Nabolagsprofil

Halvorsbakken 9 - Nabolaget Skudeneshavn sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skudeneshavn Linje 210, X210, N288	3 min 0.2 km
Skudeneshavn kai Linje 210, X210, 223, N288	7 min 0.6 km
Haugesund Karmøy	35 min
Stavanger Sola	36.4 km

Skoler

Skudeneshavn skole (1-7 kl.) 268 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Sørhåland barneskole (1-7 kl.) 108 elever, 9 klasser	22 min 2 km
Skudenes ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	17 min 15 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	23 min 19.9 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Skudesnes	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

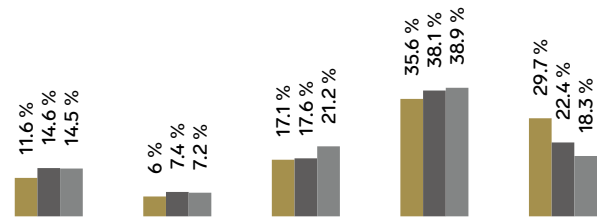
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skudeneshavn sentrum	783	532
Skudeneshavn	3 435	1 759
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fladaberg FUS barnehage (0-5 år) 56 barn	9 min 0.7 km
Slagstemmen barnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1.1 km
Skudenes barnehage (0-5 år) 56 barn	4 min 2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Skudenes	3 min
Coop Extra Skudenes Post i butikk	4 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

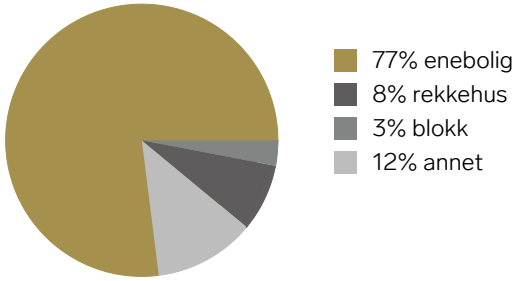
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Skudeneshavn skole gymnastikksal Aktivitetshall	7 min 0.5 km
Skudenes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	10 min 0.9 km
Optimus trenings- og prestasjonssen...	18 min
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	19 min

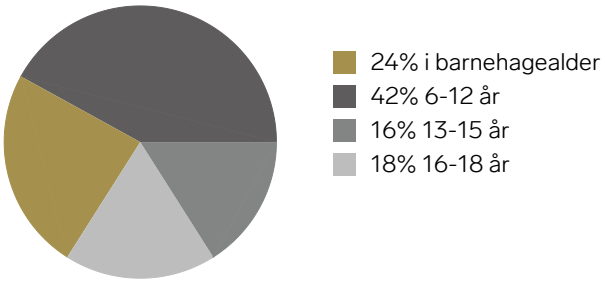
Boligmasse



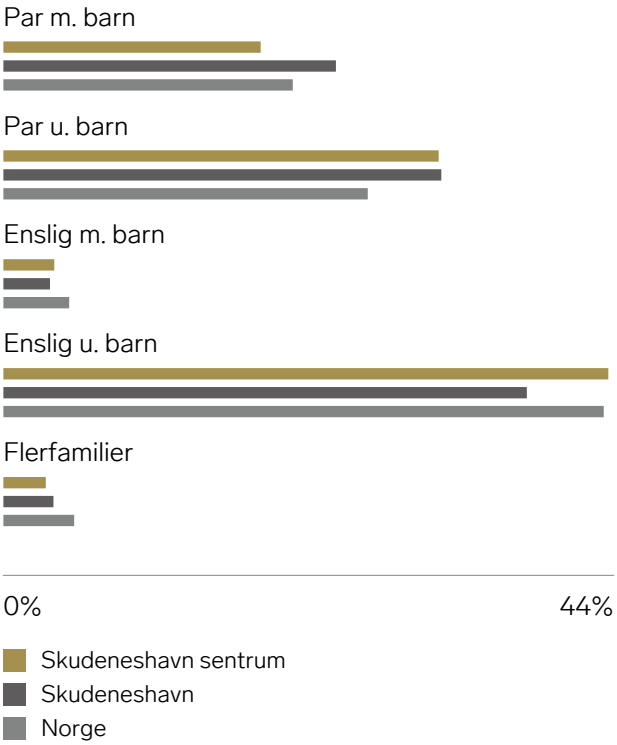
Varer/Tjenester

AMFI Åkrehamn	20 min
Vitusapotek Skudeneshavn	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Halvorsbakken 9, 4280
SKUDENESHAVN

KARMØY kommune

gnr. 57, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1096 **Referansenummer:** JI1837

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260113

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.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1861 og ligger i et fredet område i Gamle Skudeneshavn, med tilhørende restriksjoner fra kulturminnemyndighetene om vedlikehold og oppgraderinger.
Boligen er oppført med underetasje, 1. og 2. etasje.
Delvis uisolerte konstruksjoner.

Grunnmur av lødd stein,
pusset og malt utførelse.
Yttervegger er oppført i laftet tømmervegger av tre.
Yttervegg mot vest av bindingsverk av tre.
Veggene er kledd med liggende trepanel.
Valmtak oppført som åstakskonstruksjon i tre.
Tekket med takstein av betong og tegl.
Renner og nedløp av sink.

Vindu 1. etasje i fasade mot nord har enkelt glass og er originale fra byggeår. Dette gjelder også små vindu i kott mot nord. Øvrige vindu er koblede vindu.
Ytterdører med karmer av tre.
Dørblad i malt utførelse.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre.

Støpt gulv i underetasjen.
Etasjeskillere av tre.

Malt furugulv og støpte gulv på gulvoverflatene.
Tapet, panel, malt tømmer og malt mur på veggoverflatene.
Strekkpapp, synlige bjelker og panel i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre.
Heltre dørblad i malt utførelse.
De fleste dørene er originale dører fra byggeår.

Innvendige trapper av tre, i malt utførelse.
Linoleumsbelegg i trapp mellom underetasjen og 1. etasje.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk med integrert servant av metall.
Frittstående komfyr.

Oppvarming via elektrisitet og fast brensel.
Åpen gruve på kjøkkenet og ovn i spisestuen.
Varmekabler i gangen i underetasjen.

Boligen har naturlig ventilasjon, som er normalt i en slik eldre bolig.

Badet har vinylbelegg på gulvoverflaten, våtromstapet på veggoverflatene og panel i himling.
Innredning med nedfelt servant og dusjdører.
Naturlig ventilasjon.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen 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

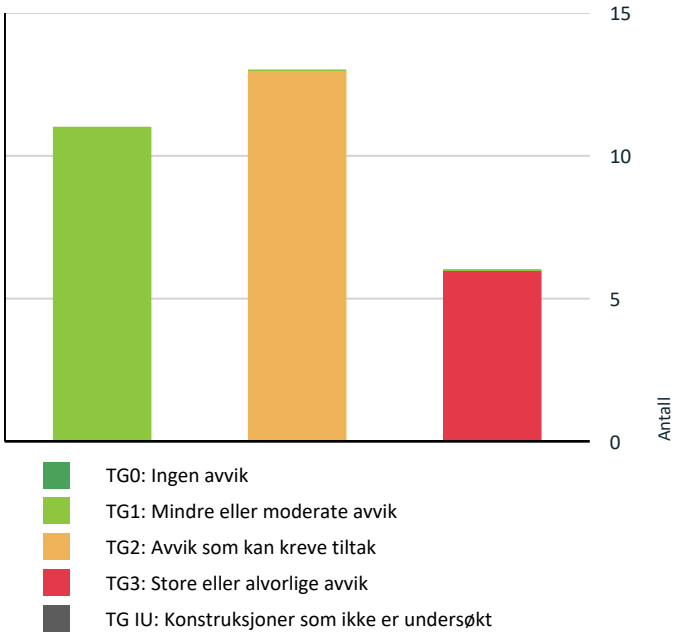
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

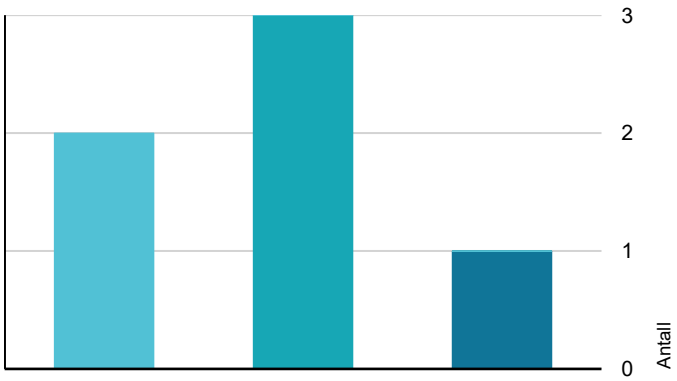
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Wc > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1861

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

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

Det ble registrert malingsflass på vindskier og dekkbord.

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

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

Konsekvens:
Malingsflass kan på sikt føre til redusert beskyttelse mot fukt, gradvis slitasje og økt vedlikeholdsintervall av treverk.



Malingsflass på dekkbord.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av sink.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bemerkes at tilkobling av overvann i fredet område ikke er tillatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Økt påkjenning av vann ved grunnmuren kan føre til vanninntrengning i underetasjen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i tømret kontrukskjon av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Trepanelet mot nord og øst er originalt fra byggeår.

Eier opplyser om etterisolering og nyere kledning mot sør og vest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble stedvis registrert råtedannelse på trepanelet.
Det ble stedvis registrert liten/ingen lufting mellom trepanelet og grunnmuren.
Det ble stedvis registrert lav avstand mellom trepanelet og terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

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



Stedvis råtedannelse



Lav avstand.



Liten/ingen avstand mellom trepanelet og grunnmuren.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak oppført som åstakskonstruksjon i tre.
Undertak bestående av over- og underliggere.
Deler av undertaket mot vest er synlig fornyet.
Inspeksjonen av takkonstruksjonen ble utført fra takluke i gangen og er noe begrenset.

Boliger fra denne tiden hadde helt andre krav til nedbøying og stivhet enn dagens forskrifter, og kan derfor ikke sammenlignes med dagens boliger.
Kjøper må forvente skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det ble registrert fuktskjolder, misfarging og råteskader i takkonstruksjonen ved gjennomføringen av pipe og i valm mot nordvest. Skjoldene er ikke målt for fuktighet grunnet manglende tilkomst opp til loft ved besiktigelsen.

Takkonstruksjonens lufting er bestående av spalter mellom bord bestående av over- og underliggere.
Det er begrenset mulighet for inspeksjon av luftespaltene og dens luftgjennomstrømning.

Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.
Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.
Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring.
Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertaksbordene fungerer både som undertak og som en integrert del av takkonstruksjonens avstivning. Undertak og takkonstruksjon er derfor sammenhengende, og konstruksjonen avviker fra nyere løsninger hvor undertak normalt er utført som en separat sjiktløsning.

Kjøper må forvente utskifting av råteskadede deler av undertaket/takkonstruksjonen.
Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Selger opplyser at loft og overflater i 1. etg. med synlig tre ble behandlet for borebiller i 2007 av godkjent foretak. Selger har selv behandlet innvendige vegger for borebiller, etterhvert som boligen har blitt renovert. Borebiller kan likevel forekomme.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.

Det bemerkes at deler av taktekkingen må fjernes for at råteskadet undertak kan skiftes ut.

Kostnadsestimatet innebærer kun utskifting av råteskadet undertak/takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskade i hjørne mot nordvest.



Fuktskjolder og råte.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Punktet gjelder fornyede vinduer.

Vinduer med karmer av tre.
Koblede glass.
Vinduene fremstår med normal slitasje.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Punktet gjelder eldre vinduer.

Vinduer med karmer av tre.
Enkelt glass.
Vinduene har oppnådd forventet levetid, men de fungerer i dag.
Restaurering av vinduer kan forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vinduer med tilhørende pakninger og hengsler har passert halvparten av sin estimerte levetid.
Enkelte vinduer med malingsflass.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente overflatebehandling og vedlikehold.
En må på lengre sikt forvente restaurering av vinduene. Når dette blir er vanskelig å si noe om.

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



Malingsflass.

TG 3 Vinduer - 3

Beskrivelse

Punktet gjelder eldre vindu i tilknytning til inngangspartiet.

Vindu med karm av tre.
Enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av vindu.

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

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vindu av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Punktet gjelder dørene i tilknytning til inngangspartiet og terrassen.

Ytterdører med karmer av tre.
Dørblad i malt utførelse.
Dørene fremstår med normal slitasje.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Punktet gjelder dørene i tilknytning til gate mot øst i underetasjen og spisestuen i 1. etasje.

Ytterdører med karmer av tre.
Dørblad i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slitasje og sprekkdannelser på døren i 1. etasje.
Det ble også registrert noe mindre skader på dørbladet til underetasjen.
Døren i underetasjen er original dør fra byggeår, og skadene anses som normalt i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjøper må forvente utskifting av trepanelet på døren i tilknytning til spisestuen i 1. etasje.

Konsekvens:
Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i døren.



Slitasje og sprekkdannelser.



Mindre skader på dørblad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord og rekkverk av tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Malt furugulv og støpt gulv på gulvoverflatene.
Tapet, panel, malt tømmer og malt mur på veggoverflatene.
Strekkpapp, synlige bjelker og panel i himlinger.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av den synlige tømmerkonstruksjonen.
Selger opplyser at overflater i 1. etg. med synlig tre ble behandlet for borebiller i 2007 av godkjent foretak. Selger har selv behandlet innvendige vegger for borebiller, etterhvert som boligen har blitt renovert. Borebiller kan likevel forekomme.
Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning, men bør holdes under oppsyn.

Det ble også registrert fuktskjolder og sprekkdannelser på skråtaket i det midtre soverommet på loftet.
Det ble ikke målt fukt ved fuktmåling på befaringen.

Øvrige overflater fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må forventes noe overflatebehandling av enkelte overflater.

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens, da avviket er estetisk.



Fuktskjolder og sprekkdannelser.

Tilstandsrapport



Symptom etter borebiller (mott).

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i underetasjen.
Etasjeskillere av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

Boliger fra denne tiden hadde helt andre krav til nedbøying og stivhet enn dagens forskrifter, og kan derfor ikke sammenlignes med dagens boliger.
Kjøper må forvente skjevheter.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert store skjevheter i flere rom.
Det største avviket ble målt til 75mm på under 2 meter i alkove mot sørvest.
Det ble registrert svikt i enkelte deler av gulvbord på loftet.
Det ble også registrert synlig råte i gulvbord sett fra uinnredet rom i underetasjen.

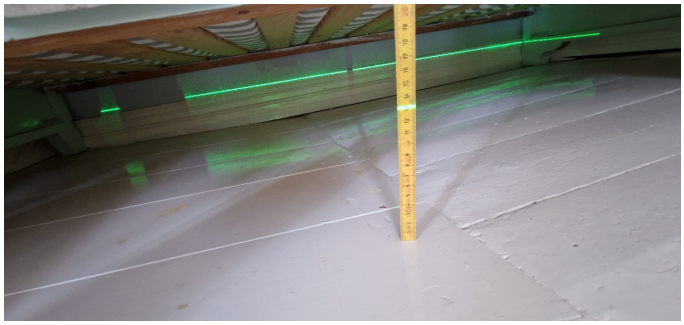
Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

Kostnadsestimatet innebærer kun oppretting av skjeve gulv med lekter og plater på rom med høydeavvik på over 30mm gjennom hele rommet og 20mm under 2 meter.
Medtar ikke utfordringer med dører eller andre tilfeller som kommer i konflikt med opprettingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



75mm skjevhet på under 2 meter i alkove.



50mm skjevhet gjennom hele rommet på soverom.



65mm skjevhet gjennom hele rommet i spisestuen mot øst.



Råteskadet gulvbord.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt stålrør.
Åpen gruve med gnistfanger på kjøkkenet og ovn i spisestuen.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpt gulv og vegger av mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Byggegrunn av fjell strekker seg delvis inn i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper av tre i malt utførelse.
Belegg i inntrinn mellom underetasjen og 1. etasje.
Trappene fremstår med normalt slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Heltre dørblad i malt utførelse.
De fleste dørene er originale dører fra byggeår.
Dørene fremstår med normal bruksslitasje, men noe justering må påregnes.

TG 1 Vaskekjeller

Beskrivelse

Vaskekjeller i underetasjen.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og sluk i gulvet.

Støpt gulv med malt overflate.
Synlig mur på veggoverflatene.
Panel i himling.

Rommet er fra byggeår og er ikke oppbygd som et våtrom.
Kjøper må ikke forveksle vaskekjelleren med et vaskerom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulvoverflaten,
våtromstapet på veggoverflatene og
panel i himling.
Innredning med nedfelt servant og dusjdører.
Naturlig ventilasjon.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Dusjen har anordnet oppkant. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusj vil ikke ledes til sluk.
Klemring i sluket mangler innfesting/skruer.
Det ble registrert riss i våtromstapet i dusjen og svelling i veggplater.
Det ble også registrert løs dusjdør.

Konsekvens/tiltak

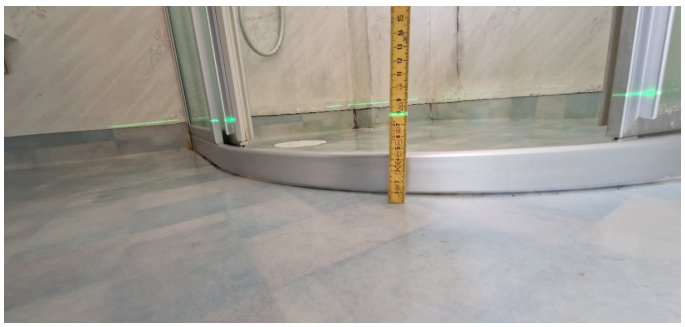
• Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oppkant ved dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss og svelling i veggplater i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimatet ses i sammenheng med renovering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Riss og svelling i veggplater i dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk med servant av metall.
Frittstående komfyr.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.



Manglende forsert mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

UNDERETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malt furugulv på gulvoverflaten.
Tapet på veggoverflatene og
malt strekkpapp i himling.

Rommet har gulvstående toalett.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

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

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport



Irr på vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.
El-tilsyn utført 4. Juni 2025, uten å påvise avvik.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Generelt er det ikke drenering i moderne forstand på boliger fra denne tiden.
Drenering kan bestå av steinsetting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur av lødd stein,
pusset og malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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



Sprekkdannelse

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i noe skrånet terreng.
Terrenget skråner fra vest mot øst og
nord mot sør.
Eier opplyser at det ved store nedbørsmengder har blitt observert noe vannsamling på betonggulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Kostnadsestimatet innebærer kun innfelling av dreneringsrenne mot nordøst.
Ettersom boligen ligger i et fredet område, må det undersøkes nærmere om arbeidet med dreneringsrenne lar seg gjøre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrenget skråner mot boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Eier og rørleggermelding.

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:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

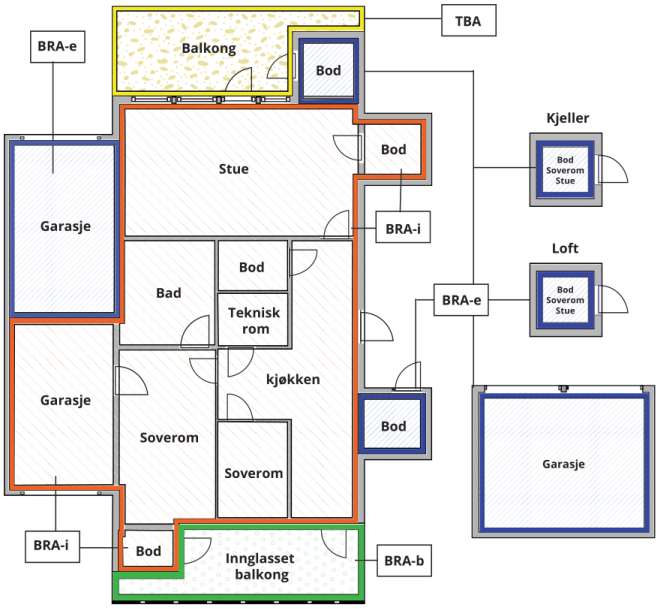
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	79			79	25
Underetasje	43			43	
SUM	**164**				**25**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, 2 soverom m/ alkove, 2 soverom		
1. Etasje	Gang, 2 stuer, 2 spisestuer, kjøkken		
Underetasje	Gang, wc, bad, hobbyrom, vaskekjeller, uinnredet rom		

Kommentar

Deler av 2. etasje har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde (under 190cm).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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
04.5.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør
	Nina Steen Læknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	57	102		0	228.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Halvorsbakken 9

Hjemmelshaver

Johannessen Bjørn, Læknes Nina Steen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og fint til i Halvorsbakken i den gamle delen av Skudeneshavn. Et fredet område med bestemmelser om tiltak. Gangavstand til barnehage, skoler, turområde og sentrum.

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 opparbeidet med hage mot vest og terrasse av tre.
Parkering langs gaten.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig oppført med underetasje, 1. etasje og loft.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0089/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Johannessen	Nina Steen Læknes

Gateadresse
Halvorsbakken 9

Poststed	Postnr
SKUDENESHAVN	4280

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 38023294

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet er i dårlig forfatning. Det har ikke vært gjort noe her i løpet av vår tid i boligen.

Document reference: 2-0089/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktutslag på murvegg mot øst. Ved store nedbørsmengder har det rent noe vann inn i kjelleren. Årsaken er at det ikke er drenerende masser utenfor, men kun asfalt og nedløpsrøret leder vannet til gaten utenfor.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er to pipeløp i huset. Det ene pipeløpet er ikke i bruk og leder til et tidligere ildsted i et soverom i 2. etg. Pipeløpet er bare tettet over "ildstedet". Ved spesielle vindretninger kommer det vann inn i pipeløpet, noe som kan medføre renninger på muren.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref. husets alder - alle gulv er skjeve.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tidvis skurretroll på badet. Rotter, mus og maur har vi aldri sett. Behandlet for borebiller av Antisimex i 2007 på loft, kjeller, og hovedetasje. Øvrige rom har vi behnadlet etterhvert som de har blitt renovert.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt inntak, samt oppgradering av elektrisk anlegg.

Arbeid utført av: Karmøy elektromarked, Skude elektro; Holmen Elektroservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn utført av Fagne 4. juni 2025. Ingen feil ble avdekket under kontrollen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0089/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny kledning og tetting på to sider. Nye sinkrenner. Nye vindu mot hage (1. og 2. etg.), et takvindu, vindu soverom gate, vindu kjeller, vindu bad. Nye ytterdører Stålrør i pipe og reetablering av ildsted.
Arbeid utført av	Byggmester Didrik Hereid AS, Sørbø Tømrerservice, Simon M. Stava &Co ANS, Jespersen Betongarbeid, Skude mur,

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ref. boligens alder, så foreligger ikke dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi finner ikke at vi har mottatt samsvarserklæring fra elektrikere.

Document reference: 2-0089/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0089/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Johannessen	326a53ccf488e8b99a736403ebe4d263776b40f2	04.05.2026 15:19:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Steen Læknes	b749f1f8198ddb7b627b3fc72878268785987502	04.05.2026 15:13:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0089/26

→ 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

Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 57/102
Adresse: Halvorsbakken 9
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

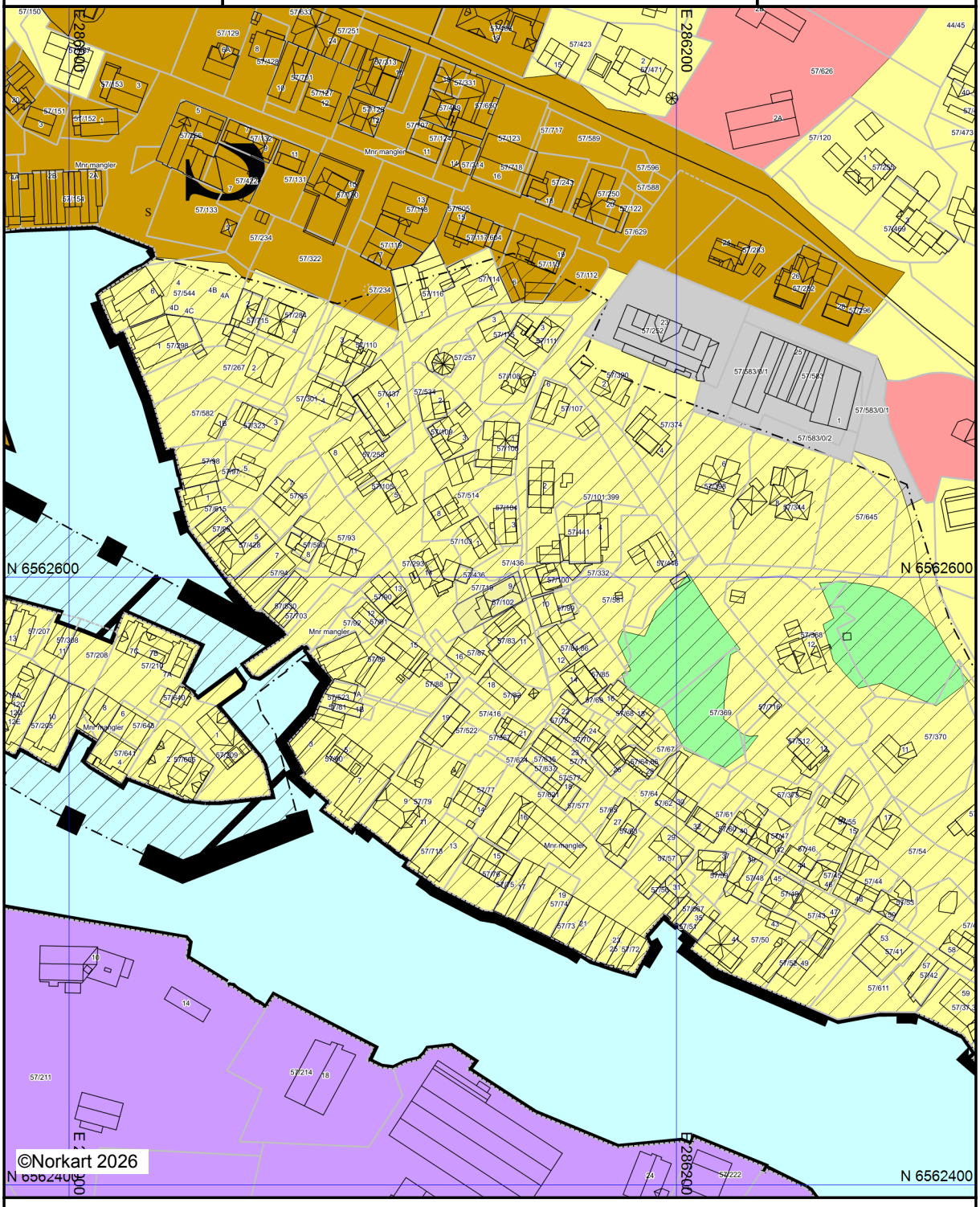
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/102
Adresse: Halvorsbakken 9
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

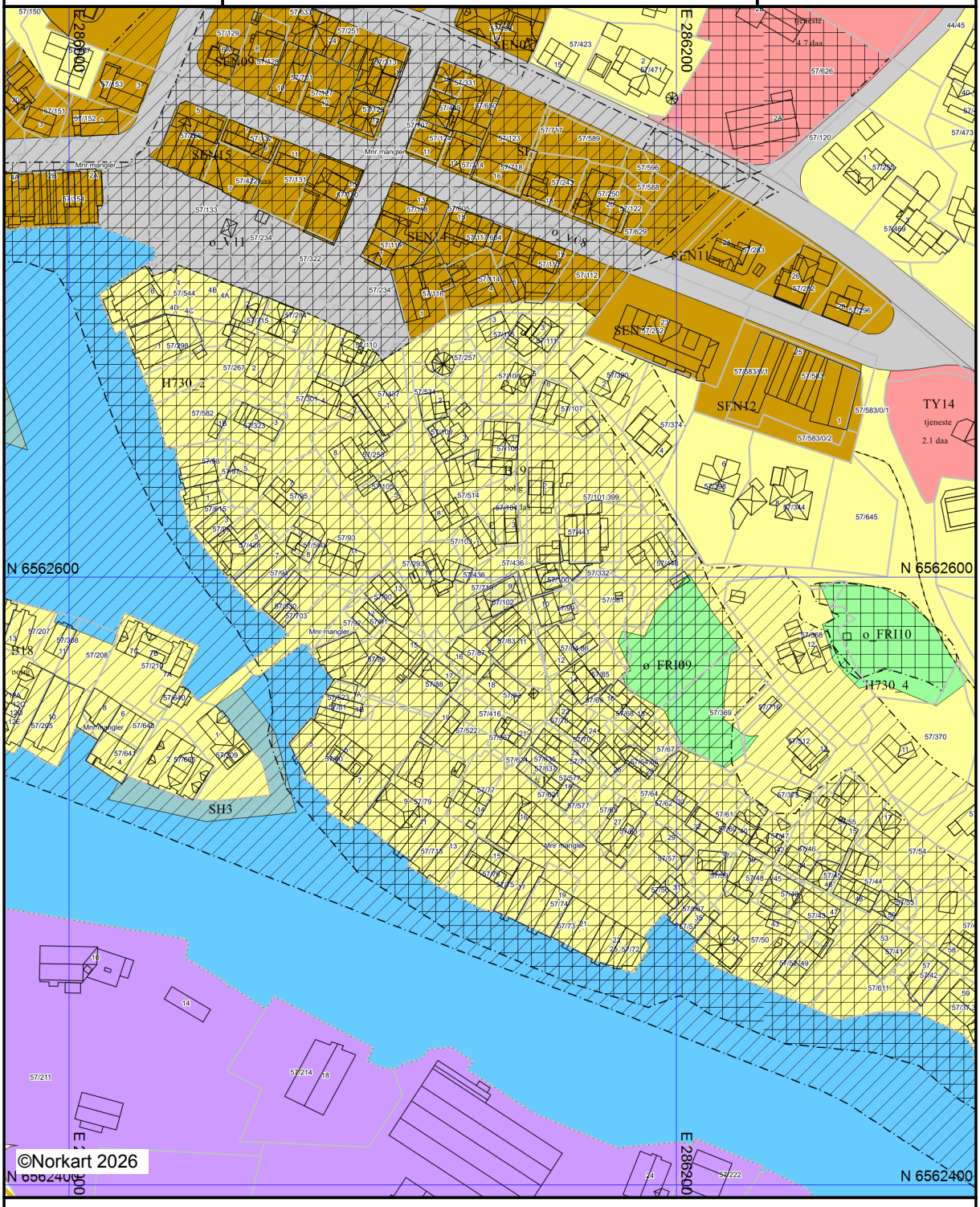
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 57/102
Adresse: Halvorsbakken 9
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Småbåthavn - fremtidig
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halvorsbakken 9, 4280 SKUDENESHAVN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 229 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 229 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672

Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	675
Navn	Skudeneshavn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4741/KDP675-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 229 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_3
	Delareal 229 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 229 m^2 **KPHensynsonenavn** H730_2 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 229 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B19

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	113
Navn	Gamle Skudeneshavn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4443/113-end3-planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 229 m^2 **Formål** Bevaringsområde
	Delareal 229 m^2 **Formål** Boligbebyggelse

Planbestemmelser
113 - GAMLE SKUDENESHAVN

Arkivsak: **99/2211**
Arkivkode: **PLANR 113**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR GAMLE SKUDENESHAVN**

Godkjent i Karmøy kommunestyre 2.3.1976 – Stadfestet i Fylket 29.9.1976

- *endret i KST 14.12.1999 – plan 113-1*
- *endret i KST 24.9.2018 – plan 113-3*

§1 Reguleringsområder

Det regulerte området er på plan i målestokk 1:1000 avgrenset med sort stiplet strek. Planen er datert 01.03.74 med stadfesting i fylket 29.09.76. Planen er sist korrigert 18.10.88 ved at Korneliusholmen ble tatt ut av planen og det ble laget egen plan for Korneliusholmen. Innenfor det regulerte området er bebyggelsen vist på planen.

§2 Formål

Formålet med plan- og reguleringsbestemmelsene er å bevare den kulturhistoriske og tilbakeføre den antikvarisk verdifulle bebyggelse og dette områdets særpregede miljø med sin direkte tilknytning til sjøen og parkområdet. Dessuten å verne om, og berike eksisterende bolig og bruksmiljø.

§3 Bruksområde

Våningshus skal nyttes til boligformål, men kan med kommunens samtykke også benyttes til mindre håndverksmessige erverv, forenings- og lagsarbeid, overnatting, kafédrift, galleri og annen kulturformidling.

Øvrig bebyggelse, for eksempel uthus og sjøhus, kan også søkes omdisponert til de samme formål. Inntil 150 m² av den enkelte bygnings samlede bruksareal kan nyttes til kafédrift. For omdisponering til andre formål gjelder ingen arealbegrensninger.

Dersom kommunen finner at en omsøkt etablering vil være til ulempe for beboerne i tilgrensende boligområde eller overstiger kulturmiljøets tålegrense for aktivitet, kan kommunen avslå søknad om etablering nevnt i denne bestemmelses første ledd.

Det stilles ikke krav til etablering av parkingsplasser i tilknytning bruksendringer nevnt i bestemmelsens første og annet ledd. Denne bestemmelsen går foran parkeringsbestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel godkjent 16.06.2015.

Søknadspliktige tiltak som ligger i tilknytning til kommunal veg og som kan ha konsekvenser for trafikksikkerhet og framkommelighet, vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Ved vurderingen skal det legges vekt på planens intensjonen om bevaring av områdets miljø- og bygningsverdier."

Nye bygg og anlegg tillates ikke oppført, hvor dette ikke gjelder gjenoppbygning av viste bygninger etter brann eller andre skader.

Tilbygg og påbygg kan tillates når det ikke forstyrrer eller bryter med bebyggelsens historiske/arkitekthistoriske særpreg, men bare i den grad det anses som nødvendig for å heve bygningens boverdi.

§4 Utbedring av bygninger, tilbygg og påbygg

Ved all utskifting av utvendige bygningsdeler må byggherren ta kontakt med kommunen **før** arbeidet igangsettes. Dette gjelder **alle** bygg innen planområdet.

Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av dører, vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. I enkelte tilfeller kan fasadeendringer som bygningen har gjennomgått over tid gi grunnlag for unntak fra tilbakeføring. Dette må kunne dokumenteres. Gjenbruk av gamle bygningsdeler og detaljer anbefales der dette er mulig.

Vinduer og dører skal være av tre hvis ikke annet materiale kan dokumenteres som opprinnelig. Sprossedelte viduer skal ha gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme, utvendig hjørnebeslag, og skal være sidehengslet med tidsriktige hengsler og med utadslående vinduer. Metallbeslag på vinduer og dører samt ventiler i karm tillates ikke. Unntak er terskelbeslag på dører.

Utvendig kledning og listverk skal være høvlet hvis ikke annet kan dokumenteres som opprinnelig.

Taktekkingsmaterialet skal være tegl, unntatt der annen taktekking kan dokumenteres som opprinnelig. Avslutning mot gavl, og gesimsløsning med takrenne skal være lik den opprinnelige.

Takrenner og nedløpsrør skal der ikke annet opprinnelig materiale kan dokumenteres være av sink, kopper eller aluminium, og med knær og forbindelser etter eldre forbilder.

Skorsteiner over tak skal utformes med opprinnelige former. Kledning av skorstein med metall utover tradisjonelle overgangsbeslag tillates ikke.

Riving av bygninger helt eller delvis, er ikke tillatt.

Alle byggesaker innefor planområdet skal forelegges antikvariske myndigheter og foreningen "Gamle Skudeneshavn" til uttalelse før kommunen fatter sitt vedtak . Dette gjelder også bruksendringer.

§5 Farger

Våningshus skal i hovedsak være hvite. Sjøhus, naust og uthus kan være røde, oker eller hvite.

I våningshus skal utvendige dører og deres belistning gis en annen stilriktig farge for å markere inngangspartiet som et hovedpoeng i fasaden. Huseieren kan i samråd med antikvariske myndigheter velge innenfor et fargespekter som man har historisk tradisjon for å bruke i dette området. Dette gjelder også øvrig belistning og grunnmur.

Innhegning skal være hvit.

§6 Parkeringsområde

Avsatte arealer skal brukes til parkering for eksisterende bebyggelse innen planområdet. Parkeringsarrangementer for bebyggelsen kan også tillates der disse ikke vil skade miljøet.

Parkeringsarrangementene i området må ikke hindre framkommeligheten for utrykningsbiler.

§7 Parkområde

I vist parkområde tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke direkte har sammenheng med områdets pleie eller bruk.

§8 Belysning, skilt, reklame og antenneanlegg

Lysarmaturer for gatebelysning og ytre belysning forøvrig skal ha en utforming og en størrelse som har en dokumentert tilpasning med strøkets karakter og særpreg.

Skilt og reklame som settes opp, skal ha direkte tilknytning til ervervsvirksomhet i området. De skal være tilpasset områdets arkitektur og fargesetting.

Permanente skilt, reklameinnretninger ol, kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt sitt samtykke. Allerede eksisterende skilt kan forlanges utskiftet eller demontert dersom de ikke er i overensstemmelse med ovennevnte forhold.

Parabolantenner og andre dominerende antenneanlegg kan bare monteres hvor de ikke er synlige fra omkringliggende gater og plasser. Før montering skjer må det gis melding om dette i henhold til plan- og bygningsloven § 84.

§9 Gater og uteanlegg

Eksisterende gatenett, inklusive smau, plasser og fjellknatter, skal bevares i sin nåværende form.

Gatebelegget kan være av singelasfalt, men med islett av natursteinheller der dette er naturlig. Ved opparbeidelse av plasser, bør brostein eller natursteinheller benyttes.

Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Oppføring av ny innhegning skal godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes.

Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart. Før inngrep i eksisterende karakteristisk vegetasjon kan foretas, må det gis melding om dette til antikvariske myndigheter slik at dette forholdet kan vurderes.

Det må søker på vanlig måte ved eventuelle endringer av atkomstforhold til eiendommer.

Kailinjen skal bevares i sin nåværende form.

§10 Brannsikring

For brannsikring kan tillates røropplegg på fasader. Disse kan bare monteres etter anvisning fra kommunen eller etter egen plan.

I forbindelse med utbedringer på bygningene skal brannverntiltak utføres der det er mulig uten å forringe den antikvariske kvaliteten av bygningen.

Det vises ellers til brannsikringsplan som pr dato er under utarbeidelse.

§11 Unntak

Kommunen kan når særlige grunner foreligger gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene, men først etter at uttalelse fra antikvariske myndigheter og foreningen "Gamle Skudeneshavn" er innhentet.

Karmøy kommune

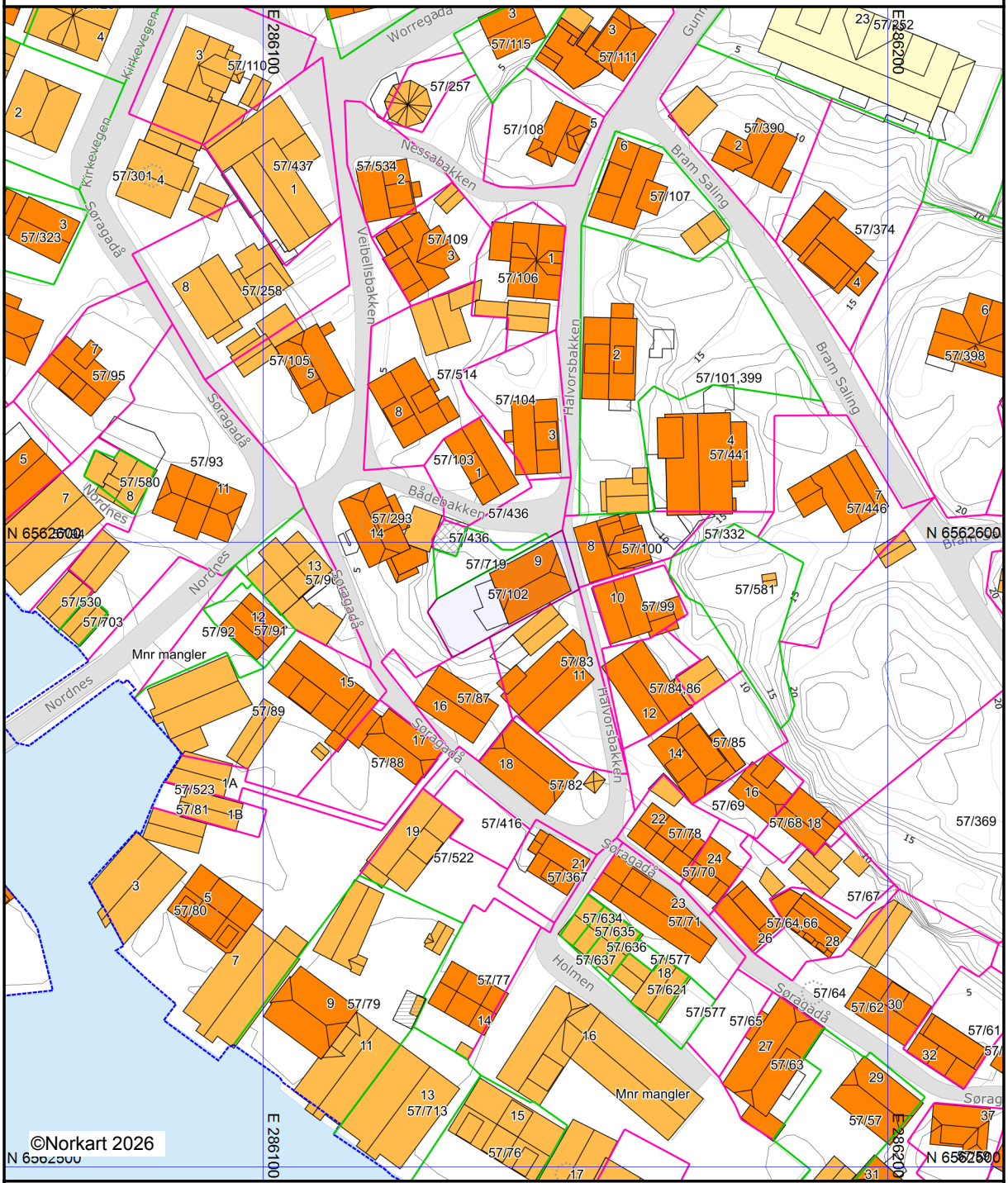
Grunnkart

Eiendom: 57/102
Adresse: Halvorsbakken 9
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Karmøy kommune

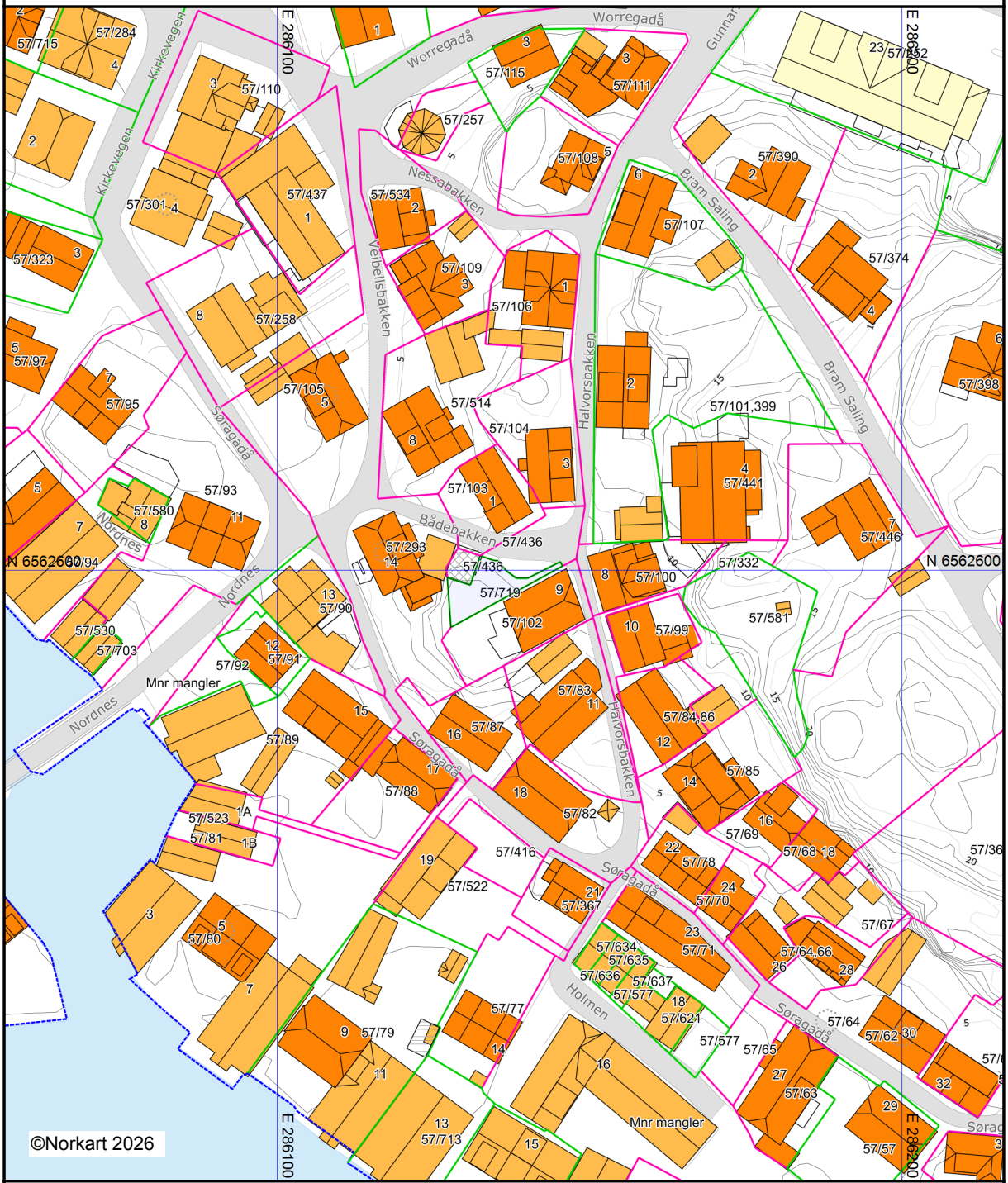
Grunnkart

Eiendom: 57/719
Adresse:
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1149 - 57/719//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	75,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6562596,656343	**Øst**	286129,991435	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6562600,702994	286145,680993	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,41	
2	6562601,401327	286145,328891	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,78	
3	6562598,730123	286140,070747	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
4	6562598,752661	286138,246881	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,82	
5	6562599,94869	286136,643196	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
6	6562601,544353	286135,332222	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,07	
7	6562601,60508	286134,646461	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,69	
8	6562602,353141	286132,469319	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
9	6562597,65677	286130,898929	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,95	
10	6562598,8786	286127,220931	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,88	
11	6562590,881172	286127,795259	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,02	

Karmøy kommune

Ledningskart

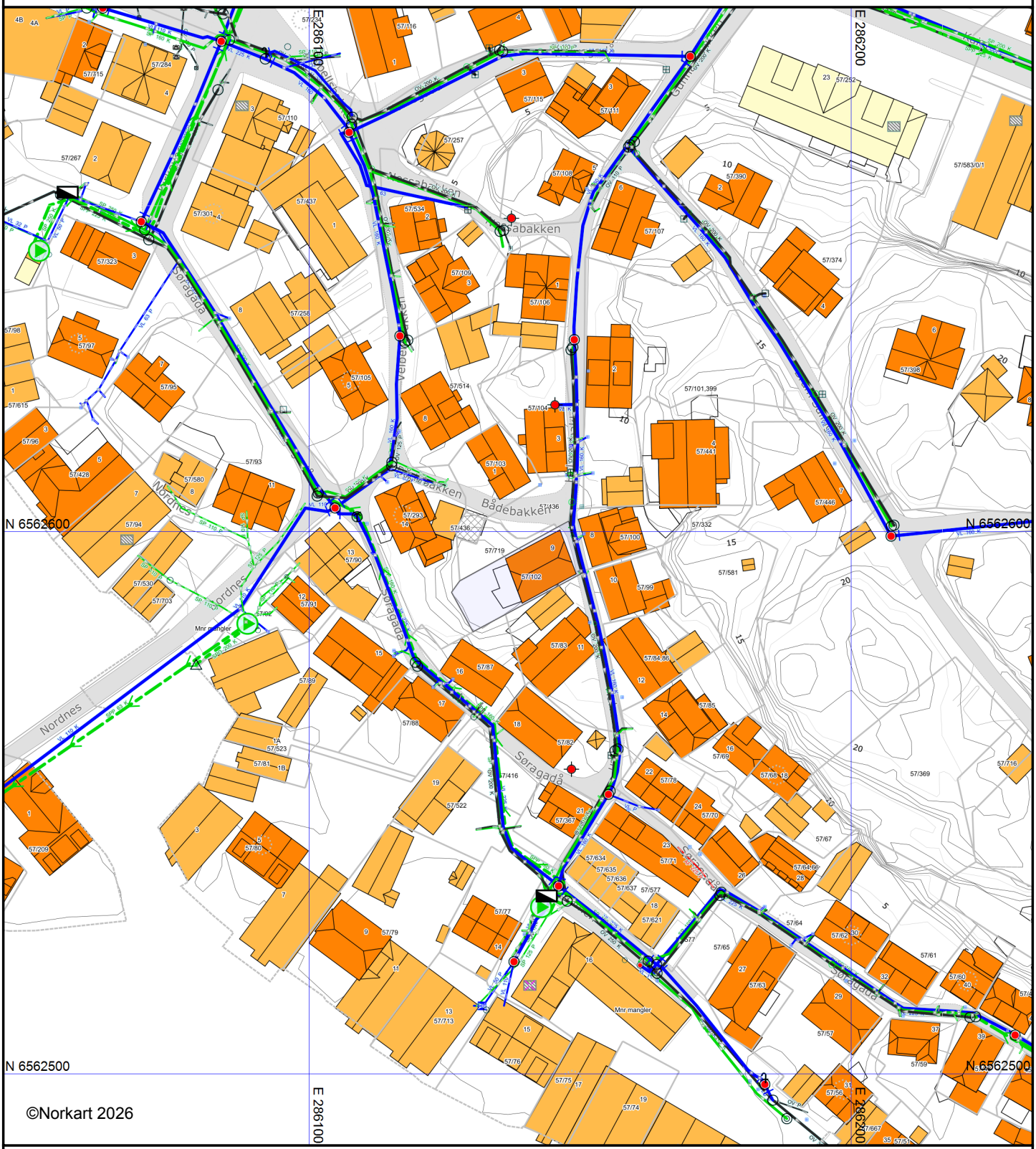
Eiendom: 57/102
Adresse: Halvorsbakken 9
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2026

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

Karmøy kommune

Ledningskart

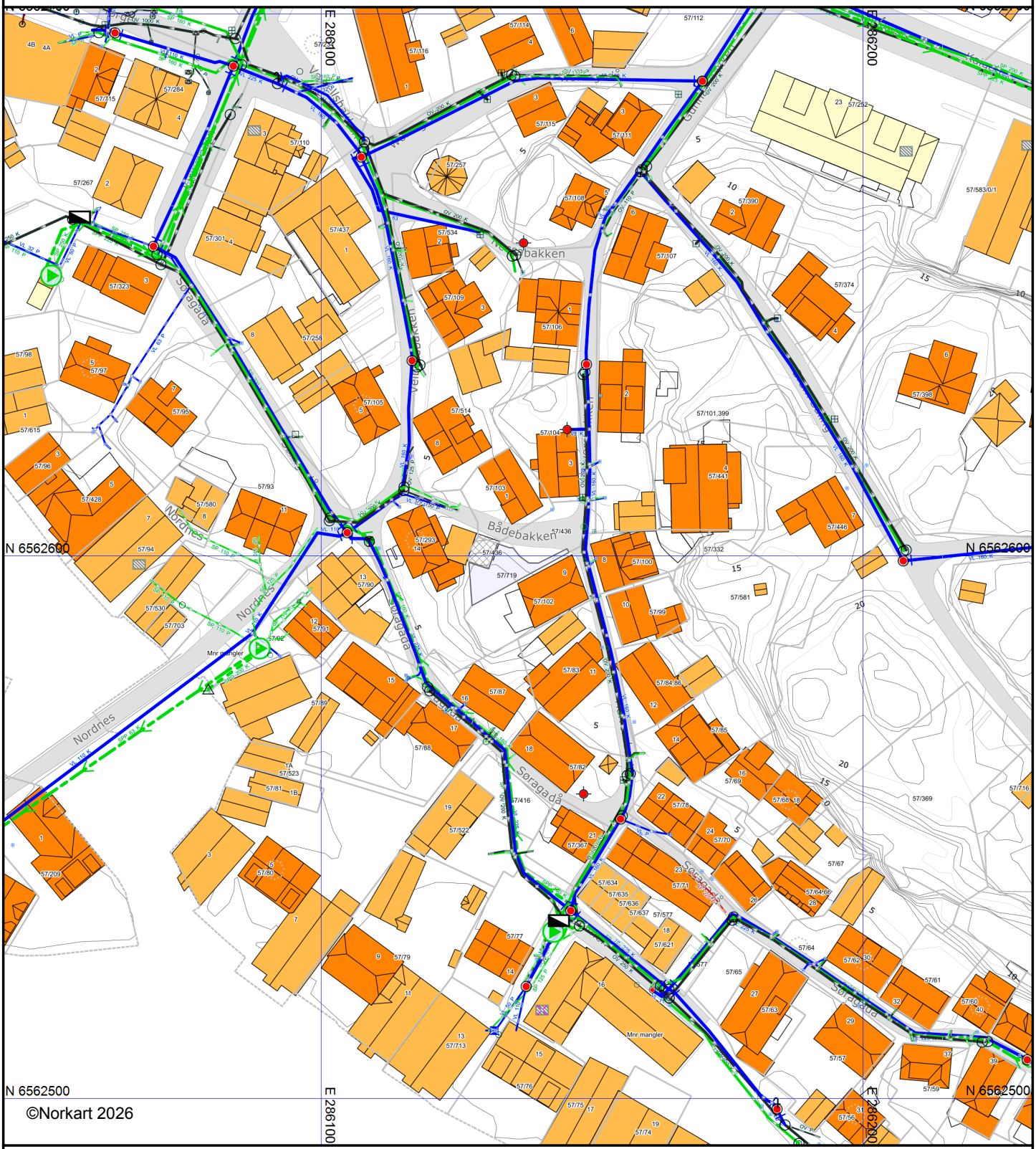
Eiendom: 57/719
Adresse:
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©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.

Utskriftsdato: 17.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1149 - 57/102//



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

Utskriftsdato: 17.03.2026

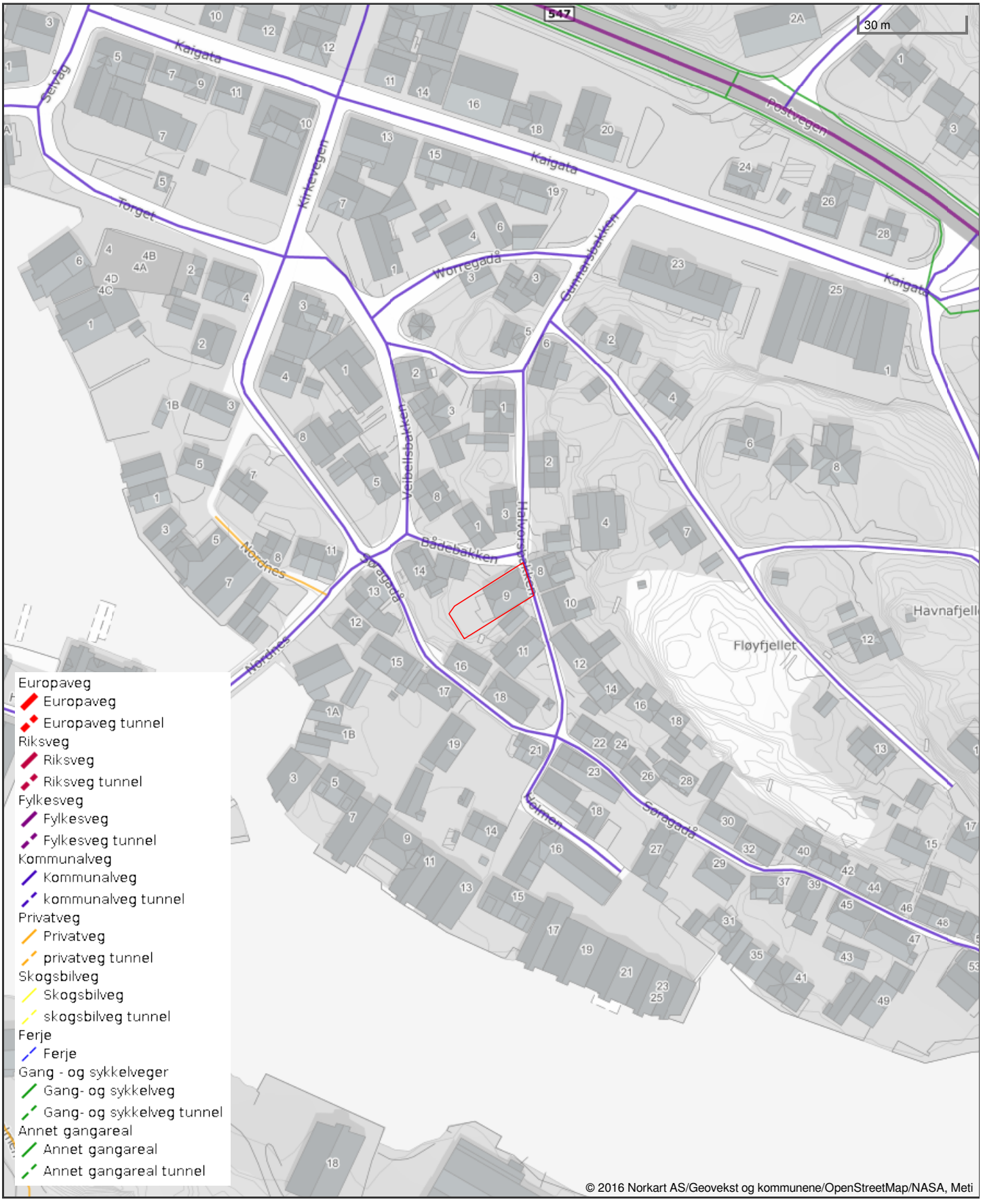
Oversiktskart for eiendom 1149 - 57/719//



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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 57/102//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 102	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Halvorsbakken 9, gatenr 1312 4280 Skudeneshavn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	507 1	Skudeneshavn Skudeneshavn
Oppdatert:	04.02.2026	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100501 4705	Falnes Skudeneshavn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bleikhaug	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	228,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
221056	Boligeiendom	Forskriftsfredet	Bebyggelse-Infrastruktur
Matrikkelført:	27.06.2016		
Oppdatert:	13.09.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.06.2024	Avgiver	1149/57/436	-75,6
	Matrikkelført:	06.06.2024	Berørt	1149/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1149/57/102	0,0
			Berørt	1149/57/103	0,0
			Mottaker	1149/57/719	75,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.05.2024	Berørt	1149/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.06.2024	Berørt	1149/57/100	0,0
			Berørt	1149/57/102	0,0
			Berørt	1149/57/103	0,0
			Berørt	1149/57/436	0,0
Nymatrikulering	Forretning:		Mottaker	1149/57/102	0,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad
Halvorsbakken 9	Bolig	186,0	Kjøkken	7	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	186,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	186,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	11840892			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

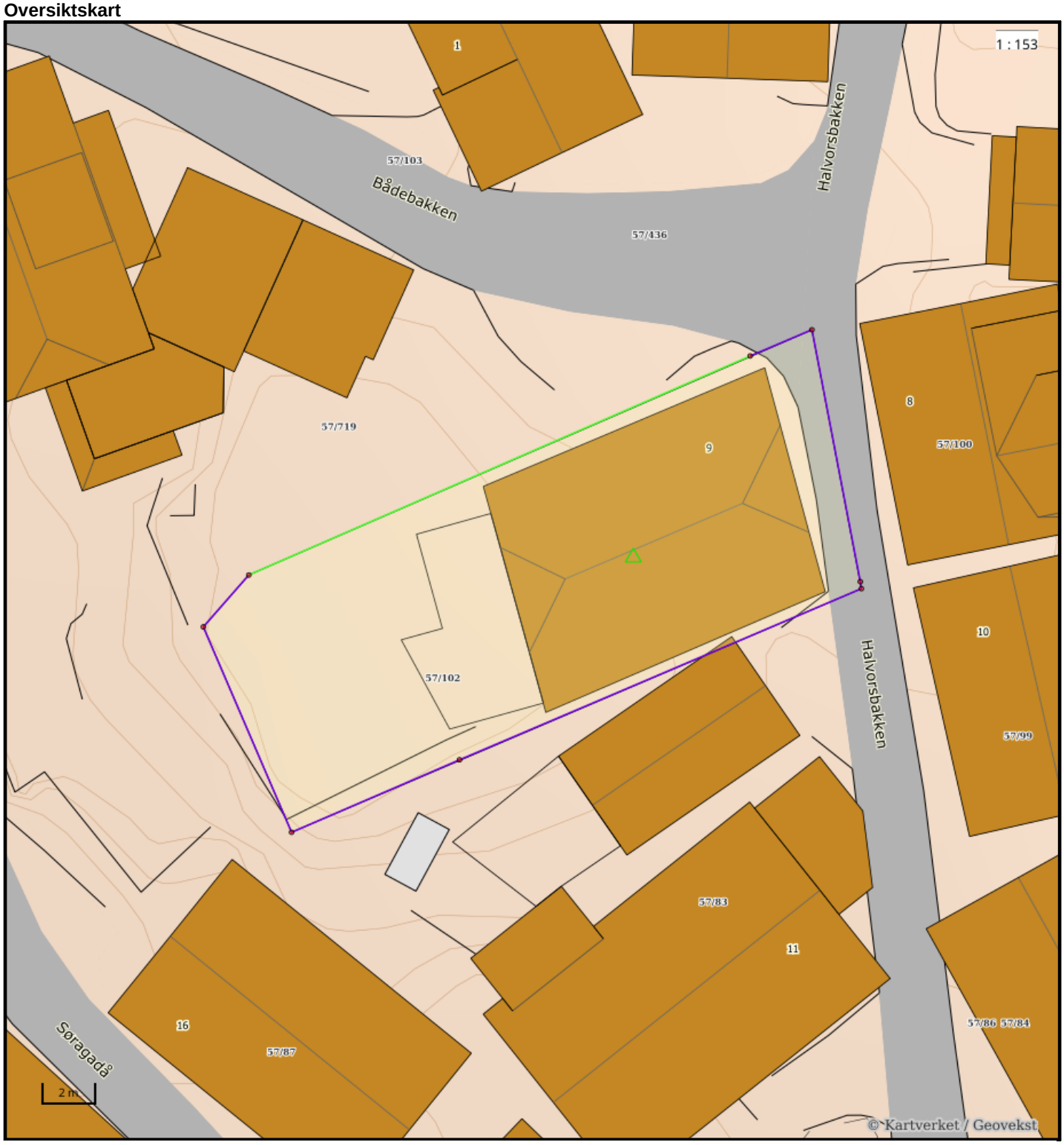
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet
U01		50,0		50,0		
H01	1	86,0		86,0		
H02		50,0		50,0		

Kulturminner:

	Id	Art	Vernetype / fredning	Kategori
Enkeltminne:	221056-1	Boligeiendom	Forskriftsfredet	Bebyggelse-Infrastruktu
Matrikkelført:	2016-06-27			
Oppdatert:	2025-09-13	https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https%3A%2F%2Fdata.kulturminne.no%		

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1149 6 367	Våningshus, Halvorsbakken, Skudeneshavn	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Bakeri	
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

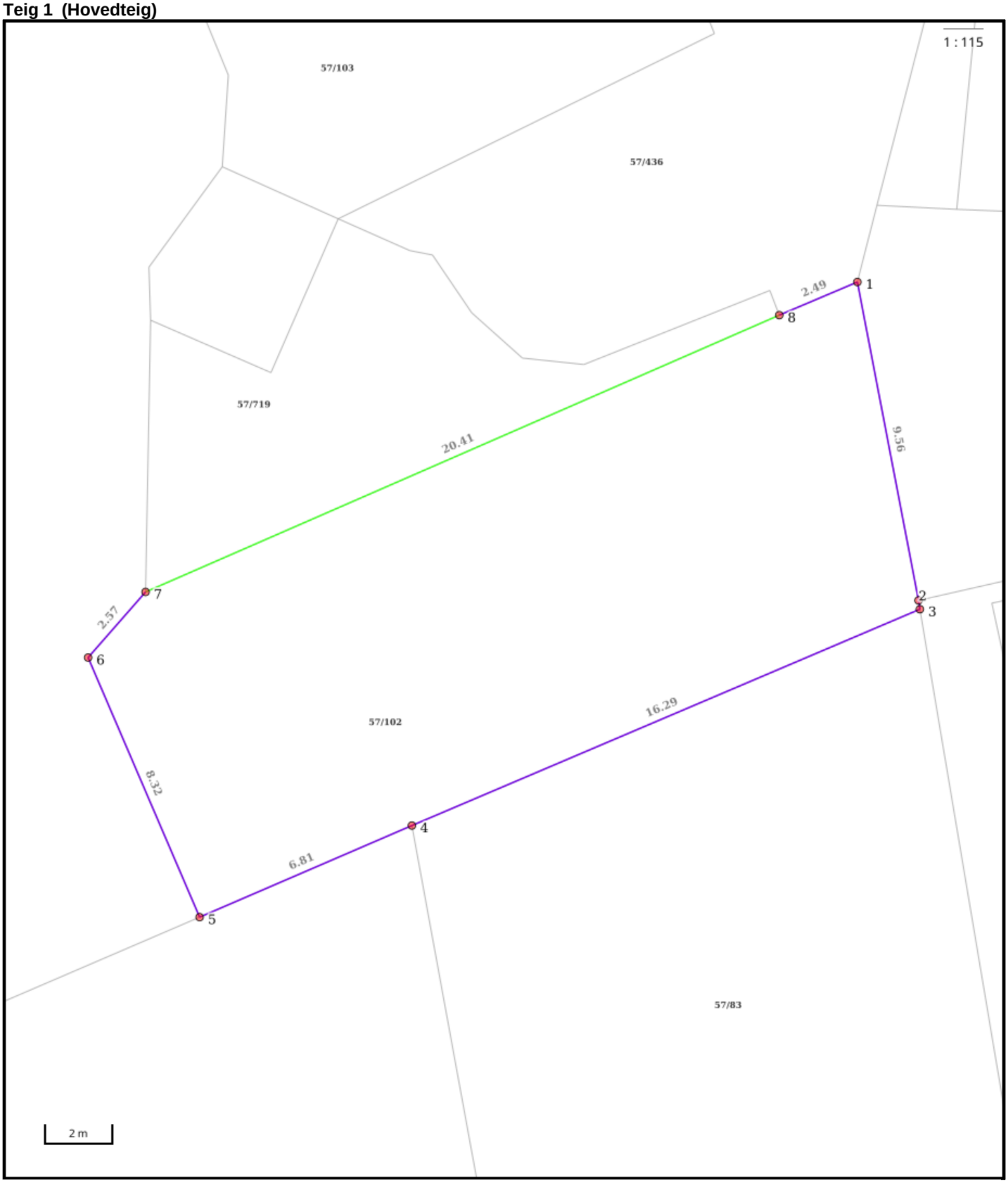
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 228,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 562 601,88	286 147,88	9,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 562 592,69	286 150,52	0,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 562 592,43	286 150,59	16,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 562 584,73	286 136,24	6,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 562 581,48	286 130,25	8,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 562 588,80	286 126,29	2,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 562 590,88	286 127,80	20,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 562 600,70	286 145,68	2,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	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.

Kulturminnerapport

Eiendom	1149 57/102		
Utskriftsdato	17.03.2026	**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.

4 Berørte datasett

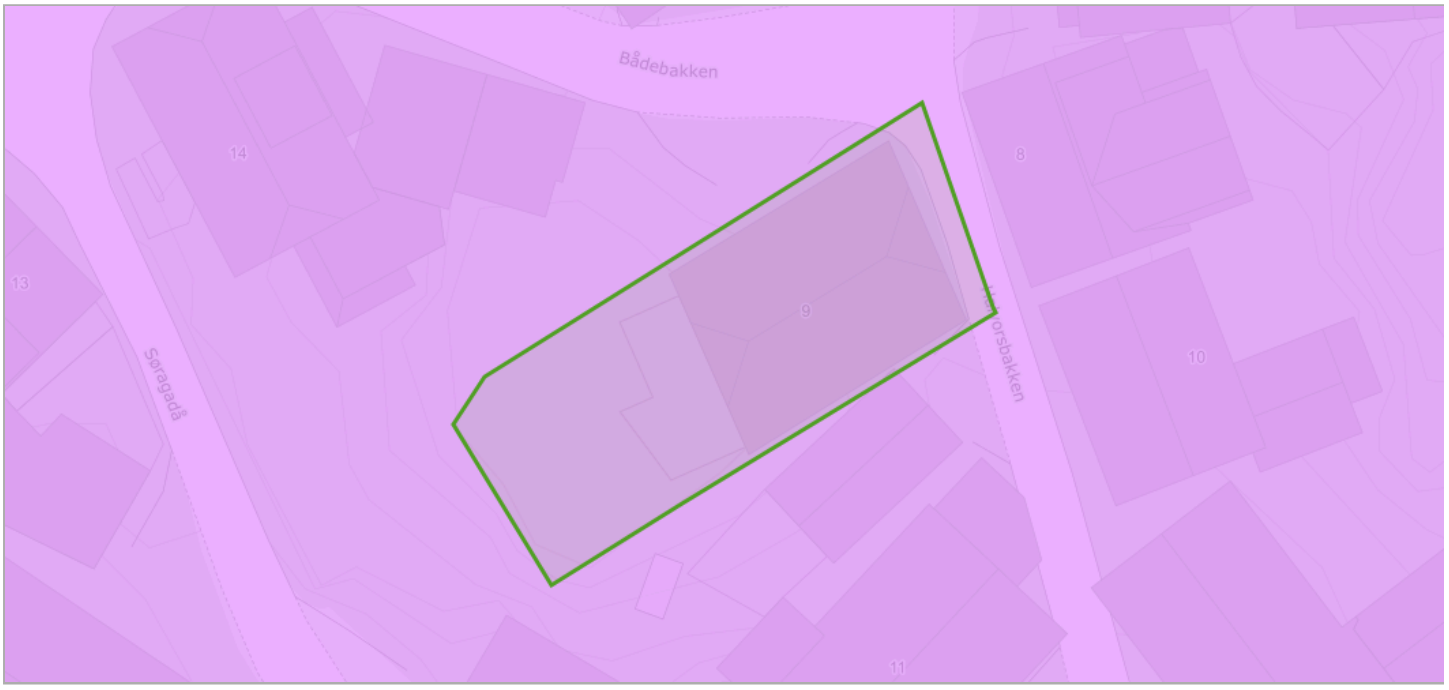
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

0 Sjekkede, ikke berørte datasett

Ingen datasett

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

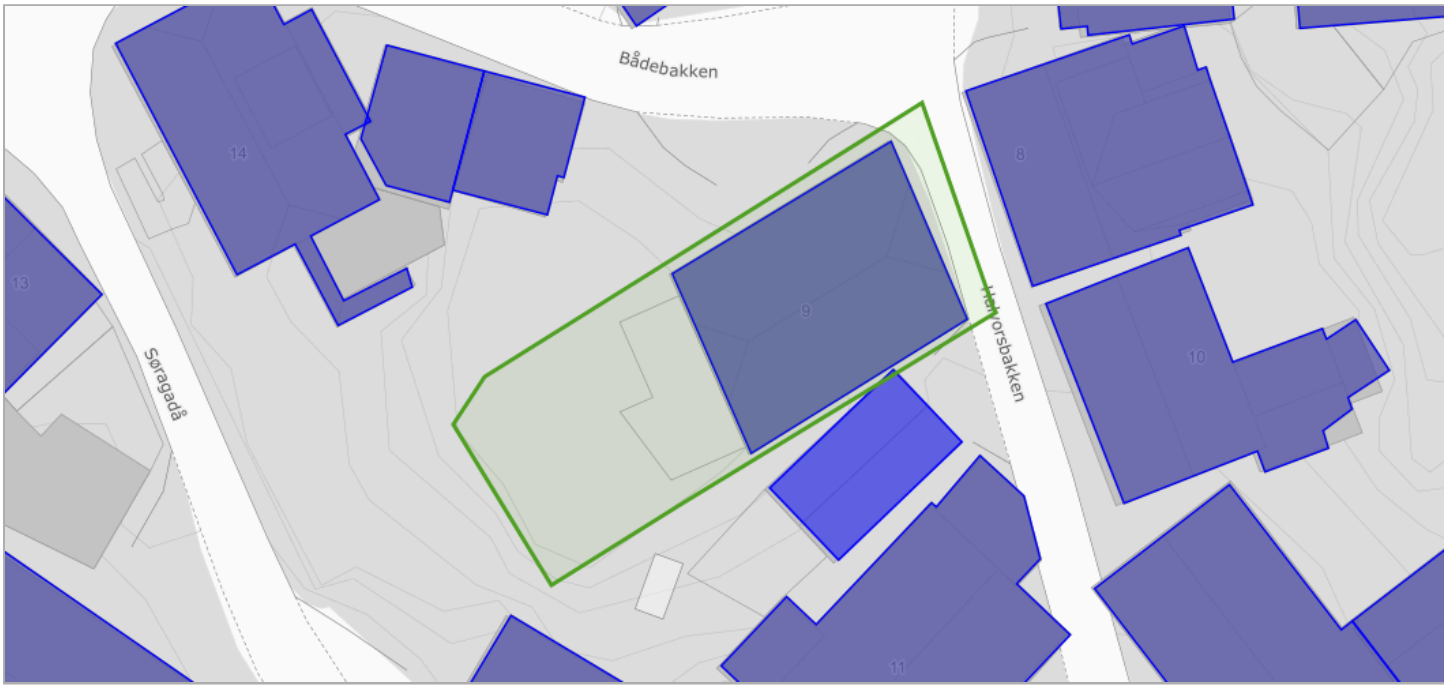
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Skudeneshavn Gamle Skudeneshavn	-	M-KULA
Skudeneshavn	FOR	M-FRE

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

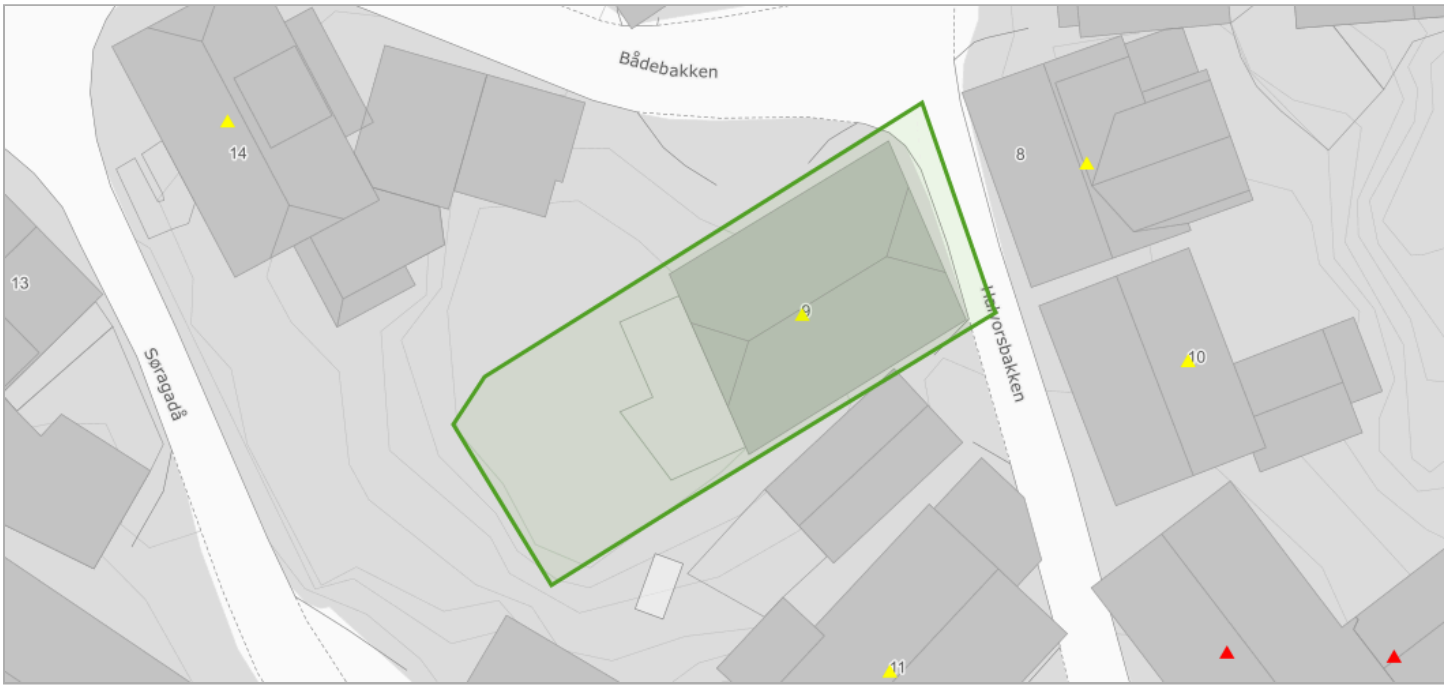
Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	1149	216934-2	E-BYG	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/216934)
Halvorsbakken 9	1149	221056-1	E-BYG	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/221056)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Halvorsbakken 9	1149	221056-1	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/221056)

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.03.2026



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
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1149-0006-367	VÅNINGSHUS, HALVORSBAKKEN, SKUDENESHAVN	Annet SEFRAK-bygg

Kulturminner – Fredete bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Bygninger som er fredet etter lov, og kirker som har status som listeførte

Tegnforklaring

Freda bygg
Freda bygg

Objekter

KulturminneID	Navn	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
221056-1	Halvorsbakken 9	E-BYG	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/221056)

Kulturminnerapport

Eiendom	1149 57/719		
Utskriftsdato	17.03.2026	**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.

2 Berørte datasett

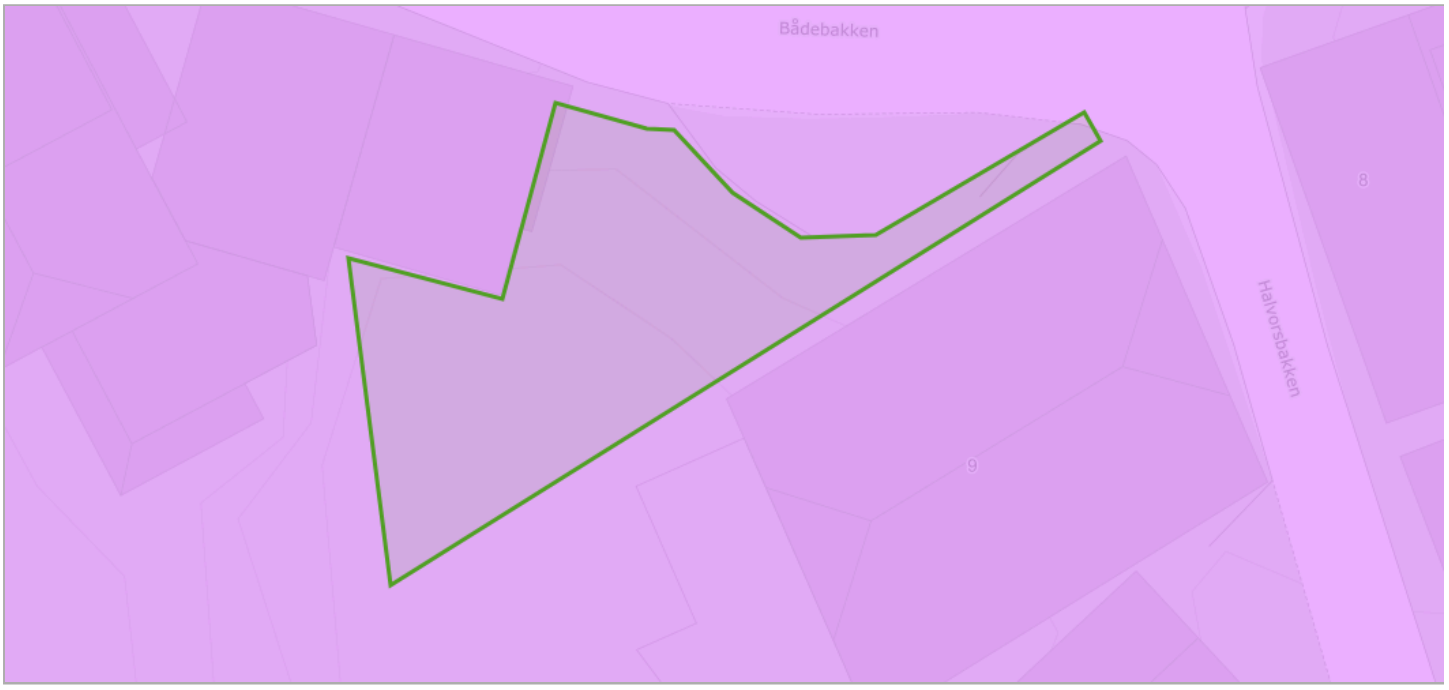
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Skudeneshavn Gamle Skudeneshavn	-	M-KULA
Skudeneshavn	FOR	M-FRE

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Trafo Søragadå	1149	221068-1	E-BYG	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/221068)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Trafo Søragadå	1149	221068-1	FOR	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/221068)

Utskriftsdato: 17.03.2026

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halvorsbakken 9, 4280 SKUDENESHAVN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Karmøy kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Halvorsbakken 9, 4280 SKUDENESHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 334,14 kr
Feiing	1 065,00 kr
Renovasjon	3 640,00 kr
Vann	3 818,88 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

DET KONGELIGE
KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENT

Doknr: 1643267 Tinglyst: 05.12.2018
STATENS KARTVERK

Tinglysing Statens kartverk

3507 Hønefoss

Deres ref	Vår ref	Dato
	16/966-	30. november 2018

Tinglysing av kongelig resolusjon om fredning av Skudeneshavn kulturmiljø i Karmøy kommune, Rogaland

Regjeringen vedtok i statsråd 30. november 2018, fredning av Skudeneshavn kulturmiljø i Karmøy kommune.

Vedlagt følger to bekreftede kopier av kongelig resolusjon og forskrift med kart for Skudeneshavn kulturmiljø. Vi ber om at kongelig resolusjon med tilhørende forskrift for Skudeneshavn kulturmiljø blir tinglyst på følgende g.nr. og b.nr.:
57/26, 57/27, 57/29, 57/30, 57/31, 57/32, 57/33, 57/34, 57/35, 57/36, 57/37, 57/38, 57/39, 57/40, 57/41, 57/42, 57/43, 57/44, 57/45, 57/46, 57/47, 57/48, 57/49, 57/50, 57/51, 57/52, 57/53, 57/54, 57/55, 57/56, 57/57, 57/59, 57/60, 57/61, 57/62, 57/63, 57/64, 57/65, 57/66, 57/67, 57/68, 57/69, 57/70, 57/71, 57/72, 57/73, 57/74, 57/75, 57/76, 57/77, 57/78, 57/79, 57/80, 57/81, 57/82, 57/83, 57/84, 57/85, 57/86, 57/87, 57/88, 57/89, 57/90, 57/91, 57/92, 57/93, 57/94, 57/95, 57/96, 57/97, 57/98, 57/99, 57/100, 57/101, 57/102, 57/103, 57/104, 57/105, 57/106, 57/107, 57/108, 57/109, 57/110, 57/111, 57/112, 57/113, 57/114, 57/115, 57/116, 57/117, 57/118, 57/119, 57/121, 57/122, 57/123, 57/124, 57/126, 57/127, 57/128, 57/129, 57/130, 57/131, 57/132, 57/133, 57/154, 57/155, 57/160, 57/161, 57/234, 57/238, 57/243, 57/250, 57/251, 57/257, 57/258, 57/259, 57/266, 57/267, 57/279, 57/284, 57/285, 57/293, 57/298, 57/301, 57/313, 57/314, 57/322, 57/323, 57/325, 57/331, 57/332, 57/367, 57/369, 57/373, 57/399, 57/406, 57/416, 57/422, 57/428, 57/436, 57/437, 57/441, 57/446, 57/489, 57/514, 57/522, 57/523, 57/530, 57/534, 57/544, 57/577, 57/580, 57/581, 57/582, 57/588, 57/589, 57/596, 57/600, 57/604, 57/605, 57/611, 57/614, 57/615, 57/621, 57/623, 57/626, 57/627, 57/629, 57/633, 57/634, 57/635, 57/636, 57/637, 57/649, 57/650, 57/654, 57/666, 57/667, 57/701, 57/703 og 57/705. I tillegg omfatter fredningen tollvakthytta og Skudeneshavn kulturhus som ligger på ummatrikulert grunn.

Postadresse
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo
postmottak@kld.dep.no

Kontoradresse
Kongens gate 20

www.kld.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 882

Avdeling
Kulturminneavdelingen

Saksbehandler
Elisabet Haveraaen
22 24 58 46

Vi ber om at kopi blir sendt tilbake til Klima- og miljødepartementet i tinglyst stand. Regningen for tinglysningsgebyret sendes til DSS Efaktura, Postboks 8013, 0030 Oslo og merkes KLD51081SME.

Med hilsen

Mathys Truyen (e.f.)
avdelingsdirektør

Elisabet Haveraaen
seniorrådgiver

Vedlegg: 2x kongelig resolusjon, forskrift og kart

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1643267
5 DES 2018
STATENS KARTVERK

*Ikke tinglyst på gnr. 57 bnr. 654, finnes ikke i grunnboken.

Rett kopi bekreftes

Rett kopi bevitnes
Certified Copy
ELH 30/11-18

KONGELIG RESOLUSJON

KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENTET

Klima- og miljødepartementet
Statsråd: Ola Elvestuen

Ref.nr.:
Saksnr.: 16/966
Dato: 30.11.2018

Kongelig resolusjon om fredning av Skudeneshavn kulturmiljø

1. Forslag

Klima- og miljødepartementet legger med dette fram tilråding om fredning av Skudeneshavn kulturmiljø i Karmøy kommune, Rogaland fylke, etter kulturminneloven § 20.

Området som foreslås fredet består av Gamle Skudeneshavn, deler av sentrum Havn og deler av indre havn. I tillegg omfattes tollvakthytta og Skudeneshavn kulturhus, jf. vedlagte kart over fredningsområdet. Fredningsområdet er inndelt i vernesone A og B.
Sone A omfatter Gamle Skudeneshavn, parken og tollvakthytta. Bebyggelsen består i all hovedsak av bolighus men også noen næringslokaler.
Sone B omfatter Havn og Skudeneshavn kulturhus og deler av indre havn og er det nye sentrum som ble bygget i begynnelsen av 1900-tallet. Flere av byggverkene i sone B er delt bolig og næring, med hovedvekt på næring. Sjøområder i indre havn inngår i begge vernesoner. Det gis større rom for endringer i sone B.

Kulturmiljøet som foreslås fredet er på omtrent 93,2 dekar. Av dette utgjør sjøarealet i indre havn omlag 8.4 dekar.

Forslag til fredning omfatter helt eller delvis 180 eiendommer innenfor følgende gårds- og bruksnummer:
Gnr./bnr. 57/26, 57/27, 57/29, 57/30, 57/31, 57/32, 57/33, 57/34, 57/35, 57/36, 57/37, 57/38, 57/39, 57/40, 57/41, 57/42, 57/43, 57/44, 57/45, 57/46, 57/47, 57/48, 57/49, 57/50, 57/51, 57/52, 57/53, 57/54, 57/55, 57/56, 57/57, 57/59, 57/60, 57/61, 57/62, 57/63, 57/64, 57/65, 57/66, 57/67, 57/68, 57/69, 57/70, 57/71, 57/72, 57/73, 57/74, 57/75, 57/76, 57/77, 57/78, 57/79, 57/80, 57/81, 57/82, 57/83, 57/84, 57/85, 57/86, 57/87, 57/88, 57/89, 57/90, 57/91, 57/92, 57/93, 57/94, 57/95, 57/96, 57/97, 57/98, 57/99, 57/100, 57/101, 57/102, 57/103, 57/104, 57/105, 57/106, 57/107, 57/108, 57/109, 57/110, 57/111, 57/112, 57/113, 57/114, 57/115, 57/116, 57/117, 57/118, 57/119, 57/121, 57/122, 57/123, 57/124, 57/126, 57/127, 57/128, 57/129, 57/130, 57/131, 57/132, 57/133, 57/154, 57/155, 57/160, 57/161, 57/234, 57/238, 57/243, 57/250, 57/251, 57/257, 57/258, 57/259, 57/266, 57/267, 57/279, 57/284,

57/285, 57/293, 57/298, 57/301, 57/313, 57/314, 57/322, 57/323, 57/325, 57/331, 57/332, 57/367, 57/369, 57/373, 57/399, 57/406, 57/416, 57/422, 57/428, 57/436, 57/437, 57/441, 57/446, 57/489, 57/514, 57/522, 57/523, 57/530, 57/534, 57/544, 57/577, 57/580, 57/581, 57/582, 57/588, 57/589, 57/596, 57/600, 57/604, 57/605, 57/611, 57/614, 57/615, 57/621, 57/623, 57/626, 57/627, 57/629, 57/633, 57/634, 57/635, 57/636, 57/637, 57/649, 57/650, 57/654, 57/666, 57/667, 57/701, 57/703, 57/705 samt tollvakthytta og Skudeneshavn kulturhus som står på umatrikulert grunn, jf. vedlagte kart over fredningsområdet.

1.1 Hjemmelsgrunnlag

Fredning av Skudeneshavn kulturmiljø er hjemlet i lov om kulturminner av 9. juni 1978, nr. 50 § 20. Et kulturmiljø kan fredes av Kongen for å bevare områdets kulturhistoriske verdi.

1.2 Formål

Formålet med fredningen av Skudeneshavn kulturmiljø er å bevare Skudeneshavn som kilde til kunnskap og opplevelse for dagens og framtidens generasjoner, og som ressurs for samfunnsutvikling. Skudeneshavn skal sikres som en unik og godt bevart kystby, som viser hvordan et sted har utviklet seg fra strandsted basert på sildefiske, til ladested med variert næringsvirksomhet og bymessige funksjoner i perioden 1800–1940.

Skudeneshavn skal bevares som et godt eksempel på byutviklingshistorie, med hovedvekt på de byggverk og strukturer som forteller om utviklingen av de bymessige funksjonene knyttet til offentlige tjenester, forretningsvirksomhet, frivillig organisasjonsliv og industrialiseringen av samfunnet.

Fredningen av kulturmiljøet skal sikre helheten, sammenhengen, hovedstrukturen og tidsdybden i området. Skudeneshavn er et av Norges best bevarte trehusmiljø og fredningen skal sikre de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene i byggverkenes eksteriør og strukturer som gateløp, havnebasseng, kaier, brygger, allmenninger, park, hager og annen grønnstruktur. De historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene skal særlig ivaretas. Bygningseksteriør og strukturer fra tiden etter 1940 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet. Fredningen skal ikke være til hinder for at Skudeneshavn opprettholdes og videreføres som en levende by med boliger, handel og annen næringsvirksomhet.

1.3 Historikk og beskrivelse av området

På avstand preges Skudeneshavn av småknauset terreng og flekker av barskog. Vegetasjonen er lav og klimatilpasset. Inne mellom husene er det imidlertid frodige hager. I Gamle Skudeneshavn ligger disse hagene gjerne bak husene og i små søkk i terrenget, i le for vind og vær. Flere av husene har også små forhager, gjerne omkranset av hvite stakittgjerder. I Havn er det få hager, de er innpasset i kvartalsstrukturen og utgjør en del av denne og byens grøntstruktur. Parken ble opprettet som et folkehelsetiltak som skulle komme byens befolkning til gode.

Utviklingen/framveksten av byer i Norge på 1800- og 1900-tallet har flere ting til felles, og sammenfattes gjerne gjennom temaene urbanisering/sentralisering, industrialisering og demokratisering.

I Skudeneshavn er alle disse generelle byutviklingstrekkene lesbare i arkitekturen og strukturene. Til forskjell fra mange andre byer i denne perioden, har Skudeneshavn i stor grad vært forskånet fra bybranner. Dette betyr for det første at det store trehusmiljøet som mange byer har mistet er bevart i Gamle Skudeneshavn (sone A). Unntak fra bygningsloven av 1845 var samtidig et viktig bidrag til at den selvgrodde bebyggelsen i Gamle Skudeneshavn står som den gjør i dag. For det andre er det gamle bymiljøet supplert med en nyere bydel og endringer i den gamle, som i stil, funksjoner og struktur er et resultat av moderniseringsprosessen fra 1850 og fram på første halvdel av 1900- tallet, slik det er i Havn (sone B). Utbyggingen av Havn var basert på kvadraturens reguleringsprinsipper synliggjort i den gamle reguleringsplanen fra 1867, og inneholder i hovedsak bygninger som knyttes til handelsutvikling, industrialisering og nye kommunale ansvarsområder knyttet til ladestedstatusen og utskilling som eget formannskapsområde.

Den helhet som disse to bydelene utgjør og den byutviklingshistorie som her fortelles gjør Skudeneshavn til en særdeles god representant for byutviklingen i Norge i perioden 1800-1940 og gjør Skudeneshavn til et kulturmiljø av nasjonal verdi.

Urbanisering og sentralisering

Mellom 1836 og 1860 etableres det 19 nye ladesteder og kjøpsteder i Norge. En viktig forutsetning for framveksten av disse byene er en generell økonomisk vekst som er knyttet til ulike næringsgrunnlag. Fra statlig hold var framveksten av byer en ønsket situasjon, og den økonomiske veksten ble derfor oppmuntret gjennom en liberalistisk næringspolitikk. Dette ga seg konkrete utslag i Skudeneshavn på flere måter.

I Skudeneshavn er dette i første omgang sildefisket som utgjorde det økonomiske vekstgrunnlaget, men etter hvert kommer også sjøfart og en rekke andre næringer til. Fra 1835–1870 kom silda årvisst inn i sjøområdene rundt Skudeneshavn, og stedet ble sentrum for sildefisket. Dette ga et økt befolkningsgrunnlag, og i perioden 1835 til 1865 ble mange hus, uthus, sjøhus og naust bygget. Gamlebyen har fått sin utforming på bakgrunn av topografien, og den aktiviteten som tok sted her. Området inneholder sjøhus, uthus, pakkhus, næringsbygg og boligbebyggelse fra starten av utbyggingen på 1800-tallet og knyttes direkte til sildefisket og foredlingen av sild.

Endringer i Sjøfartsloven av 1836 og handelsloven av 1842, sammen med ladestedsstatusen i 1857 og tollklareringsrettighetene i 1860 er viktige aspekter i utviklingen av Skudeneshavn som økonomisk sentrum. Sjøfartsloven av 1836 bestemte at bønder og strandsittere kunne føre sild til Gøteborg. Toll på produkter som hadde betydning for sildefisket, ble redusert, blant annet for salt og uheglet hamp. Utførselstollen på sild ble senere redusert flere ganger. Dette la grunnlaget for at en ny, viktig næring vokste fram, nemlig føringen av sild. Innbyggerne i Skudeneshavn investerte i skip og fikk etter hvert bygget opp en stor seilflåte. Handelsloven av 1842

markerer et gjennombrudd i handelsvennlig retning. Nå måtte man ikke lenger være byborger for å kunne drive handel.

Med ladestedsrettighetene fikk byen en utvidet mulighet til å utvikle skipsfart selv om sildefisket sviktet, da de ga rett til å innføre og utføre alle lovlige kjøpmannsvarer med innen og utenlandske steder. Denne utviklingen bidro til økonomisk vekst, som igjen grunnlag for etablering av ny virksomhet. Med tollrettighetene kunne inn- og utklarering skje i Skudeneshavn, og sildefartøyer med handelsvarer måtte ikke lenger stoppe innom tollsteder annensteds. Mens Tollkontoret og tollstedets sjøhus lå nede i gamle Skudeneshavn nær sjøen, ble tollvakthytta bygd oppe på Havnafjellet. Hensikten med dette er ganske enkelt at her oppe var det god utsikt i alle retninger og mulig å se om det kom inn skip mot havna.

Handelsvirksomheten i Skudeneshavn skjøt fart med ladestedsstatusen og utbyggingen av Havn. Med en økende folkevekst med bedre privatøkonomi og dertil økende handel ble det regulerte området nord for byen etter hvert bygget ut med bygninger som i større grad var bygget som spesialiserte handelsbygninger, langs Kirkevegen og Kaigata. Mye av handelsaktiviteten i det gamle Skudeneshavn fant sted i landhandler og krambuer, i bygninger som opprinnelig var bygget som bolighus, mange av disse langs Søragadå.

Utviklingen av Skudeneshavn som lokalt sentrum bidro også til den økonomiske utviklingen av omlandet gjennom å være mottak for landbruksvarer. Meieri og slakter ga mulighet for både å produsere og levere et overskudd av varer til videreforedling og salg av landbruksprodukter.

Industrialisering

Industrialisering er en annen karakterisk side ved 1800-tallets byutvikling. Med industrialisering menes her både framveksten av fabrikker og industrielle produksjon, teknologisk nyvinning, og ikke minst en industriell organisering av samfunnet.

Framveksten av bedrifter henger sammen med befolkningsveksten man finner i byene på 1800-tallet. Flere steder ser man at industri følger i kjølvannet av en befolkningsvekst.

Industrialiseringen hadde en omveltende effekt på samfunnet. På den ene side ble en rekke håndverk overflødig, men på den annen side ga den grunnlag for nye næringer. Skudeneshavn vokste ikke fram som industristed, men ble likevel påvirket av industrialiseringen, noe man ser for eksempel i framveksten av fabrikker som tåkelurfabrikken, hermetikk- og brusfabrikk og mekanisk verksted.

Utvikling av samferdsel er en annen side ved industrialiseringen. Samferdsel dekker i denne sammenhengen transport av gods, personer og informasjon, så vel som den økonomiske infrastrukturen. Mange av tjenestene i Skudeneshavn som bank, poståpneri etc. knyttes til vårsildfisket og er en måte å tjene behovene til fiskere fra hele landet. Teknologien ga også grunnlag for endring av bebyggelse og struktur i Skudeneshavn. Nye transportmidler fikk innvirkning på den eldre ferdselsåren

Søragadå i gamle Skudeneshavn gjennom at trapper og inngangspartier på husene ble flyttet på baksiden for å gi plass til biltrafikk.

Demokratiseringen av samfunnet

Framveksten av en offentlighet var også en del av den generelle moderniseringsprosessen og byutviklingen i perioden. Demokratiseringen av samfunnet knyttes både til utviklingen av kommunen som forvaltningsnivå og til framveksten av en rekke frivillige lag, organisasjoner og institusjoner.

Med byveksten og den økte befolkningstettheten fulgte et behov for kollektive løsninger på felles behov. Innføringen av det kommunale selvstyret gjennom formannskapslovene av 1837 ga grunnlag for å imøtekomme disse. Lokalt selvstyre ble et uttrykk for demokratisk løsning på materielle, sosiale og kulturelle behov. Samtidig ble kommunene ansvarlige for gjennomføring av statlig pålagte oppgaver knyttet til blant annet utdanning og folkehelse. Bygningsloven av 1845 har sin rolle i denne historien, det samme har loven om sunnhetskommisjoner av 1860.

Skudeneshavn fikk status som formannskapsdistrikt i forbindelse med sin nye ladestedsstatus i 1857. Ladesteds- og bykommunestatusen medførte en rekke nye ansvarsområder knyttet bla til folkehelse og utdanning, men også en rekke rettigheter og muligheter (regulering, handel osv.).

Byutviklingen var ikke noe som skjedde bare merkantilt, industrielt og politisk, det er også noe som skjedde kulturelt og sosialt. 1800-tallets by- og tettstedsbefolkning mobiliseres i det offentlige liv gjennom en framvekst av kulturelle institusjoner, presse og frivillige organisasjoner. Også kvinnene fikk sin plass i den lokale offentligheten, gjennom misjons- og kulturforeninger, som lærere, og i detaljhandelen. I Skudeneshavn kommer den samlende effekten som både bykommunestatus og framvekst av et offentlig liv hadde til uttrykk gjennom felles skole, organisasjonslokaler som bedehuset og byparken som ble til på initiativ fra den lokale kvinneforeningen.

1.4 Verneverdier

Byene som vokste fram på 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet er viktige kulturminner som forteller om Norges urbaniseringshistorie. Skudeneshavn er gjennom sin størrelse og autentisitet en enestående representant for de norske ladestedene i perioden. Det opprinnelige bygningsmiljøet er svært intakt, og gir sammen med det noe yngre nye sentrum et godt innblikk i overgangen fra selvgrodd til regulert byutvikling. Områdets historiske tidsdybde er visuelt lesbar. Kulturmiljøet i Skudeneshavn illustrerer godt hvilke sosiale, kommunale og næringsmessige funksjoner et strandsted, og etter hvert ladested, i perioden 1800–1940 hadde.

Gamle Skudeneshavn og Havn utgjør en helhet som på grunn av sosiale, økonomiske og politiske forhold gjennom 200 år har fått hvert sitt karakteristiske uttrykk. Ulikhet i struktur, bruk og vernehistorie har bidratt til at det er forskjeller med hensyn til grad av utviklingsmuligheter og verneverdi innad i Skudeneshavn. På bakgrunn av dette er

kulturmiljøet delt inn i to soner. Hver bygning og objekt utgjør imidlertid en del av et helhetlig miljø. Det er helheten i kulturmiljøet som skal bevares.

1.4.1 Arkitekturhistoriske verdier

I dag står store deler av bebyggelsen i Gamle Skudeneshavn som den gjorde på 1800-tallet. Bebyggelsesmønsteret viser en typisk selvgrodd bystruktur hvor topografiske forhold og bygningsfunksjoner var førende for utforming og struktur. Bebyggelsen i Gamle Skudeneshavn har innslag av empire, sen empire og sveitserstil, hvor empiren er den mest framtredende stilretningen.

I det nye sentrum Havn er mye av den opprinnelige bebyggelsen bevart. Det er også en del nyere byggverk fra perioden etter 1940. Det byplanmessige hovedgrepet viser at den delvis realiserte gjennomføringen av reguleringsplanen fra 1867 fremdeles er godt bevart. Bebyggelsen er preget av kvadraturens reguleringsprinsipper. Bebyggelsen i Havn er hovedsakelig preget av sveitser- og jugendperioden, med noen få innslag av empire og funksjonalisme.

Strukturen til kulturmiljøet som helhet viser utviklingen fra selvgrodd tettsted til regulert by. Til forskjell fra mange andre tilsvarende ladesteder og byer i Norge, har den eldre bebyggelsen i Skudeneshavn vært forskånet for brann. Kulturmiljøet gir et unikt innblikk i sammenhengen mellom urbaniseringsprosessen og hvordan denne uttrykkes i ulike måter å organisere en by på.

1.4.2 Kulturhistoriske verdier

Det foreslåtte fredete kulturmiljøet Skudeneshavn forteller historien om framveksten av nye økonomiske sentre i Norge i perioden 1836–60. I Skudeneshavn knyttes dette til en økonomisk vekst, først basert på sildefiske, og senere på en rekke andre næringer. Disse kunne vokse fram som et resultat av sjøfartsloven av 1836, handelsloven av 1842 og ladestedsstatusen i 1857. Skudeneshavn ble i tillegg et viktig omsetningssted for råvarer fra det omkringliggende distriktet, og en produsent av varer og tjenester for omverdenen. Handels- og næringsvirksomheten i Skudeneshavn kan leses i struktureringen av bebyggelsen.

I Gamle Skudeneshavn er miljøet preget av funksjonelle strukturer og sammenhenger som forteller om sildefisket, foredling av fisk og boforhold. Sjøhus, naust, brygger og produksjonslokaler er plassert mot sjøfronten, mens bolighus og uthus ligger bak disse. Forretninger som bakerier og kramboder ligger i hovedsak langs Søragadå, som er hovedferdselsåren på land i Gamle Skudeneshavn. Med en bedret lokal økonomi ble det mulig for spesialforretninger å etablere seg i kvadraturen i Havn. Økningen i produksjon av landbruksvarer i omlandet førte til at det vokste fram mottak for melk, kjøtt og egg som kunne foredle disse produktene og selge dem videre.

Industrialiseringen av samfunnet i samtiden satte også preg på Skudeneshavn. Teknologiske nyvinninger, framvekst av fabrikker og industriell produksjon preget byen. Eldre produksjonsmetoder ble erstattet og supplert med nye, noe tåkelurfabrikken og hermetikkfabrikkene vitner om. Industrialiseringen medførte også utvikling innen samferdsel, og framvekst av infrastruktur for rask telegrafisk, telefonisk og økonomisk kommunikasjon. Utvikling av nye transportmidler har medført suppleringer til og tilpasninger av eldre ferdselsårer.

Demokratiseringsprosessen på siste del av 1800-tallet har også satt sitt preg på Skudeneshavn. Blant annet ble kommunene utviklet som forvaltningsnivå og det ble dannet flere frivillige lag og organisasjoner. Bykommunestatusen av 1857 medførte at Skudeneshavn fikk en rekke nye ansvarsområder, som for eksempel var knyttet til folkehelse og skole. Det offentlige aspektet ved demokratiseringsprosessen i Skudeneshavn kan leses i folkebadet/formannskapssalen, skolebygget og reguleringen av bebyggelsen. Byparken, som ble anlagt som et folkehelsetiltak, forteller sammen med bedehuset og Frelsesarmeens forsamlingslokale om et rikt foreningsliv i byen.

Skudeneshavn er svært godt bevart som kulturmiljø fra urbaniseringsperioden på 1800- og 1900-tallet. Landskap og bebyggelse er i stor grad intakt, og vitner sammen med strukturer og sammenhenger om hvordan stedet har utviklet seg fra strandsted basert på sildefiske, til ladested med variert næringsvirksomhet og bymessige funksjoner i perioden 1800–1940. De mange sjøhusene, kvadraturens spesialforretninger, folkebad, skole, fabrikkbygningene og folkeparken er strukturelle elementer som forteller om Skudeneshavns utvikling. For eksempel var folkebadet et tilbud til fiskerne så dette lå nær sjøen. Skolen lå et sted der det var godt synlig og sentralt mens fabrikker og naust nødvendigvis må ligge nær laste-/lossesteder og naturlig nok nær sjøen osv. Alle disse forholdene setter Skudeneshavn i en særstilling i en nasjonal sammenheng.

1.5 Konsekvenser av kulturmiljøfredningen

Vurderingene av konsekvensene for de ulike interessene bygger på Riksantikvarens egne utredninger, høringsprosessene og rapport fra Menon, (nr 54/2018; *Skudeneshavn - kostnader og ringvirkninger som følger av en kulturmiljøfredning)*. Når det gjelder kostnader ved fredningen for private og det offentlige drøftes dette nærmere i kapittel 5 Forvaltning, økonomiske og administrative konsekvenser.

1.5.1 Næringsinteresser

I det foreslåtte fredete kulturmiljøet Skudeneshavn er det flere næringer. 65 av bygningene i fredningsområdet er registrert med virksomhet, med 22 handelsforetak og rundt 10 reiselivsforetak. Flest handelsforetak ligger i det nye sentrum Havn (sone B). I kvadraturen, på Torget og videre ut til Selvåg, ligger det flere forretninger og serveringssteder. I Kanalveien ligger dessuten Skudeneshavn kulturhus og Skudenes Mek. Verksted Selskapslokale. I Gamle Skudeneshavn (sone A) finnes det blant annet overnattingssteder

og serveringssteder. I Gamle Skudeneshavn ligger også museet i Mælandsgården og flere av bygningene benyttes av ulike foreninger. Næringene i Skudeneshavn representeres av Skudeneshavn Arena.

Kulturmiljøet i Skudeneshavn har unike og helhetlige kvaliteter som innebærer potensiale for verdiskaping. For å skape en langsiktig og forutsigbar situasjon, er forskriften utformet med tanke på mulighet for utvikling. Bymiljøet og bebyggelsen, som har formet det verdifulle kulturmiljøet, skal kunne videreutvikles. En videreutvikling vil være viktig for videre bruk og bevaring av kulturmiljøet for ettertiden. Både fredningsforskriften og formålet med den foreslåtte fredningen legger til rette for videreutvikling.

Den foreslåtte fredningen vil ikke være til hinder for fortsatt drift av forretninger, serveringssteder og annen næringsvirksomhet. Den vil heller ikke være til hinder for utvikling av ny næring i tråd med formålet med fredningen.

1.5.2 Boliger

Innenfor det foreslåtte fredningsområdet, særlig i sone A, ligger det både helårsboliger og fritidsboliger. I sone B ligger det og boliger, flere av disse er i kombinasjon med forretningsvirksomhet. Rundt 125 av bygningene i fredningsområdet er privatboliger, mange av disse benyttes som fritidsboliger. Den foreslåtte fredningen vil ikke være til hinder for fortsatt utnyttelse til boligformål, og åpner også for bedre arealutnyttelse i sone B.

1.5.3 Fiskeriinteresser

Sjøareal som er foreslått fredet utgjør omtrent 8,4 dekar. Den foreslåtte fredningen vil ikke være til hinder for at friluftsfiske og eksisterende bruk av havna knyttet til fiskerivirksomhet kan fortsette som før.

1.5.4 Samferdselsinteresser

Innenfor det foreslåtte fredningsområdet ligger fylkesvei 47. I tillegg er flere kommunale veier omfattet av fredningen. Fredningen vil ikke være til hinder for vedlikehold eller eksisterende bruk av veinettet. Virksomhet som forutsetter endringer av dekke eller utvidelse av vei vil ikke være tillatt i fredningsområdet uten at kulturminnemyndighetene har gitt dispensasjon fra fredningen. En slik begrensning vil ikke ha stor praktisk betydning, fordi bygninger og gateløp inngår i formålet med den foreslåtte fredningen.

1.5.5 Reiselivsinteresser

Skudeneshavn er et viktig kommunalt og regionalt reiselivsmål. Gamle Skudeneshavn er ett av tre prioriterte områder i Karmøy kommunes reiselivsplan 2016–2019. Planen omtaler den foreslåtte fredningen som et virkemiddel som løfter Skudeneshavn opp blant eliten av kulturhistoriske bygningsmiljøer i Norge. Reiselivsplanen har som mål å bedre vertskapsrollen og å øke besøkskapasiteten i Skudeneshavn. Planen beskriver blant annet overnattingskapasiteten i Skudeneshavn som en utfordring når det gjelder håndtering av besøksmassen.

Karmøy kommunes kommunedelplan kultur 2016–2025 støtter opp om målene i reiselivsplanen. Kommunedelplanen omtaler Skudeneshavn som en nøkkelarena for formidling av kommunens rike kulturarv. Å øke besøksattraktiviteten gjennom videreutvikling av det kulturbaserte reiselivet nevnes som et av tiltakene for å realisere planens mål.

Skudeneshavn har rundt 80 000 besøkende hvert år. 40% av disse besøker Gamle Skudeneshavn motivert av kulturmiljøet. Hovedvekten er norske turister, men det er registrert besøkende fra 83 land i perioden 2012–15. Besøksmassen er sammensatt av cruise-, buss-, bobil- og båtturister, i tillegg til individuelt reisende. Rapporten omtaler også potensialet for framtidig verdiskaping og sysselsetting knyttet til betjening av turister.

Økningen i cruisemarkedet har blant annet gitt økte besøkstall i museet i Mælandsgården. Nedleggelsen av fergetrafikken antas dessuten å ha medført som effekt at Skudeneshavn i større grad har blitt en reiselivsdestinasjon enn et gjennomfartssted. Skudeneshavn er også arena for to årlige festivaler. SILK (Skudeneshavn Internasjonale Litteratur- og Kulturfestival), og Skudefestivalen. I følge Visit Haugesund samler sistnevnte festival omlag 35 000 besøkende og rundt 600 båter.

Fredningen vil ikke være til hinder for utvikling av ny reiselivsnæring eller videreutvikling i tråd med kommunens planer. Fredningen legger til rette for en bærekraftig bruk av ressursen som kulturmiljøet er, og kan med en hensiktsmessig forvaltning gi et stort potensial for økt historisk og kulturbasert turisme. Profilering og markedsføring av stedet er imidlertid av avgjørende betydning for at dette potensialet utløses.

1.5.6 Virkning på lokale håndverksbedrifter

Med fredningen av kulturmiljøet i Skudeneshavn kan man se for seg en økt vedlikeholds- og istandsettingsaktivitet på fredete bygg som genererer ringvirkninger for bygg og anleggsnæringen. Kjøp av håndverkstjenester kan utgjøre rundt en tredjedel av totalkostnaden i et stort istandsettingsprosjekt, og etterspørselen vil i større eller mindre grad rette seg mot lokale håndverksbedrifter.

1.6 Annet lovverk

1.6.1 Kulturminneloven og plan- og bygningsloven

Kulturminneloven er en særlov. Den gjelder derfor foran generelle lover som for eksempel plan- og bygningsloven. Dette innebærer at det med hjemmel i plan- og bygningsloven ikke kan treffes vedtak som er i strid med kulturminneloven. Ved eventuell motstrid, går bestemmelsene i kulturminneloven foran.

En reguleringsplan for området vil fastsette hvilken bruk de forskjellige arealene kan ha. Kulturmiljøfredningen setter grenser for hvilke endringer denne bruken kan påføre kulturmiljøet.

Det er utarbeidet to reguleringsplaner for Skudeneshavn (reguleringsplan 125 Skudeneshavn, vedtatt 9. mai 1989 og revidert 4. september 2001, og reguleringsplan 113 Gamle Skudeneshavn, vedtatt 2. mars 1976 og revidert 14. desember 1999).

Hovedhensikten med plan 113 er å ta vare på den kulturhistoriske og antikvarisk verdifulle bebyggelse i Gamle Skudeneshavn, verne om og berike eksisterende bolig- og bruksmiljø og tilpasse ny bebyggelse til det eksisterende bygningsmiljøet. Hovedhensikten med plan 125 er å tilrettelegge sentrumsområdet for forretning, trafikk og boligformål.

I november 2016 varslet Karmøy kommune oppstart av kommunalt reguleringsplanarbeid. Formålet med reguleringsplanarbeidet er å endre bestemmelsene i reguleringsplan 113 Gamle Skudeneshavn som er knyttet til hvilke virksomheter som bebyggelsen i området kan nyttes til, og bestemmelsene knyttet hvilke krav til parkering som skal stilles i den forbindelse. Målsetningen er å skape et levende og aktivt miljø i Gamle Skudeneshavn, noe som kan oppnås ved å gi anledning til å drive flere former for virksomhet enn gjeldende bestemmelser åpner for. I denne forbindelse er det også en målsetning at det i tråd med den generelle utvikling i samfunnet, skal åpnes for større fleksibilitet når parkeringsdekning vurderes.

1.6.2 Forholdet mellom reguleringsplan og fredning

Reguleringsplanene som er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven vil fortsatt være gjeldende etter at fredningen trer i kraft. Dette innebærer at det er reguleringsplanens bestemmelser som gjelder for tiltak som ikke reguleres av fredningen. En fredning av Skudeneshavn kulturmiljø har ikke til hensikt å stoppe den videre utviklingen av området. Bruken av bymiljøet og bebyggelsen, som har formet det verdifulle kulturmiljøet, må ikke bare kunne fortsette, men også videreutvikles. Dette er en forutsetning for at kulturmiljøet skal kunne bevares for ettertiden. Mens reguleringsplanene blant annet vil fastsette hva man kan bruke de forskjellige arealene til, vil fredningen legge rammer for hvilke endringer som kan gjøres i kulturmiljøet.

Vanligvis kreves det tillatelse fra både kulturminneloven og plan- og bygningsloven for tiltak innenfor kulturmiljøet. Dersom det gis dispensasjon fra fredningsbestemmelsene, vil det i de fleste tilfeller knyttes vilkår til tillatelsen. Da disse vilkårene normalt vil legge føringer for behandlingen av en søknad etter plan- og bygningsloven, er det viktig at dispensasjon fra forskriftens bestemmelser foreligger før søknaden etter plan- og bygningsloven ferdigbehandles.

1.6.3 Naturmangfoldloven

Etter § 8 i naturmangfoldloven skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om artenes bestandssituasjon, naturtypenes utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.

I Artskart er det registrert én sterkt truet artsforekomst innenfor området. Parkfjellet øst i fredningsområdet er hekkelokalitet for krykkje (Rissa tridactyla). Denne sjøfuglen er registrert som sterkt truet på Norsk rødliste for arter 2015. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper innenfor området som foreslås fredet.

Det er grunn til å tro at vanlige hageplanter som har vært alminnelig brukt i norske hager siden 1800-tallet slik som syrin, rynkerose m.fl. også finnes i Skudeneshavn. Eksisterende beplantinger kan inkludere arter som er listet opp i vedlegg til forskrift om fremmede organismer. Forskrift om fremmede organismer angir i vedlegg I forbud mot å plante ut enkelte planter, med en svært begrenset dispensasjonsadgang. Det kreves også tillatelse for utsetting av noen planter etter vedlegg V. Utsetting må være i samsvar med forskrift om fremmede organismer. Der fremmede skadelige arter allerede finnes i dag, gjelder forskriftens regler om aktsomhet for å hindre uheldige følger for det biologiske mangfold. I en eventuell skjøtselsplan er det i samsvar med aktsomhetsplikten i forskriften om fremmede organismer viktig å ha med en oversikt over forekomster av fremmede plantearter og en vurdering av økologisk risiko ved disse, samt tiltak som kan bidra til å hindre spredning. Et aktuelt tiltak kan være å erstatte planter som innebærer høy eller svært høy økologisk risiko på stedet med liknende planter som har ingen eller lav økologisk risiko. Ved vurderingen av økologisk risiko bør det tas utgangspunkt i Artsdatabankens Fremmedartsliste, som viser hvilken risiko ulike fremmede arter kan utgjøre for naturmangfoldet i Norge. Fredningen er ikke til hinder for erstatning av døde eller levende fremmede planter med økologisk risiko, herunder trær og busker, med liknende arter eller sorter samt annet uttak av fremmede organismer med økologisk risiko.

Fredningsbestemmelsene medfører at kulturmiljøet skal bevares som det er eller eventuelt tilbakeføres på et godt dokumentert grunnlag. Bestemmelsene åpner imidlertid for endringer og videre utvikling som ikke medfører vesentlige inngrep.

Klima- og miljødepartementet anser at effekten av kulturmiljøfredningen på arter og naturtyper står i et rimelig forhold til sakens karakter og konkluderer med at fredningen ikke medfører tiltak som kan føre til miljøforringelse og at kulturmiljøfredningen ikke vil påvirke naturmangfoldet i negativ retning. Det er derimot grunnlag for å anta at en fredning vil kunne bidra til å støtte opp om naturmangfoldet i området gjennom opprettholdelse av bl.a. parklandskapet og dermed livsgrunnlaget for en del stedegne arter.

Fredningsbestemmelsene medfører at kulturmiljøet skal bevares som det er eller eventuelt tilbakeføres på godt dokumentert grunnlag. Bestemmelsene åpner imidlertid også for en del endringer og videre utvikling som ikke medfører vesentlige inngrep. Etter det departementet kjenner til, vil ikke dette ha negativ effekt på naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8.

I og med at fredningen antas ikke å påvirke naturmangfoldet negativt, foretas det ingen vurdering av naturmangfoldloven §§ 9 til 12.

1.6.4 Tilgjengelighetsloven

Universell tilgjengelighet er en viktig lovpålagt oppgave. Departementet ønsker at kulturminner skal kunne oppleves av alle, og har som målsetting å legge til rette for universell tilgjengelighet. Samtidig er kulturminneforvaltningens lovpålagte

hovedoppgave å beskytte et fredet kulturmiljø mot skader, ødeleggelse, eller endringer som svekker kulturhistoriske verdier på en vesentlig måte. Hensynet til tilgjengelighet må avveies mot hensynet til vern av de verdier som kulturmiljøet i Skudeneshavn representerer. Det vil være viktig med et godt samarbeid med Karmøy kommune og Rogaland fylkeskommune om løsningsforslag, slik at det fredete kulturmiljø skal kunne besøkes av flest mulig.

1.6.5 Brannvern

Riksantikvaren har utbetalt over 600.000 kroner til brannsikringstiltak siden 2015. Midlene har blant annet blitt brukt til å utarbeide en brannsikringsplan for den tette trehusbebyggelsen i Gamle Skudeneshavn. Det har også blitt gjennomført en rekke andre brannsikringstiltak; flere hus er utstyrt med brannalarmanlegg med direkte overføring til alarmsentral, det er installert varmekamera for utvendig branndeteksjon og det er etablert utvendige brannslanger som er tilgjengelig for beboerne. Det har også blitt anskaffet utstyr/kjøretøy for å tilrettelegge for brannvesenets innsats. I tillegg arrangerer brannvesenet dager hvor innbyggerne kan prøve utstyr og få relevant informasjon som del av det forebyggende arbeidet.

Fredningen vil ikke være til hinder for videre brannsikring eller brannberedskap.

1.7 Forvaltningsplan

Riksantikvaren har i samråd med Karmøy kommune og Rogaland fylkeskommune utarbeidet en forvaltningsplan. Forvaltningsplanen skal være et redskap for eiere, forvaltningsmyndigheter og andre som har interesser i kulturmiljøet Skudeneshavn for å følge opp fredningen. Forvaltningsplanen vil være veiledende ved vurderinger av dispensasjonsadgang.

Forvaltningsplanen gir en grundig innføring i kulturmiljøets historiske utvikling og setter denne i en nasjonal kontekst. Planen inneholder historisk fotodokumentasjon fra området. Forvaltningsplanen legger til rette for at forvaltningen av kulturmiljøet skal kunne skje så effektivt som mulig. Den skal synliggjøre kulturminneverdiene i området, og skal vise hvordan man på best mulig måte kan oppnå formålet med fredningen i praksis, ved å utdype hvordan fredningsbestemmelsene skal følges opp i hverdagen.

Planen gir utfyllende retningslinjer for hva fredningsforskriften i praksis betyr for eiere når det gjelder søknader om dispensasjon til tiltak på bygninger eller eiendommer. I tillegg inneholder planen et eget kapittel som omhandler mulighetene for utvikling i et fredet kulturmiljø, og det gis en rekke antikvarisk faglige råd ved ordinært vedlikehold av fredede byggverk i Skudeneshavn. Forvaltningsplanen må ajourføres når den kongelige resolusjonen for Skudeneshavn kulturmiljø med tilhørende forskrift, er vedtatt.

2 Saksbehandling.

Arbeidet med kulturmiljøfredningen har pågått siden september 2014. Fredningsprosessen har vært et samarbeid mellom Karmøy kommune, Rogaland fylkeskommune, Riksantikvaren og beboere og eiere i Skudeneshavn. Gjennom en grundig prosess med fokus på medvirkning, dialog og informasjon har uenigheter, uklarheter og utviklingsbehov blitt løst og avklart. Dette har lagt et godt grunnlag for den videre forvaltningen av området.

2.1 Bakgrunn

Skudeneshavn er omtalt i Meld. St. 35 (2012-2013) Framtid med fotfeste som et kulturhistorisk miljø aktuelt for kulturmiljøfredning. Det samlede kulturmiljøet i Skudeneshavn er av nasjonal verdi og er et eksempel på norsk urbaniserings- og byutviklingshistorie og som viser overgangen fra selvgrodd til regulert byutvikling.

Fredningen av Skudeneshavn bidrar til det nasjonale målet om at et representativt utvalg kulturminner skal være fredet innen 2020. Kulturmiljøet fyller ut fredningslisten på temaer som er dårlig representert jf. resultatmålet (geografisk, sosial, etnisk, nærings- og tidsmessig bredde). Riksantikvarens fredningsstrategi for kulturminneforvaltningen mot 2020 angir 10 hovedtemaer som skal bidra til å nå målet. Skudeneshavn kan knyttes til flere av disse: Handel, Fellesskap og demokrati, Rekreasjon, fritid og folkehelse og Industri.

2.2 Saksbehandlingen

Avklarings- og informasjonsmøter

Den 9. september 2014 ble det avholdt oppstartsmøte om kulturmiljøfredning av Skudeneshavn i Skudeneshavn kulturhus. Til stede var representanter fra Riksantikvaren, Rogaland fylkeskommune, Karmøy kommune, Foreningen Gamle Skudeneshavn og Skudeneshavn Arena.

I prosessen har det vært flere møter mellom Riksantikvaren, Karmøy kommune og Rogaland fylkeskommune på administrativt nivå, og flere felles befaringer i Skudeneshavn.

Riksantikvaren deltok i to møter med Karmøy kommune på politisk nivå:

- Riksantikvaren orienterte om kulturmiljøfredningen av Skudeneshavn i formannskapsmøte i Karmøy kommune 23. februar 2015 i forkant av varsel om oppstart av fredningssak.
- Riksantikvaren orienterte om kulturmiljøfredningen av Skudeneshavn i formannskapsmøte i Karmøy kommune i forkant av kommunestyrets behandling av forslag til fredning 16. januar 2017.

Folkemøter

Det har blitt avholdt tre folkemøter, hvor representanter fra Riksantikvaren, Rogaland fylkeskommune og Karmøy kommune var til stede.

- Møte 23. februar 2015 i Skudeneshavn for å informere om at det ville bli startet opp fredningssak for deler av Skudeneshavn etter kulturminneloven § 20.
- Møte 23. november 2015 i Skudeneshavn for å orientere om forslag til fredning.
- Møte 12. april 2016 i Skudeneshavn for å informere om at forslag til fredning ville bli endret på bakgrunn av innkomne merknader etter offentlig ettersyn og lokal høring av fredningsforslaget.

Øvrige møter

Den 18. oktober 2015 ble det avholdt foredrag i Skudeneshavn om byens vernehistorie og utvikling. Foredraget var åpent for alle.

Den 7. september 2016 ble det avholdt et møte med representanter for Skudeneshavn Arena og andre brukere og beboere i sone B for å avklare spørsmål til arbeidet om fredningsforslaget.

2.2.1 Varsel om oppstart av fredningssak

Riksantikvaren varslet om oppstart av fredningssak i brev datert 27. februar 2015. Varselet ble sendt til alle grunneiere, lag og foreninger, samt Karmøy kommune og Fylkesmannen i Rogaland, med kopi til Rogaland fylkeskommune. Varselet ble kunngjort i Stavanger Aftenblad, Haugesunds Avis og i Karmøynytt.

Ved høringsfristens utløp 1. april 2015 var det kommet inn syv merknader til varsel om oppstart. Det kom inn en merknad etter fristen.

2.2.2 Lokal høring og offentlig ettersyn

Forslag til forskrift om fredning av Skudeneshavn med utkast til forvaltningsplan ble lagt ut til offentlig ettersyn 30. oktober 2015 av Riksantikvaren. Offentlig ettersyn ble kunngjort i Stavanger Aftenblad, Haugesunds Avis, Karmøynytt og Norsk Lysningsblad.

Ved høringsfristens utløp 18. desember 2015 var det kommet inn 18 merknader fra berørte grunneiere og andre interesserte, Fortidsminneforeningen, Skudeneshavn Arena, Statens vegvesen region Vest og Foreningen Gamle Skudeneshavn.

2.2.3 Andre gangs lokal høring og offentlig ettersyn

Forslag til forskrift om fredning av Skudeneshavn med utkast til forvaltningsplan ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn 27. juni 2016 av Riksantikvaren. Offentlig ettersyn ble kunngjort i Haugesunds Avis, Karmøynytt og Norsk Lysningsblad.

Høringsfristen ble satt til 5. september 2016. Fristen ble senere utsatt til 23. september 2017. Det kom inn 9 merknader fra berørte grunneiere, Skudeneshavn Arena, Skudenes handelsstand, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Rogaland.

2.2.4 Politisk behandling i Karmøy kommune

I henhold til kulturminneloven § 22 nr. 3, har saken vært til politisk behandling i Karmøy kommune. Saken ble lagt fram for hovedutvalg oppvekst og kultur 7. desember 2016, hovedutvalg teknisk og miljø 8. desember 2016, formannskapet 16. januar 2017 og kommunestyret 6. februar 2017. Rådmannens innstilling til vedtak ble enstemmig vedtatt i hvert møte. Kommunestyret ga følgende uttalelse:

«Kommunestyret stiller seg bak forslaget om kulturmiljøfredning av deler av Skudeneshavn, som beskrevet i fredningsforslag, forskrift og forvaltningsplan.»

2.2.5 Sentral høring

Fredningsforslaget ble sendt på sentral høring i brev fra Riksantikvaren, datert 17. februar 2017. Høringsfristen var 9. april 2017.

Følgende instanser fikk forslaget til uttalelse: Den Norske Turistforening, Fortidsminneforeningen, Friluftsrådenes Landsforbund, Innovasjon Norge, Kartverket, Kystverket, Landbruksdirektoratet, Miljødirektoratet, Norges Forskningsråd, Norges geologiske undersøkelse, Norges Handikapforbund, Norges Miljøvernforbund, Norges Museumsforbund, Norges naturvernforbund, Norsk Kulturarv, Norsk Kulturråd, Norske Arkitekters Landsforbund, NVE – Norges vassdrags- og energidirektorat, Politidirektoratet, Statens naturoppsyn – SNO, Statens vegvesen – Vegdirektoratet og Statskog SF.

I denne høringsrunden fikk også Rogaland fylkeskommune fredningsforslaget oversendt til behandling.

Ved høringsfristens utløp var det kommet inn tilbakemelding fra Norges forskningsråd og Kulturrådet. Begge høringsparter meldte at de ikke hadde noen merknader.

3 Viktige endringer i løpet av fredningsprosessen

Et hovedtema i merknadene var et ønske om at det i tilstrekkelig grad skulle være mulig å drive næring og utvikling i sone B, og at forvaltningen av sone B må være mindre inngripende enn i sone A. Disse hensyn er i det vesentlige ivaretatt av Riksantikvaren.

3.1 Endring i forslag til fredningsforskrift etter første lokale høring

Etter den første lokale høringen, ble forslaget til forskrift endret i tråd med merknadene. De viktigste endringene består i at:

- Formålet er konkretisert for å tydeliggjøre byutviklingen og sammenhengen mellom sone A og B.
- Det er gitt en tidsmessig avgrensning til perioden 1800-1940, og det presiseres at bygningseksteriører og strukturer fra tiden etter 1940 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet som helhet.
- Det er gitt egne bestemmelser for sone B som er knyttet til muligheten for å rive og å bygge nytt og for å synliggjøre mulighetene for næringsutvikling.
- Begrepet formålsbygg er fjernet da mange oppfattet det som uklart.
- Det er lagt større vekt på samfunnsutvikling og næringsutvikling.
- Bestemmelsen om varmepumper er endret.

3.2 Endring i forslag til forvaltningsplan etter første lokale høring

Etter den første lokale høringen, ble det gjort endringer i den foreslåtte forvaltningsplanen. De viktigste endringene består i at:

- Planen inneholder mer om bruksverdier, kunnskapsverdier, opplevelsesverdier og bevaringsverdier
- Fredningen av Skudeneshavn knyttes til nasjonale verdier
- Det er skrevet mer om utviklingsmuligheter i Skudeneshavn med særlig vektlegging på sone B i forvaltningsdelen-

3.3 Riksantikvarens endringer i forslaget til forskrift etter lokal og sentral høring

Riksantikvaren har endret forskriftsutkastets utforming etter den sentrale høringen. Endringene er i tråd med Justis- og politidepartementets veileder "Lovteknikk og lovforberedelse". Riksantikvaren er av den oppfatning at oppbyggingen nå er mer systematisk, klar og oversiktlig. Det vil også være enklere å henvise til de ulike bestemmelsene i forskriften. Riksantikvaren påpeker at innholdet i forskriften ikke er endret.

Klima- og miljødepartementet er av den oppfatning at det endrede fredningsforslaget ivaretar de viktige bevaringshensyn i Skudeneshavn, og at man i justeringen av forskrift og forvaltningsplan har foretatt en balansert avveining mellom ulike hensyn.

4 Høringsuttalelser.

Statens Vegvesen har ingen merknader til fredningsforslaget.
Riksantikvaren: tar informasjonen til etterretning.
Klima- og miljødepartementet: tar informasjonen til etterretning.

4.1 Generelle eller positive merknader til fredningsforslaget

En rekke eiere og næringsdrivende er positive til å frede Gamle Skudeneshavn, sone A.
Riksantikvaren tar dette til orientering.
Klima- og miljødepartementet merker seg de positive innspillene.

4.2 Særskilte merknader knyttet til ulike sider ved fredningsforslaget

4.2.1 Avgrensingen av fredningsområdet

Skudeneshavn Arena ønsker at Kanalvegen 4 som i dag benyttes av Skudeneshavn båtforening i havnebassenget like sør for verkstedet bør komme med i planen.
To huseiere, Foreningen Gamle Skudeneshavn og Fortidsminneforeningen Haugaland Lokallag kom med innspill til utvidelse og endring av fredningsområdet. Det ble blant annet pekt på at en adkomstvei til "tollvaktshytta" måtte innlemmes i fredningen. Videre kom det innspill om at overgangen fra sone A til B burde følge avgrensningen for reguleringsplan for Gamle Skudeneshavn.
En eier ba om at "ungdomshuset" ble innlemmet i fredningen og viste til at Skudeneshavn har en rik lags- og foreningshistorie som ikke er fortalt. Ungdomshuset er sentral i denne historien og inngår naturlig sammen med nabobyggene.
Riksantikvaren tok til følge innspillet om at overgangen fra sone A til sone B burde følge avgrensningen for reguleringsplanen Gamle Skudeneshavn. Soneinndelingen ble korrigerte i henhold til merknaden.
Fredningens omfang ble valgt ut med tanke på å vise byens vekst og endringen fra den selvgrodde byen til det planlagte sentrum. Øvrige områder har derfor ikke blitt vurdert til å være i tråd med formålet med fredningen. Områdene har likevel en verneverdi, og flere av de aktuelle områdene er derfor registrert i NB!-registeret, *Nasjonale interesser i by.* Det er noe uklart hvorvidt adkomstveien til "tollvaktshytta" er den opprinnelige tilkomsten. På grunn av dette ønsker ikke Riksantikvaren å utvide fredningsområdet. Riksantikvaren konkluderte med at formålet med fredningen vil bli ivaretatt med det omfang som ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Når det gjelder innspillet om å innlemme "ungdomshuset" i fredningen fant Riksantikvaren ikke grunn til å utvide det aktuelle fredningsområdet, da lags- og foreningshistorien allerede fortelles gjennom at bedehuset, Frelsesarmeens lokaler og byparken er innlemmet i fredningsforslaget. Kanalveien 4, altså folkebadet/formannskapssalen har vært omfattet av fredningsforslaget fra varsel om oppstart.
Klima- og miljødepartementet støtter Riksantikvarens vurdering med hensyn til avgrensning.

4.2.2 Soneinndeling og utvikling

Flere eiere og næringsdrivende er positive til fredning av sone A. Men mange er redd for at vernet av sone A og sone B i praksis vil bli like strengt. De savner et skille mellom disse sonene. Disse er også bekymret for framtidig utvikling i sone B dersom

dette området fredes. I den sammenheng vises det til at forbudet mot å bygge og rive i sone B vil kunne forsinke næringsutviklingen. De er derfor negative til fredning av sone B. Det kom inn merknader knyttet til rivesaker, nybygg, og tilrettelegging for arbeidsplasser, ny virksomhet og økt bosetning

21 eiere mener det første forslaget om fredning av sone B, "Skudeneshavn sentrum", får så store konsekvenser for framtidig utvikling av byen at de er mot fredning av denne sonen.

Skudeneshavn Arena ønsker at den nye del av Torget 4 tas ut av Sone A og inn i Sone B. Videre ønskes det at ferjekaien og nykaien tas ut av Sone A. Det vises til at det i forslaget til forskrift er et for dårlig skille mellom forvaltningen av sone A og sone B. I sone B er det forretninger og næringsbygg, og det er behov for utviklingsmuligheter for fortsatt å kunne drive forretningsvirksomhet i området. Det ble anført at en kulturmiljøfredning vil stoppe utviklings- og endringsmulighetene i Skudeneshavn, og at søknadsprosessene vil bli tungvinte. Det ble også påpekt at NB!- området og reguleringsbestemmelsene gir et tilstrekkelig vern.

Riksantikvaren viser til at NB! registeret ikke gir formelt vern, og at reguleringsplaner endres med jevne mellomrom. Riksantikvaren mener derfor at fredning er det beste virkemiddelet til langsiktig vern av Skudeneshavn.

Riksantikvaren peker på at det i mange av høringsinnspillene ble uttrykt bekymring for at en fredning av sone B vil være til hinder for videre utvikling av Skudeneshavn. Både forskrift og forvaltningsplan ble endret og sendt på ny høring. Det er blitt tatt inn flere særskilte bestemmelser om hva som kan tillates i sone B. Formålet er blitt endret for å få fram tydeligere mulighetene for byutviklingen og sammenhengen mellom sonene. Videre er det blitt føyd til bestemmelser om rivning og oppføring av nye bygg. Ordlyden i § 4 tredje ledd er blitt endret slik at det tydelig framgår at det i vurderingen av hvilke tiltak som skal tillates i sone B skal legges vekt på hensynet til bolig- og næringsutvikling og andre forhold av samfunnsmessig betydning. Forskriften sier at det skal være større rom for endringer i sone B enn i sone A og dette presiseres i særskilte bestemmelser for hva som kan tillates i sone B. Blant annet gis det bestemmelser om at det under visse forutsetninger både kan gis tillatelse til å rive og å oppføre nye bygg, og at det i visse tilfeller er tillatt å gjennomføre istandsettingstiltak og mindre ombygginger uten forutgående søknad til kulturminnemyndighetene. Videre framgår det tydelig at det i vurderingen av hvilke tiltak som kan tillates i sone B skal legges vekt på hensynet til bolig- og næringsutvikling og andre forhold av samfunnsmessig betydning. Forskriften legger til rette for langsiktighet og forutsigbarhet i planleggingen.

Riksantikvaren viser videre til at forvaltningsplanen legger til rette for at forvaltningen av kulturmiljøet skal kunne skje så effektiv som mulig ved å gi nærmere utdyping av hva fredningen innebærer.

Riksantikvaren er videre av den oppfatning at forhold knyttet til byggesaksbehandling og tilrettelegging for nye arbeidsplasser og virksomheter faller utenfor Riksantikvarens virkefelt. Riksantikvaren har signalisert at det er viktig å legge til rette for videre utvikling i Skudeneshavn, noe som har blitt fulgt opp i forskriftens bestemmelser.

Riksantikvaren merker seg at Skudeneshavn Arena, Skudenes handelsstand og flere huseiere og næringsdrivende er blitt positive til fredning av sone B etter at det ble et tydeligere skille mellom sone A og sone B og med de endringene som er anført over. Tre huseiere opprettholder sitt standpunkt om at de er negative til fredning av sone B. Riksantikvaren mener likevel at med de endringene som er foretatt i forskrift og forvaltningsplan har imøtekommet disse anførslene slik at mulighetene for å kunne bo, drive næring og utvikling i Skudeneshavn er blitt tydelig.
Klima- og miljødepartementet deler Riksantikvarens synspunkter om at en kulturmiljøfredning er det beste virkemiddelet for å ivareta kulturmiljøverdiene i Skudeneshavn. Departementet har forståelse for høringsinstansenes bekymringer for at fredningen legger unødige hindringer for endringer i sone B. Vi mener likevel at med de endringene i forskrift som Riksantikvaren har foreslått, blir dette ivaretatt på en tydelig og god måte. Departementet merker seg at Torget 4 er tatt ut av Sone A og at kaiområdene nedenfor folkeparken er tatt helt ut av fredningen, dvs ferjekaien og nykaien. Departementet har ingen ytterligere kommentarer til soneinndelingen. Departementet mener videre at med endringene i forskriften har det også blitt tydeligere at det skal være mulig å kunne bo, drive næring og utvikling i Skudeneshavn, samtidig som verdiene i kulturmiljøet sikres. Helheten og sammenhengen i Gamle Skudeneshavn og Havn gir Skudeneshavn kulturmiljø en unik verdi. Etter departementets oppfatning gir fredningen mulighet til langsiktighet og forutsigbarhet i planleggingen av forvaltningen av Skudeneshavn.

4.2.3 Verdiskaping

En eier etterspør verdiskapingssatsingen som skulle gå parallelt med fredningsprosessen.
Riksantikvaren viser til at det i 2015 ble satt av 150.000 kroner til et forprosjekt i Skudeneshavn jf. Riksantikvarens budsjett for verdiskaping på kulturminneområdet i 2015. Det var Karmøy kommune som sendte søknaden. Riksantikvarens svar til Karmøy kommune er datert 16.04.2015. Betingelsene for å motta beløpet var bl.a. lokal medfinansiering av samme størrelse og en fullstendig plan for forprosjektet. Det lyktes ikke kommunen å føre dette arbeidet så langt at tilsagn kunne gis i 2015. Riksantikvarens midler til verdiskapingstiltak på kulturminneområdet var i 2016 bundet opp. I 2017 og 2018 ble det ikke søkt om støtte.
Klima- og miljødepartementet er av den oppfatning at med de endringer Riksantikvaren har foretatt i forskrift og forvaltningsplan, er behovene for utvikling og endring for en stor del blitt ivaretatt. Departementet støtter derfor Riksantikvarens vurderinger og viser til departementets kommentarer under pkt. 4.2.2.

4.2.4 Tekniske installasjoner

To eiere og Fortidsminneforeningen Haugaland Lokallag hadde innvendinger til at forskriften forbød montering av varmepumper i den første høringen av forslag til fredning. Disse spilte også inn ønske om installering av fibernett for å løse problemet med skjemmende antenner i fredningsområdet.

En annen eier har innvendinger mot at varmepumper ble tatt ut som søknadspliktig tiltak i forskriften og anfører at de er skjemmende både visuelt og lydmessig i den andre høringen av forslag til fredning. Kan føre til nabokrangel med tanke på støy og ulik standard på varmepumpene.
En eier viste også til det store antallet søppeldunker som er lite forenlig med kulturmiljøfredningen. Eieren ber Riksantikvaren om å installere et mer moderne system for søppelhåndtering og som også reduserer brannfaren.
Riksantikvaren har endret forskriften i tråd med innspillene i første høring av forskriften. I forskriften § 5 c), framgår det at montering av tekniske installasjoner, som for eksempel varmepumper, kan gjennomføres uten søknad dersom de ikke er synlige fra offentlig uterom. Større skilt og andre innretninger som er synlige fra offentlige uterom, krever fremdeles søknad til kulturminneforvaltningen. Dette omfatter også varmepumper og tilførselsdel til varmepumper. Riksantikvaren peker på at de ikke har myndighet til å regulere støy gjennom en fredning. Støyproblematikk og eventuelle nabokonflikter må løses gjennom annet lovverk.
Når det gjelder spørsmålet om fiber viser Riksantikvaren til at forskriften ikke omfatter et absolutt forbud mot antenner, men at slike tiltak er søknadspliktig.
Riksantikvaren viser til at brannsikring av tette trehusmiljøer et satsingsområde. Forslag om tiltak som minimerer muligheten for brann, som for eksempel avfallsoppbevaring, ser Riksantikvaren på som positivt. Riksantikvaren kan ikke iverksette slike tiltak, men eiere og kommunen kan søke om tilskudd til brannsikring. I Skudeneshavn har dette blitt gjort de siste årene.
Klima- og miljødepartementet merker seg synspunktene som er framkommet. Noen av disse ligger utenfor kulturminnemyndighetenes ansvarsområde og der vi ikke har virkemidler. Men for de områdene der kulturminnemyndigheten har ansvar har merknadene blitt imøtekommet med de endringer i forskrift som Riksantikvaren har foretatt.

4.2.5 Saksbehandling

Tre eiere og Skudeneshavn Arena stilte spørsmål knyttet til saksbehandling og saksbehandlingstid. Blant annet ble det spilt inn et ønske om at det burde inntas bestemmelser om saksbehandlingstid i forskriften og videre at fredningen må sikre mot forskjellsbehandling, og gi grunnlag for utvikling uten at det må søkes om dispensasjon. Det ble påpekt at forskriften ikke er detaljert nok til å unngå dyre byggeprosesser og personavhengig saksbehandling for den enkelte eiendom.
Riksantikvaren viser til at forvaltningslovens regler gjelder all virksomhet som drives av offentlige organer, og at det derfor ikke er nødvendig å innta egne bestemmelser om saksbehandling i forskriften. Det ble også vist til Riksantikvarens rundskriv – 27.09.2013 (endret 20.04.2014) *om enklere og raskere dispensasjonsbehandling av tiltak på byggverk, anlegg mv. fra nyere tid, områder og kulturmiljøer som er fredet i medhold av kulturminneloven.* http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/For-eiere-av-fredete-bygg-og-anlegg.
Når det gjelder spørsmålet om dispensasjoner åpner forslag til forskrift for nybygg, men det vil settes krav til hvordan disse skal utformes, og det vil derfor måtte søkes

om dispensasjon fra fredningen. Forskriften går ikke i detalj på verdiene for hver enkelt eiendom da det er kulturmiljøet som helhet som foreslås fredet. Forskriften gir bestemmelser om tiltak som er aktuelle for de fleste av bygningene innenfor fredningsområdet. Riksantikvaren er opptatt av at Skudeneshavn fremdeles skal være en levende by med utviklingsmuligheter. En for detaljert beskrivelse vil kunne virke innsnevrende på balansen mellom utvikling og vern, noe som ikke er ønskelig.
Klima- og miljødepartementet viser til Riksantikvarens kommentarer og har ingen ytterligere tilføyelser.

4.2.6 Andre forhold

En tidligere huseier ba om rettelse av eierforhold i matrikkelen mens ander ga merknader knyttet til feilaktige faktaopplysninger om enkeltbygg.
Riksantikvaren korrigerte feilene og tok dette med seg i det videre arbeidet.
Klima- og miljødepartementet tar informasjonen til etterretning.

Fortidsminneforeningen Haugaland lokallag ga innspill om at allmenninger og åpenhet mot sjøen må bevares og tilbakeføres.
En eier og Foreningen Gamle Skudeneshavn ba om at fredningen burde hindre privatisering av byens fellesområder.
Riksantikvaren viser til at de ikke har myndighet til å kreve tilbakeføring til en tilstand som var før fredningstidspunktet. Fredningen innebærer at det må søkes om dispensasjon for å sette opp gjerder og skilt, og at allmenninger og smug kan gjenåpnes som ledd i en tilbakeføring. Fredningen gir imidlertid ikke anledning til å kreve tilbakeføring til et tidspunkt i forkant av fredningen.
Klima- og miljødepartementet tar innspillet til etterretning og viser til Riksantikvarens kommentar.

Fylkesmannen i Rogaland peker på at Parkfjellet øst i planområdet er en hekkelokalitet for krykkje. Denne sjøfuglen er registrert som sterkt truet på nasjonal rødliste. Bevaring av dette grøntområdet vil derfor både være viktig for naturmangfoldet og kulturmiljøet på stedet.
Riksantikvaren tar informasjonen til etterretning.
Klima- og miljødepartementet tar informasjonen til etterretning. Departementet understreker at fredningen vil bidra til at grøntområdet bevares. Her har natur- og kulturminneforvaltningen felles interesser.

4.2.7 Kommentarer til forvaltningsplan

Fire eiere og en næringsdrivende tok opp manglende tydelighet i forvaltningsplanen, vanskeligheter med å skille de to sonene og at framtidsrettede tiltak for å styrke næring og bomuligheter i sentrum er for lite beskrevet i forvaltningsplanen. Et par av eierne ber om at det utarbeides eksempler og tiltak som kan styrke kulturmiljøet og de kulturhistoriske verdiene. En eier ber også om at det legges inn mer detaljer for de ulike eiendommene i planen noe som vil lette framtidige byggeprosesser.

En eier og en interessent ga innspill til datering og kildehenvisninger, ortografiske feil og detaljkommentarer til faktafeil og språklige presiseringer i forvaltningsplanen.
Skudeneshavn Arena hadde merknader til utkast til forvaltningsplan. Merknadene var i hovedsak knyttet til følgende temaer:

- Dokumentasjon som synliggjør enkeltobjektenes verdi i sone B
- Tydelighet om hvordan området, og da særlig sone B, skal forvaltes
- Opplysninger om saksgang og Skudeneshavn Arenas deltakelse i ressursgruppen –
- Informasjon om muligheten til å søke om dispensasjon fra fredningen

En eier spør om hvilke hjelpemidler som kan tillates ved nedslag siden det ikke skal være tillatt å montere pipehatter.
Riksantikvaren viser til at det ligger utenfor fredningens og forvaltningsplanens område å gi konkrete eksempler på tiltak. Dette må gjøres i samarbeid med Karmøy kommune og Rogaland fylkeskommune gjennom gode byggesaks- og planprosesser.
Riksantikvaren mener at med nytt utkast til forskrift og forvaltningsplan har man et godt utgangspunkt for å planlegge nye tiltak i Skudeneshavn. Det vises til at forvaltningsplanen nå i større grad beskriver de samlede verdiene i hele Skudeneshavn. På den måten blir det tydeligere for både eierne og forvaltningsmyndighetene hva som er de særlige verdiene i kulturmiljøet.
Forvaltningsplanen går ikke i detalj på verdiene for hver enkelt eiendom da det er kulturmiljøet som helhet som foreslås fredet. En for detaljert beskrivelse vil kunne virke innsnevrende på den av Riksantikvaren ønskede balansen mellom utvikling og vern.
Riksantikvaren ser behovet for å være tydelig på handlingsrommet for endringer på detaljer i en kulturmiljøfredning som har som formål å ivareta helheten. En oversikt over kulturhistoriske verdier er viktig for å kunne ivareta verdiene i kulturmiljøet på en god måte. I det nye utkastet til forvaltningsplan er det derfor lagt inn et nytt kapittel 5 som både utdyper de kulturhistoriske verdiene og byutviklingsrekkene i Gamle Skudeneshavn (sone A) og i Havn (sone B). Nye kart synliggjør også strukturer og sammenhenger av betydning for fredningen.
Tydeliggjøringen av verdier er fulgt opp med et nytt kapittel 6.6 som utdyper strukturer, helhet, sammenhenger og enkeltelementer i Skudeneshavn.
Riksantikvaren tror at de tilleggene som er gjort vil gi et godt utgangspunkt i å vurdere de enkelte bygningers verdi som del av den helheten som skal ivaretas og for vurderingen av tiltak på enkeltbygninger og strukturer.
Riksantikvaren er enig i at det er viktig å legge fokus på utviklingsmulighetene. Det er et mål at man også i framtiden skal kunne bo, drive næring og utvikling i Skudeneshavn. Det er derfor lagt til et nytt kapittel om utvikling i Skudeneshavn. Det nye kapittel 7, *Utvikling og næringsvirksomhet i kulturmiljøer,* gir generelle råd om vern, bruk, verdiskaping og utvikling. Kapittelet inneholder også en egen del om utvikling i Skudeneshavn med særlig fokus på sone B. Det gis også råd om planlegging av en rekke bygge- og utviklingstiltak. I tillegg har det i kapittel 8 (tidligere kapittel 6) blitt tydeliggjort at rådene om tiltak på eksisterende bygninger må tilpasses den enkelte sone.

Rådene som gis i kapittel 8 er generelle. De tar ikke høyde for særlige forhold som kan medføre behov for andre løsninger enn de foreslåtte. I slike tilfeller vil det være mulig å få dispensasjon for andre løsninger enn de foreslåtte, for å sikre fortsatt bruk av bygningen. Ved behandlingen av dispensasjonssøknader, skal det legges vekt på om det foreligger slike særlige forhold. Riksantikvaren har også endret rådene i kapittel 8.3.5 (tidligere kapittel 6.3.5.) i tråd med innspillene.
Når det gjelder problemstillingen knyttet til vindnedslag og montering av pipe, bemerker Riksantikvaren at det alltid vil være tiltak som ikke faller direkte inn under det som er nevnt i fredningsbestemmelsene. Det er derfor mulig å søke om dispensasjon fra fredningen. Ved dispensasjonsbehandlingen skal forvaltningen ha en løsningsorientert innstilling med fokus på at kulturminnene skal være i bruk.
Vurderingen av dispensasjonssøknader vil være avhengig av om tiltaket ligger i sone A eller i sone B. Både formålet med fredningen og bestemmelsene i forskriften er viktige i denne sammenhengen, særlig når det gjelder vesentlighetsvurderingen. I sone B skal det for eksempel legges særlig vekt på hensynet til bolig- og næringsutvikling og andre forhold av samfunnsmessig betydning ved vurderingen av hvilke tiltak som kan tillates. I kapittel 9.2 er det skrevet mer om dispensasjonsbehandlingen.
Faktafeil, manglende kildehenvisninger og lignende har blitt rettet så langt det har vært mulig.
Innspillet om en eksempelsamling som eget kapittel i forvaltningsplanen og øvrige gode innspill tar Riksantikvaren med seg videre i arbeidet med bevaring av Skudeneshavn kulturmiljø.
Klima- og miljødepartementet merker seg at Riksantikvaren har endret forvaltningsplanen på bakgrunn av de innkomne merknadene. De mange endringene og tilføyelsene som Riksantikvaren har gjort i forvaltningsplanen gjør planen betydelig mer informativ. Etter departementets syn er forvaltningsplanen nå blitt et godt redskap for forvaltningen av kulturmiljøet og bidrar med forutsigbarhet i hva som kan gjøres av tiltak og utvikling i de to sonene.
Departementet vil bemerke at det er svært positivt at arbeidet med fredningen og med forvaltningsplanen har blitt utarbeidet parallelt. Etter departementets oppfatning har det bidratt til en god prosess og dempet mulige konflikter som bygger på usikkerhet knyttet til bruk og vern.

4.2.8 Kommentarer til forskrift

Flere eiere, Skudeneshavn Arena og en interessent ga en rekke kommentarer og innspill til formuleringer i forskriften. Disse dreide seg i all hovedsak om forholdet mellom sone A og sone B og utviklingsmuligheter i sone B.
Riksantikvaren har tatt innspillene til etterretning og innarbeidet disse i den reviderte forskriften. De viktigste endringene i forskriften var:

- Konkretisering av formålet for å tydeliggjøre byutviklingen og sammenhengen mellom sonene
- Større vektlegging på samfunns- og næringsutvikling
- Avgrensning av fredningen til perioden 1800-1940

- Egne bestemmelser for sone B, for å synliggjøre mulighetene for næringsutvikling
- For å tydeliggjøre at det skal være et større rom for endringer i sone B enn i sone A, har vi i det reviderte forslaget til forskrift tatt inn flere særskilte bestemmelser om hva som kan tillates i sone B. Vi har blant annet tilføyd bestemmelser som rivning og oppføring av nye bygg. Videre har vi endret ordlyden i § 4 tredje ledd slik at det tydelig framgår det i vurderingen av hvilke tiltak som kan tillates i sone B skal legges vekt på hensynet til bolig- og næringsutvikling og andre forhold av samfunnsmessig betydning.

Klima- og miljødepartementet mener at med de endringene som er blitt foretatt av forskriften, så bidrar det til en forutsigbar forvaltning og ivaretar de kulturhistoriske verdiene på en god måte. Departementet mener disse endringene imøtekommer behovet for en framtidig by- og næringsutvikling. Vi mener også at det framgår tydeligere forskjellen mellom sone A og sone B og at forvaltningen dermed blir forutsigbar.

5 Forvaltning, økonomiske og administrative konsekvenser

I forbindelse med siste fullførte kulturmiljøfredning i 2016 (Ny Hellesund) ble det vedtatt i Statsråd at kostnadene for private eiere og for det offentlige skal være belyst i alle framtidige kulturmiljøfredninger. Riksantikvaren har engasjert Menon til å beregne og synliggjøre historiske og framtidige kostnader for Skudeneshavn kulturmiljø. Fredninger kan også bringe nyttevirkninger ut over det historiske vern som staten har bestemt er viktig, og det er derfor også gjennomført en ringvirkningsanalyse. Det er blitt tatt utgangspunkt i at prosessen har vart fra 2014 til 2018. Kostnadsvirkningene framskrives i 40 år, jf. Menon-publikasjon 54/2018

5.1 Samfunnsøkonomiske kostnader ved gjennomføring av kulturmiljøfredning

De totalt forventede kostnadsvirkningene er i underkant av 34,3 millioner kroner i 2018-kroner nåverdi, der den største forventede kostnadsvirkningen er kostnader som går til tilskudd til restaurering og istandsetting, tett fulgt av kostnader til saksbehandling. Det er ikke store endringer til forskjell fra nåsituasjonen. Det kommer av at det allerede er strenge reguleringer av kulturmiljøet og bygninger ved nåværende regulering av kulturmiljøet som gjør at de privates merkostnader ikke endres vesentlig ved en fredning.

Hovedbegrunnelsen for fredningen ligger i bidraget til å oppnå våre overordnede mål for forvaltningen av kulturarven. Beskrivelsene av disse verdiene er utførlig omtalt i kap. 1.4. Siden det allerede foreligger en streng regulering av kulturmiljøet med hjemmel i plan- og bygningsloven vil fredningen ikke føre til store forandringer i restriksjonene i det berørte kulturmiljøet. Fredningen vil derimot gi en langsiktig beskyttelse av et nasjonalt viktig kulturmiljø mot eventuelle svingninger i lokale prioriteringer. Det er departementets vurdering at en totalkostnad med en anslått verdi på 34,3 mill. kroner er fullt ut akseptabel for å oppnå dette.

Verneverdiene er ikke prissatt, og kan vanskelig prissettes fullt ut fordi kompleksiteten i godet "kulturarv" gjør dette vanskelig. Verdien kan blant annet fanges opp gjennom kulturarvbasert reiseliv, og i økte eiendomspriser i og rundt fredete miljøer, men den vesentlige komponenten vil være ikke-bruksverdier. At det foreløpig ikke finnes studier som gir innsikt i disse prisene gjør dem ikke mindre viktige for befolkningens velferd, og dermed for en samunnsøkonomisk vurdering. Det er på dette grunnlaget departementet mener at de langsiktige samfunnsøkonomiske konsekvensene er positive. Eventuelle positive, netto ringvirkninger vil komme i tillegg, men inngår ikke i vurderingene.

Departementet mener at fredningsforslaget slik det nå foreligger har små negative konsekvenser. Samlet sett vurderer departementet det slik at de samfunnsøkonomiske konsekvensene av vernet vil være positive på sikt. I tillegg vil fredning av kulturmiljøet sikre kulturminneverdier som ikke har en synlig pengeverdi, men som tillegges stor verdi politisk og i opinionen.

5.2 Offentlige kostnader ved gjennomføring av kulturmiljøfredning

Forvaltningen av fredningsforskriften er tillagt Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt. I samsvar med vanlig praksis i slike saker legges det opp til at forvaltningsmyndigheten overføres til Rogaland fylkeskommune. Utgifter til forvaltning eller andre følgekostnader dekkes innenfor ordinære budsjettposter. Fredning av Skudeneshavn kulturmiljø er ikke til hinder for videre bruk og utvikling av området med bygninger og anlegg. Over Riksantikvarens post 71, overføres det årlig midler til fylkeskommunene som tildeler midlene til eiere av fredede bygninger ut fra en vurdering av tilstand og behov.

Totale offentlige kostnader knyttet til vedtaket, senere saksbehandling, tilskudd til restaurering og istandsetting osv. er beregnet til ca. 33,1 millioner nåverdi 2018-kroner. Av dette utgjør tilskudd om lag 19 millioner kroner. Dette er både historiske kostnader, det vil si kostnader som har påløpt i forbindelse med arbeidet med fredningen, og antatte framtidige kostnader. Det er grunn til å presisere at disse tilskuddene ikke har vært ekstrabevilgninger eller kommer til å være ekstrabevilgninger over statsbudsjettet. Tilskuddsmidlene er hentet fra Riksantikvarens ordinære budsjett. Det vil imidlertid ikke ha budsjettmessige konsekvenser framover og det har heller ikke hatt det i fredningsprosessen. Resterende kostnader for det offentlige på rundt 14,1 millioner kroner til utforming av vedtaket, saksbehandling og informasjonsspredning og rådgivning, dekkes av Riksantikvarens, fylkeskommunens og kommunens lønnsbudsjetter. Av dette er 4 millioner kroner påløpt under fredningsprosessen og 10,1 millioner vil påløpe i forvaltningsfasen.

I løpet av fredningsprosessen, siden 2014, er kostnadene estimert til i underkant av 13 millioner. Dette inkluderer saksbehandlingskostnader, kostnader til byantikvar, lokal kulturminneplan, tilskudd til istandsetting og verdiskaping for å nevne noe. De totale framtidige kostnadene, inkludert tilskudd, utgjør i overkant av 21,3 millioner kroner.

Bruk av offentlige midler for å dekke antikvarisk merkostnad ved istandsetting med tradisjonelle materialer og metoder bidrar til å sikre det fellesgodet som Skudeneshavn kulturmiljø utgjør.

5.3 Andre kostnader knyttet til fredningen – privatøkonomiske kostnader

Fredningen av Skudeneshavn kulturmiljø er ikke til hinder for en videre bruk av området med bygninger og anlegg. Det foreslått fredede kulturmiljøet i Skudeneshavn omfatter til sammen rundt 190 bygninger. Fredningsområdet er omfattet av reguleringsplaner som blant annet sier noe om å ivareta den verdifulle bebyggelsen i Gamle Skudeneshavn.

Fra høsten 2016 ble det satt i gang en detaljert tilstandsvurdering av bygningene i Skudeneshavn. Per juni 2018 er ca. 30 % av bygningsmassen tilstandsvurdert. I Riksantikvarens budsjett for 2018 er det satt av midler for videreføring av dette arbeidet.

I dag framstår de aller fleste bygningene og anleggene i Skudeneshavn som godt vedlikeholdt. På grunn av det gode vedlikeholdsnivået kjenner ikke departementet til at det er noen umiddelbare behov for større istandsettingstiltak. Bygningene i Skudeneshavn er i hovedsak i jevnlig bruk, og har høyt brukspotensiale. Dette medfører et lavere potensiale for skade og tilsier også et lavere behov for tilskudd.

I den grad kulturminnemyndighetene setter vilkår for å gjennomføre tiltak som innebærer en merkostnad for eier ved arbeidet, vil eieren kunne søke om å få dekket merkostnadene helt eller delvis gjennom tilskuddsordninger innenfor Riksantikvarens til enhver tid gjeldende budsjettrammer.

Et viktig moment er at restriksjonene for eiere ikke vil bli vesentlig forskjellig fra nåsituasjonen. Området i dag er regulert til bevaring med strenge vernebestemmelser, slik at det ikke er grunnlag for å anta at fredningen vil utgjøre et ytterligere hinder eller endre kostnadene for vedlikehold vesentlig for eierne etter en fredning. Det er anslått at fredningen vil utgjøre om lag 1,2 mill kroner for eiere/berørte. Dette er kostnader blant annet knyttet til ressursbruk forbundet med å etterleve regelverk mv. Av de 1, 2 mill kroner er det i gjennomsnitt bruk 61 600 kroner i fredningsprosessen per år for hele kulturmiljøet. Inkludert i disse kostnadene er utgifter i forbindelse med folkemøte og henvendelser for rådgiving. Det er estimert at de private kostnadene vil være 29 800 kroner for hele fredningsområdet etter at fredningen er gjennomført, alt i 2018 kroner. Disse kostnadene vil gå til rådgivning som følge av fredningsvedtak.

5.4 Forventede ringvirkninger som følge av fredning av Skudeneshavn kulturmiljø

Siden det ble varslet oppstart av fredning av kulturmiljøet i Skudeneshavn i 2015 har det blitt gitt tilskudd på nærmere 6,2 mill kroner til fredete bygg i privat eie og brannsikringstiltak. Midlene har også blitt brukt til å utarbeide en brannsikringsplan for den tette trehusbebyggelsen i Gamle Skudeneshavn.

I tillegg har det blitt gitt tilskudd på kroner 120 000 i 2016 til en fargeanalyse av opprinnelige bygningsdeler på bygninger i Skudeneshavn. Denne analysen gir viktig kunnskap om opprinnelig fargebruk i trehusmiljøet. Kulturmiljøet kan først og fremst

bidra til økt lokal økonomisk aktivitet dersom det bidrar til å tiltrekke turister og andre reisende til området. En fredning av kulturmiljøet kan trolig være et godt utgangspunkt for å utvikle turismen, men dette krever god markedsføring og utnyttelse av potensialet og infrastrukturen som allerede er i området.

Et sannsynlig scenario for utvikling av Skudeneshavn kan være flere kulturmiljømotiverte turister, noe som krever tilrettelegging for økt reiselivsvirksomhet i sentrum. Det er liten grunn til å tro at fredningen vil komme i veien for ny næringsvirksomhet. Økt turisme vil dessuten føre til vekst i kulturmiljømotivert verdiskaping og sysselsetting, som tilsvarer en netto økning for det lokale næringslivet.

Beregningen av direkte og indirekte ringvirkninger av forbruket til de kulturmiljømotiverte turistene med utgangspunkt i 2017-tall anslår en omsetning på 19,9 millioner kroner årlig, dette legger grunnlag for nesten 11 millioner kroner i lokal verdiskaping, og 20 arbeidsplasser. Ringvirkningene er ikke antatt å være en netto for landet, og de er ikke tatt inn i vurderingene av samfunnsøkonomisk lønnsomhet.

6 Endringer i forskriften

Departementet har føyd til to nye punkter under *§ 5 Tiltak som ikke krever dispensasjon*. Ny k og l presiserer forholdet til fremmede organismer og er tatt inn for å begrense risikoen for naturmangfoldet knyttet til fremmede organismer.

Klima- og miljødepartementet

t i l r å r:

Forskrift om fredning av Skudeneshavn kulturmiljø fastsettes i samsvar med vedlagte forslag (vedlegg 1)

Rett kopi bevitnes
Certified Copy
GLH 30/11-18

Forskrift om fredning av Skudeneshavn kulturmiljø, Karmøy kommune, Rogaland

Fastsatt ved kongelig resolusjon 30. november 2018 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 20. Fremmet av Klima- og miljødepartementet

KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENTET

Kapittel 1 Formål og omfang

§ 1 *Formål*

Formålet med fredningen av Skudeneshavn kulturmiljø er å bevare Skudeneshavn som en kilde til kunnskap og opplevelse for dagens og fremtidens generasjoner, og som ressurs for samfunnsutvikling. Skudeneshavn skal sikres som en unik og godt bevart kystby, som viser hvordan et sted har utviklet seg fra strandsted basert på sildefiske, til ladested med variert næringsvirksomhet og bymessige funksjoner i perioden 1800-1940.

Formålet er videre å bevare Skudeneshavn som et godt eksempel på byutviklingshistorie, med hovedvekt på de byggverk og strukturer som forteller om utviklingen av de bymessige funksjonene knyttet til offentlige tjenester, forretningsvirksomhet, frivillig organisasjonsliv og industrialiseringen av samfunnet.

Fredningen av kulturmiljøet skal sikre helheten, sammenhengen, hovedstrukturen og tidsdybden i området. Fredningen skal også sikre de kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene i byggverkenes eksteriør, og strukturer som gateløp, havnebasseng, kaier, brygger, allmenninger, park, hager og annen grønnstruktur. De historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene skal særlig ivaretas. Bygningseksteriør og strukturer fra tiden etter 1940 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet. Fredningen skal ikke være til hinder for at Skudeneshavn opprettholdes og videreføres som en levende by med boliger, handel og annen næringsvirksomhet.

§ 2 *Omfang*

Fredningen omfatter hele eller deler av følgende eiendommer innenfor Gamle Skudeneshavn, Havn og indre havn i Karmøy kommune:
Gnr./bnr. 57/26, 57/27, 57/29, 57/30, 57/31, 57/32, 57/33, 57/34, 57/35, 57/36, 57/37, 57/38, 57/39, 57/40, 57/41, 57/42, 57/43, 57/44, 57/45, 57/46, 57/47, 57/48, 57/49, 57/50, 57/51, 57/52, 57/53, 57/54, 57/55, 57/56, 57/57, 57/59, 57/60, 57/61, 57/62, 57/63, 57/64, 57/65, 57/66, 57/67, 57/68, 57/69, 57/70, 57/71, 57/72, 57/73, 57/74, 57/75, 57/76, 57/77, 57/78, 57/79, 57/80, 57/81, 57/82, 57/83, 57/84, 57/85, 57/86, 57/87, 57/88, 57/89, 57/90, 57/91, 57/92, 57/93, 57/94, 57/95, 57/96, 57/97, 57/98,

57/99, 57/100, 57/101, 57/102, 57/103, 57/104, 57/105, 57/106, 57/107, 57/108, 57/109, 57/110, 57/111, 57/112, 57/113, 57/114, 57/115, 57/116, 57/117, 57/118, 57/119, 57/121, 57/122, 57/123, 57/124, 57/126, 57/127, 57/128, 57/129, 57/130, 57/131, 57/132, 57/133, 57/154, 57/155, 57/160, 57/161, 57/234, 57/238, 57/243, 57/250, 57/251, 57/257, 57/258, 57/259, 57/266, 57/267, 57/279, 57/284, 57/285, 57/293, 57/298, 57/301, 57/313, 57/314, 57/322, 57/323, 57/325, 57/331, 57/332, 57/367, 57/369, 57/373, 57/399, 57/406, 57/416, 57/422, 57/428, 57/436, 57/437, 57/441, 57/446, 57/489, 57/514, 57/522, 57/523, 57/530, 57/534, 57/544, 57/577, 57/580, 57/581, 57/582, 57/588, 57/589, 57/596, 57/600, 57/604, 57/605, 57/611, 57/614, 57/615, 57/621, 57/623, 57/626, 57/627, 57/629, 57/633, 57/634, 57/635, 57/636, 57/637, 57/649, 57/650, 57/654, 57/666, 57/667, 57/701, 57/703, 57/705 samt tollvakthytta og Skudeneshavn kulturhus.

Området er inndelt i sone A og B.

a) Sone A omfatter Gamle Skudeneshavn, parken og tollvakthytta. Bebyggelsen består i all hovedsak av bolighus, men også noen næringslokaler.

b) Sone B omfatter Havn og deler av indre havn, det nye sentrum som ble bygget på slutten av 1900-tallet. Flere av byggverkene i sone B er delt bolig og næring, med hovedvekt på næring.

Fredningen omfatter alle byggverkenes eksteriør og alle faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen. Fredningen omfatter videre alle utvendige arealer herunder kaier, brygger, gårdsrom, gategrunn med gateløp, Havnafjellet, faste belegg, parken og annen grønnstruktur herunder hager.

Kulturmiljøet dekker et areal på 93.204,75m². Omfanget av fredningen og soneinndelingen går frem av vedlagte kart datert 30.11.2018.

Fredningsforskriften med vedlegg skal oppbevares hos Klima- og miljødepartementet, Riksantikvaren, Rogaland fylkeskommune og Karmøy kommune.

Kapittel 2 Fredningsbestemmelser

§ 3 *Forvaltning av sone B*

Innenfor sone B skal fasadene mot Kaigata og Kirkevegen i størst mulig grad bevares. Ved behandling av søknader om dispensasjon i sone B, skal kulturminnemyndighetene legge særlig vekt på hensynet til bolig- og næringsutvikling og andre forhold av samfunnsmessig betydning.

§ 4 *Fredningsbestemmelser for kulturmiljøet*

Innenfor det fredete området må man ha dispensasjon, jf. § 6, for å iverksette tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet, eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

Følgende aktivitet er forbudt i det fredete området:

a) rive eller fjerne hele eller deler av byggverkenes eksteriør

b) føre opp nybygg, tilbygg eller påbygg, herunder arker, kobbhus, balkonger, altaner, terrasser og verandaer

c) iverksette tiltak eller inngrep som kan endre byggverkenes eksteriør. Med endringer menes også nytt materialvalg, som skifte av takbelegg, panel, vinduer, dører eller farge

d) føre opp større skilt eller andre innretninger på byggverkene

e) foreta større terrenginngrep på gategrunn, gårdsplasser og allmenninger, i parken, hager, kaier og brygger mv.

f) føre opp faste byggverk, konstruksjoner, anlegg og installasjoner

g) endre, føre opp eller fjerne plattinger, terrasser og levegger

h) endre, føre opp eller fjerne gjerder, porter, trapper, rekkverk, kaier, brygger eller forstøtningsmurer mv. Med endring menes også nytt materialvalg eller farge

i) sprenge, planere, utføre omfattende gravearbeid eller fylle opp masser på land eller i sjø

j) foreta inngrep eller bruksendring som kan endre offentlige uterom som parken, allmenninger, kaier, brygger, gateløp og plasser med hensyn til utforming, avgrensing eller karakter

k) endre hovedstrukturer, sentrale akser, siktlinjer og utsiktspunkt

l) endre, føre opp eller fjerne kulturhistoriske elementer, herunder eldre trær i parken, i allmenninger og i gateløp

m) endre, føre opp eller fjerne gatebelysning

n) endre eller fjerne belegg i uterom som hager, smug, stier, gater, plasser, kaier eller brygger mv.

o) iverksette tiltak på private og offentlige tekniske anlegg

p) etablere nye traseer for infrastruktur knyttet til elektrisitet, vannforsyning, brannberedskap, kommunikasjon og andre tekniske anlegg

q) endre, stenge eller fjerne gatenett, kaier, brygger, smau, plasser eller fjellknauser.

Listen er ikke uttømmende.

§ 5 *Tiltak som ikke krever dispensasjon*

Tiltak som ikke fører med seg større endringer kan utføres uten søknad til kulturminnemyndighetene. Hvis det er tvil om tiltaket krever søknad, skal kulturminnemyndighetene kontaktes.

Bestemmelsene i § 4 er ikke til hinder for:

a) vanlig vedlikehold i samsvar med byggverkenes opprinnelig eller eksisterende teknikk, utførelse og materialbruk

b) oppføring av mindre skilt og andre mindre innretninger som harmoniserer med byggverket og kulturmiljøet for øvrig med hensyn til utforming, materialvalg og plassering

c) montering av tekniske installasjoner som ikke er synlige fra offentlig tilgjengelige uterom

d) etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører inngrep i bygningens eksteriør

e) etablering og skjøtsel av vegetasjon i private hager

f) vanlig vedlikehold og reparasjon av murer, gjerder, trapper og porter

g) oppføring av mindre frittliggende byggverk i private uterom, som for eksempel drivhus mv. Oppsetting av løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene, for eksempel huskestativ mv.

h) vanlig vedlikehold og skjøtsel av gateløp, kaier, brygger, allmenninger, parken og andre offentlige uterom

i) planting i eksisterende bed i parken

j) erstatning av døde trær og busker i offentlig tilgjengelige uterom, med tilsvarende arter eller sorter

k) erstatning av døde eller levende fremmede planter med økologisk risiko, herunder trær og busker, med liknende arter eller sorter

l) annet uttak av fremmede organismer med økologisk risiko

m) ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oljevern-, oppsyns- vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet

n) vanlig vedlikehold og reparasjon av privat og offentlig infrastruktur, som for eksempel anlegg for elektrisitet, vannforsyning, brannberedskap, kommunikasjon og andre tekniske anlegg, med mindre det endrer det fysiske uttrykket i kulturmiljøet i vesentlig grad

o) graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av privat og offentlig infrastruktur. Det eksisterende dekket må etableres på nytt etter inngrepet

p) oppsetting av midlertidige, løse installasjoner i offentlig tilgjengelige uterom ved tidsbegrensede arrangementer.

Listen er uttømmende.

I sone B er bestemmelsene i § 4 heller ikke til hinder for:

a) istandsettingstiltak og mindre fasadeendringer for byggverk oppført etter 1940

b) mindre ombygging av eksisterende byggverk oppført etter 1940, så fremt volum og uttrykk ikke endres og tiltaket ikke er synlig fra Kaigata og Kirkeveien

c) oppføring av mindre plattinger i terrengnivå og endring av belegg, dersom disse ikke er synlige fra Kaigata og Kirkevegen.

Listen er uttømmende.

§ 6 *Dispensasjon*

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfelle gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Eksempler på slike tiltak kan være:

a) istandsetting av byggverk utover vanlig vedlikehold

b) tilbakeføring av hele eller deler av byggverks eksteriør til en sikker dokumentert tidligere tilstand og i samsvar med byggverkenes opprinnelig eller eksisterende teknikk, utførelse og materialbruk

c) endring av farge

d) brannsikringstiltak

e) ny tilkomst til og tilpasning av bosteder og offentlige bygg i samsvar med krav til universell utforming

f) tiltak i byggverkenes eksteriør dersom den opprinnelige strukturen i bebyggelsesmønster, volum, høyde og takform videreføres og kulturmiljøet ikke påvirkes i vesentlig grad

g) oppføring av nye byggverk på tomter som opprinnelig har vært bebygd. Den opprinnelige strukturen skal videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster, volum, høyde og takform. Nybygg skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig

h) tilbakeføring av gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk eller forstøtningsmurer mv. til en sikker dokumentert tidligere tilstand

i) tilbakeføring av allmenninger eller andre offentlig tilgjengelige uterom til en sikker dokumentert tidligere tilstand

j) felling av trær

k) oppføring av mindre konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig eller midlertidig karakter, herunder leskur, holdeplasser, lyktestolper, trapper, og murer mv.

l) tiltak på private og offentlige tekniske anlegg som går lenger enn vanlig vedlikehold, så fremt det ikke endrer det fysiske uttrykket i kulturmiljøet i vesentlig grad

m) etablering av ny infrastruktur

n) endringer av forholdet mellom kjørebane og fortau i gateløpene

o) endringer og tilbakeføring av gatenett, kaier, brygger, smau eller plasser.

Listen er ikke uttømmende.

I sone B kan det i tillegg gis dispensasjon til:

a) å rive hele eller deler av byggverk oppført etter 1940, så fremt tiltaket ikke vil endre kulturmiljøet i vesentlig grad. Byggverk som blir revet skal erstattes av nye bygg som tar hensyn til tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Strukturen i bebyggelsesmønster, volum, høyde og takform skal videreføres

b) i unntakstilfeller å rive hele eller deler av byggverk oppført før 1940. Byggverk som blir revet skal erstattes av nye bygg som tar hensyn til tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Strukturen i bebyggelsesmønster, volum, høyde og takform skal videreføres

c) oppføring av nybygg og tilbygg og gjennomføring av andre tiltak som er nødvendige for å videreføre bruk eller virksomhet, såfremt endringene ikke får vesentlige konsekvenser for kulturmiljøets hovedpreg

d) iverksette tiltak som kan forbedre miljøet i samsvar med den historiske karakteren det har hatt

e) oppføring av nye byggverk på tomter som ikke har vært bebygget. Nybyggene skal harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Strukturen i bebyggelsesmønster, volum, høyde og takform skal videreføres.

Listen er ikke uttømmende.

Kapittel 3 Dokumentasjon, forvaltningsplan, skjøtsel og vedlikehold

§ 7 *Dokumentasjon*

Når forvaltningsmyndigheten gir dispensasjon fra fredningsbestemmelsene kan det stilles vilkår om dokumentasjon av endringene. Dokumentasjonen skal arkiveres hos fylkeskommunen, kommunen og Riksantikvaren.

§ 8 *Forvaltningsplan*

Det skal utarbeides en forvaltningsplan som beskriver hvordan fredningen skal følges opp i praksis. Planen skal gi utfyllende retningslinjer for forvaltningen av fredningsbestemmelsene. Forvaltningsplanen skal forelegges Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt for å sikre at innholdet ivaretar formålet med fredningen. Planen skal oppdateres ved behov.

§ 9 *Skjøtsel og vedlikehold*

Det kan utarbeides skjøtselsplaner og vedlikeholdsplaner der dette er nødvendig. Slike planer skal forelegges Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt, og oppdateres ved behov.

Pålegg om utbedring og vedlikehold av fredete byggverk og anlegg følger reglene i kulturminneloven §§ 16 -18. Det kan gis tilskudd til vedlikehold eller til godkjente endringer etter bestemmelsene i kulturminneloven § 17.

Kapittel 4 Særskilte bestemmelser

§ 10 *Myndighet*

Forvaltningsmyndigheten etter denne forskriften er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

§ 11 *Endring av forskriften*

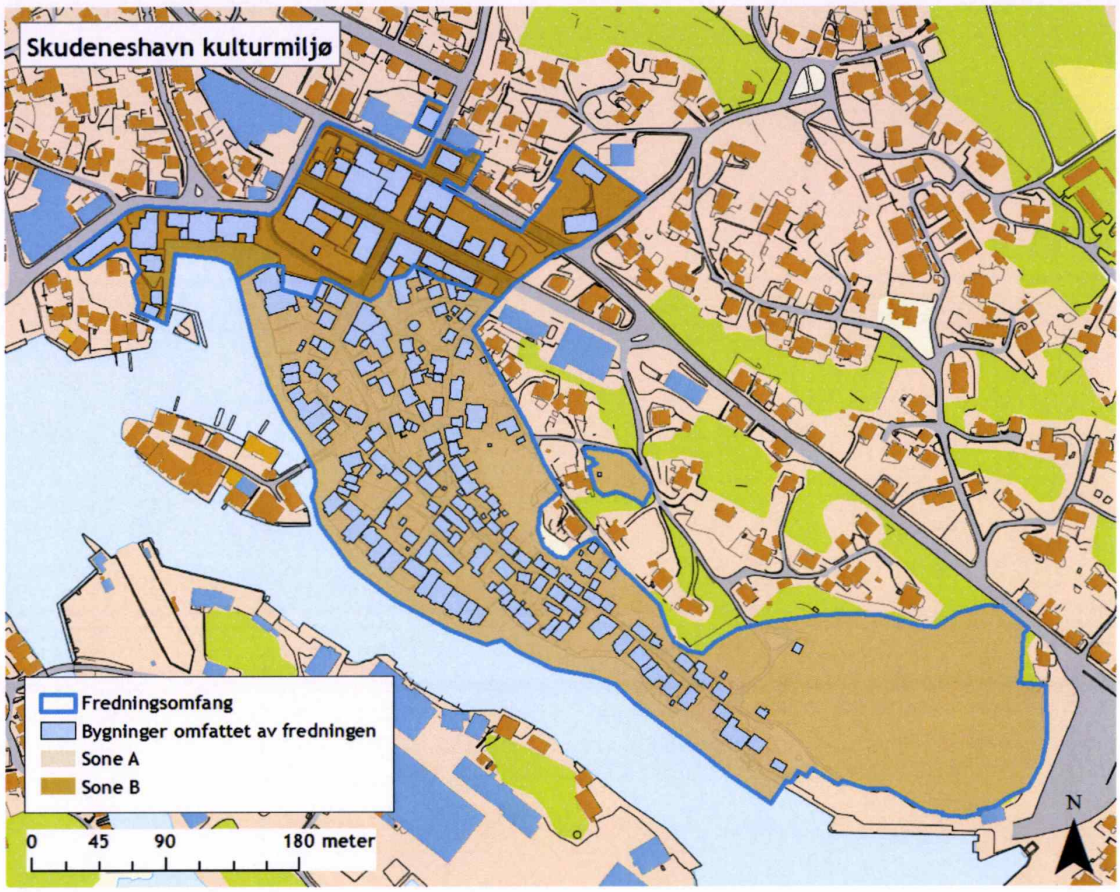
Departementet kan vedta mindre vesentlige endringer og gi utfyllende bestemmelser om gjennomføring av forskriften.

§ 12 *Brudd på bestemmelsene*

Overtredelse av § 4 straffes etter kulturminneloven § 27.

§ 13 *Iverksetting*

Forskriften trer i kraft straks.



30.11.2018

KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENTET

Stempel Kr. 5.-

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1622 1963.
Karmsund sorenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gården .....

gårdsnr. ..... ~~bruksnr.~~ XXXXMatr.nr. 564 i Skudeneshavn herred gir med dette Karmsund Kraftlag rett til uten eller mot godtgjørelse en gang for alle etter nedenstående sats å oppsette og ha stående de for Karmsund Kraftlag nødvendige høgspente ledningsmaster, kiosker og ledninger, og vil respektere de betingelser som Elektrisitetstilsynet til enhver tid knytter til disse, samt frafaller retten til å oppføre bygninger nærmere enn 10 meter i horisontal avstand fra strømførende ledning.

Likeså gir jeg Karmsund Kraftlag rett til uten ytterligere godtgjørelse nårsomhelst uhindret å hugge de trær som måtte være nødvendig, etterse, reparere, vedlikeholde og eventuelt fornye master og kiosk med påmonterte beslag, isolatorer, ledninger m. v.

Trevirket, som er hugget, eies og fjernes av grunneieren,

Godtgjørelsen beregnes som følger:

.....	stk.	E-mast-enkeltmast	Kr.	.....
.....	«	A-mast-dobbeltmast	«	.....
.....	«	H-mast —«—	«	.....
.....	«	Bukk-2 dobbeltmaster, transformatorstasjon	«	.....
.....	m.	ledningsføring over eiendommen i jordkabel og veirett til kiosken	«	0
1	stk.	kiosk ~~2,5 x 2,5 m~~ 5 x 6 m transformatorstasjon i dyrket mark, i kant av gjerde, i eiendomsgrense, i fjell eller på udyrket mark	«	0
.....			«	.....
.....			«	.....

Sum Kr. 0

Skudeneshavn Kommune, den 1/4 1963.

O. M. Wikre (sign.)
ordfører

navn

Beløpet Kr. ..... mottatt

....., den 19

navn

Vi bekrefter at utstederen har underskrevet i vårt nærvær, og at han (hun) er over 21 år.

Johan Kvale (sign.)
navn

Bernt Aase (sign.)
navn

For Karmsund Kraftlag antas rettigheten å ha en verdi av Kr. 100,-

2571 Skoglands Boktrykkeri A/S

5

VEDTEKTER

for

Foreningen Gamle Skudeneshavn

Vedtatt av den konstituerende generalforsamling den 27 mars 1968, revidert ved generalforsamling 25.2 1998.

§1
I samarbeid med kommunale og antikvariske myndigheter har foreningen «Gamle Skudeneshavn» til formål å arbeide for:

a. At Skudeneshavn gamle bydel - Søre havn - (fra og med Nordnes, herfra over Torvet til Gunnarsbakken og herfra sørover med Havnefjellet som østgrense) med sine bygninger, gater, brygger, og det som ellers hører bydelen til blir bevart og vedlikeholdt som fortids- og kulturminne og ellers søke avstemt byeksteriør til den tidsepoke det hører hjemme.

b. Gjennom opplysningsvirksomhet å skape interesse for det gamle by- og bygningsmiljø såvel blant byens egne folk som blant andre, og derved ivareta et godt bomiljø.

c. Å medvirke økonomisk og på andre måter til forsvarlig vedlikehold og planlegging og utforming av nødvendige forandringer i det eksisterende miljø.

§2
Som medlemmer opptas foreninger, institusjoner, selskaper, bedrifter, og enkeltpersoner. For de siste fastsettes medlemskontingenten av generalforsamlingen. Alle private huseiere i den gamle bydel skal til enhver tid være invitert til medlemskap uten å erlegge kontingent. Ref. § 7.

§3
Foreningen ledes av et styre som består av 6 medlemmer + 2 varamedlemmer. Herav velges 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer av generalforsamlingen. Minst 3 av disse skal være huseiere i den gamle bydelen. 1 medlem oppnevnes av «Foreningen til norske fortidsminners bevaring» Avd. Rogaland. 1 medlem oppnevnes av Karmøy Kommune. Generalforsamlingen velger formann for 1 år - ellers konstituerer styret seg selv. Styret forvalter foreningens midler og gjør vedtak om bruk av disse innen budsjettets ramme. For øvrig har styret å rette seg etter disse vedtektene og generalforsamlingens vedtak.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn 50% er tilstede. I tilfelle stemmelikhet har formann dobbeltstemme.
Foreningen forpliktes ved underskrift av formann eller varaformann.

§ 4
Styret har møte når formann finner det nødvendig, dog således at 3 av styrets medlemmer kan kreve at styret innkalles til møte.
Styret fører protokoll over sine forhandlinger.

§ 5
Generalforsamlingen velger revisor.

§ 6
Styret skal hvert år fremlegge for generalforsamlingen:
a. Beretning og revidert regnskap (kalenderåret er et regnskapsår)
b. Forslag til budsjett og arbeidsprogram for kommende år.

§ 7
Foreningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned:
Innkallelse til generalforsamlingen skjer skriftlig ved minst 2 ukers varsel, dog ikke tidligere enn 3 uker før generalforsamlingen holdes. Ved innkallelse skal opplyses om saksliste samt hvilke styremedlemmer som står på valg.
Stemmeberettiget på generalforsamlingen er de private huseiere. Hver husstand har en stemme. (jfr. § 2) Øvrige stemmeberettige er ethvert tilstedeværende personlig medlem som har betalt sin kontingent og vært medlem av foreningen i minst 1 måned. Foreninger, selskaper, institusjoner og bedrifter som har tegnet seg som medlem kan møte med 1 representant og har stemme på like fot og på samme vilkår som de personlige medlemmer. Saker som ønskes brakt fram for generalforsamlingen må være innkommet til styret innen utgangen av februar mnd.. Sakene avgjøres med simpelt flertall hvor intet annet er bestemt i disse vedtektene. Ved stemmelikhet gjør formannens, eventuelt varaformannens stemme utslaget, unntatt ved valg og ved ansettelse av revisor hvor det blir å foreta loddtrekning. Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker.:

1. Årsberetning
2. Regnskap fra foregående år.
3. Arbeidsprogram og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemskontingenten.
4. Valg av revisor.
5. VALG. Disse skal velges: 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, dog således at det vekselsvis uttrer 2 og 2 medlemmer annet hvert år. Første gang uttrer 2 medlemmer etter loddtrekning. Hertil kommer det etter §3 oppnevnte medlem som oppnevnes med 2 års funksjonstid, med unntak av formann som har 1 års funksjonstid.
6. Eventuelle andre saker nevnt i innkallelsen.

§ 8
Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 stemmeberettigede medlemmer forlanger det. Den innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamling og behandler kun spørsmål som er nevnt i innkallelsen, dog er minste frist for innkallelse her 1 uke. Angående stemmerett og forhandlingsorden gjelder det som er bestemt i §7.

§ 9
Forslag til forandring av foreningens vedtekter skal bekjentgjøres i forbindelse med innkallelsen til generalforsamlingen. Endringer i vedtektene kan deretter besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall.

§ 10
Beslutning om oppløsning av foreningen «Gamle Skudeneshavn» kan etter kunngjøring som nevnt i §9 treffes av generalforsamlingen med minst 4/5 flertall. Ved eventuell oppløsning av foreningen tilfaller foreningens midler/eiendommer Skudenes Historielag (Museet i Mælandsgården). Kommunale midler som ikke er disponert tilbakeføres.

****