EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0302/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jostein Mjølhus	Camilla Johansen

Gateadresse
Skipanes 22

Poststed	Postnr
VEAVÅGEN	4276

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jostein Mjølhus, Camilla Johansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7178590

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

Document reference: 2-0302/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering,modernisering og utvidelse av baderom
Arbeid utført av	Veavågen Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Total renovering av bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert elbillader i garasje og montert ny sikring i skap.
Arbeid utført av	Åkra Elektriske

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	Åkra Elektriske har hatt kontroll av el- tavle.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec Go installert i garasje av Åkra Elektriske

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

Document reference: 2-0302/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Løftet terrassebord ved stue for og legge til lufting / drenering under bord.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0302/26

Tilleggskommentar

Nylig lagd plen ved fjerning av septiktankene som lå under plen. Karmøy kommune gravde opp, fjernet tanker og la ny plen. I tillegg satte de opp steinmuren og planerte plen.

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0302/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Mjølhus	fdac3b0de16959f77e4b3c644286c89b7892ee80	08.09.2026 11:44:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Johansen	99d53f48c684677a3c1fab542ee6969d5409205e	18.09.2026 09:58:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0302/26

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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Skipanes 22, 4276 VEAVÅGEN

KARMØY kommune

gnr. 4, bnr. 289

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1260 **Referansenummer:** AE1199

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260390

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

Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje og 1. etasje.
Garasje i tilknytning til boligen.

Fundamenter av betong.
Grunnmur oppført i stedstøpt betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Valmet tak i trekonstruksjon. Tekket med takstein av betong. Flatt tak i trekonstruksjon over deler av underetasjen. Tekket med PVC-duk.
Vinduer og dører med karmer av tre.
Isolerglass. Enkelt glass i inngangsdør.

Terrasse/takterrasse i tilknytning til stue/kjøkken og soverom.

Gulv av betong i kjelleren.
Etasjeskille av tre.

Korkvinyl og flis på gulvoverflatene.
Malte, slette plater (rehab-gips) og malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Innvendig trapp av tre.
Vanger, rekkverk og opptrinn i malt utførelse.
Korkvinyl i inntrinn.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.

Kjøkkeninnredning av merket Schmidt i slett utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad og vaskerom i underetasjen.
Badet i 1.etasje ble renovert i 2025.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Ovn i stue/kjøkken.
2 varmepumper.
Varmekabler.

Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør).
Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon.

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

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

Se ellers egenerklæringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

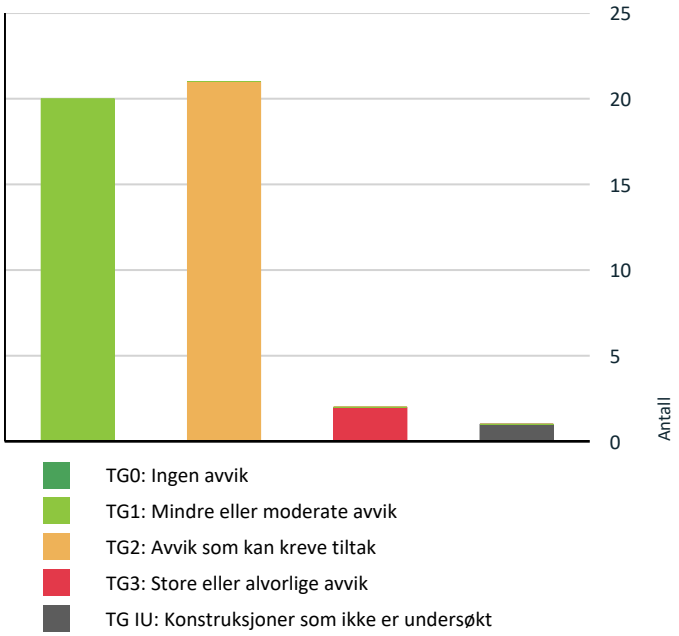
Enebolig

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

Badet i 1. etasje er blitt utvidet ut i tilstøtende soverom av dagens eier.

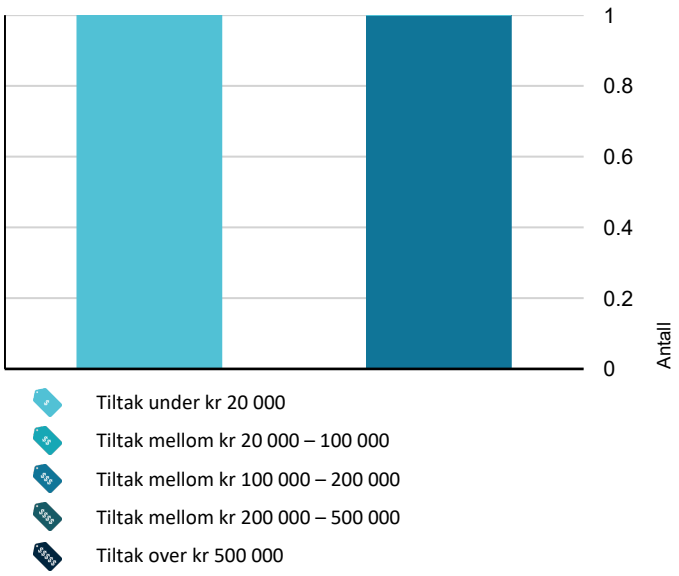
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Deler av rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
  Dagens krav er 100cm.
- Det er synlig isopor i himlingen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ukjent om det mangler samsvarserklæring for eventuelt andre deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.
Gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse.

Etter opplysninger fra eldre takstrapport ble taktekkingen fornyet i 2018.

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.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall og plast.
Skorstein beslått med beslag av metall.
Stigetrinn til pipe.

Takrenner, rennenedløp og beslag på boligen ble fornyet i forbindelse med taktekkingen i 2018.
Takrenner på tilbygget vurderes å være fra 1998 (plast).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur og ringmur.
Det ble også registrert tett takrenne og lekkasjer på takrenner av plast.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
Dette gjelder spesielt hjørne av tilbygget mot sørøst.
Takrenner av plast må renskes og repareres.

Konsekvens:
Økt påkjenning av vann ved grunnmur kan føre til vanninntrenging i kjelleren.
Kledning og veggkonstruksjon på hjørne mot sørøst på tilbygget får en høy påkjenning av vann. Dette kan føre til fuktskader på konstruksjonen.



Sørøstre hjørne av tilbygget har en høy påkjenning av vann fra nedløp.



Lekkasje og tett takrenne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak oppført i trekonstruksjon.
Undertaket av rupanel.
Besiktiget fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert at isolasjon stedvis er fjernet i forbindelse med elektriske arbeider, uten at denne er remontert.
Det ble også registrert stedvis begrenset lufting av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Isolasjonen bør remonteres.
Det anbefales også å bedre luftingen der denne er begrenset.

Konsekvens:
Manglende isolasjon kan medføre økt varmetap og lokale kuldebroer.
Begrenset lufting kan øke risikoen for kondens og fuktrelaterte skader.



Manglende isolasjon og redusert lufting.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert lav avstand mellom trepanelet og terrenget.
Ifølge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av trepanelet til terrenget generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater for å bedre avrenning og lufting.
På sikt bør det vurderes å skifte ut eller justere panel som ligger for nær bakkenivå.

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



Svært lav avstand mellom trepanelet og skifer.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Punktet omhandler vinduer i kjellerstue, vaskerom, kjøkken og bad 1. etasje.

Karmer av tre.
Isolerglass.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Punktet omhandler resten av vinduene i boligen, foruten om garasjen.

Karmer av tre.
Isolerglass.
Datert 1998, 2000 og fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Flere av vinduene i boligen er preget av malingsslitasje.
Det ble registrert råtedannelse på enkelte klemlister.
Det ble også registrert "bløtt" treverk på vinduer i karnapp i stue (datert 2000). "Bløtt" treverk er forstadiet for råtedannelse.
Enkelte av vinduene i underetasjen var vanskelige å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.
Det må på sikt forventes utskifting av vinduene i karnapp.

Konsekvens:
Over tid vil slitasje kunne føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkorte levetiden dersom tiltak med generelt vedlikehold ikke opprettholdes.



Malingsslitasje og råtedannelse i klemlister.



"Bløtt" treverk i karmer på vinduene i karnapp.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3

Beskrivelse

Punktet omhandler vinduer i garasjen.

Karmer av tre.
Isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert råte på vinduene i garasjen.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente fornying av de omtalte vinduene.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vinduene i garasjen er fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør i stue/kjøkken med karm og dørblad i tre.
Malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

Tofløyet balkongdør i soverom 1. etasje med karm og dørblad i tre.
Malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

Ytterdør til garasje med karm og dørblad i tre.
Malt utførelse. Isolerglass i dørblad.

Leddport av metall.
El-åpner.

Ytterdør til vaskerom med karm og dørblad av tre.
Malt utførelse.
Ytterdøren til vaskerommet fremstår noe slitt, men vurderes å være i orden.

TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Inngangsdør med karm og dørblad i teak.
Malt utførelse.
Sidefelt med enkelt glass.
Innadslående.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert at glasset i det ene sidefeltet var sprukket.
Det er ikke registrert vesentlige skader på selve inngangsdøren, men grunnet alder og normal slitasje settes tilstandsgrad 2. Utskifting bør vurderes på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Glasset må skiftes for å lukke avviket.



Sprukket glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse/takterrasse oppført over garasjen, tilbygget og inngangspartiet.

Dekke av betong over garasje. Belagt med terrassebord montert på tilfarere. Ingen form for tettesjikt.
Oppført i trekonstruksjon over inngangsparti og tilbygg. Tekket med PVC -duk (Sarnafil). Ifølge eldre takstrapport ble PVC-duken fornyet i 2018.
Avrenning via sluk til takrenne.
Rekkverk av tre. Rekkverk ble målt til 102cm. Deler av rekkverket (ved karnapp) ble målt til 68cm.

Vurdering av avvik:

• Terrassebord over garasje er noe preget av elde.
Noe malingsflass og stedvis råtedannelse på topprekke ble registrert. Det anbefales også å etablere tettesjikt på dekke av betong for å redusere påkjenningen av vann.

• Deler av rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:
Malingsflass kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og gradvis slitasje på treverket over tid.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Lavt rekkverk på deler av terrassen.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasje i tilknytning til boligen.
Leddport, vinduer og ytterdør blir omtalt tidligere i rapport.

Gulv av betong.
Yttervegger oppført i betong.
Dekke av betong.

Bod innerst i garasjen.
Betong på gulvoverflatene.
Ubehandlede plater og panel på veggoverflatene.
Panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig isopor i himlingen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kle inn isopor med godkjent brannhemmende materiale, eksempelvis gipsplater, eller etablere annen løsning som tilfredsstiller gjeldende brannkrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Korkvinyl og flis på gulvoverflatene.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte, slette plater (rehab-gips) og malt tapet på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet omhandler etasjeskille mellom 1. etasje og underetasjen.
Etasjeskille av tre.

Alle rom ble stikkontrollert for høydeforskjeller.

Det ble målt 22mm høydeforskjell over hele rommets lengde i stue/kjøkken.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2

Beskrivelse

Punktet omhandler gulv i underetasjen.
Gulv av betong.

Alle rom ble stikkontrollert for høydeforskjeller.

Det ble målt:
- 48mm høydeforskjell i soverom mot sørøst.
- 25mm høydeforskjell i soverom mot øst.
- 36mm høydeforskjell på kontor.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

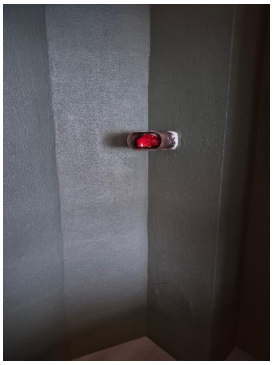
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det vurderes som sannsynlig at skjevhetene i underetasjen kan ha sammenheng med setninger/bevegelser som har oppstått etter oppføringen av tilbygget.
Det ble ikke registrert forhold som tydet på at skjevhetene har vært under vesentlig utvikling de senere årene.
Kjøper anbefales likevel å holde konstruksjonen under jevnlig oppsyn for å følge eventuell videre utvikling.

Tilstandsrapport



Skjevt gulv på soverom.



Røykrør. Midlertidig, enkel tetting.



Målt høydeforskjell på kontor.



Sotluke.

Radon

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Skorstein oppført i prefabrikkerte elementer.
Sotluke i underetasjen.
Elementpeis i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under sotluker.

Det ble registrert at ildstedet i underetasjen er blitt fjernet, og at røykrøret er blitt midlertidig tettet.
Ildstedet er i garasjen, da dagens eier har begynt prosessen med å restaurere ildstedet.

Det anbefales å tette røykrøret forsvarlig før elementpeis i 1. etasje tas i bruk.

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

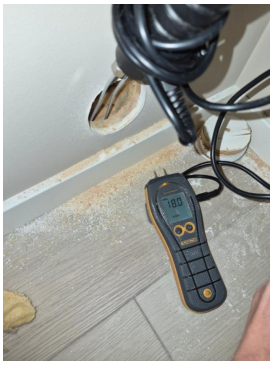
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv er belagt med korkvinyl.
Panel med rehab-gips på veggoverflatene.
Hulltaking er foretatt under trapp i hall, og måleresultatet var 18 %.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.



Tofløyet dør lar seg ikke lukke.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre.
Vanger, rekkverk og opptrinn i malt utførelse.
Korkvinyl i inntrinn.

Rekkverk ble målt til 83cm.
Åpninger i rekkverk ble målt til 10cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Tofløyet dør mellom gang og hall lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
Det ble opplyst at tofløyet dør skal utbedres før salg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Badet ble fornyet i 2025, utført av Veavågen Rør.
Det foreligger dokumentasjon fra utførende i form av fakturaer og bilder.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Kontrollerklæringer/sjekklister og faktura.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflaten.
Malte, slette plater i himlingen.

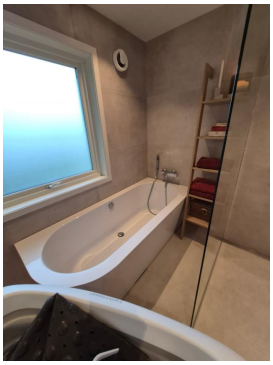
Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved badekar), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Tilstandsrapport



Vindu av tre i våtsone for badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Målt fra gulv ved dørterskel til ytterkant dusj: 2mm.
- Nedsenk i dusj ble målt til 10mm.
- Lokalt fall i dusj ble målt til 10mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv.
Sluk av plast under badekaret.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 46 mm.



Slukrenne ved vegg.



Sluk under badekaret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med frittstående servant, badekar, plassbygd dusj og vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført.
Dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning og utførelse er lagt til grunn for vurderingen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet vurderes å ha blitt fornyet ca 2014.

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

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

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

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
MDF-panel på veggoverflatene.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Det ble ikke registrert avvik på veggoverflatene ved befaring, men det bemerkes at MDF-panel ikke er et egnet materiale for bruk på et våtrom.
Det anbefales å etablere sprutplate eller egnede materialer på veggoverflaten ved utslagsvasken.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulvoverflaten.

Fall ble målt til 7mm fra gulv ved dørterskel til topp sluk.
Oppbrett av tettesjikt ved dørterskel ble målt til 53mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med noe saltutslag/misfarging på fuger.
Det ble også registrert enkelte riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Avviket har i dag ingen umiddelbar konsekvens, men kjøper oppfordres til å ha tilsyn med sprekkene og utføre tiltak dersom de øker i omfang.
Fliser med bom/hulrom har større risiko for å sprekke ved belastning eller trykk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på gulv.
Sluk av plast.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 60mm.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Klemringen vurderes å ikke være montert korrekt ned mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført.

Konsekvens:
Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført.



Sluk.
Klemring var løs.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk styrt vifte må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Røropplegg og våtsone i rommet er på yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Belegg på veggoverflaten.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Flis på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Ingen synlig form for tettesjikt på gulv.

Badet har servant på vegg, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

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:

• Kjøper må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen (gulv) på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk. Ingen tegn til tettesjikt på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: ca. 8 %.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av merket Schmidt i slett utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

Det er ikke etablert lekkasjedetektor i benkeskap under servant eller ved oppvaskmaskin.
Det anbefales å montere dette.

Kjøkkenet for ellers fremstår godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Gjelder vannledninger til kjøkken, bad 1. etasje og vaskerom.
Omtalte vannledninger er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige vannledninger - 2

Beskrivelse

Punktet omhandler vannledninger til bad 1. etasje.
Vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Fordelerskap montert på vegg på vaskerom over varmtvannstank.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør (brukt på 1970- og 1980-tallet). Enkelte deler av avløpsrør til badet er blitt fornyet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det ble registrert manglende ventil på soverom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Det er installert 2 luft-til-luft varmepumper.
Montert i trappeløp og i stue/kjøkken.
Varmepumpe i stue/kjøkken er datert 2011.
Varmepumpe i trappeløp er fra 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Datert 2014 (opplysning fra tidligere takstrapport).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Anlegget er installert i 1978.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Det foreligger samsvarserklæringer på endringene som er utført i regi av dagens eier.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent om det mangler samsvarserklæring for eventuelt andre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring mot nord ble fornyet ca 2008 ifølge opplysninger fra tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:

• Topplist/kantlist mangler på deler av grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere topplist/kantlist for å redusere risikoen for at vann kan ta seg inn bak fuktsikringen.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i stedstøpt betong.
Ringmur av betong ved tilbygg.

Det ble ikke registrert avvik ved befaring.
Det anbefales allikevel undersøkelser på ringmuren til tilbygget - ref punkt "Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2".

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer av naturstein.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Noe skrånet tomt.
Skråner fra nord mot sør.

Det er flatt terreng på nordsiden av eiendommen.
Det gis allikevel ingen avvik da massene består av drenerende masser (singel).

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vann- og avløpsledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Oljetank

Beskrivelse

Det ble registrert en måler for olje i bod i garasje, samt noe eldre røropplegg for oljefyring.
Det ble opplyst at oljetanken er fjernet.

Det anbefales å fjerne resterende røropplegg og måler.

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:

• Deler av rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100cm.

• Det er synlig isopor i himlingen.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er ukjent om det mangler samsvarserklæring for eventuelt andre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å kle inn isopor med godkjent brannhemmende materiale, eksempelvis gipsplater, eller etablere annen løsning som tilfredsstiller gjeldende brannkrav.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate under sotluker.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

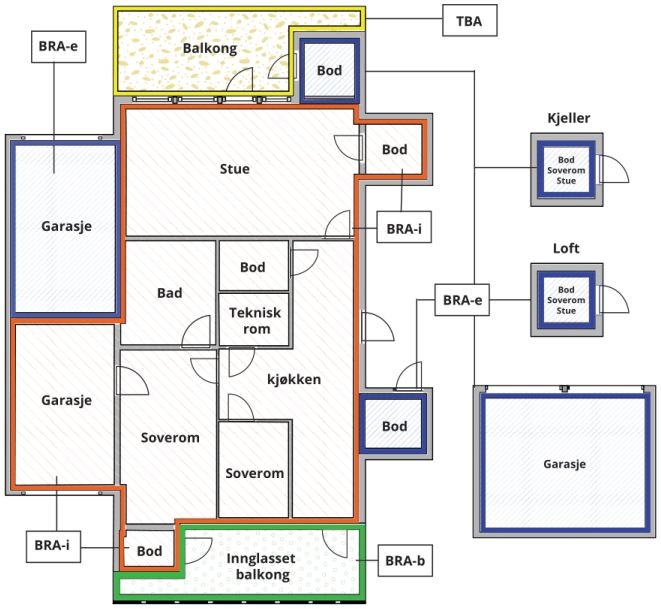
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	95			95	74
Underetasje	122	37		159	
SUM	**217**	**37**			**74**
SUM BRA	**254**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, kontor, 3 soverom, vaskerom, bad, hall m/trapp, bod, kjellerstue	Bod i garasjen, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Badet i 1. etasje er blitt utvidet ut i tilstøtende soverom av dagens eier.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Renovering av bad 1. etasje.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	Camilla Johansen	Kunde
	Jostein Mjølhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	4	289		0	892.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skipanes 22

Hjemmelshaver

Johansen Camilla, Mjølhus Jostein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Skipanes på Vea.
Et etablert boligområde.
Kort avstand til skole, barnehage, butikker og idrettshall.
Utsikt ned mot Veavågen.

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 - Vea nord I.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, hekker og trær.
Asfaltert gårdstun.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med underetasje og 1. etasje.
Garasje i tilknytning til boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.10.1998		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

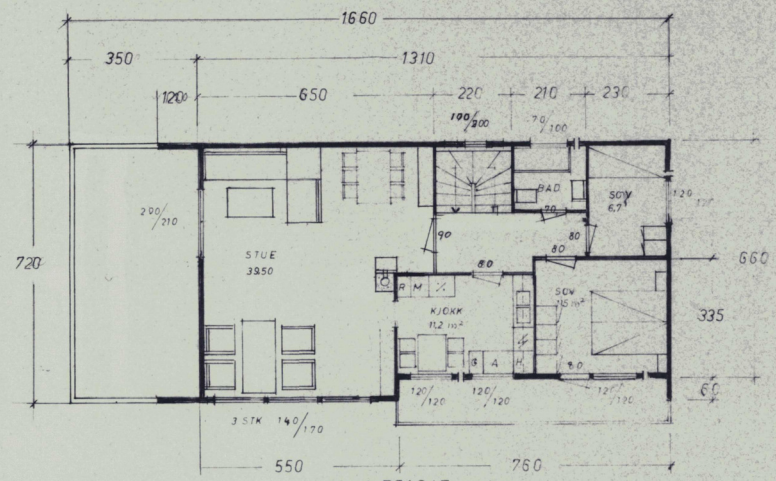
Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

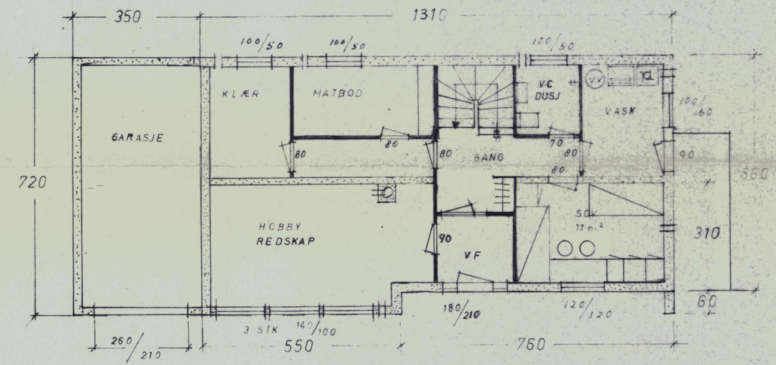
Forutsetninger

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

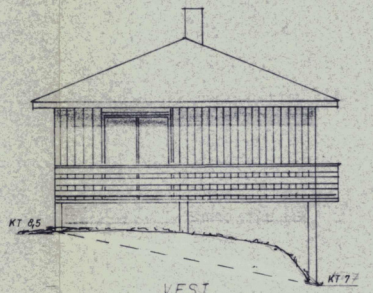
Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.



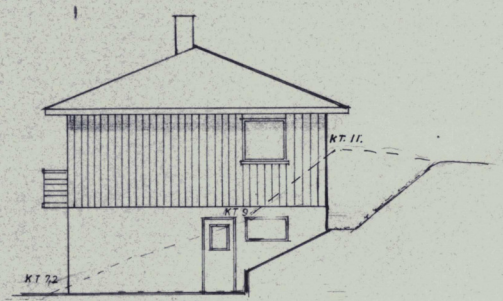
1. ETASJE



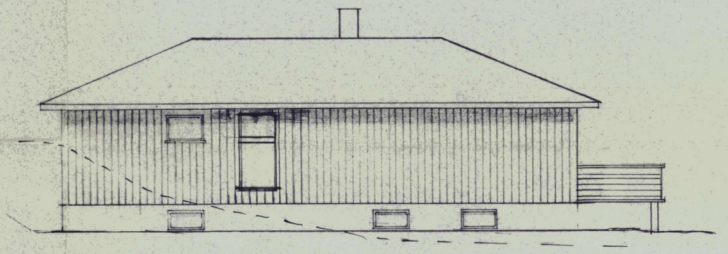
UNDERETASJE



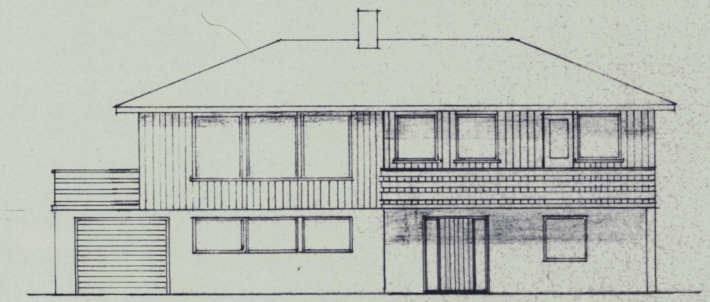
VEST



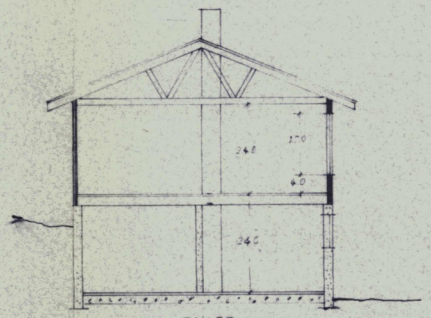
ØST



NORD



SØR



SNITT

NETTO LEIEAREAL 100 M²

ENEBOLIG FOR
FREDRIK FREDRIKSEN JR.
VEDAVÄGEN
T. 11. G.NR. 4 B.NR 289. KARMØY.

12-3 1977
Peder Simonsen.

Målestokk 1:100

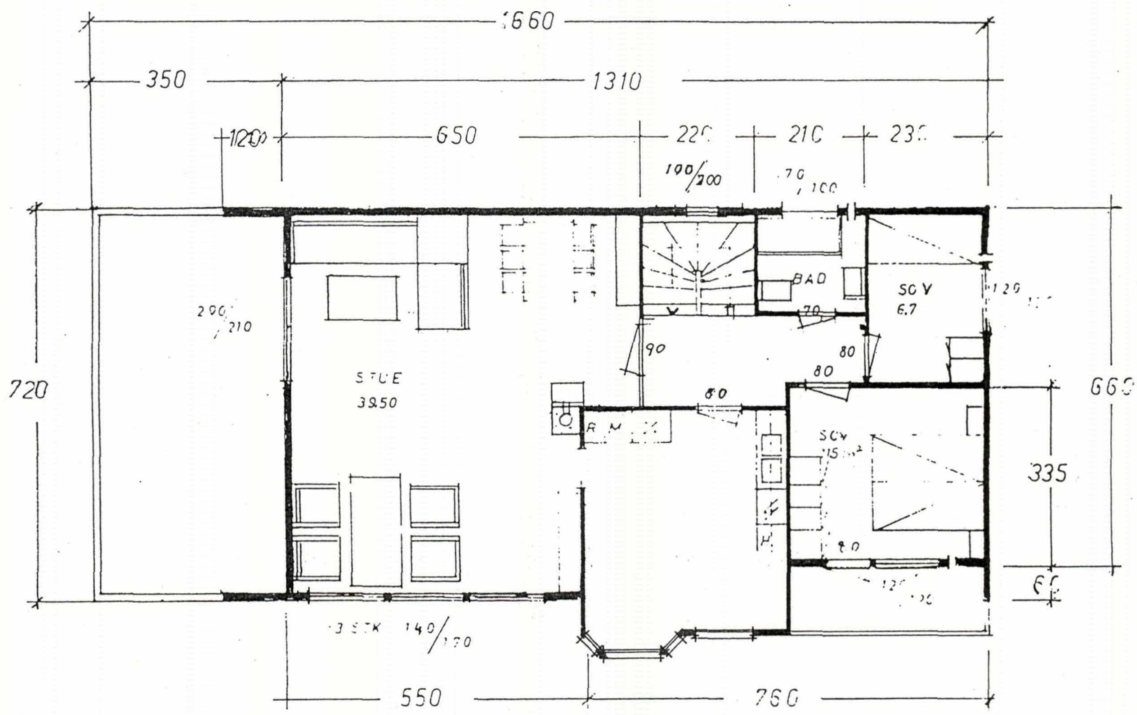
Tegn.
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

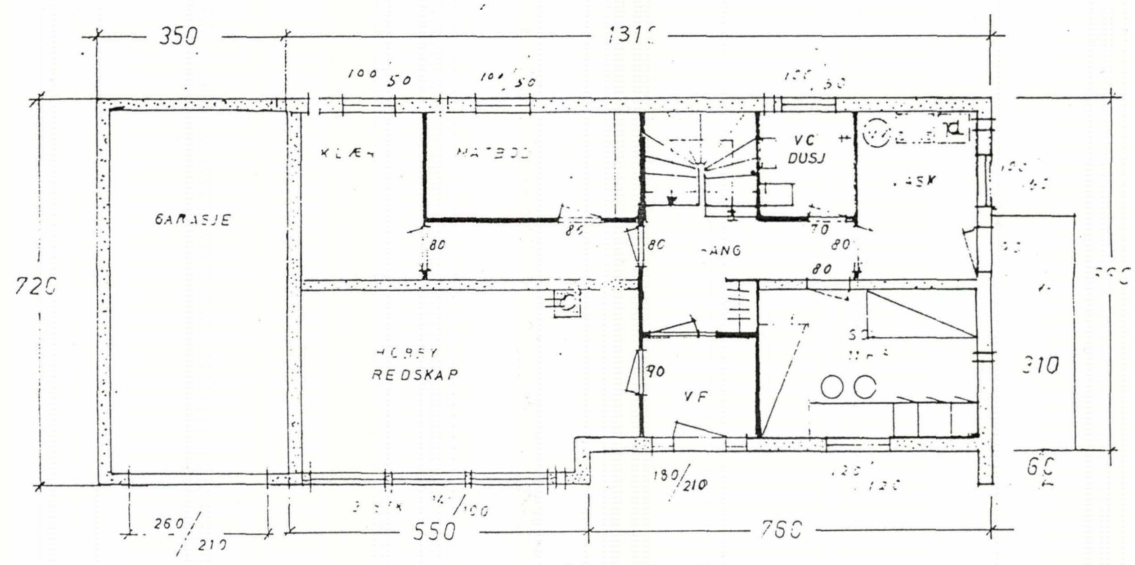
Erstattet av:

Nils Sund A.s - Haugesund

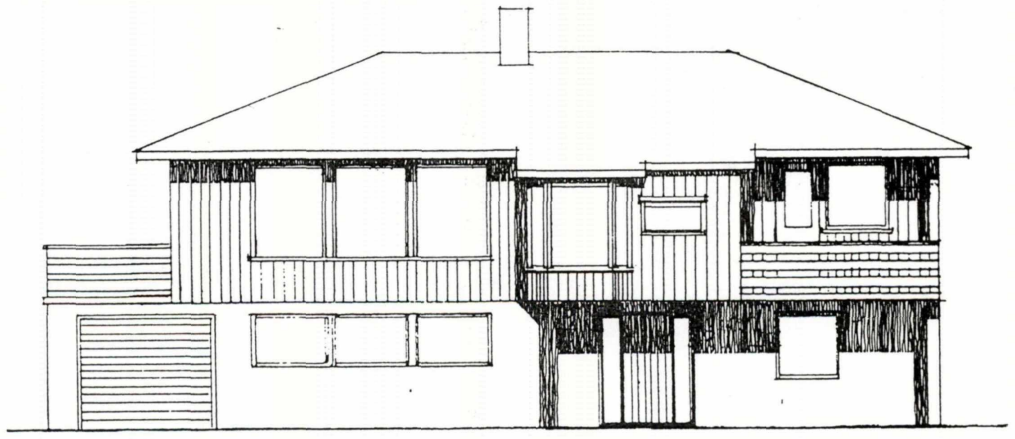
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



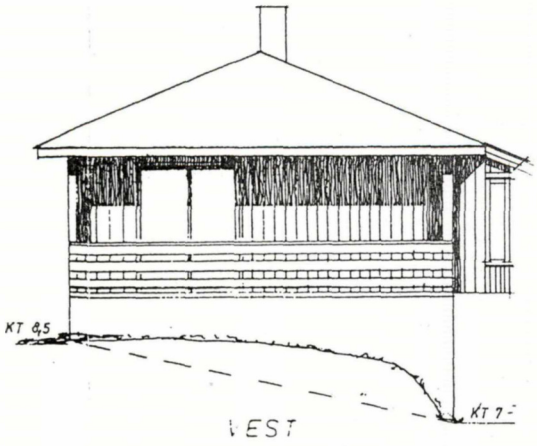
1. ETASJE



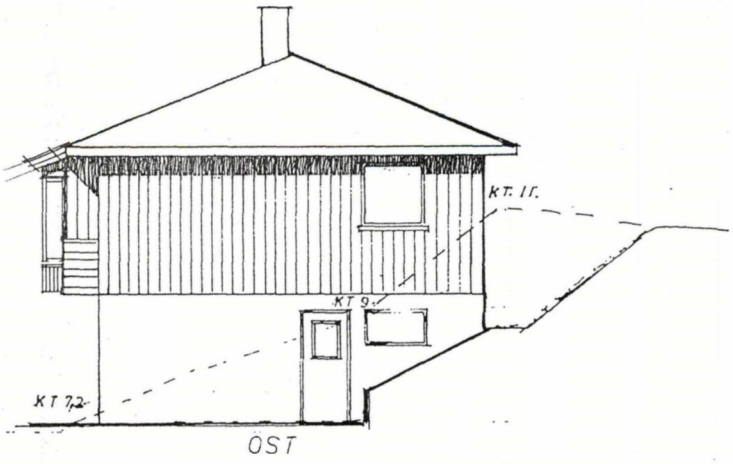
UNDEREtASJE



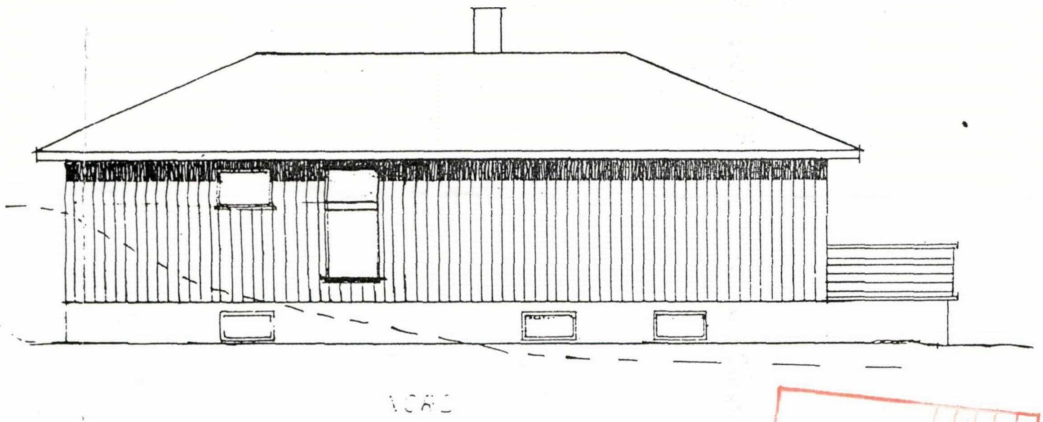
SØR



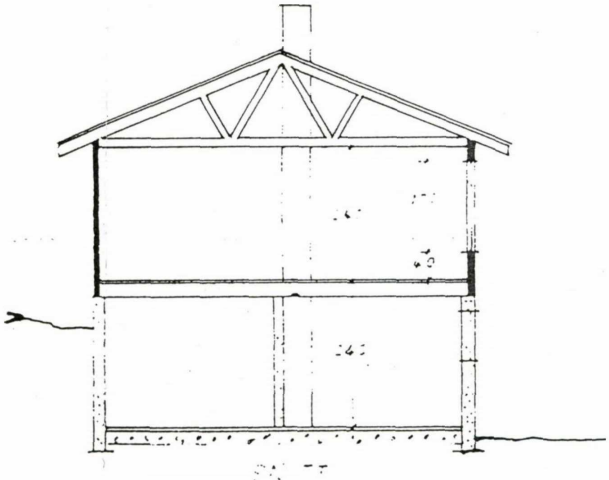
VEST



OST



NORD



SNITT

NETTO LEIEAREAL 100 M²

FØR OMBYGGING

ENEBOLIG FOR
IRENE OG JONNY VESTVIK
VEDAVÄGEN
T. 11. G.NR.4 B.NR 289. KARMÖY.

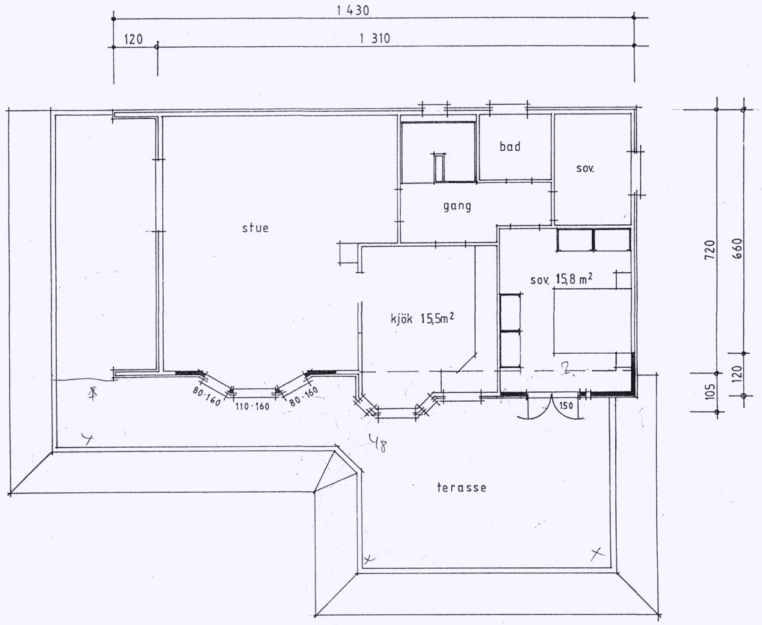
Målestokk 1:100

Tegn -
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

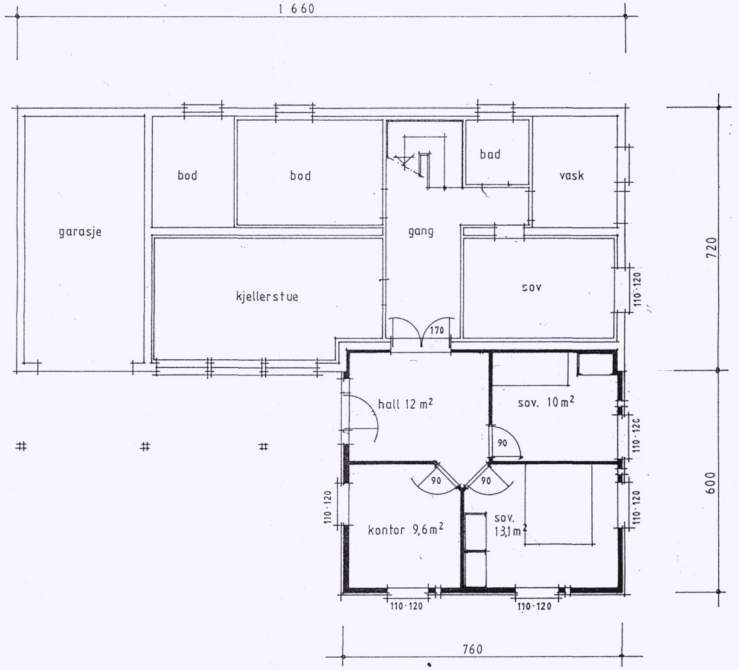
12-3 1977
I Peder Simonsen.

Erstattet av:



PLAN AV. 1. ETG.

Nåv. bruttoareal: 95,1 m²
Tilbygg 5,5 "
100,6 m²

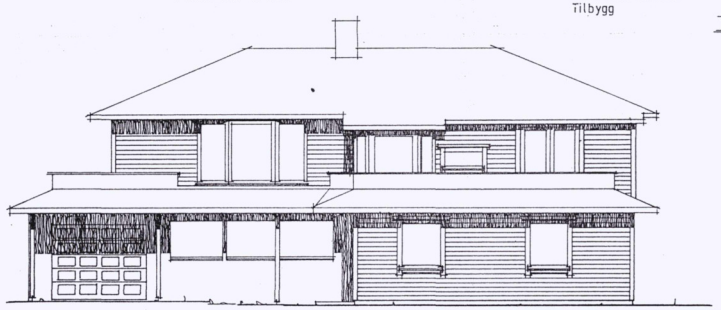


PLAN AV UNDERETG.

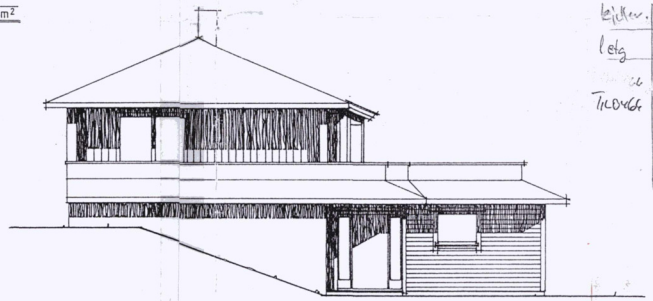
Nåv. bruttoareal 115,0 m²
Tilbygg 50,2 "
165,2 m²

	BRA	
kjeller.	12,5×5,8 + 0,6×5,0 =	76,7
1 etg	12,9×7 + 0,6×3,7 =	92,5
		169,2
Tilbygg	7,3×6,3	46,-
	1,2×3,6 + 0,5×2 =	5,3
	Tilbygg til	51,3

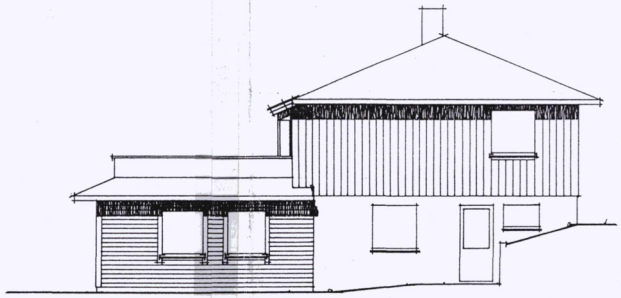
Rammev. Byggingen
Sak nr 617/98
Godkjent med forbehold 11.10.98



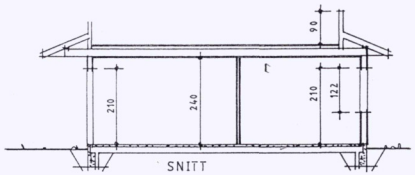
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



Rev.	Dato:	Sign.

PLAN, FASADER OG SNITT

BYGGHERRE IRENE OG JONNY VESTVIK Ved 2 11

BYGGESTED g.nr 4 b.nr 289 Skipanes 22 4276 Vedavågen KARMØY

PAULSEN BYGGSENTER AS
Østrem, 4250 Kopervik - Tel.: 52 85 15 33 - Fax: 52 85 32 36
Spannavelen 150 C, 5500 Haugesund - Tel.: 52 71 14 33 - Fax: 52 71 16 52

TEGN. K.V.	TEGNINGS NR.
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	PROSJ.NR.
DATO 16-10-98	

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. (Jfr. lov om åndsverk av 12.06.61).

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 289	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Skipanes 22, gatenr 1579 4276 Veavågen	**Grunnkrets:**	104	Munkejord
		Valgkrets:	2	Åkra-Vea
Oppdatert:	05.07.2022	**Kirkesogn:**	6100403	Veavågen
		Tettsted:	4706	Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.10.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	892,3 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	11.10.1976	Avgiver	1149/4/229	-892,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/4/289	892,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skipanes 22	H0101	Bolig	237,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	164,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	237,0	Igangset.till.:	29.06.1977
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	237,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1978
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9369112			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			149,0		149,0				
H01	1		88,0		88,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

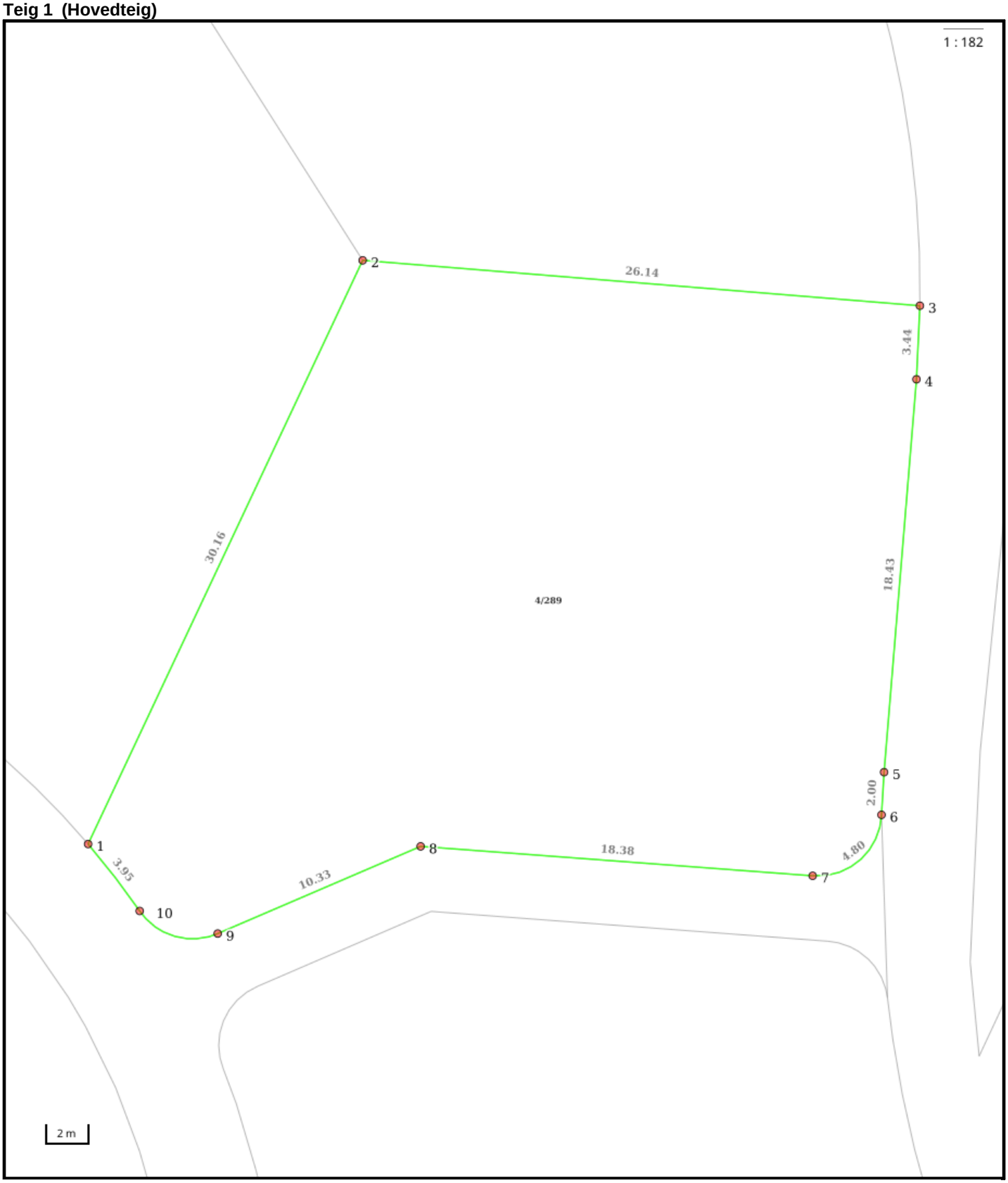
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 892,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 578 850,63	285 426,68	30,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 578 878,97	285 437,00	26,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 578 879,21	285 463,14	3,44m	Terrengmålt	10	50,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 578 875,77	285 463,29	18,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 578 857,34	285 463,44	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 578 855,34	285 463,50	4,80m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 578 852,21	285 460,55	18,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 578 851,93	285 442,17	10,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 578 847,01	285 433,09	4,11m	Terrengmålt	10	3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 578 847,73	285 429,36	3,95m	Terrengmålt	10	-37,49	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Vedavågen			gnr. 4, bnr. 289	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	2.5.77	2.6.77 f.m.	530/77.
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Fredrik Fredriksen jr.		4276 Vedavågen		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Peder Simonsen		4276 Vedavågen		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Tømmerarb.:Svein A.Matland Grunn- og murerarb.: Fredrik Fredriksen jr.		4265 Håvik 4276 Vedavågen		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Innpuss av dører og vinduer i kjeller.
2. Montering av garasjeport.
3. Støp av kjellergolv. (klær, matbod og hobbyrom).

Helge Bådsvik
H.Bådsvik
Bygningskontr.

Arbeidet må være utført innen: 1.1.79.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Karmøy bygningsråd den,	5.6.78	J. Hansen bygningssjef Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Vea Bygg AS
Veakrossen

4276 VEDAVÅGEN

Saksbehandler: Arne Mikal Hemnes

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 4/289		**99/06305 028761/03**	**26.08.03**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Tilbygg. Enebolig*
Byggested:	*Skipanes - Munkejord,*
Gnr./Bnr.	*4/289*
Tiltakshaver:	*Irene og Jonny Vestvik*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*0617/99*
Ansvarlig søker:	*Vea Bygg AS*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.
Merknader:

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

Kopi til: Brannvesenet
Irene og Jonny Vestvik Skipanes 22, 4276 VEDAVÅGEN

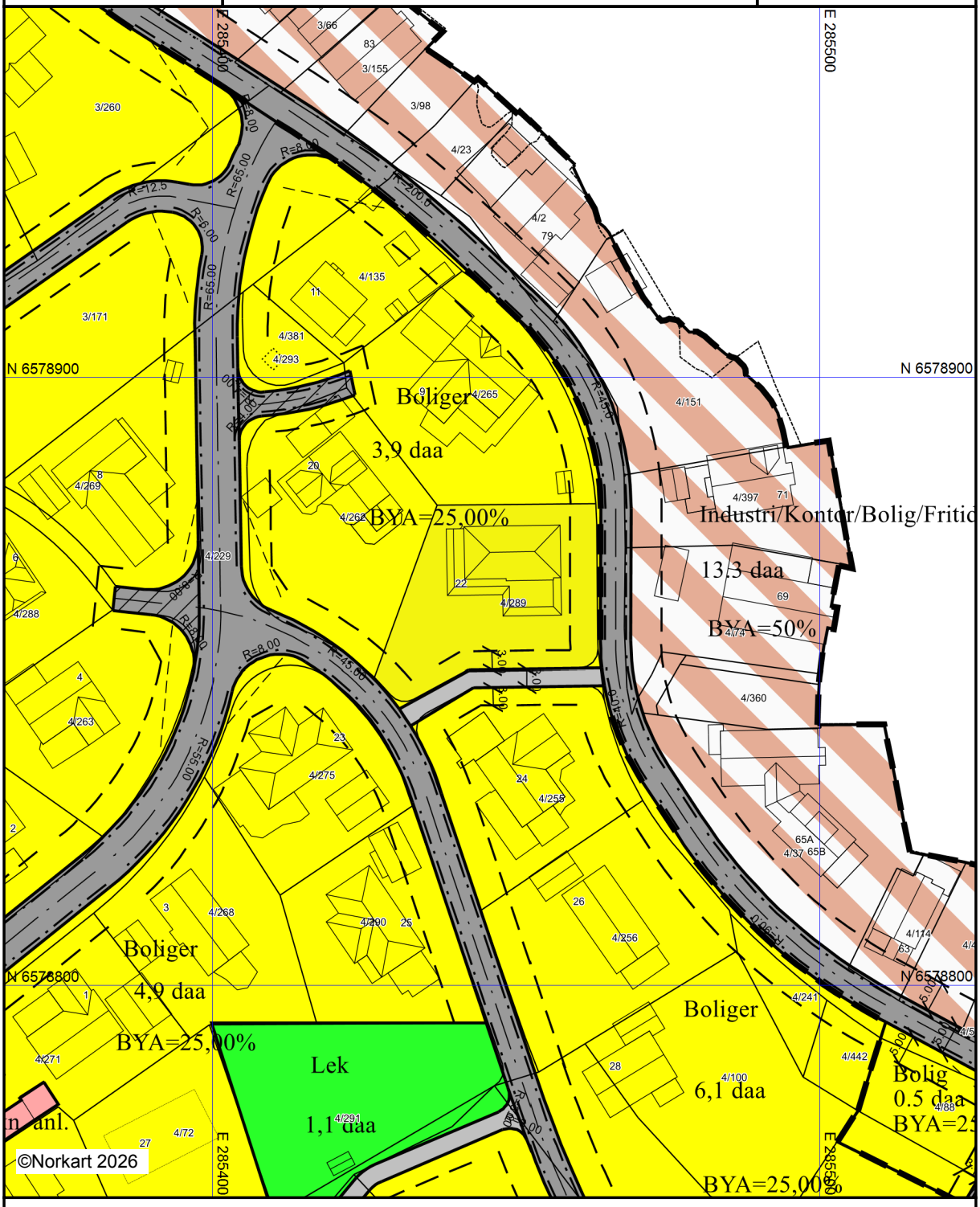
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/289
Adresse: Skipanes 22
Dato: 08.09.2026
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
Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 08.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skipanes 22, 4276 VEAVÅGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 892 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	291
Navn	Vea nord I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2040/R291-end12-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 892 m^2 **Formål** Boliger

Karmøy kommune

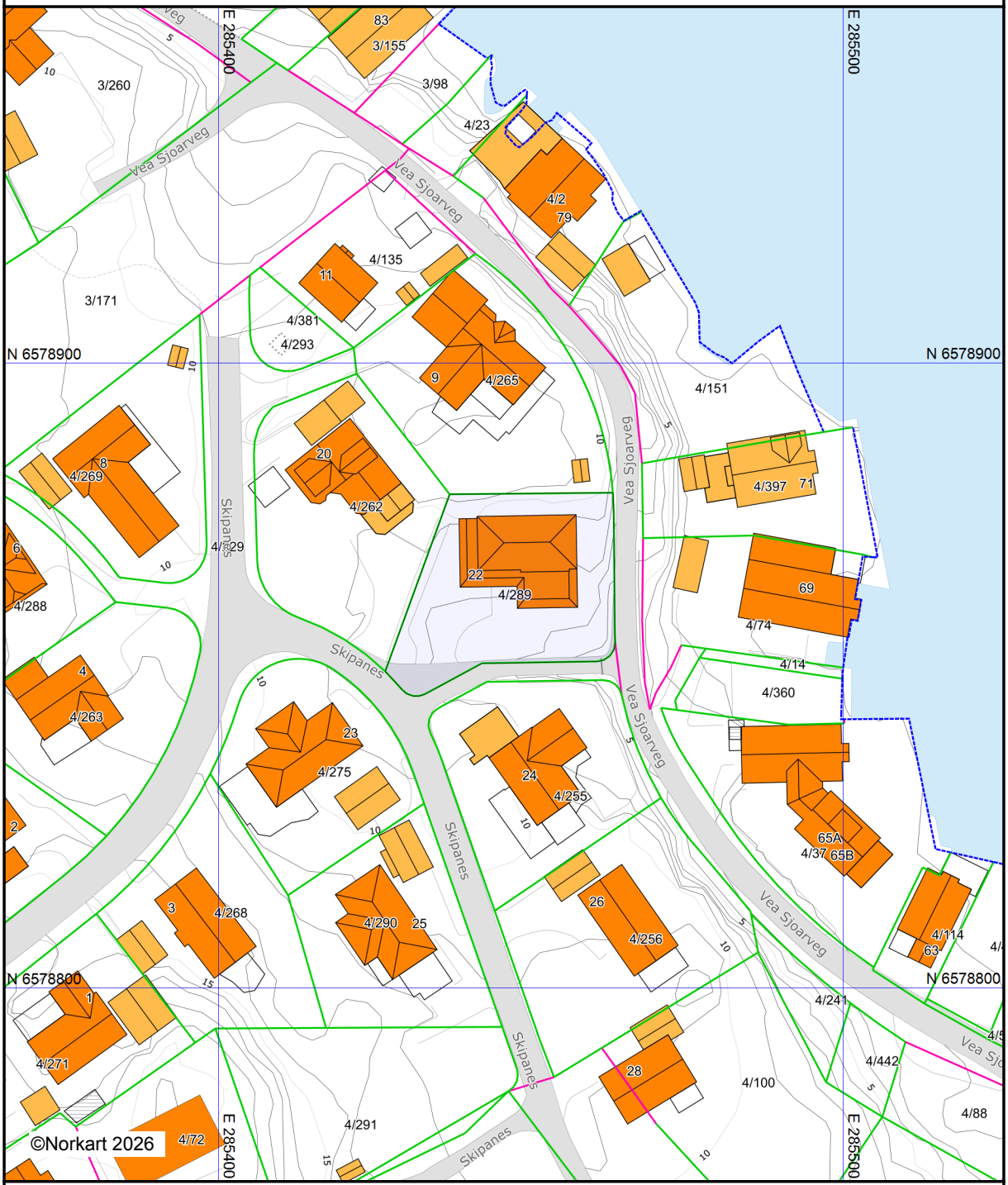
Grunnkart

Eiendom: 4/289
Adresse: Skipanes 22
Dato: 08.09.2026
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

Ledningskart

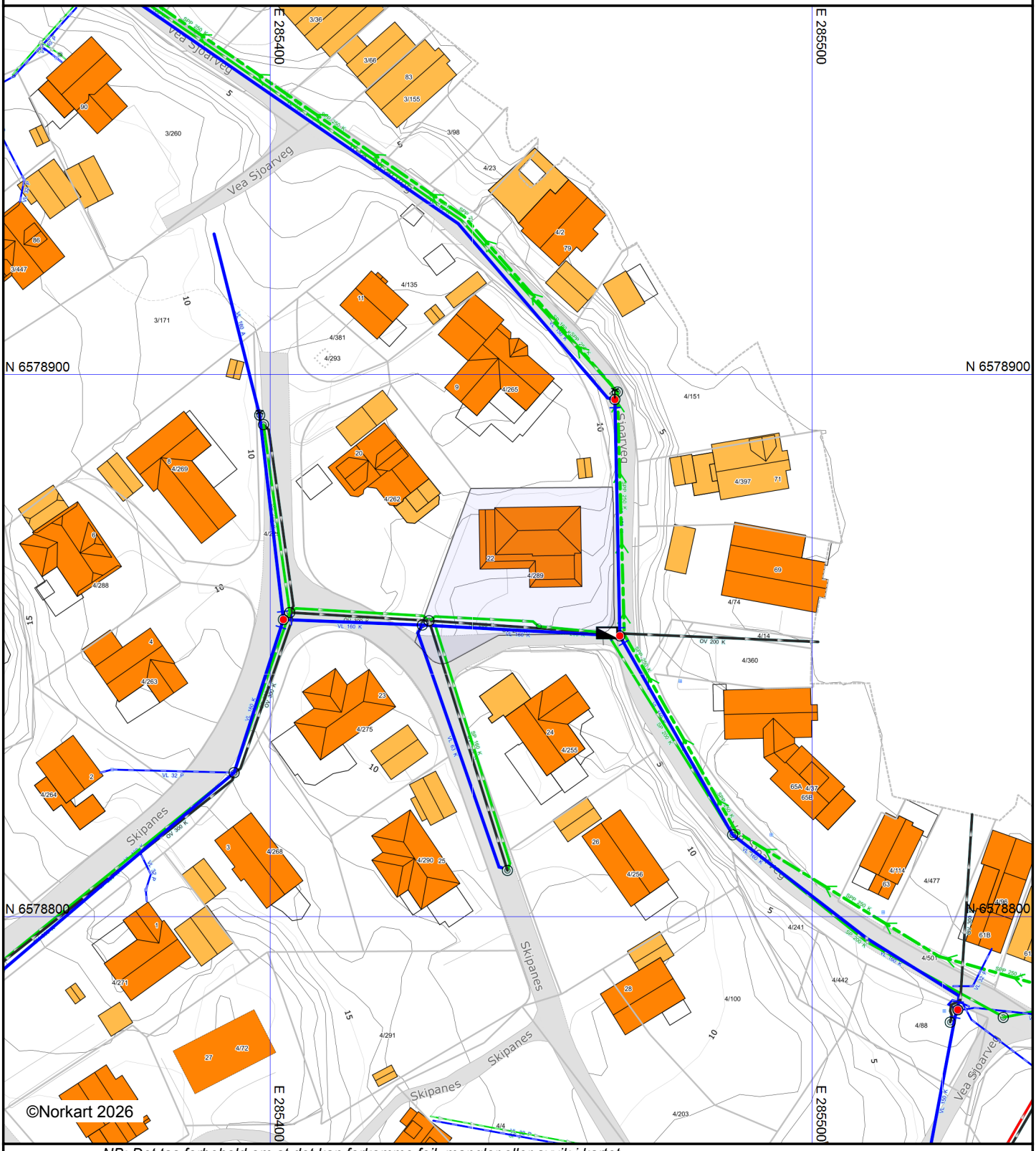
Eiendom: 4/289
Adresse: Skipanes 22
Utskriftsdato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 08.09.2026

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.**	4	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skipanes 22, 4276 VEAVÅGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

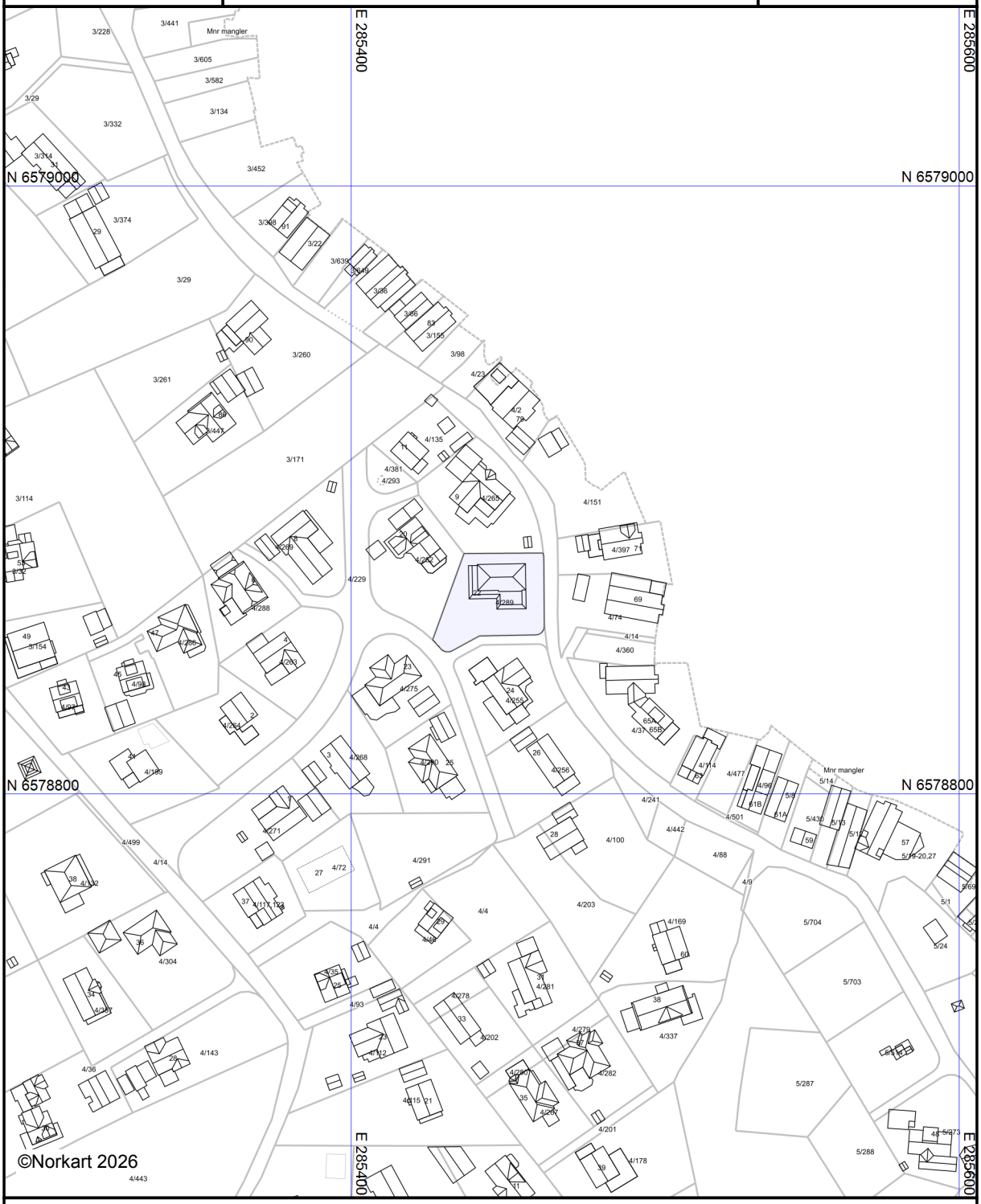
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 4/289
Adresse: Skipanes 22
Dato: 08.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

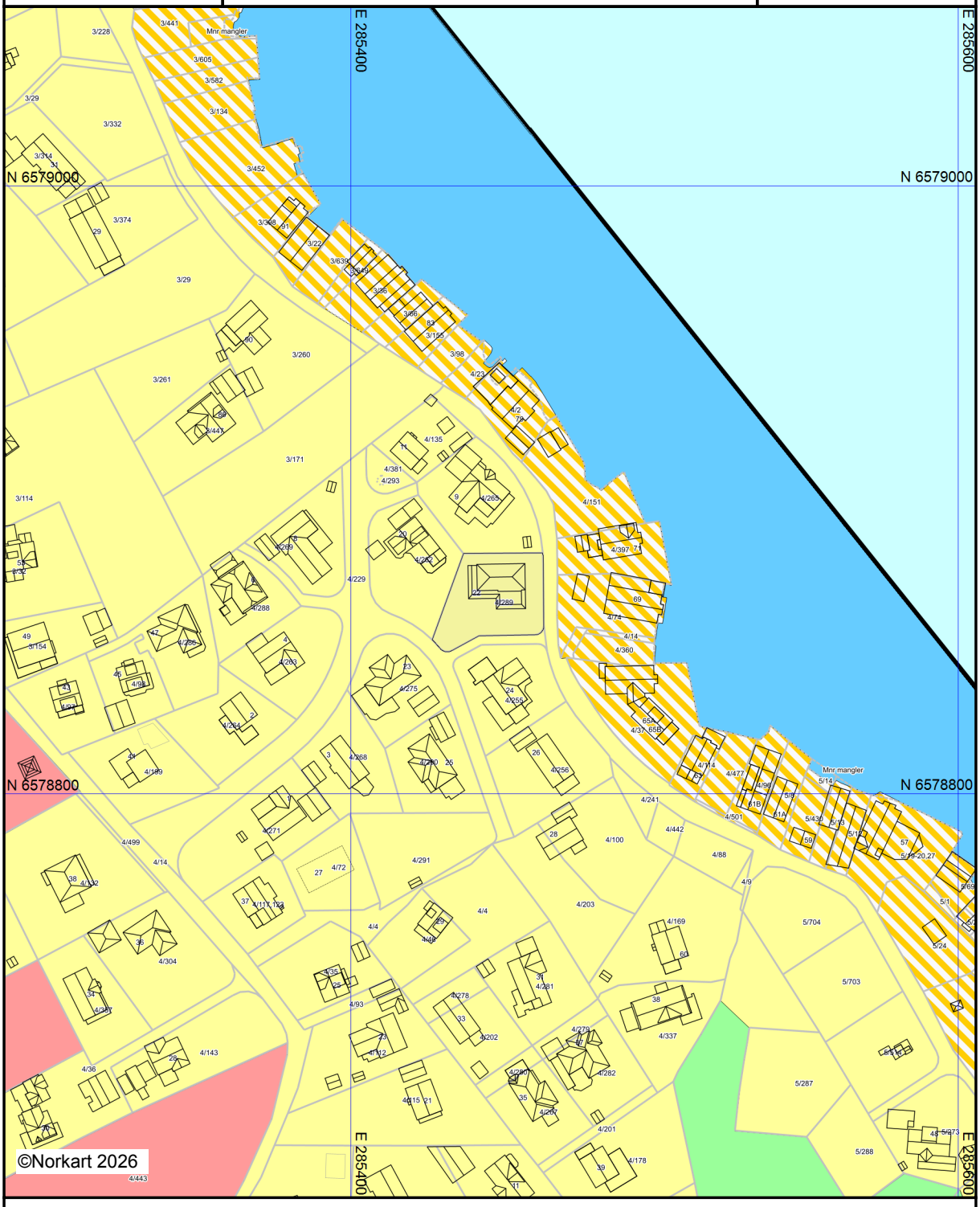
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/289
Adresse: Skipanes 22
Dato: 08.09.2026
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.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

16.06.15

Korrigert 19.02.19

BEHANDLINGER OG REVISJONER:

Godkjent i UFS 13.03.14

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

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

Revidert og godkjent i UFS 15.05.14

Forslag til UFS/FSK 15.01.15

Godkjent i FSK 26.01.15 – lagt ut på høring

Endret etter drøftingsmøte med fylkesmann, fylkeskommune og Statens vegvesen 21.04.15

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

Godkjent i kommunestyret 16.06.2015

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

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

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

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

a. Bebyggelse og anlegg

b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

1.2 Krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse

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

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

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

1.4 Plankrav innenfor området Eike, Kolnes, Skre

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

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

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

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

1.5 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

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

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

2.1 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

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

3.1 Veg, vann og avløpsanlegg

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

3.2 Håndtering av overflatevann

a. Bebyggelse i tilknytning til vassdrag

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

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

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

b. Reguleringsplaner

Reguleringsplaner skal gis en utforming som ivaretar følgende forhold:

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

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

c) Påslippskrav

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

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

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

3.4 Bestemmelser om vegtrafikkstøy

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

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

4.1 Generelle rekkefølgekrav

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

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

4.2 Rekkefølgekrav for utbygging i området Eike, Kolnes, Skre

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

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

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

5.1 Bestemmelse om universell utforming

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

5.2. Bestemmelse om barns utemiljø

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

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

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

5.3 Bestemmelse om parkering

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

5.3.1 Bestemmelser om parkering ved boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Bestemmelser om parkering ved forretningsbebyggelse

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

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

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

5.3.3 Bestemmelser om parkering ved industri- og lagerbebyggelse

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

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

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

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

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

5.3.5 Minstenorm for parkeringsarealer

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

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

5.4 Bestemmelser om tettstedsutvikling

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

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

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

5.6 Bestemmelser om gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10 Bestemmelse om byggegrense til uregulerte kommunale veger

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

5.11 Bestemmelse om avkjørsel til riksveger og fylkesveger

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

5.12 Bestemmelse om høydeplassering for bygninger ved sjø

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

5.13 Bestemmelser om bygningshøyde

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

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

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

5.15 Bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og uthus.

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

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

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

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

5.16 Bestemmelse for eksisterende fritidsboliger

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

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

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

6.1 Automatisk fredede kulturminner.

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

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

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

6.3 Forholdet til maritime kulturminner

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

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

6.5 Nyere tids kulturminner

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

6.6 Istandsetting av bygninger og objekter

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

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

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

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

Følgende tiltak kan godkjennes:

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

- Fradeling av tilleggsarealer på inntil 200 m2.

8. Bestemmelser om fysisk utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

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

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

8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområde for naust

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

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

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

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

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

8.5 Bestemmelser om byggehøyder i sentrumsområder i Kopervik og Åkrehamn

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

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

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

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

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

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

8.7 Bestemmelser knyttet for områder vist til sikringssoner over rørledningstunneler

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

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

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

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

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

8.9 Bestemmelse knyttet til utvidet næringsområde på Husøy

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

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

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

9.1 Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

arealer.

IV. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§11-8)

10. Hensynssone for bevaring av naturmiljø

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

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

12. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

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

13 Hensynssone for båndlegging

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

RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Sjøområder vist i kommuneplanen

1.1 FFFNA- områder

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

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

mulig grad.

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

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

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

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

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

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

1.2 N- områder

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

1.3 F- områder

Akvakultur uten fysiske anlegg på sjøoverflaten kan vurderes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planbestemmelser
Plan 291 - VEA NORD I

Arkivsak: **99/2204**
Arkivkode: **PLANR 291**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR VEA NORD I- OMRÅDET MELLOM FV852 OG VEDAVÅGEN OG MELLOM VEA SJOARVEG OG SÆVIKVIK.**

Godkjent i Karmøy kommunestyre sak 0077/03 – 30.09.03
Endret 28.09.2006 – delegert - plan 291-2.
Endret 12.11.2010 – delegert – plan 291-8.
Endret 06.06.2013 – HTS -m.e. – plan 291-11.
Endret 20.08.2014 – delegert – plan 291-12.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål :

I . BYGGEOMRÅDER

A. Område for boligbebyggelse
B. Område for konsentrert boligbebyggelse

II. TRAFIKKOMRÅDER

A. Kjøreveger
B. Gang- og sykkelveger / fortau
C. Annet trafikkareal
D. Område for støyvoll/ skjerm

III. FRIOMRÅDER

A. Område for fri lek/ rekreasjon
B. Lekeplasser
C. Balløkke

IV. SPESIALOMRÅDER

A. Område for bevaring – steingard

B. Friluftsformål med hensynssone - potetkjeller

C. Område for tekniske anlegg

D. Frisiktsoner

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveger

VI. FELLESBESTEMMELSER

I. BYGGEOMRÅDER

A. Områder for boligbebyggelse

§ 1. I boligområde skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Sokkelleilighet kan tillates dersom tomteforholdene legger til rette for det.

§ 2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal (garasje/ carport, bod medregnet). Innenfor hvert delområde skal det opparbeides antall boenheter i henhold til plankartet.

Tillatt bebygd areal (BYA) for B1 skal ikke overstige 35% av tomtas nettoareal (garasje/carport, bod medregnet).

§ 3. I skrånende terreng skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 3,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 6 m fra tilstøtende eksisterende terrengs høyeste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra tilstøtende eksisterende terrengs laveste punkt. I flatt terreng gjelder tilsvarende maks. gesimshøyde 5 m og maks. mønehøyde 8 m.

På gnr. 3 bnr. 504 kan bebyggelsens gesimshøyde være maks 5,8 m og mønehøyde maks 8 m.

§ 4. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Eksisterende eldre steingarder skal søkes bevart.

§ 5. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på sit. plan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

§ 6. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m2. Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Det tillates ikke oppført garasjer med ark, karnapper eller balkonger. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.

§ 7. Hvor ikke annet er vist skal bebyggelsen være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert vegside. Garasje parallellt med veg kan plasseres nærmere (inntil 1m) fra regulert vegkant, dersom dette ikke hindrer sikt i egen eller naboers avkjørsel.

§ 8. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig, 1 i tillegg for enebolig med sokkelleilighet. Bil skal kunne snus på egen grunn.

B. Områder for konsentrert boligbebyggelse

§ 9. I områder for konsentrert boligbebyggelse skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. På gnr. 3 bnr. 332 kan det bygges terrassehus med 3 boenheter.

§ 10. Mønehøyden skal ikke overstige 9,0m fra tilstøtende eksisterende terrengs laveste punkt.

§ 11. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal. Innenfor hvert delområde skal det opparbeides antall boenheter i henhold til plankartet. Garasje/ carport og boder inngår i beregningen av BYA.

§ 12. Før utbygging kan igangsettes, skal det for hvert delområde foreligge en disposisjonsplan godkjent av kommunen. Disposisjonsplanen skal vise bygningers (inkl. garasjers) plassering og takform, avkjørsel, evt. felles parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser, eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon. Innenfor hvert delområde skal bebyggelsens plassering, utforming og fargesetting gi et helhetlig inntrykk. Utearealer skal opparbeides samtidig med bebyggelsen. Eksisterende eldre steingarder skal søkes bevart.

§ 13. Ved byggemelding skal garasje vises selv om den ikke oppføres samtidig med bolig. Parkeringsbehovet pr. boenhet er 1,5 (inkl. garasje).

§ 14. Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Det tillates ikke oppført garasjer med ark eller karnapper. Garasje skal ikke nyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Det tillates felles garasjeanlegg.

§ 15. Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje mot veg.

§ 16. Lekeplasser i området skal opparbeides i henhold til kommunal norm, og være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Plan over dette skal godkjennes av kommunen.

II TRAFIKKOMRÅDER

A. Veger

§ 17. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens norm.

B. Gang- og sykkelveger / fortau

§ 18. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg og fortau. Gang- og sykkelveger som er vist i planen skal ikke beferdes med motorkjøretøy når ny kjøreveg til boliger er opparbeidet. Gang- og sykkelveg/ fortau langs veger skal opparbeides samtidig med veganlegget forøvrig.

C. Annet trafikkareal

§ 19. Annet trafikkareal kan være rabatt mellom fylkesveg og gang- og sykkelveg, dråpeøy i kryss, fylling og skjæring m.v. Disse arealene skal matjorddekkes og isås med plen eller annen vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndigheter.

E. Område for støyvoll/ skjermer

§ 20. Langs fylkesvegen skal det ved utbygging eller endring i de berørte boligområdene anlegges støyvoll/ skjermer som vist i planen. For ny bebyggelse skal ingen bebygde areal ha høyere utendørs støynivå enn 55 dB(A). Ved fasadeendring/ påbygg av eksisterende bebyggelse skal det kreves støytiltak som vist i planen dersom innendørs ekvivalent støynivå overstiger 42 dB(A). Dette kan være aktuellt for boliger på gnr/bnr. 5/28, 4/79 og 4/20.

III. FRIOMRÅDER

A. Område for fri lek/ rekreasjon

§ 21. Områdene skal nyttes til rekreasjon og fri lek. Nødvendige byggverk og anlegg (skilt, stier, gangveger) for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates etter kommunens skjønn.

B. Lekeplasser og C. Balløkker

§ 22. Lekeplasser / balløkker skal opparbeides når det opparbeides veg frem til og langs lekearealet i henhold til kommunal norm. Plan over dette skal godkjennes av kommunen.

§ 23. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot vegbaner og andre eventuelle farer før de tas i bruk.

IV. SPESIALOMRÅDER

A. Område for bevaring – steingard

§ 24. I områder regulert til spesialområde – bevaring av steingard skal steingardene bevares og det tillates ikke inngrep i dette området som kan skade dem. Der steingarder må krysses for å gi adkomst til boligområde, skal bevaringsverdige steingarder som grenser til gis en naturlig avslutning.

B. Friluftsformål med hensynssone - potetkjeller

§ 25. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til hensynssone – potetkjeller. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kommuneantikvaren eller kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

C. Område for tekniske anlegg

§ 26. På området v/ Sævikevik kan oppføres pumpestasjon og renseanlegg. Øvrige områder skal nyttes til installasjoner for tele- og kraft.

D. Frisiktsoner

§ 27. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveger

§ 28. Felles adkomstveger skal opparbeides i tråd med planen og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som har vegrett fram til offentlig veg.

VI. FELLESBESTEMMELSER

§ 29. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder skal søkes bevart.

§ 30. Terrengnivået må ikke forandres mer enn Plan- og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtingsmurer, fyllinger, m.v. Forstøtningsmurer opptil 0,8 m kan etableres inntil regulert vegkant.

§ 31. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.

§ 32. Når særlige grunner taler for det kan det faste utvalget for plansaker gjøre unntak fra disse bestemmelser innen rammen av Plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

Nabolagsprofil

Skipanes 22 - Nabolaget Vea/Munkejord - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Vedavågen kirke Linje 210, N288	6 min 0.5 km
Bleikmyrvegen/Veakrossen Linje 209, 210, X210, N288	22 min 2 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	15 min 9.4 km
Haugesund Karmøy	21 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	29 min 19 km

Skoler

Veavågen skole (1-7 kl.) 351 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Danielsen ungdomsskole Karmøy (8-10 k... 177 elever, 10 klasser	13 min 1.2 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 18 klasser	10 min 5.4 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 381 elever, 27 klasser	12 min 7.1 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	10 min 5.6 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	11 min 5.7 km

«Flott område for oss med barn»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

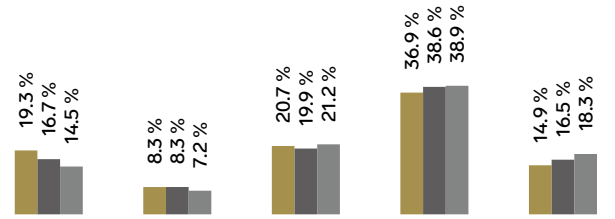
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vea/Munkejord	1 428	614
Åkrehamn/Vedavågen	11 331	5 139
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinarskogen Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	12 min 1 km
Espira Sletten barnehage (0-5 år) 85 barn	13 min 1.2 km
Vea barnehage (0-5 år) 64 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Vedavågen Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Spar Vea	6 min

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. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

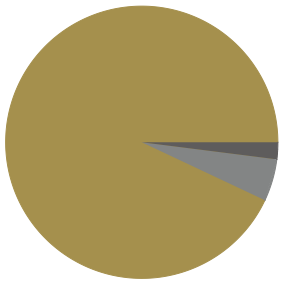
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Vedavåg skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km	
Jovika ballløkke Ballspill	7 min 0.6 km	
Actic Karmøyhallen	9 min	
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	10 min	

Boligmasse

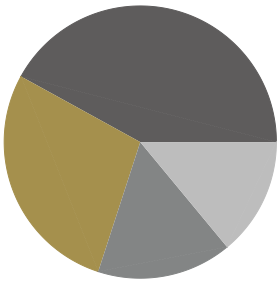


- 93% enebolig
- 2% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

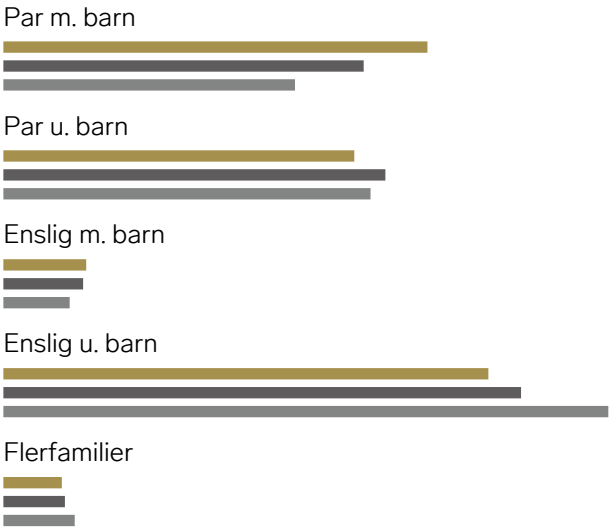
AMFI Åkrehamn	8 min
Apotek 1 Veakrossen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning



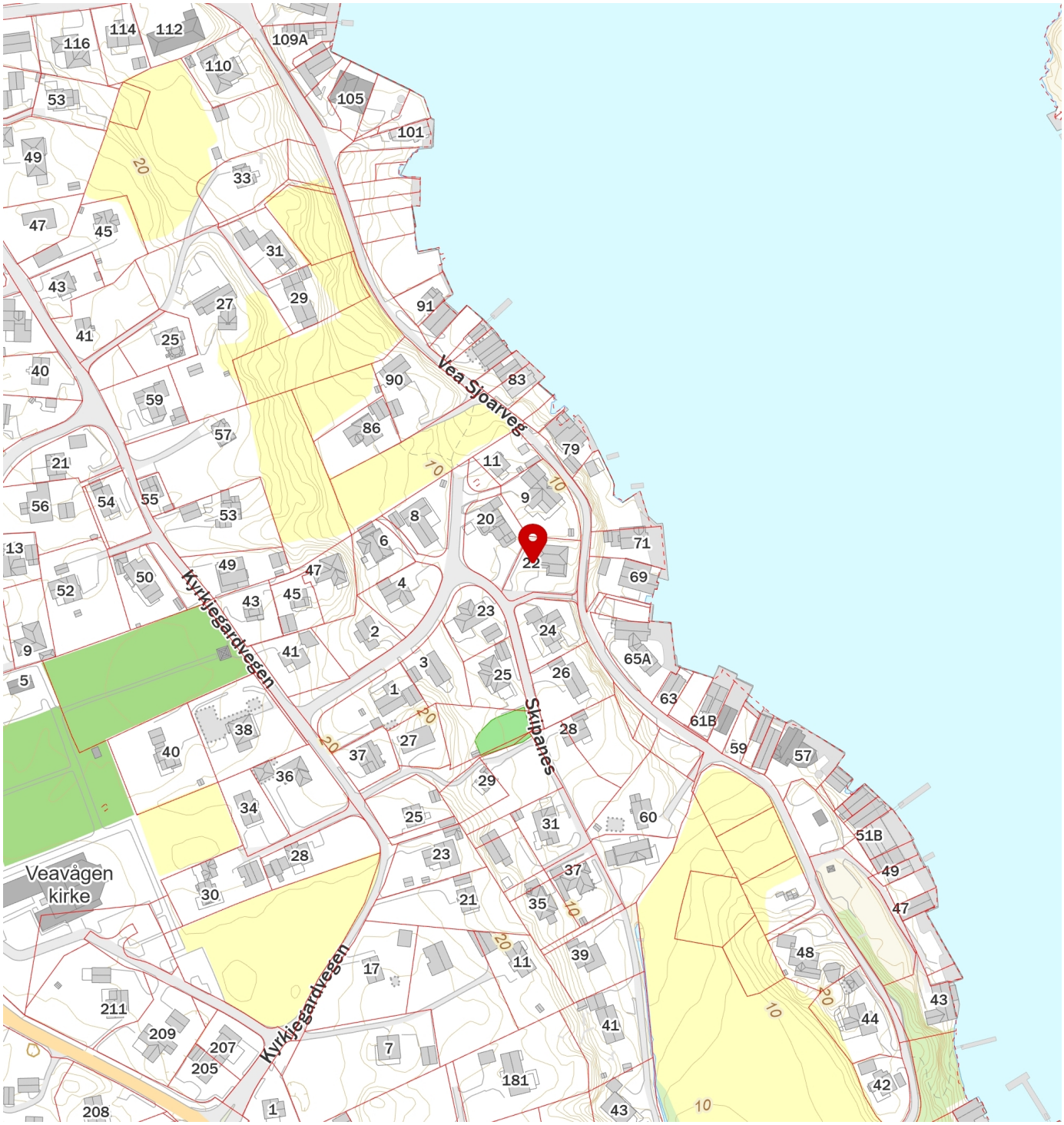
- Vea/Munkejord
- Åkrehamn/Vedavågen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





FINN

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