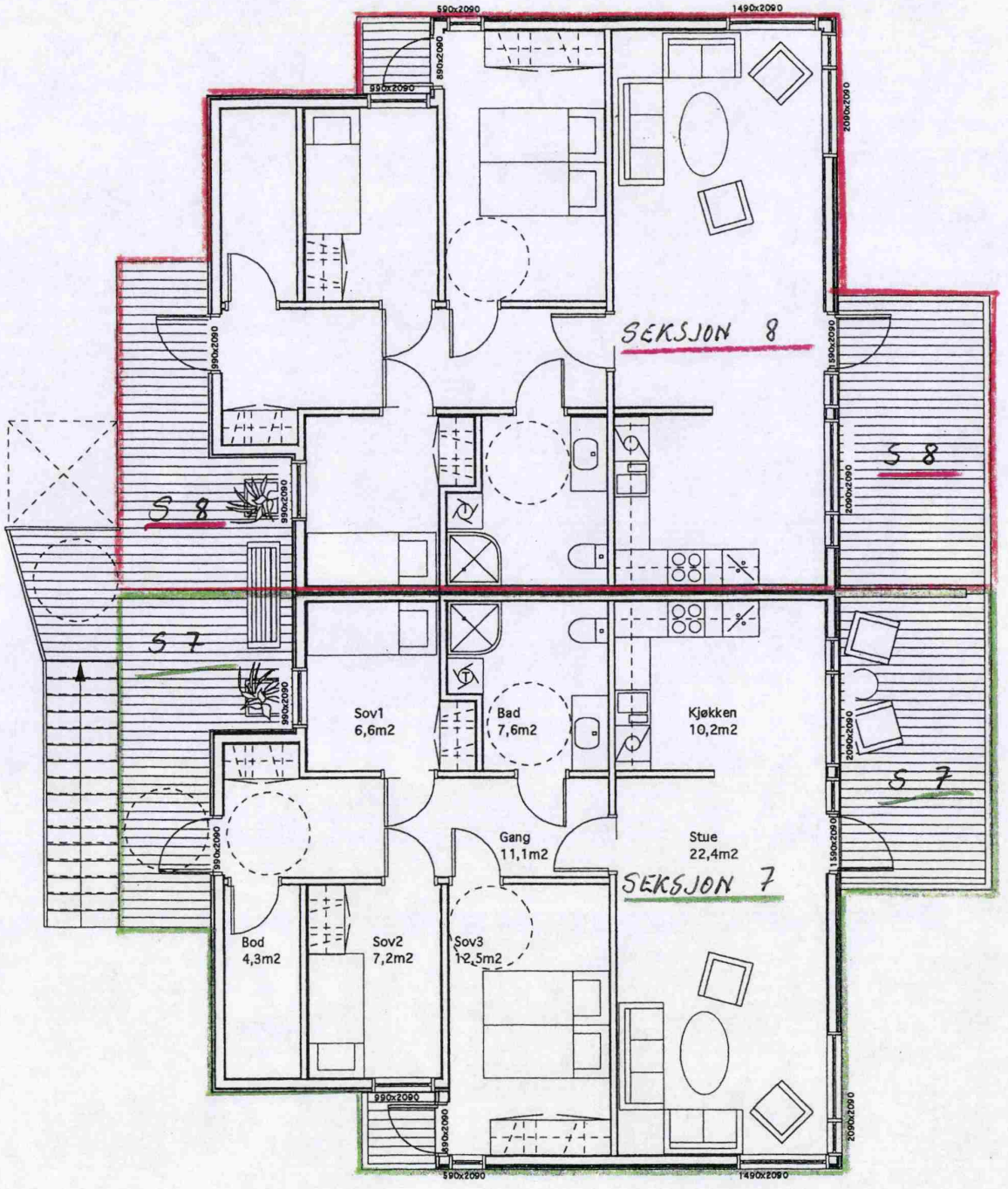

VEDLEGG 5
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SØR
S1
S2
S3
S4
CA. K +14,0
CA. K +17,0
Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS
JOB
FASADER
HUS 1
KJELLESVIK VN. 21 5542 KARMSUND
Gnr. 148, bnr. 838 i KARMØY
A UTVIK AS
08.09.04
151

VEDLEGG 6


FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
CA. K +17.0
CA. K +16.0
CA. K +14.0
S1
S2
S3
S4
KJELLESVIKVN. 24, 5518 KARMSUND
Gnr 148, bnr. 838 i KARMØY
A UTVIK AS
FASADER
HUS 1
150
00.09.04
BREKKE HELGELAND BREKKE AS


VEDLEGG 7
4,00
SN. 6
G
1,50
SEKSJON 6
S 6
S 6
G
S 5
G
Sov1
6,6m2
Bad
7,6m2
Kjøkken
10,2m2
S 5
Gang
11,1m2
Stue
22,4m2
SEKSJON 5
9540
2570
1,50
Bod
4,3m2
Sov2
7,2m2
Sov3
12,5m2
SN. 5
G
4,00
1300
2790
3700
6640
BRA-k: 86,1m2
BRA pr.leil: 86,1m2 + 5m2
BYA :244,9m2 + 12m2
PLAN 1.ETG
KJELLESVIKVN. 23, 5542 KARMSUND
Gnr. 148, Bnr. 838 i KARMØY
A UTVIK AS
Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
JOB
09.09.04
PLAN OG SNITT
(HUS 2)
1:100
-
101

VEDLEGG 8



PLAN 2. ETG

REV. TEKST DATO: Sign.

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29, N-6501 Kristiansund
Tlf. 67700810 Fax 67700811

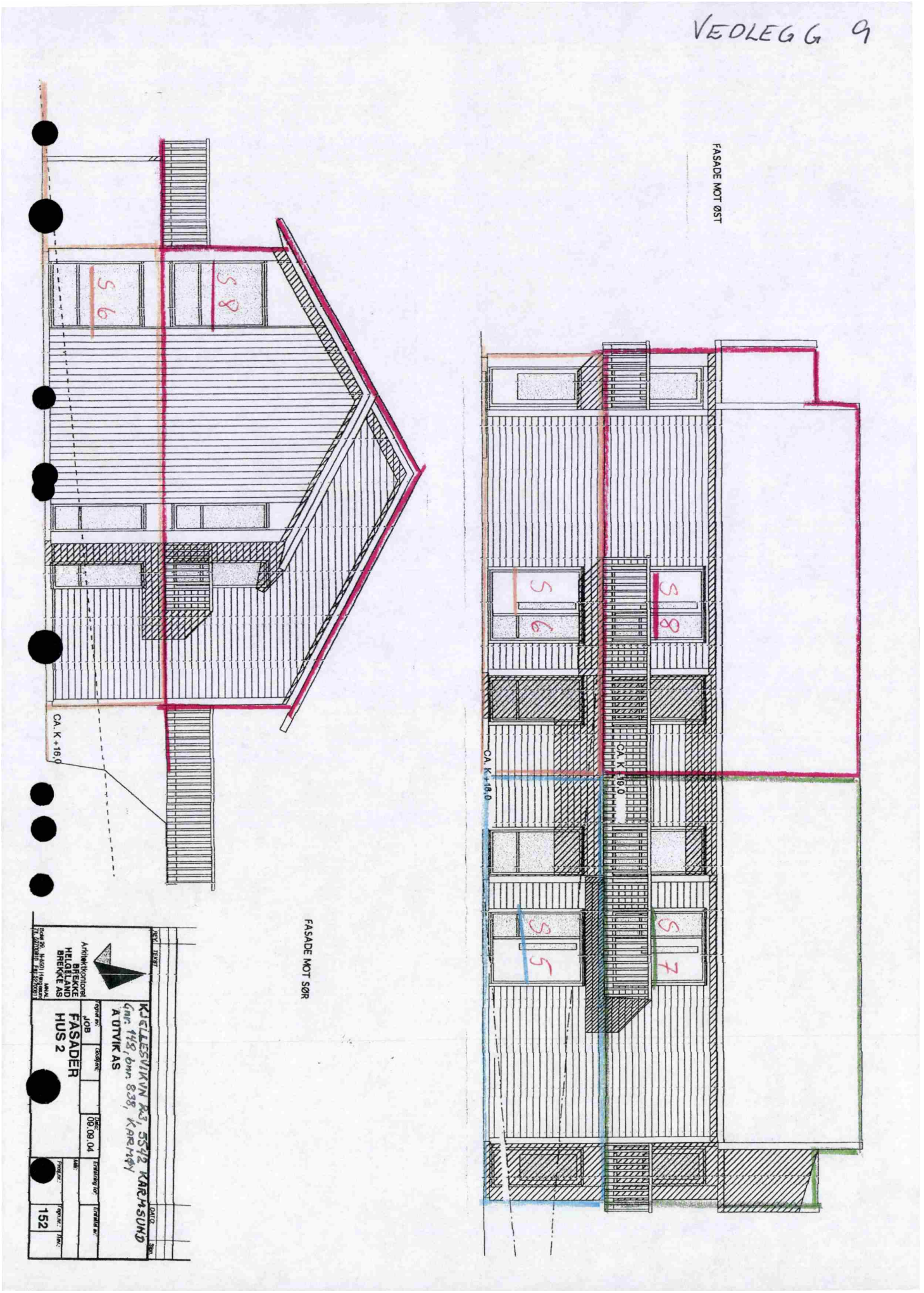
KJELLESVIKVN. 23, 5542 KARMSUND
Gnr. 148, bnr. 838 i KARMØY
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		09.09.04		

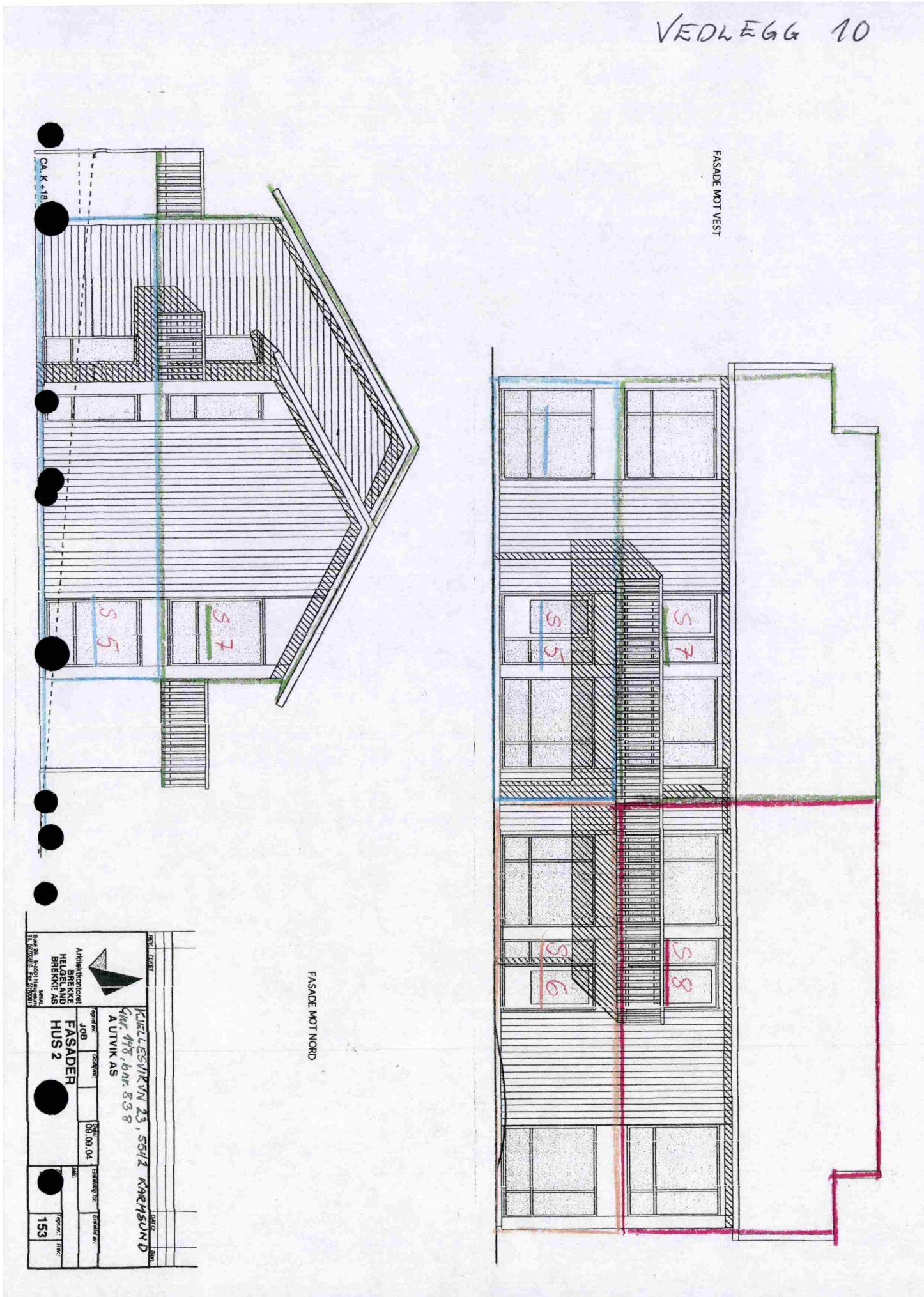
PLAN
(HUS 2)

Målt: 1:100
Proj.nr.: -
Tegn.nr.: 102
Rev.:

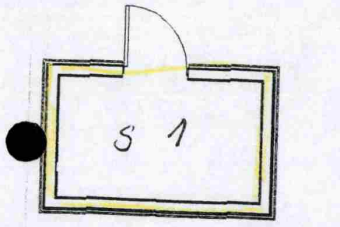
VEDLEGG 9


FASADE MOT ØST
FASADE MOT SØR
CA. K +16,0
CA. K +18,0
S6
S8
S5
S7
Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
KJELLESVIKVN R3, 5342 KARMSUND
Gnr. 148, bnr. 838, KARMØY
A ØTVIK AS
JOB
FASADER
HUS 2
00.00.04
152

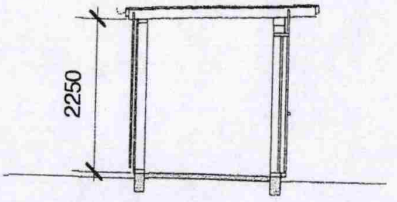
VEDLEGG 10


FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
S 5
S 7
S 6
S 8
Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS
KJELLESVIKVN 23, 5542 KARMSUND
Gnr. 118, bnr. 838
A UTVIK AS
JOB
FASADER
HUS 2
153

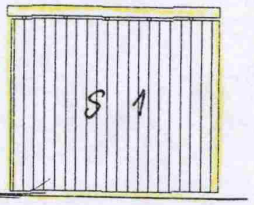
VEDLEGG 11



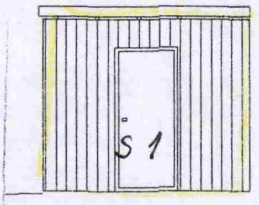
PLAN BOD : 1



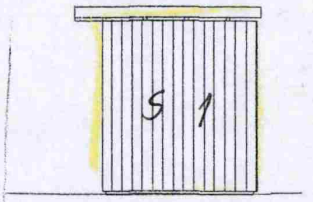
SNITT



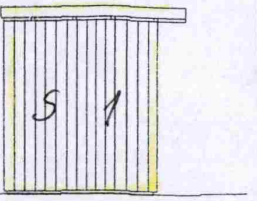
FASADE MOT SØR



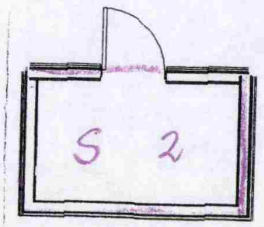
FASADE MOT NORD



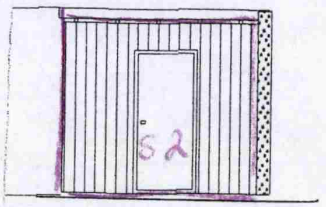
FASADE MOT VEST



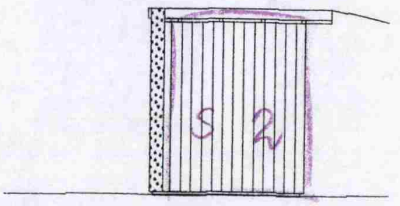
FASADE MOT ØST



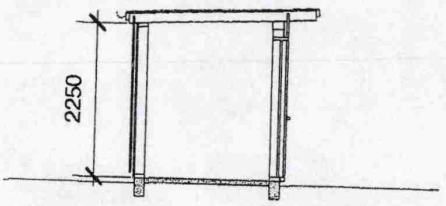
PLAN BOD : 2



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



SNITT BOD 2

REV. TEKST DATO

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 99, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700815

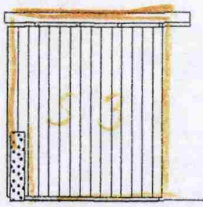
BOLIG KJELLESVIKVEGEN
48/839 OG 838 AVALDSNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Endring for:	Endring av:
JOB		09.09.04		

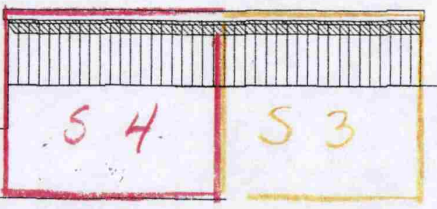
PLAN SNITT OG FASADE BODER 1 og 2

Målt:	Proj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.
1:100	-	107	

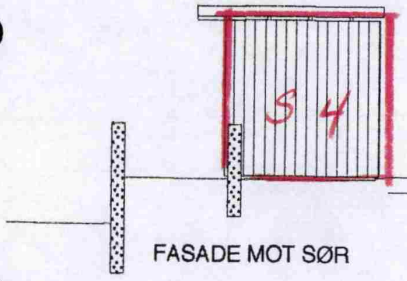
VEDLEGG 12



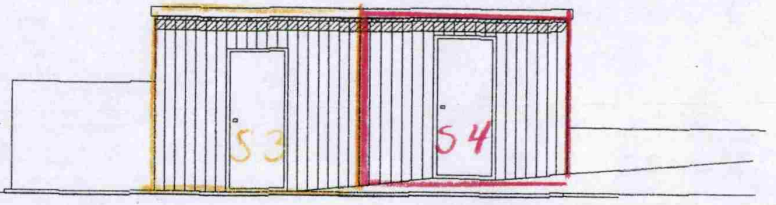
FASADE MOT NORD



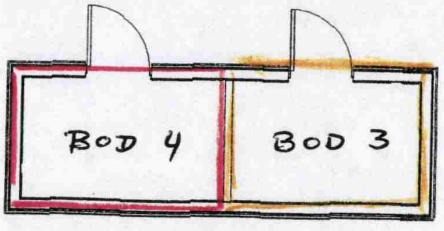
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



PLAN BOD

REV. TEKST DATO:

BOLIG KJELLESVIKVEGEN
48/839 OG 838 AVALDSNES
A UTVIK AS

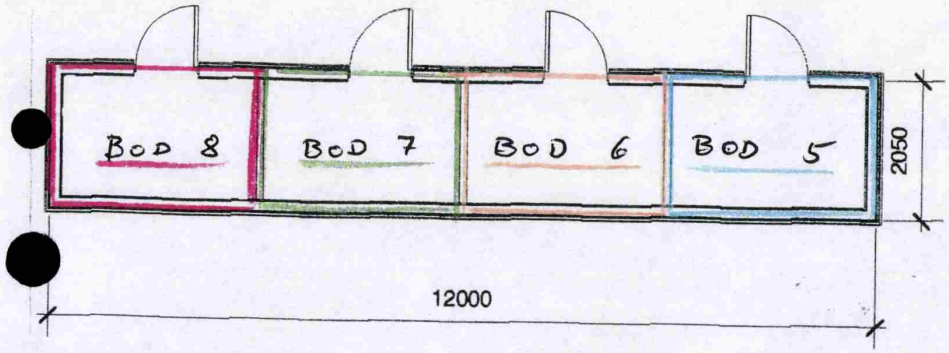
Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS

Tegnet av: JOB | Godkjent: | Dato: 09.09.04 | Erstatning for: | Erstattet av:

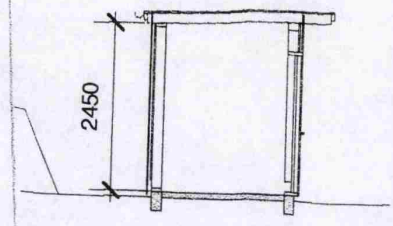
PLAN SNITT OG
FASADE
BODER 3 0 4 4

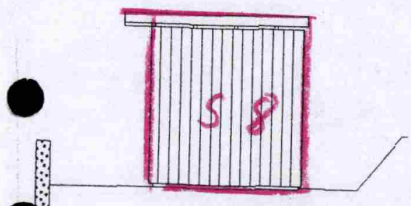
Mål: 1:100
Proj.nr.: -
Tegn.nr.: 107

VEDLEGG 13

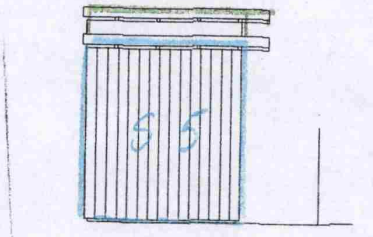


PLAN BOD 1

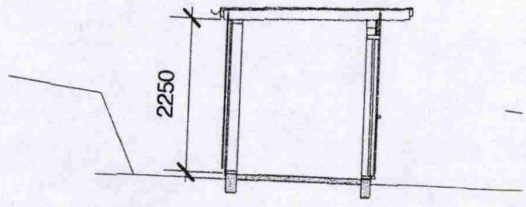




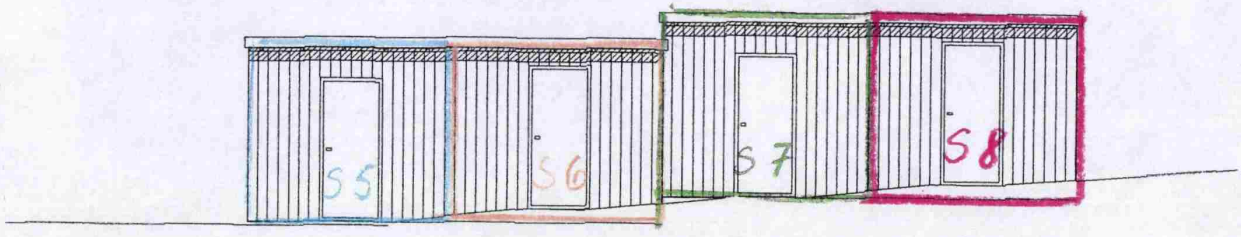
FASADE MOT SØR



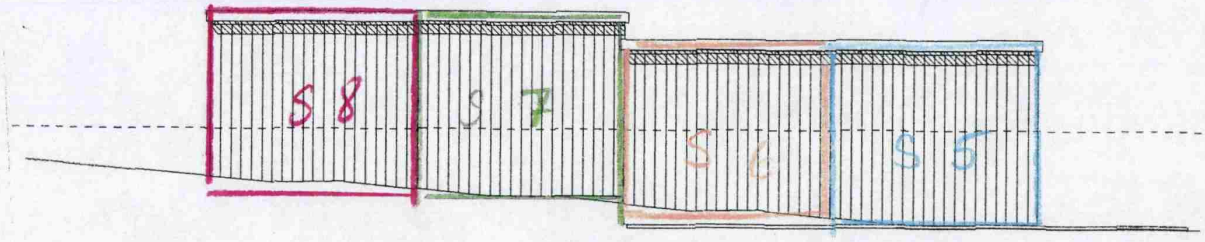
FASADE MOT NORD



SNITT



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

REV.	TEKST	DATO:

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Bokn 28, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

BOLIG KJELLESVIKVEGEN
48/839 OG 838 AVALDSNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		09.09.04		

PLAN SNITT OG FASADE BODER 5 - 8

Mål:	Tegn.nr.:
1:100	106

Proj.nr.: -

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Kjellsviksveien 21-23 Karmsund mandag 29.06.2026 kl. 17:00 - Vestbos lokaler i Kirkegata 130 (møterom hjørnekontor).

1. Konstituering

Vedtak:

1.1 Antall fremmøtte 6 hvorav 5 med stemmerett, samt 2 fullmakter som til sammen blir 7 stemmer. I tillegg møtte Tove Bruksås fra Vestbo.

1.2 Møteleder: Tove Bruksås Sekretær: Tove Bruksås

1.3 Møtet ble erklært lovlig innkalt.
Merknad: Innkalling ble ikke mottatt av TV.

1.4 Protokollvitne: Aud Tove Haaland Tømmerbukt

2. Årsoppgjør 2025

Vedtak:

Årsoppgjøret for 2025 ble godkjent og årsresultatet overført til opptjent egenkapital.

3. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styreleder kr. 2.000,- utbetales som gavekort. Mottatt mot en stemme.

4. Saker til behandling

4.1 Plen klipp

Dette er en sak som ble diskutert i sommer på fellesmøte vi hadde med beboerne ute på parkeringsplassen. Det var Hekk mellom eiendommene 21a og 21b tidligere å de beboerne som eide der da hadde selv ansvar for plenklipping på sin eiendom. Som det står i reglene i punkt 9. Leilighet i 2.etg disponerer Balkong. Leilighet i 1.etg disponerer utearealene mellom skillelinjene for de enkelte leiligheter.

Det var en klipper som hørte til sameie som er kastet i likhet med snøfreseren.

Denne hekken er fjernet og det er bygd en felles innebygd veranda, og da ble det lille plen stykket plutselig allemanns eie. Å alle har måttet være med å betale for klipping av et areal som de i 1. etg står at de disponere, pungt 9. i reglene for sameiet.

Vedtak:

Robotklipper kjøpes inn av sameiets midler.

Vedtekter og husordensregler skal gjennomgås av styret og fremlegges til behandling på neste årsmøte. Fellesareal må defineres her.

5. Saker til orientering

5.1 Søppel

Vedtak:

Det kjøpes inn hengelås til dunkene som blir brukt av uvedkommende, evt. så kan de også flyttes lengre bort fra veien.

6. Valg

Vedtak:

Etter valget består komplett styre av:

- Styreleder (ikke på valg - 2027): Aud Tove Tømmerbukt
- Styremedlem (ikke på valg - 2027): Evy Linn Saltvedt
- Styremedlem (ny - på valg 2028): Nils Helge Tveisme

Møtet ble avsluttet kl. 18.05. Alle vedtak var enstemmige om ikke annet fremkommer.

Protokoll for Sameie Kjellsviksveien 21-23 Karmsund

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tove Bruksås (sign.)	01.07.2026
Protokollvitne	Aud Tove Haaland Tømmerbukt (sign.)	01.07.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Kjellsviksveien 21-23 Karmsund torsdag 27.03.2025 kl. 19:00 - Vestbos lokaler i Kirkegata 130, 5527 Haugesund (Hjørnemøterom).

1. Konstituering

1.1 Fremmøte

1.2 Valg av møteleder og sekretær

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1.4 Valg av protokollvitne

Vedtak:
1.1 Antall fremmøtte 6 hvorav 6 med stemmerett, samt 0 fullmakter som til sammen blir 6 stemmer. I tillegg møtte Linn Samuelsen fra Vestbo.

1.2

- Møteleder: Linn Samuelsen
- Sekretær: Linn Samuelsen

1.3 Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4 Protokollvitne: Evy Linn Saltvedt

2. Årsoppgjør 2024

Vedtak:
Årsoppgjøret for 2024 ble godkjent og årsresultatet overført til opptjent egenkapital.

3. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:
Styreleder kr. 2.000,- utbetales som gavekort.

4. Valg

Verv som er på valg:

- Styreleder
- Styremedlem

Vedtak:
Etter valget består komplett styre av:

- Styreleder (valg for 2 år - 2027): Aud Tove Tømmerbukt
- Styremedlem (valgt for 2 år - 2027): Evy Linn Saltvedt
- Styremedlem (ikke på valg - 2026): Mona Kristin Økland

Møtet ble hevet kl. 19:35. Alle vedtak var enstemmig om ikke annet fremgår av protokollen.

Protokoll for Sameie Kjellsviksveien 21-23 Karmsund

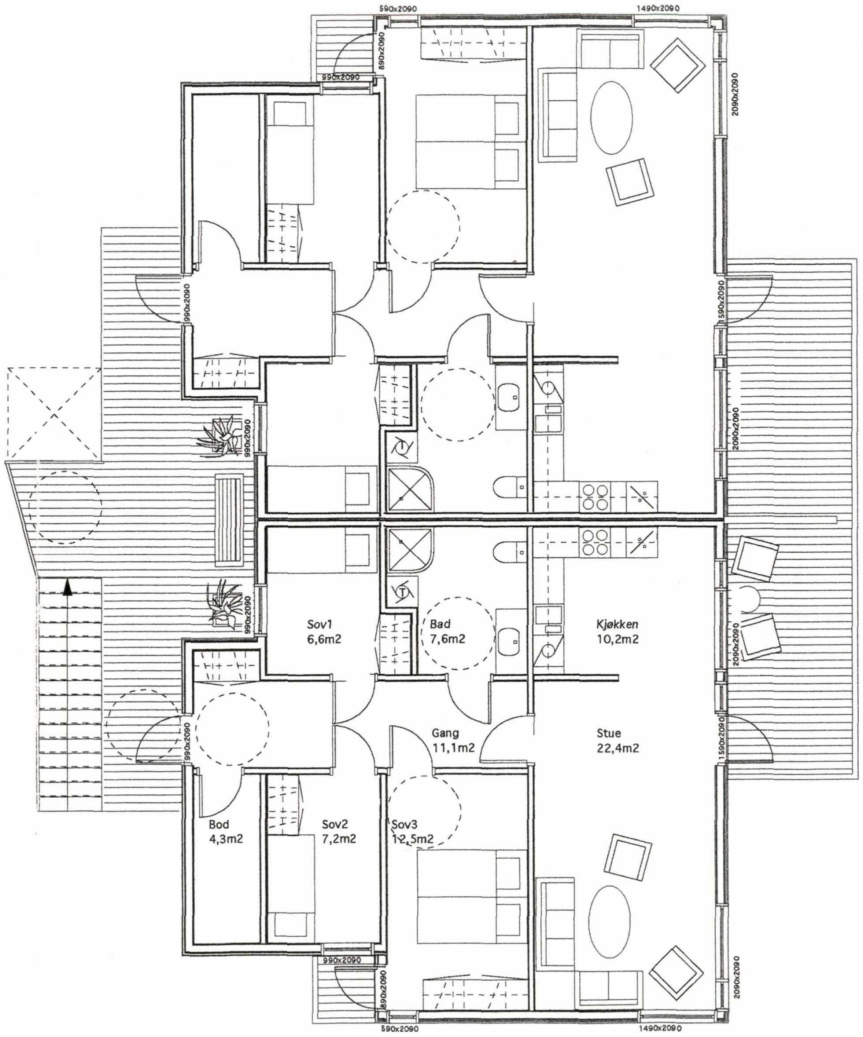
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linn Samuelsen (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Evy Linn Saltvedt (sign.)	27.03.2025

E 4

25 FEB 2005

BRA-k: 86,1m2
BRA pr.leil: 86,1m2 + 5m2
BYA :244,9m2 + 12m2



PLAN 2. ETG

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 299/05
Godkjent med forbehold
22.04-05

REV.	TEKST	DATO	Sign.

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

BOLIG KJELLESVIKVEGEN
48/839 OG 838 AVALDSNES
A UTVIK AS

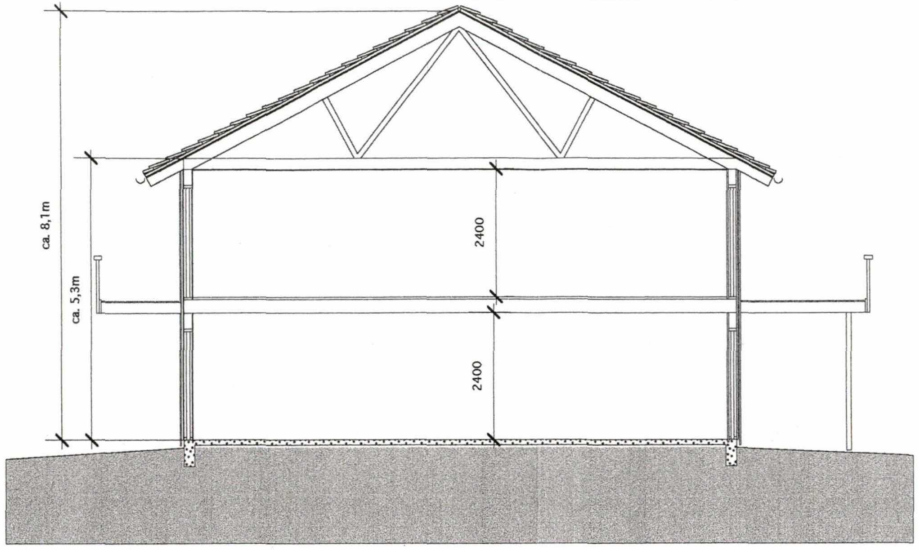
Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		09.09.04		

PLAN

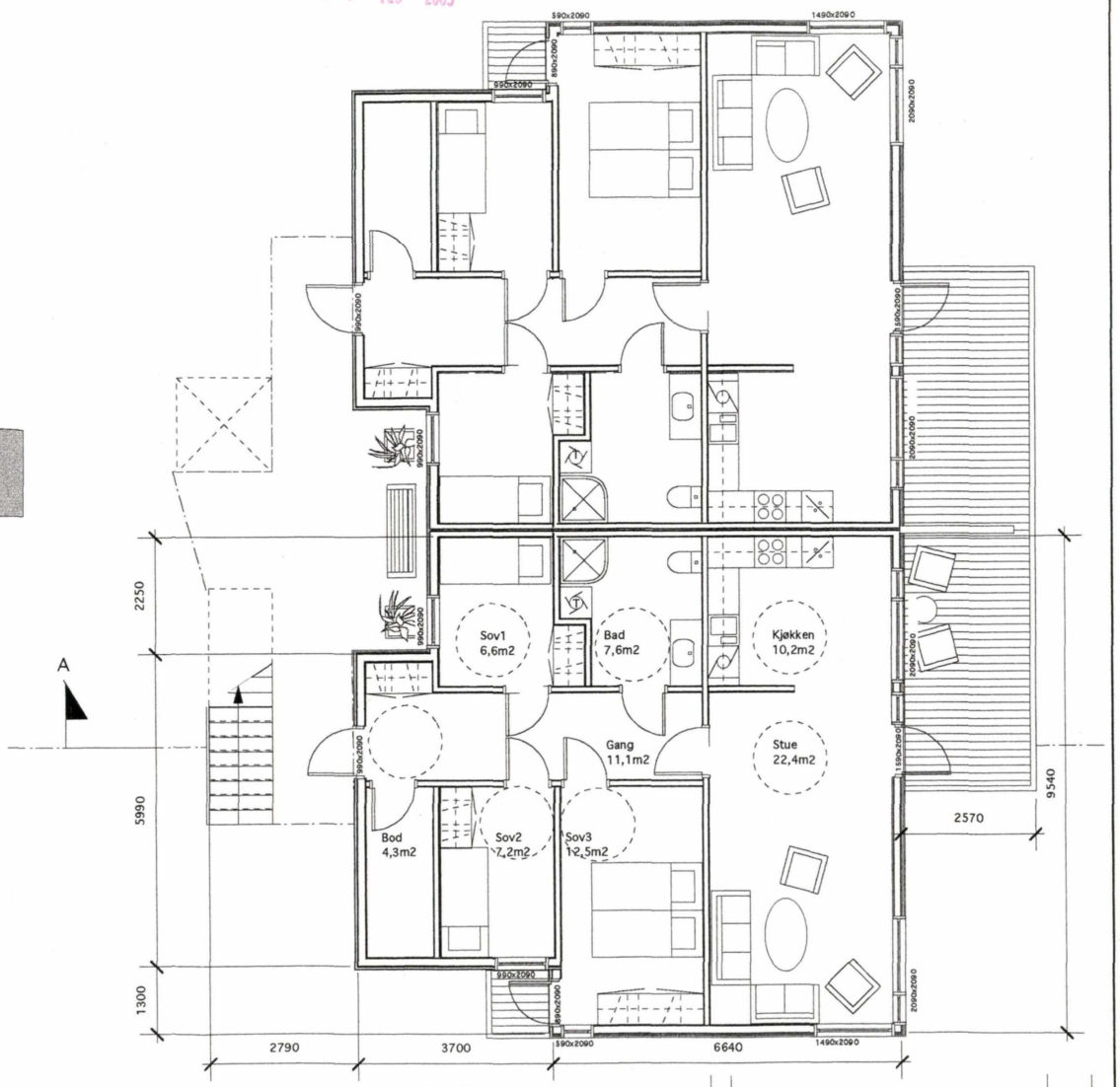
Målestokk:	Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1:100	-	102	

E 3

25 FEB 2005



SNITT A



PLAN 1.ETG

Hovedutvalg Teknisk

SAK nr. 299/05

Godkjent med forbehold

22.04.05

REV.	TEKST	DATO	Sign.

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 39, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

BOLIG KJELLESVIKVEGEN 48/839 OG 838 AVALDSNES A UTVIK AS

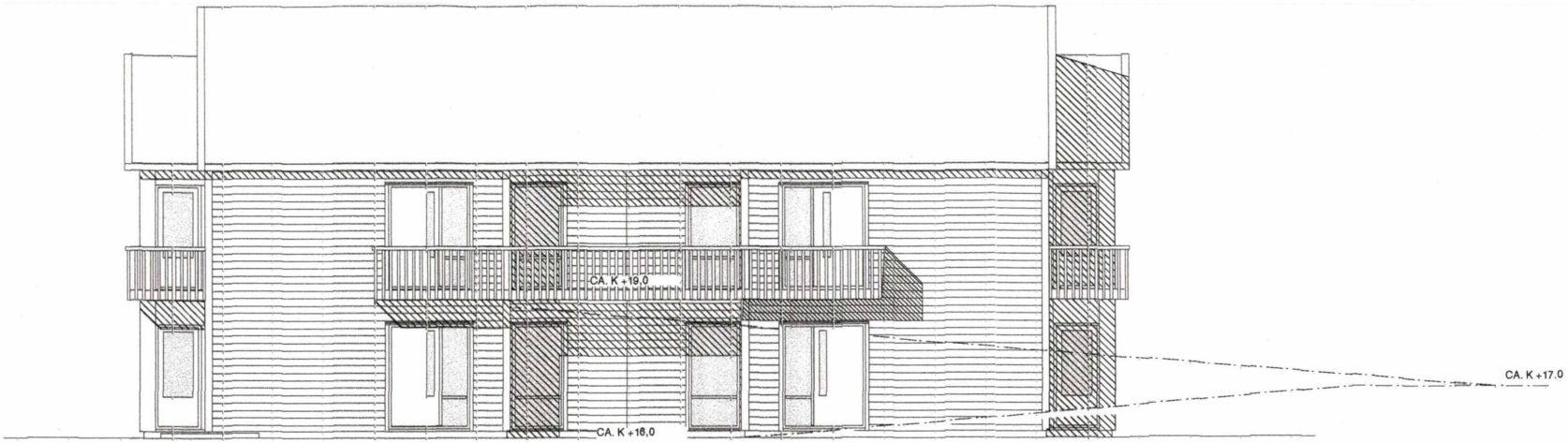
Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		09.09.04		

PLAN OG SNITT

M/A: 1:100

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
-	101	

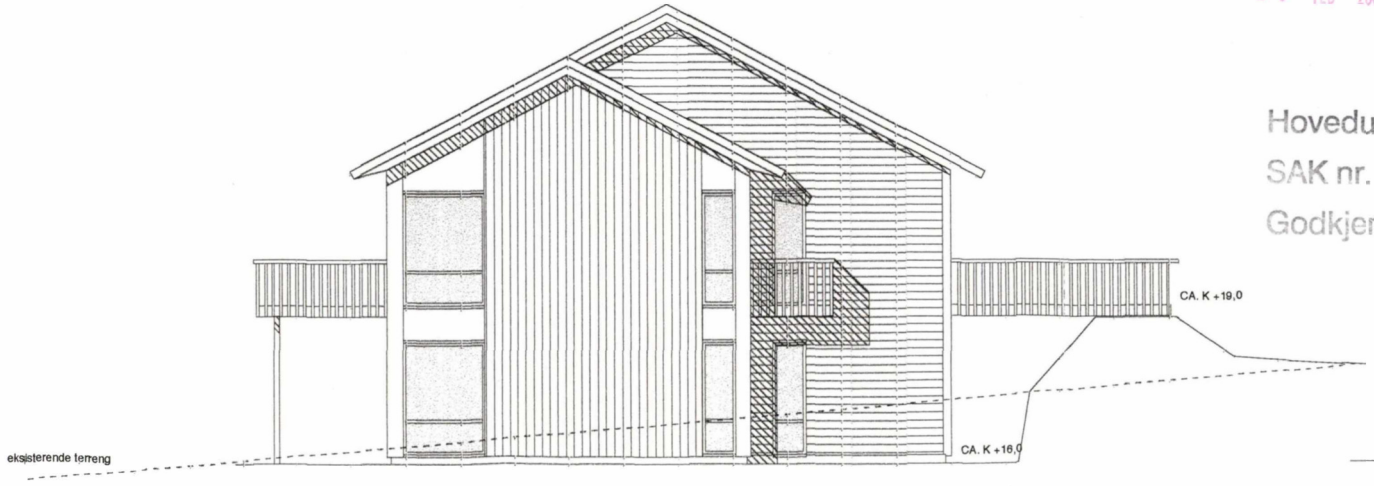
E 2



FASADE MOT ØST

25 FEB 2005

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 299/05
Godkjent med forbehold 22.04.05



FASADE MOT SØR

REV.	TEKST	DATO	Sign.

Arkitektkontoret BRÆKKE HELGELAND BRÆKKE AS MNAL
Boks 26 N-5501 Haugesund
Tlf. 52703810 Fax 52703811

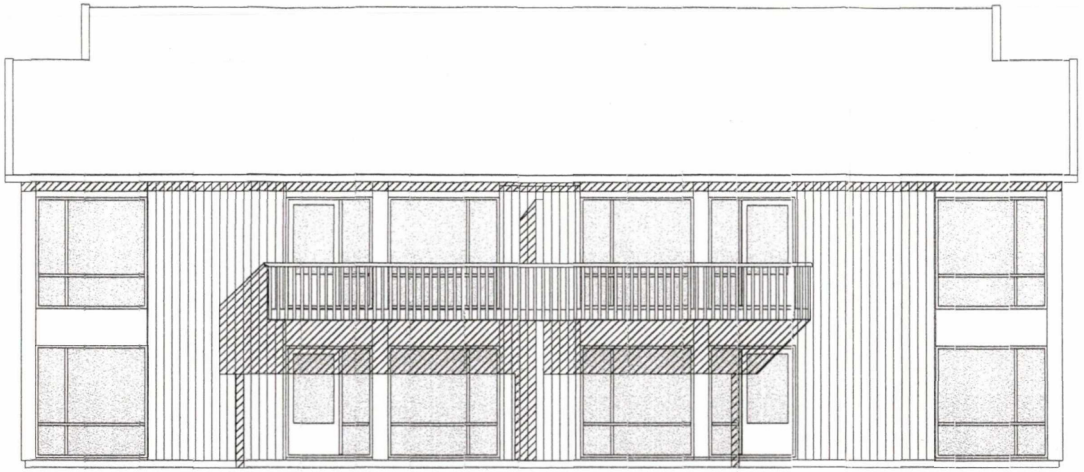
BOLIG KJELLESVIKVEGEN
48/839 OG 838 AVALDSNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		09.09.04		

FASADER
HUS 2

Målestokk:	Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
	-	152	

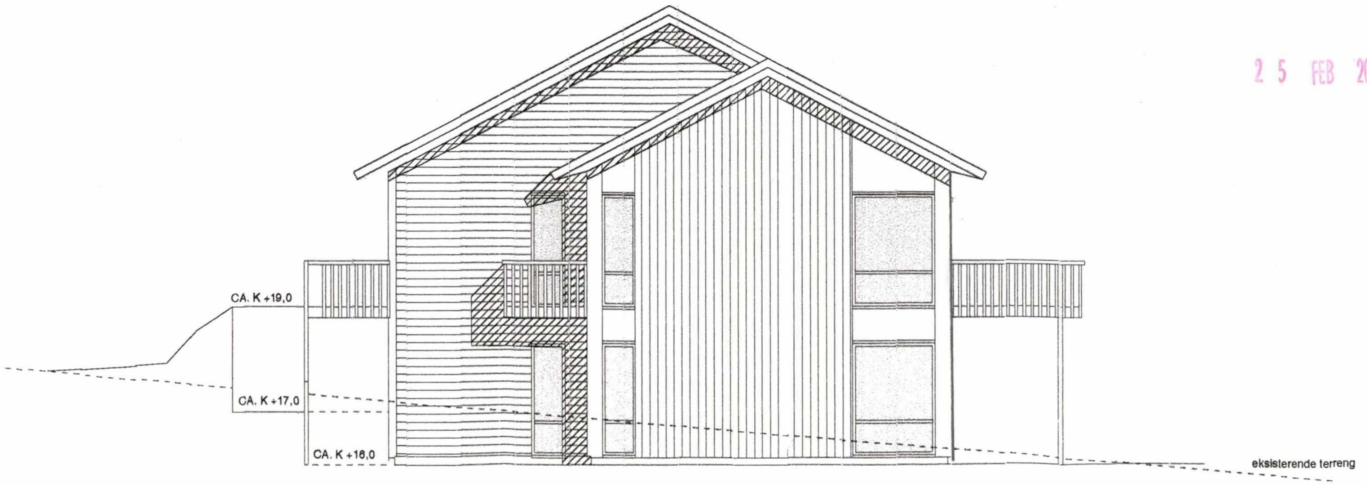
E 1



FASADE MOT VEST

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 299/05
Godkjent med forbehold 22.04.05

25 FEB 2005



FASADE MOT NORD

REV.	TEKST	DATO	Sign.

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 20, N-5001 Hjellestad
Tlf. 55206810 Fax 55206811

BOLIG KJELLESVIKVEGEN
48/839 OG 838 AVALDSNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		09.09.04		

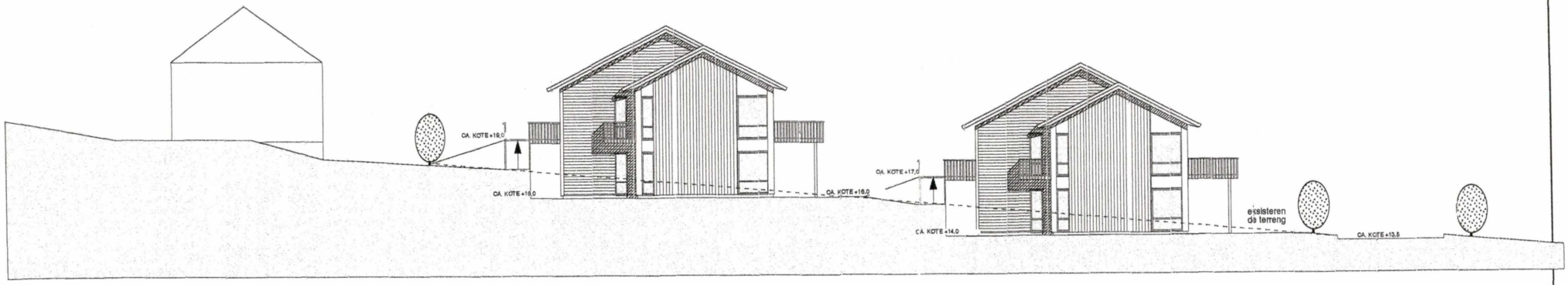
FASADER
HUS 2

Mål:

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
-	153	

D 2

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 299/05
Godkjent med fo... ld
22.04.05



eksisterende bygg

nybygg

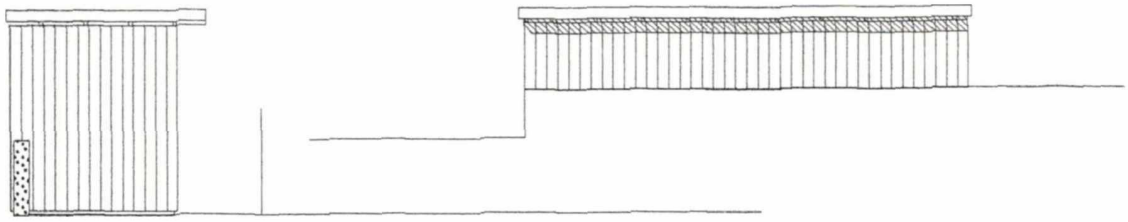
nybygg

salhusvegen

25 FEB 2005

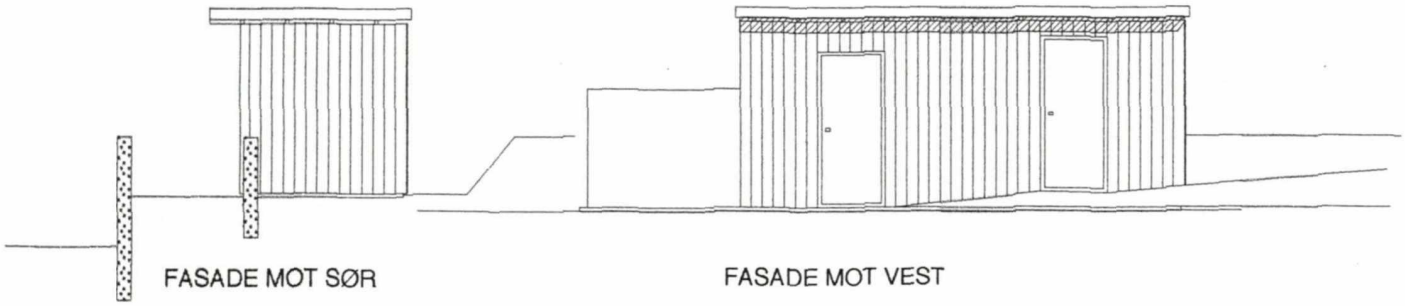
terrengsnitt salhusvegen - kjellesvikvegen ... øst - vest ... 1:200 ... illustrasjon

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS	BOLIG KJELLESVIKVEGEN 48/939 OG 938 AVALDSNES A UTVIK AS		
	Dato: 09.09.04	Endring nr.:	Endret av:
	TERRENGSNITT	Målestokk: 1:500	
		Prosj.nr.: -	Dgn.nr.: 154



FASADE MOT NORD

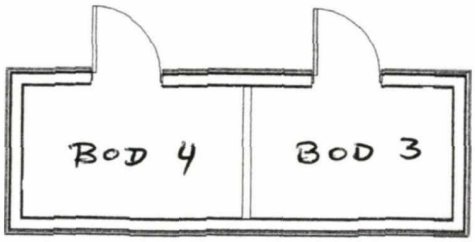
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

FASADE MOT VEST

dutvalg Teknisk
nr. 910/05
odkjent med forbehold
17.11.05



PLAN BOD

REV.	TEKST	DATO:

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

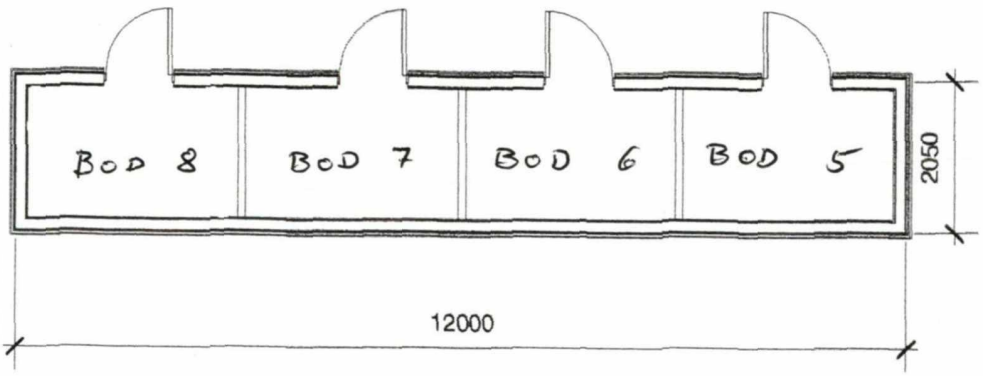
BOLIG KJELLESVIKVEGEN 48/839 OG 838 AVALDSNES A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Endring for:	Endret av:
JOB			09.09.04		

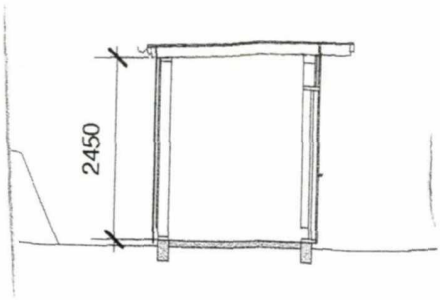
PLAN SNITT OG FASADE BODER 3 o 4 4

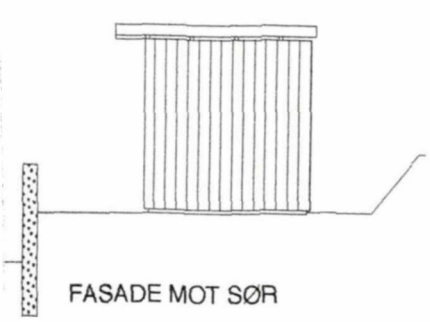
Målt:	Tegn.nr.:	Fil
1:100	107	

Proj.nr.: -

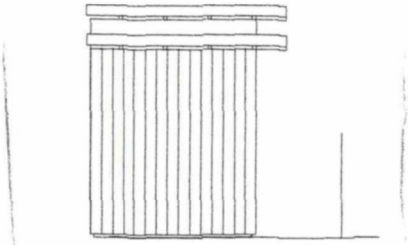


PLAN BOD 1

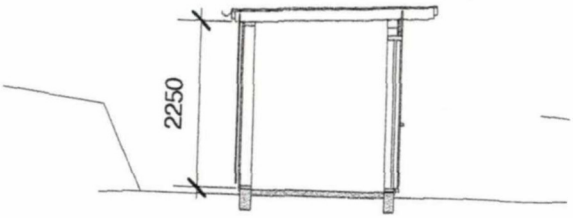




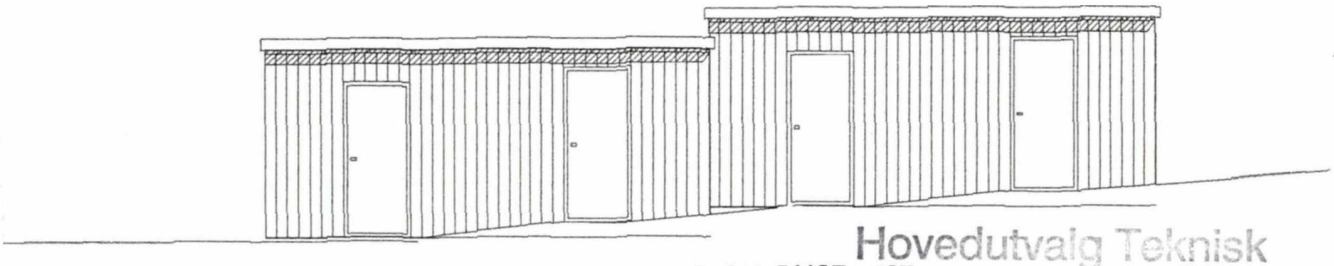
FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

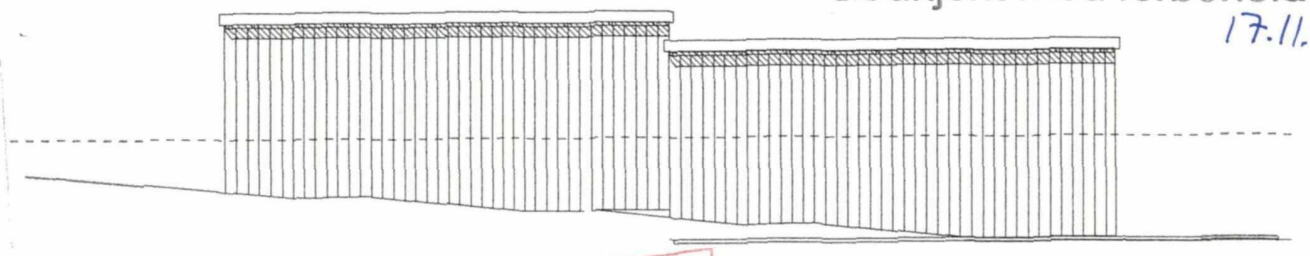


SNITT



FASADE MOT VEST

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 910/05
Godkjent med forbehold
17.11.05



FASADE MOT ØST

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
07. 11. 2005
Ark.sak.nr.:
L.nr.:
Ark. kode:
Saksbeh.:
Kopi til:

REV.	TEKST	DATO:

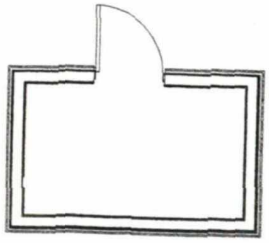
Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Bokt 99, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810 Fax 52700811

BOLIG KJELLESVIKVEGEN
48/839 OG 838 AVALDSNES
A UTVIK AS

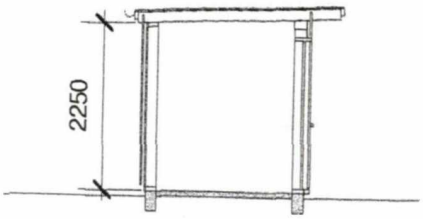
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB			09.09.04		

PLAN SNITT OG FASADE BODER 5 - 8

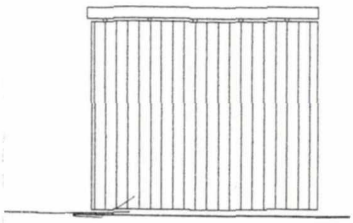
Mål:	
	1:100
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:
-	106



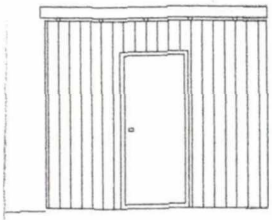
PLAN BOD : 1



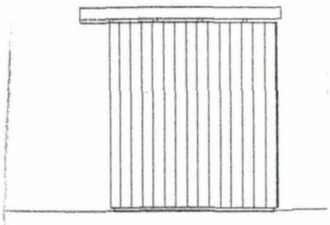
SNITT



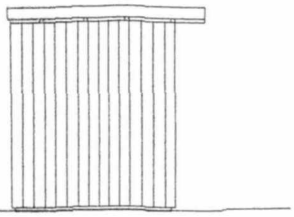
FASADE MOT SØR



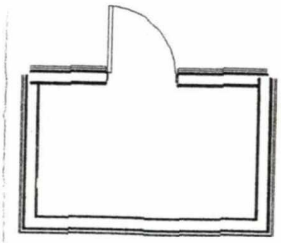
FASADE MOT NORD



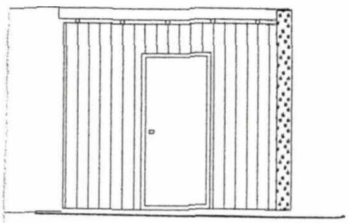
FASADE MOT VEST



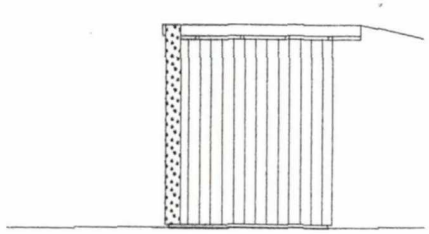
FASADE MOT ØST



PLAN BOD : 2



FASADE MOT VEST



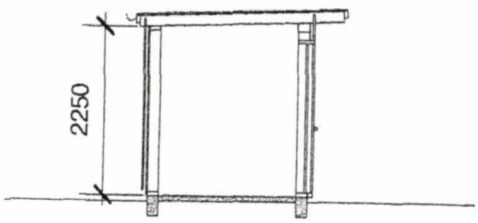
FASADE MOT NORD

Hovedutvalg Teknisk

SAK nr. 910/05

Godkjent med forbehold

17.11.05



SNITT BOD 2

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

07 .11. 2005

Ark.sak.nr.:
L.nr.:
Ark. kode:
Saksbeh.:
Kopi til:

REV.	TEKST	DATO:

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 28, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700510, Fax 52720011

BOLIG KJELLESVIKVEGEN
48/839 OG 838 AVALDSNES
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB			09.09.04		

PLAN SNITT OG FASADE BODER 1 og 2

Målt:	1:100
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:
-	107

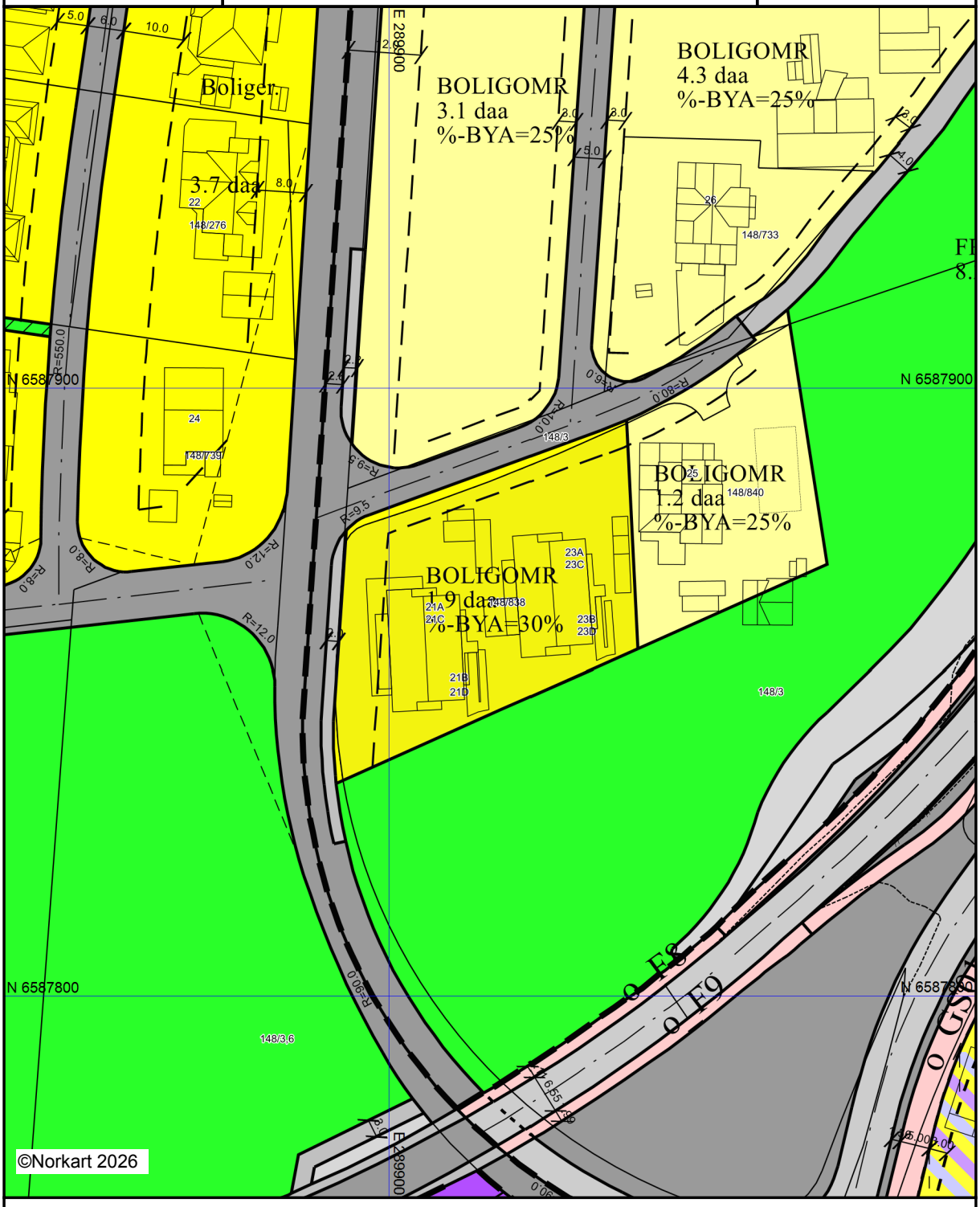
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 148/838/0/5
Adresse: Kjellsvikvegen 23A
Dato: 09.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

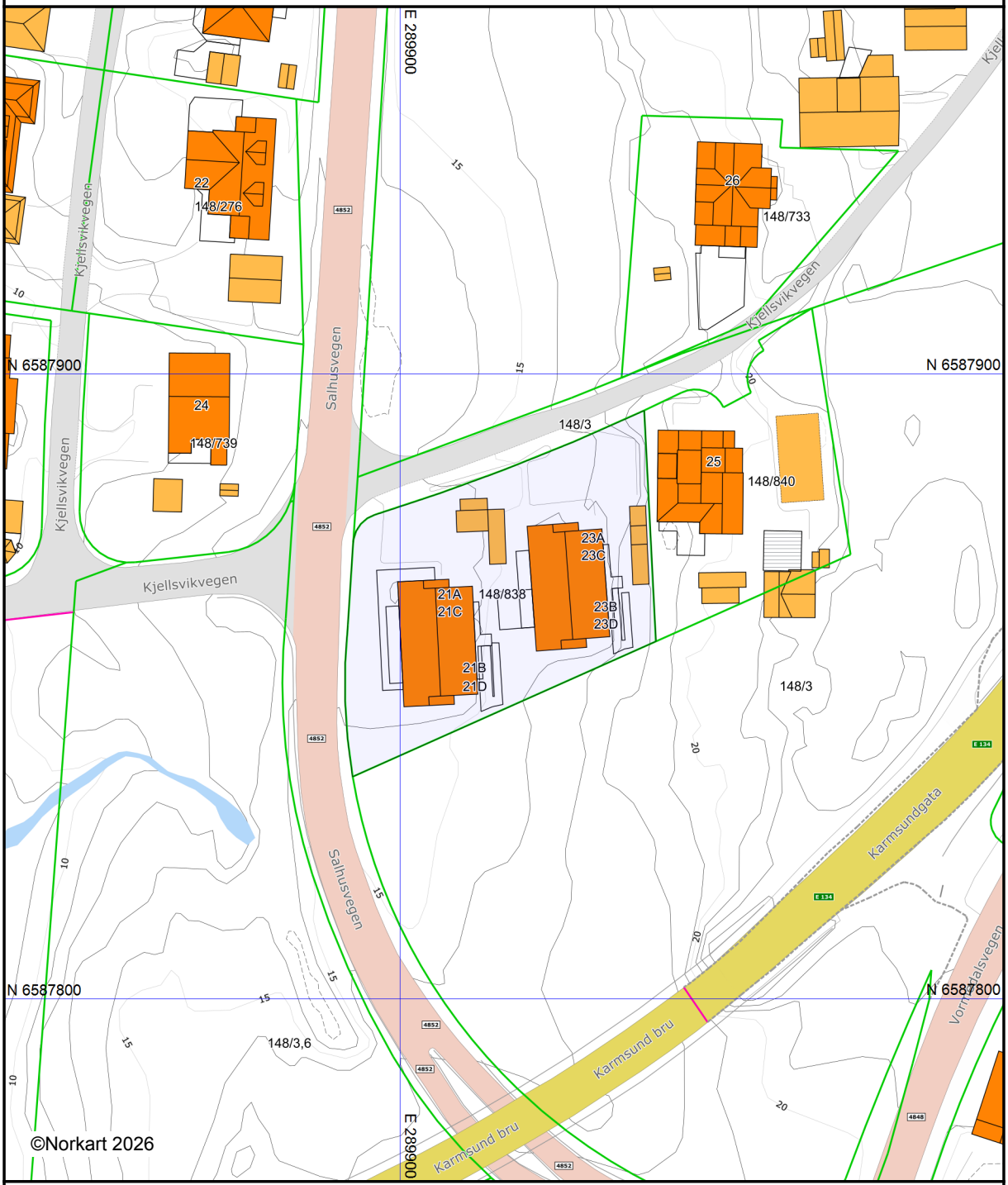
Grunnkart

Eiendom: 148/838/0/5
Adresse: Kjellsvikvegen 23A
Dato: 09.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 09.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	148	**Bruksnr.**	838	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Kjellsvikvegen 23A, 5542 KARMSUND								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 865 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	544
Navn	Norheim - nyregulering
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3591/544-end32-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 862 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 3 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

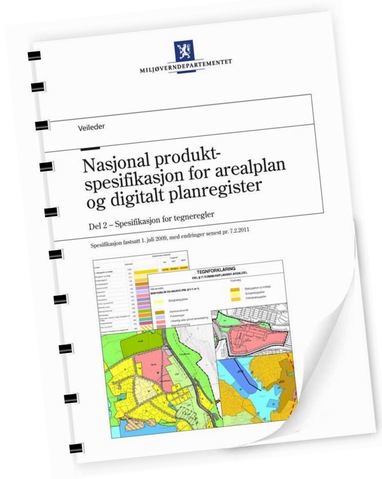
Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Havneområde i sjø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

1) Brekke på stripene i signaturene; 2,5
2) Brekke på stripene i signaturene; 3

HENSYNSSONER

FLATER

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



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

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

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

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

PUNKTSYMBOL

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

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

Planbestemmelser

544 - NORHEIM, NYREGULERING

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

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

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

Området reguleres til følgende formål:

I. BYGGEOMRÅDER:

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

II. LANDBRUKSOMRÅDER:

Landbruksområde
Gartneri

III. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

Veger
Gang-/sykkelveger

Støyvoll
Miljøsone
Trafikkterminal

IV. FRIOMRÅDER:
Friområde
Park
Ballplass/lek

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

VI. FELLESOMRÅDER:
Felles avkjørsler

VII. FELLESBESTEMMELSER:
Generelt
Utbyggingsrekkefølge

I. BYGGEOMRÅDER

A. BOLIGOMRÅDE.

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

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

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

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

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

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

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

B. OMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE I-III

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

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

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

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

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

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

C. OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE IV

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

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

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

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

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

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

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

E. BOLIGER- FORRETNINGER- KONTOR

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

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

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

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

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

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

F. OFFENTLIGE BYGNINGER

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

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

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

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

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

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

(Område III)

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

(Område IV)

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

(Område III)

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

(Område IV)

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

G. OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

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

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

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

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

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

H. FORRETNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. FORRETNING - OFFENTLIG FORMÅL.

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

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

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

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

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

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

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

J. NÆRINGSOMRÅDE

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

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

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

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

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

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

K. INDUSTRIOMRÅDE.

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

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

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

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

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

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

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

II. LANDBRUKSOMRÅDER

J. LANDBRUKSOMRÅDER

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

K. GARTNERI

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

III. OFFENTLIGETRAFIKKOMRÅDER

L. VEGER

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

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

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

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

M. GANG- OG SYKKELVEGER/FORTAU

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

N. STØYVOLLER

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

O. MILJØSONER

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

P. TRAFIKKTERMINAL

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

IV. FRIOMRÅDE

Q. FRIOMRÅDER

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

S. BALLPLASS/LEK

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

V. SPESIALOMRÅDE.

T. BEVARING BOLIGBEBYGGELSE OG STEINGARDER.

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

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

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

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

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

V. FRISIKTSONER MED VEG.

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

W. OMRÅDER FOR KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG.

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

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

X. GRAVPLASS.

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

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

VI. FELLES OMRÅDER

Y. FELLES AVKJØRSLER

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

VII. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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.

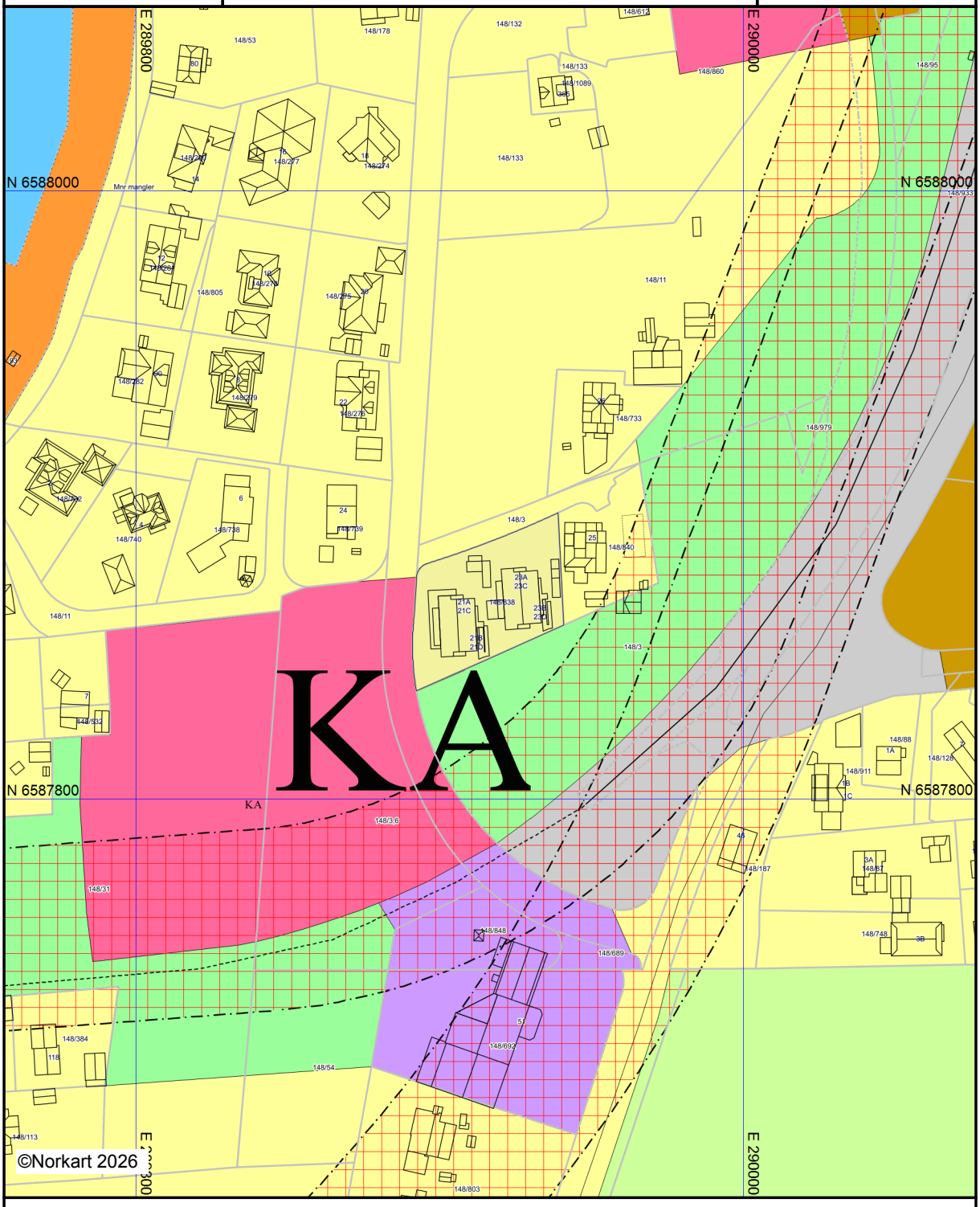
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 148/838/0/5
Adresse: Kjellsvikvegen 23A
Dato: 09.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

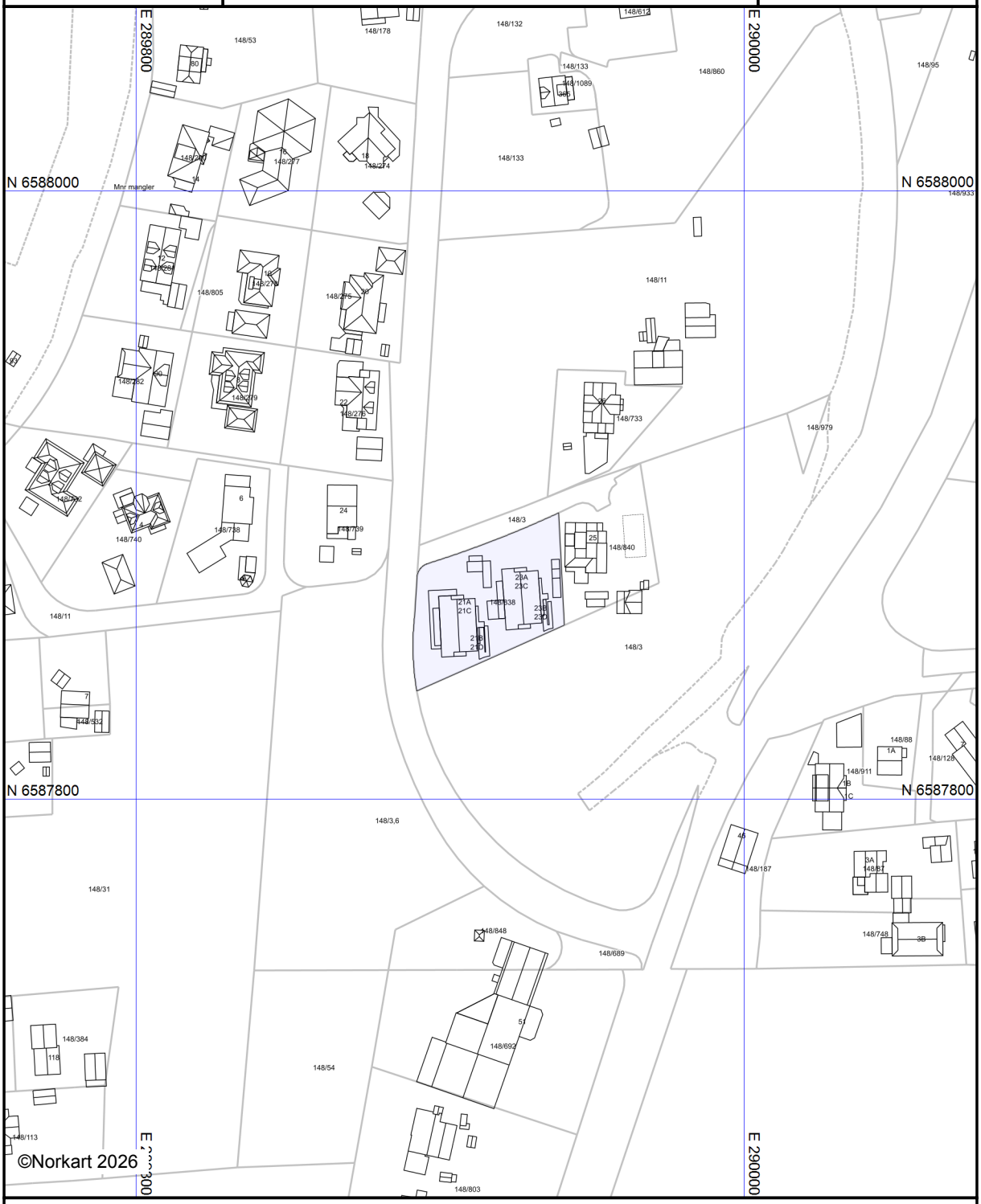
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 148/838/0/5
Adresse: Kjellsvikvegen 23A
Dato: 09.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

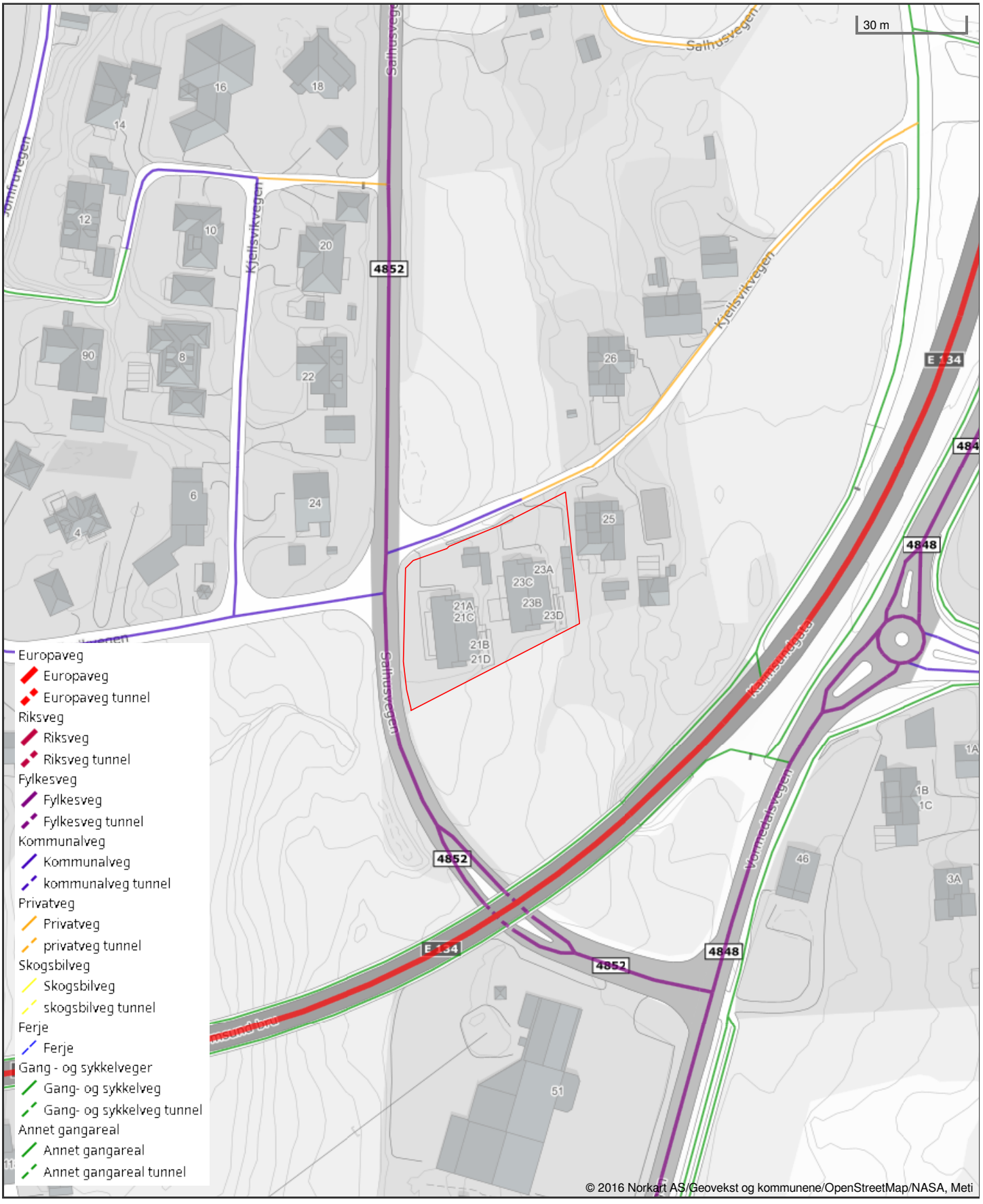


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 09.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 148/838//



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

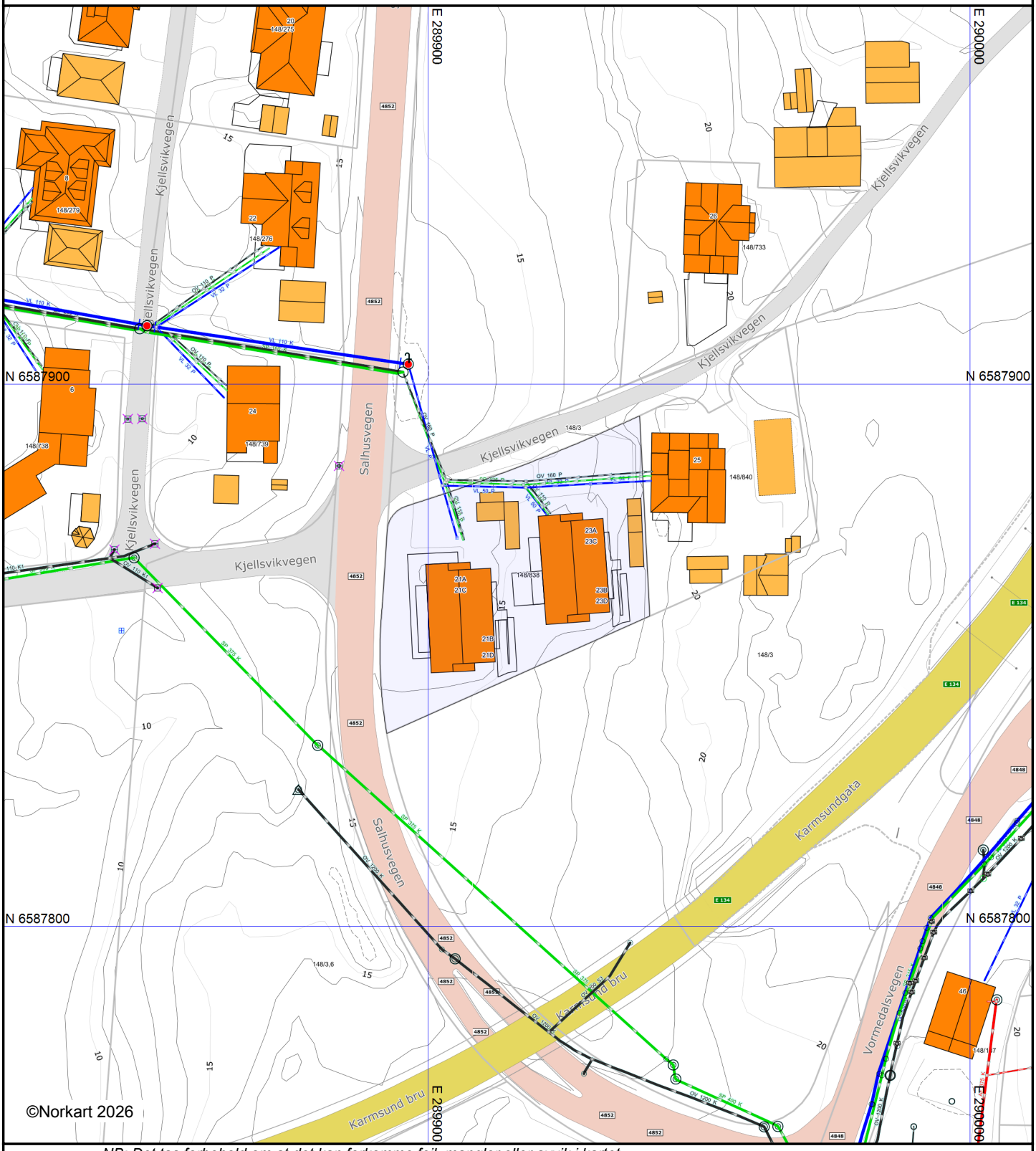
Eiendom: 148/838/0/5
Adresse: Kjellsvikvegen 23A
Utskriftsdato: 09.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©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.

Kulturminnerapport

Eiendom	1149 148/838		
Utskriftsdato	09.07.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

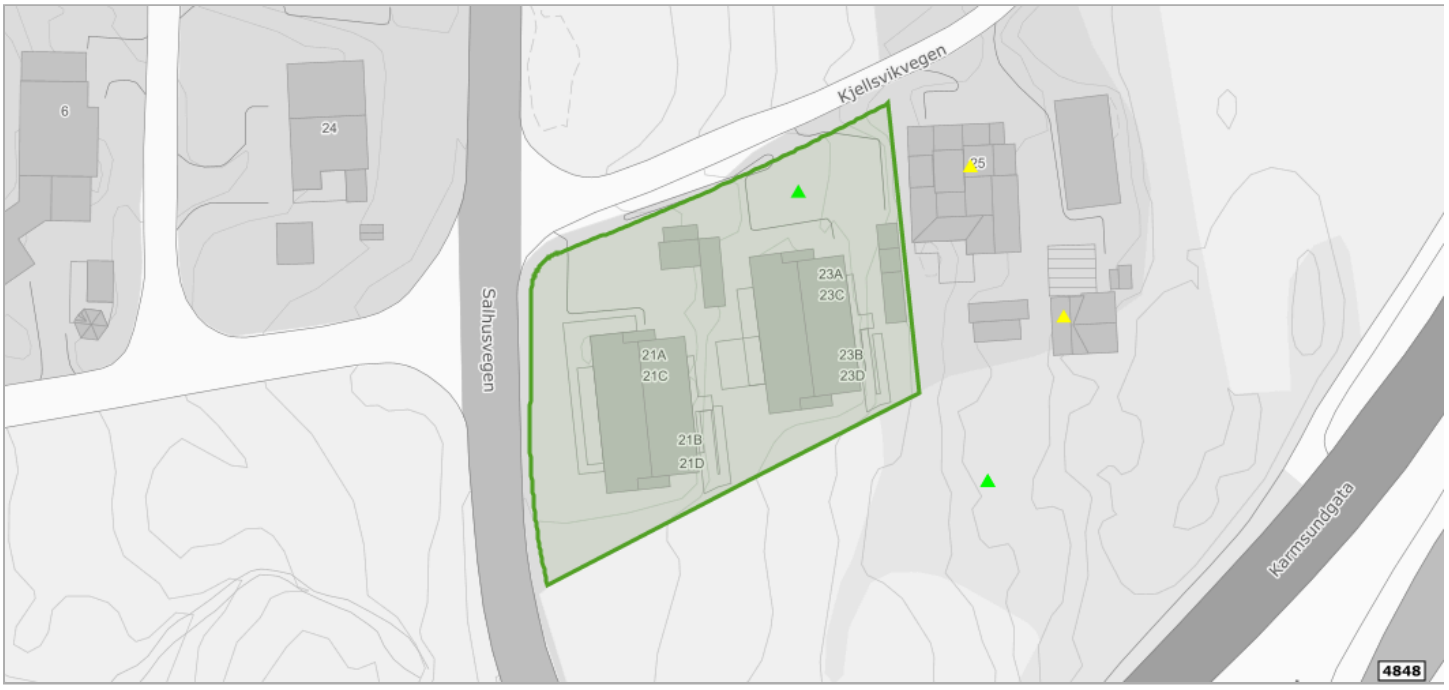
- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.07.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1149-0028-024	POTETKJELLER, NORHEIM, KJELLSVIKVN. KARMSUND	Ruin eller fjernet objekt