Nabolagsprofil

Kvalavågvegen 560B

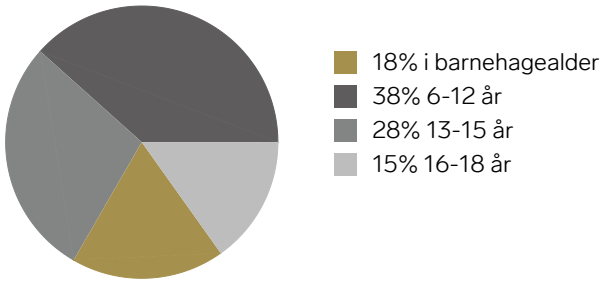
Offentlig transport

Kvalavåg Linje 221	1 min 0 km
Haugesund Karmøy	5 min
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	9 min 7.5 km
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	15 min 11.7 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	22 min 14.9 km

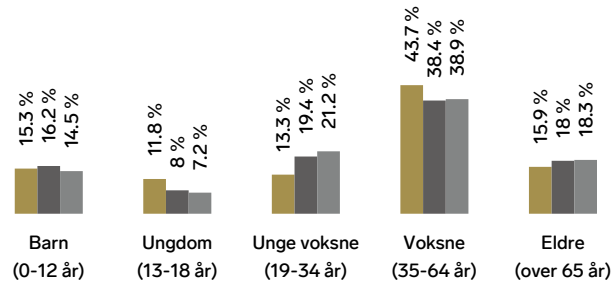
Skoler

Kvalavåg Montessoriskole (1-7 kl.) 57 elever, 3 klasser	8 min 0.7 km
Avaldsnes skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 6.3 km
Håvik skole (1-7 kl.) 93 elever, 7 klasser	9 min 7.6 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	9 min 7.1 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 381 elever, 27 klasser	14 min 10.2 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	13 min 8.9 km
Hauge videregående skole	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kvalavåg	338	138
Kommune: Karmøy	42 541	19 476
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Sandnesheia	5 min
Espira Veldetun barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 5.6 km
Avaldsnes barnehage (0-5 år) 57 barn	9 min 6.2 km

Dagligvare

Coop Extra Øygarden PostNord	7 min 5.4 km
Rema 1000 Avaldsnes	7 min

Sport

Kvalavåg velforening - aktivitetsflate Ballspill	10 min 0.8 km
Ytreland nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	4 min 3.9 km
F&B Energy Treningssenter	9 min
Actic Karmøyhallen	11 min

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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Leilighet

Kvalavågvegen 560 B, 4264 KVALAVÅG KARMØY kommune

gnr. 75, bnr. 108, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1117 **Referansenummer:** YY8810

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260173

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig



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

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet oppført i 2. etasje og loft i en bygning med totalt 3 etasjer og flere leiligheter.
2 parkeringsplasser og elbil lader i tilknytning til leiligheten.
Utvendig bod i tilknytning til leiligheten oppført i 1. etasje under terrassen.

I leiligheter er det i hovedsak innvendige overflater og bygningsdeler, samt vinduer og ytterdører som blir kontrollert.
Leiligheten har nær tilknytning til tak og takkonstruksjon, men det er ikke nærmere kontrollert da det er felles konstruksjoner med naboleilighetene.

Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Inngangsdør med karm av tre, dørblad i malt utførelse.
Skyvedør med isolerglass.
Balkongdør med karm av tre, dørblad med brystning og isolerglass.

Terrasse oppført over betongdekke.
Tekket med asfaltpapp og belagt med terrassebord av kompositt.
Balkong oppført i trekonstruksjon.
Tekket med pvc-duk (sarnafil).
Rekkverk av tre i malt utførelse.

Gulv/etasjeskille av betongdekke.
Etasjeskille av tre.

Parkett på gulvoverflatene.
Malt strie og malte slette plater på veggoverflatene.
Malte slette plater i himlinger.

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

Innvendig trapp av tre i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Frittstående hvitevarer.

Oppvarming via elektrisitet.
Leiligheten har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Bad er oppført med fliser på gulv- og veggoverflatene og malte slette plater i himling.
Innredning med 2 servanter, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett.

Vaskerom med vinylbelegg på gulvoverflaten, malt strie på veggoverflatene og malte slette plater i himling.
Vaskerommet har prefabrikkert innredning med glatte fronter, utslagsvask av metall og opplegg for vaskemaskin.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

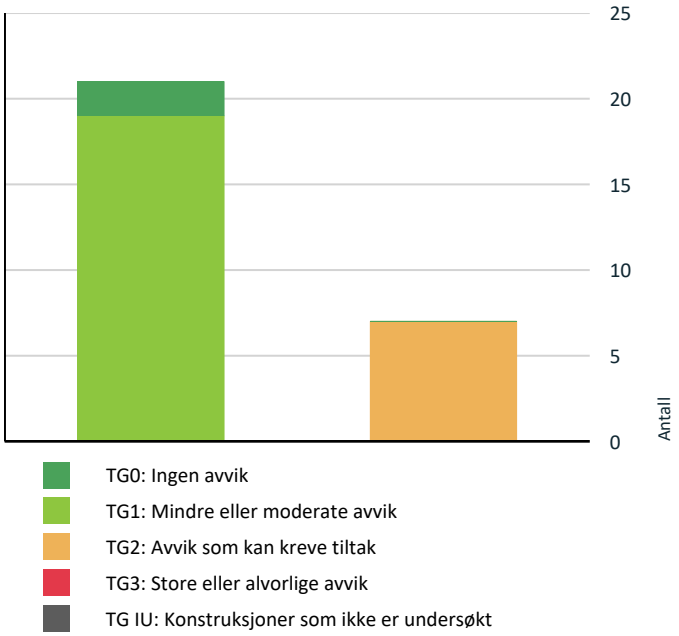
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ved oppføring av leiligheten ble badet på loftet utvidet utover det som er på byggemeldt tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2005

Kommentar
Leilighetene ble oppført i 2005 over eksisterende næringslokaler fra 1979.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.
Vinduene fremstår med normal slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med karm av tre.
Dørblad i malt utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre.
Balkongdør med brystning, isolerglass.
Skyvedør med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe slitasje og svelling på brystning til balkongdøren.
Det bemerkes også at skyvedøren har fått utført lokal reparasjon av sprekkdannelser og malingsflass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

Konsekvens:
Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i døren.



Slitasje og svelling på brystning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført over betongdekke.
Tekket med asfaltpapp og belagt med terrassebord av kompositt.
Rekkverk av tre i malt utførelse.

Balkong oppført i trekonstruksjon.
Tekket med pvc-duk (sarnafil).
Rekkverk av tre i malt utførelse.

Eier opplyser at terrasse og balkong ble nymalt nå i mai 2026.

Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod i tilknytning til leiligheten.
Boden er oppført under betongdekke til terrassen.

Fundament og gulv av betong.
Laminat på gulvoverflaten.
Yttervegg oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med stående og liggende trepanel.
Innvendige skillevegger kledd med liggende trepanel.
Ytterdør og vindu med karm av tre, isolerglass.

Boden bærer preg av noe vedlikeholdsetterslep med malingsflass på dør, vindu og trepanel.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Parkett på gulvoverflatene.
Malt strie og malte slette plater på veggoverflatene.
Malte slette plater i himlinger.

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv av betongdekke.
Etasjeskille av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

Vurdering av avvik:

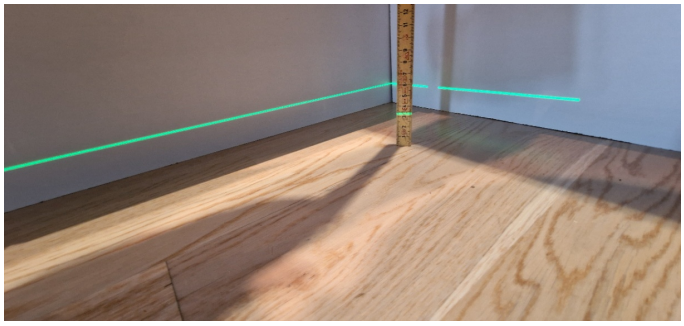
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert 27mm skjevhet gjennom hele rommet i stuen.
Det ble også registrert 22mm skjevhet gjennom hele rommet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

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



22mm skjevhet på kjøkkenet.



27mm skjevhet i stuen

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre i malt utførelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflatene.
Malte slette plater i himling.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Gulvet er tilnærmet flatt.
- Terskel: 75mm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8m ut fra sluket.

Det bemerkes at det er montert dusjkabinett på badet, slik at alt bruksvann blir direkte ledet til sluk. Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det må etableres korrekt fall for å lukke avviket.

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

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk til dusj.



Plastsluk til badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med 2 servanter,
gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett.
Eier opplyser om ny baderomsinnredning i 2016.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på veggoverflatene.
Malte slette plater i himling.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulvoverflaten.

Fall:
- Det ble målt 10mm fall. Målt fra gulv ved dørterskel til topp sluk.
- 5mm lokalt fall rundt sluk.
- Terskel: 45mm

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert for lite fall lokalt rundt sluket.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8m ut fra sluket.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det må etableres korrekt fall for å lukke avviket.

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har prefabrikkert innredning med glatte fronter, utslagsvask av metall og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner er mot skillevegg mot nabo og mot våtsone til wc.
Det ble utført fuktsøk på overflater uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Frittstående hvitevarer.
Generell slitasje/bruksmerker må forventes.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

2. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Malt strie på veggoverflatene
og malte slette plater i himling.

Rommet har vegghengt skap med heldekkende servant og gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det ble ikke registrert kursfortegnelse for vannrør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er ikke pålagt å bygges om, men desto viktigere er det at en jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.

Det rådes uansett til å få montert fast tilkobling.

Tilstandsrapport



Tilkoblet med støpsel.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nyoppføring i 2005.
   På ulike tidspunkt er det lagd nytt takpunkt over kjøkkenbord.
   Montert utekontakt og utelampe på sportsbod.
   Montert el-bil lader på oppstillingsplass tilhørende leiligheten.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

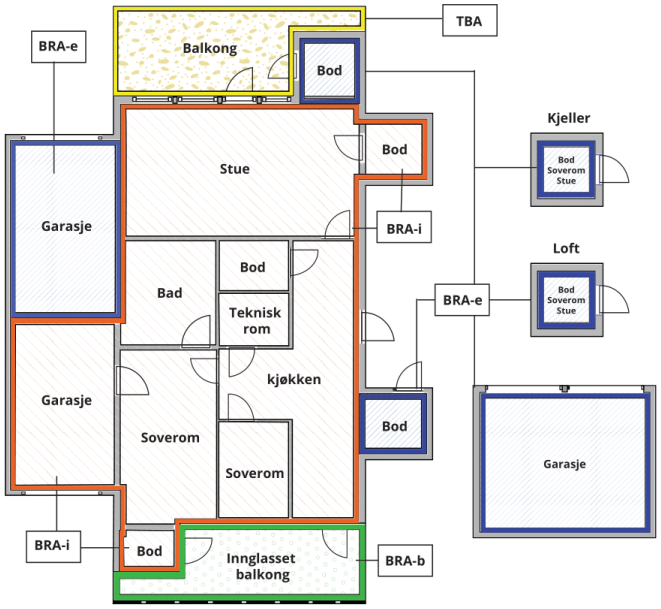
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	53			53	4
2. Etasje	70			70	14
1. Etasje		6		6	
SUM	**123**	**6**			**18**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, 3 soverom, bod/garderobe, bad		
2. Etasje	Vindfang, gang, vaskerom, wc, kjøkken, stue		
1. Etasje		Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ved oppføring av leiligheten ble badet på loftet utvidet utover det som er på byggemeldt tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Inngangsdør ble skiftet i 2021.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør
	Håvard Sandvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	75	108		3	1879.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvalavågvegen 560 B

Hjemmelshaver
Kvalevaag Anne, Sandvik Håvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og solvendt til i sentrum av Kvalavåg, helt ned til sjøen. Et område med bolig,-fritid,- og næringsbebyggelse. Kort avstand til barnehage, privat barneskole, tur,- og sjøområde.
Utsikt utover vågen.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er eid som et sameie.
Opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser.

Kommuneplan

Sentrumsformål.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av leilighet.
Den er oppført i 2. etasje og loft i en bygning med totalt 3 etasjer og flere leiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.01.2004		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0144/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Kvalevaag	Håvard Sandvik

Gateadresse
Kvalavågvegen 560B

Poststed	Postnr
KVALAVÅG	4264

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 11640918 / 32

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: 2-0144/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av dusjkabinett. Byttet blandebatteri til badekar. Ny baderomsinnredning med tilhørende vannlås/avløpsrør og armatur på begge bad. Byttet vannlås/innmat i toalett 2.etasje. Det er kun utført enkle monteringjobber, som ikke skal påvirke badets membran etc. Fliselegging på gulv gjestetoalett og gulv og vegger på hovedbad ble lagt av ufaglærte da leiligheten var ny.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skrue traff vannrør i tak i yttergang. Dette skjedde i forbindelse med montering av garderobestang i tak i 2018. Hovedstoppekran ble lukket med det samme, ingen nevneverdig vannlekasje. Rørlegger kom å utbedret feilen neste dag, skiftet ut hele vannrøret (rør i rør) fra kjøkken til vannfordelingsskap. Inspeksjonshull i tak ble utbedret og taket malt.

Arbeid utført av: Rørlegger Geir Sirnes AS

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

Beskrivelse: Terrassene i sameiet hadde fliser på gulvet da de ble bygget, dette slapp gjennom litt fukt ned taket i sportbodene i underetasjen. Dette ble utbedret i 2013, da ble flisene fjernet, det ble lagt Isola Mestertekke /Mestermembran av Fløysand Tak AS. Sportsbodene hadde ikke tatt skade av dette, man kunne bare se antydning til fukt i betongtak i bod.

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

Beskrivelse: Anticimex utførte tiltak for bekjempelse av skjeggkre i tre omganger, siste behandling var i mars 2025. Ikke gjort funn i senere tid.

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: På ulike tidspunkt er det lagd nytt takpunkt over kjøkkenbord. Montert utekontakt og utelampe på sportsbod. Montert el-bil lader på oppstillingsplass tilhørende leiligheten. Det foreligger nødvendig dokumentasjon på alle jobber.

Arbeid utført av: Th.Kolbeinsen installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 2-0144/26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av det elektriske anlegget utført 24.11.2022 Utført av det lokale elektrisitetstilsyn, Fagne AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, Eaase smartlader på oppstillingsplass for bil. Montert av Th.Kolbeinsen installasjon AS i 2022. Nødvendig dokumentasjon foreligger.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert ny ytterdør i 2021 (Solid Mesterbygg AS) og nye vinduer i stuen i 2026 (Glassenteret AS)

Arbeid utført av: Solid Mesterbygg AS og Glassenteret AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiets vedtekter regulerer bruken av sameiets uteområder, båtplasser etc. samt hvordan sameiet utfører og fordeler kostnader for vedlikehold og reparasjoner.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0144/26

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0144/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0144/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Kvalevaag	2b460b6836de3bd2f3a0 73000d67aef878b06bfa	05.05.2026 18:16:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Sandvik	e983ab9ab736b4da14d17 c68e95c2d2157e06e0f	05.05.2026 18:15:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0144/26

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

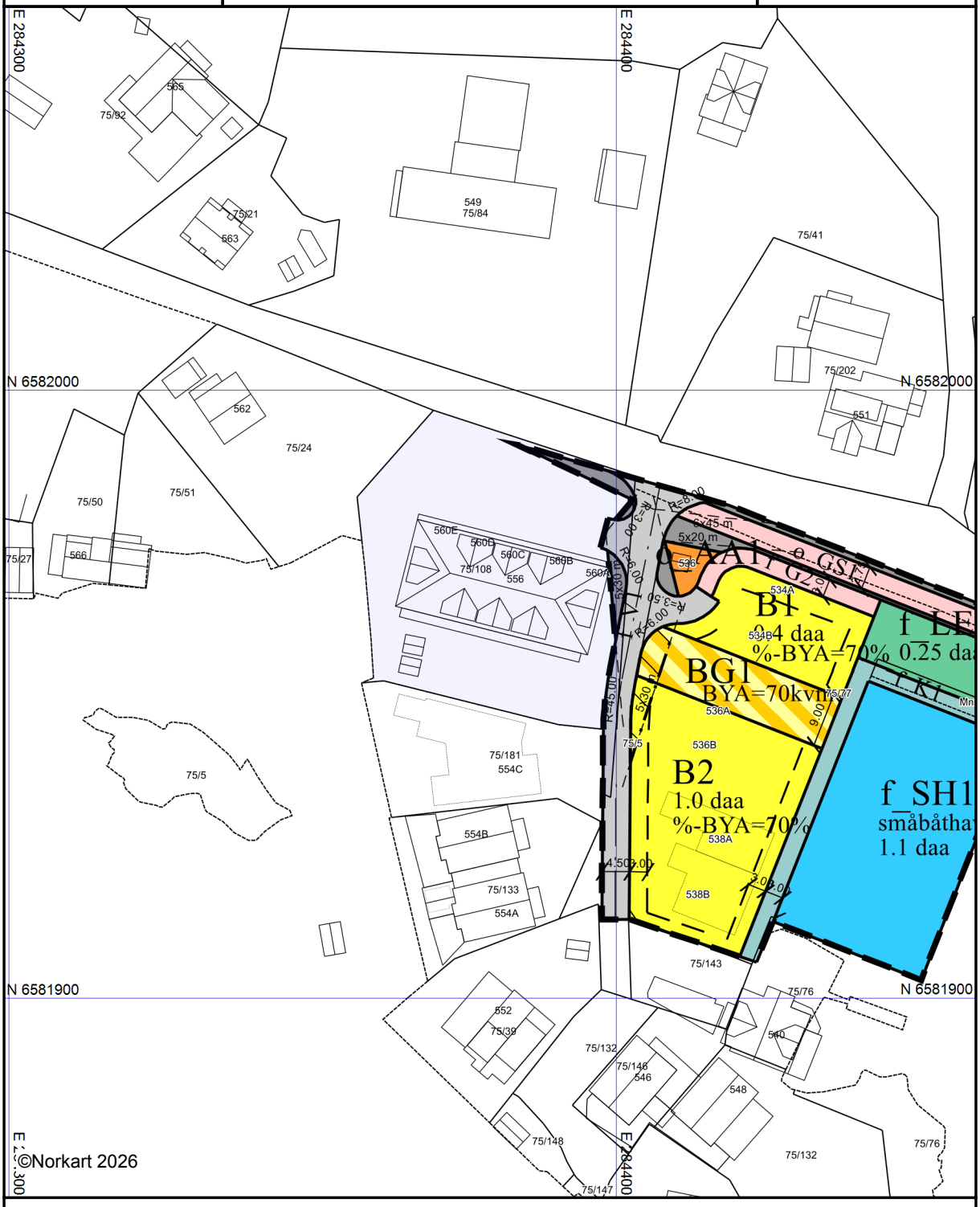
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 75/108/0/3
Adresse: Kvalavågvegen 560B
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

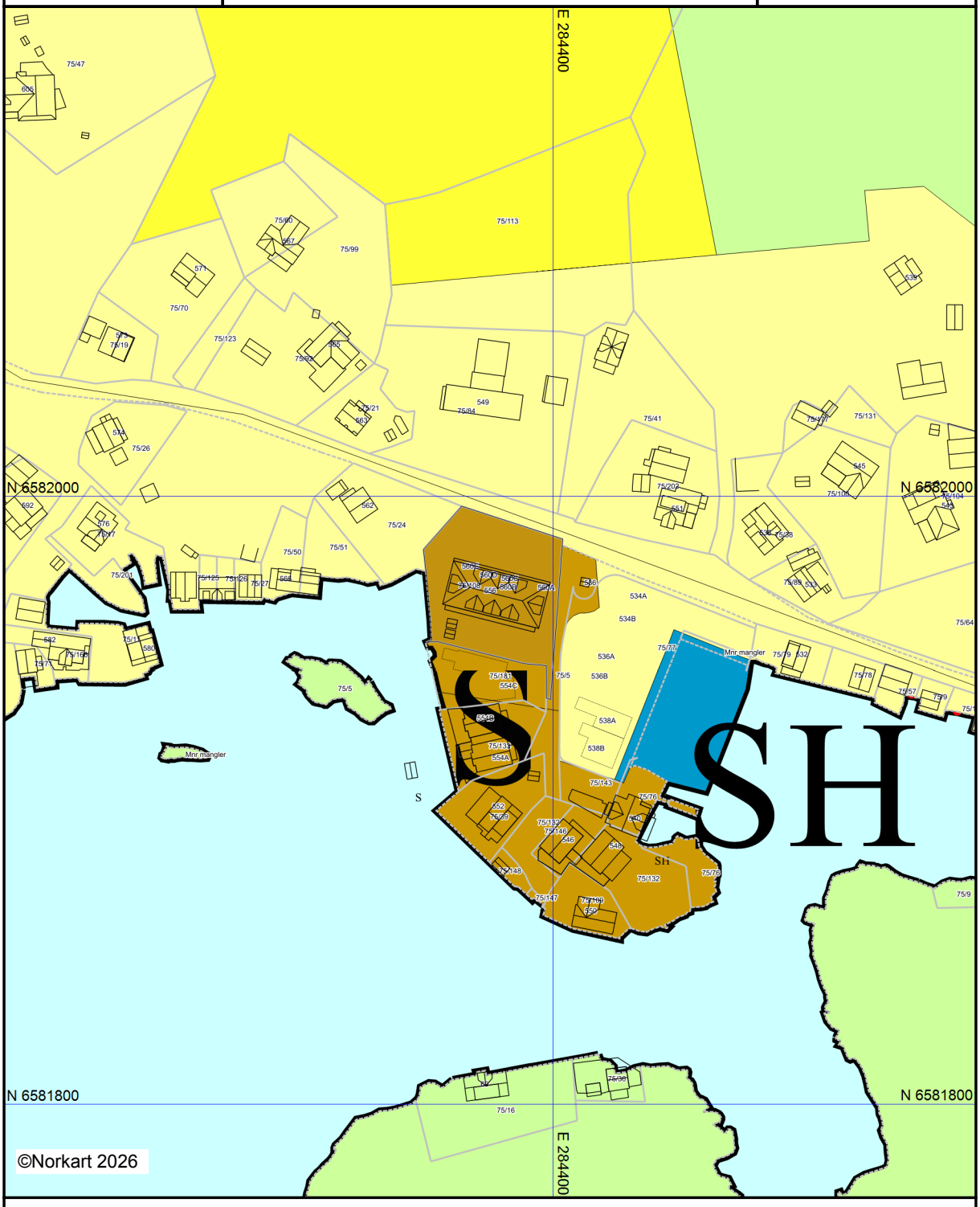
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 75/108/0/3
Adresse: Kvalavågvegen 560B
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

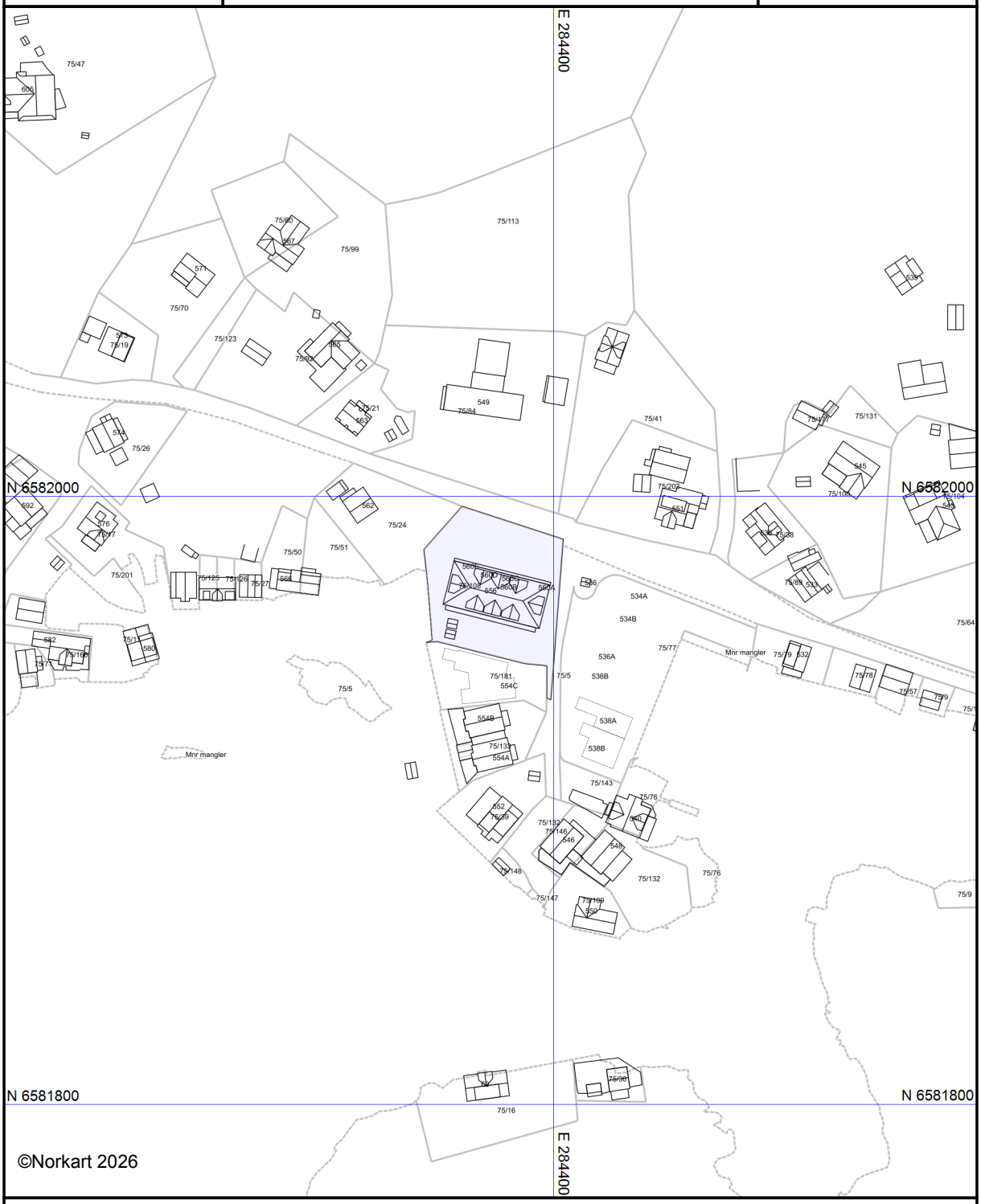
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 75/108/0/3
Adresse: Kvalavågvegen 560B
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 24.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Kvalavågvegen 560B, 4264 KVALAVÅG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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** 1 880 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,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	4032
Navn	Kvalavåg havn - gnr. 75/5
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/819/4032-planbestemmelser-kst.pdf
Delarealer	**Delareal** 88 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_KV2
	Delareal 58 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** AVT

Planbestemmelser

4032 - KVALAVÅG HAVN, GNR. 75/5

Arkivsak: **10/2837**
Arkivkode: **PLANR 4032**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN FOR KVALAVÅG HAVN - GNR. 75/5**

Godkjent Karmøy kommunestyre 18.09.12.

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

Området reguleres til følgende formål:

I. Bebyggelse og anlegg
   a) Konsentrert småhusbebyggelse
   b) Felles lekeplass
   c) Avløpsanlegg/ pumpestasjon
   d) Kombinert formål – bolig/ gangveg
II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   a) Felles kjøreveg
   b) Offentlig gang- og sykkelveg
   c) Felles gangveg
   d) Annen veggrunn – teknisk anlegg
   e) Felles kai
III. Bruk og vern av sjø og vassdrag
   a) Felles småbåthavn
IV. Sikringsoner
   a) Frisikt
V. Rekkefølgebestemmelser

Fellesbestemmelser:

§ 1. Det kan være fornminne i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. § 8, 2 ledd i kulturminneloven.

§ 2. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 3. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, atkomstforhold og utearealer.

§ 4. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.

§ 5. Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

I. Bebyggelse og anlegg

a) Konsentrert småhusbebyggelse- B1 og B2

§ 6. Innenfor området tillates det oppført vertikaldelte flermannsboliger.

§ 7. Det skal på egen eiendom eller i felles parkeringsanlegg anlegges 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet. Det skal i tillegg opparbeides gjesteparkering med 0,5 p-plasser pr. boligenhet. Område for felles gjesteparkering kan anordnes for flere eiendommer.

§ 8. I forbindelse med byggesøknad for hvert delområde skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel, internveger, nye bygninger, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, samleplasser for avfall, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal høydeangis. Situasjonsplan skal godkjennes av kommunen.

§ 9. Ny bebyggelse skal ha et eksteriør med maritimt preg. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 38 og 45 grader og kan oppføres med maksimal mønehøyde på 8 meter og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate på 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 10. Laveste gulv skal ligge over kote + 2,5

§ 11. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 70% av tomtas nettoareal. Garasje/ carport, bod og parkeringsareal skal medregnes i BYA.

§ 12. Bebyggelsen skal ikke overskride byggelinjene. Unntak er mindre utspring, med inntil 1 meters dybde. Dette gjelder for takutspring, gesimser, balkonger, mindre karnapper m.m.

§ 13. Innenfor byggeområder tillates oppført garasje/carport og boder. Disse skal tilpasses bebyggelsen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasje/carport tillates oppført med byggehøyde inntil 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 14. Innenfor bestemmelsene i PLB og bygningsforskriftene tillates garasje/carport oppført i nabogrense. Plass for garasje/carport og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand til regulert veg skal være som for bolig når garasje/carport står vinkelrett på vegen og 1 meter når denne er plassert parallelt med vegen. Utvendige boder skal plasseres minimum 1 meter fra regulert veg.

§ 15. Alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for den bebyggelse de skal betjene.

b) Lekeplass

§ 16. Lekeplassen skal være felles og opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Lekeplassen skal legge til rette for lek og opphold for ulike aldersgrupper og fungere som møteplass for unge og voksne. Området skal opparbeides med sikkerhets- og utstyrsnivå ihht gjeldende krav. Det skal i størst mulig grad inneholde naturlige elementer som beplantning og terrengformasjon tilrettelagt for lek. Arealet skal ha gode klimatiske forhold og minst 50% av arealet skal ha sol vår- og høstjevndøgn kl 15.00. Detaljplan for lekeplass skal godkjennes av kommunen.

§ 17. Felles lekeplass skal vedlikeholdes av grunneiere og rettighetshavere i byggeområde B1 og B2. Felles lekeplass skal opparbeides og ferdigstilles med utstyr før ny bebyggelse i B1 og B2 tas i bruk. Felles lekeplass skal være åpen for allmenn bruk.

c) Avløpsanlegg/ pumpestasjon

§ 18. Området skal benyttes til kommunal avløpspumpestasjon.

d) Kombinert formål – bolig/ gangveg

§ 19. Innenfor området skal det opparbeides en gangveg fra fV1 til fK1. Gangvegen skal være 3 m bred og ingen bebyggelse skal ligge nærmere gangvegen enn 1 m. I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan gangvegen og tilliggende bebyggelse skal plasseres. Situasjonsplan skal godkjennes av kommunen.

§ 20. Gangvegen skal opparbeides og ferdigstilles før ny bebyggelse i B1 og B2 tas i bruk. Den skal vedlikeholdes av grunneiere og rettighetshavere i B2. Felles gangveger skal være åpne for allmenn ferdsel.

§ 21. For øvrig gjelder §§ 6-15 for området.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Felles kjøreveg

§ 22. Kjøreveg skal være felles og opparbeides som vist i planen etter kommunens norm. Felles kjøreveg skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og rettighetshavere i området fram til offentlig veg. Det kan anlegges fartsreduserende tiltak. Felles kjøreveger skal opparbeides i samsvar med plan- og bygningsloven § 18-1.

b) Offentlig gang- og sykkelveg

§ 23. Området skal nyttes til gang- og sykkelveg.

c) Felles gangveg

§ 24. Gangveger skal være felles og opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Felles gangveger skal vedlikeholdes av grunneiere og rettighetshavere i B1 og B2. De skal opparbeides og ferdigstilles før ny bebyggelse i B1 tas i bruk. Felles gangveger skal være åpne for allmenn ferdsel.

d) Annen veggrunn

§ 25. Annen veggrunn kan være rabatt mellom riksveg og gang- og sykkelveg, fyllinger, skjæringer, siktsoner mot vegkryss m.v. Arealene skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer, rettighetshavere og de ansvarlige myndigheter.

e) Kai

§ 26. Kai skal være felles og opparbeides som vist i planen. Felles kai skal vedlikeholdes av grunneiere og rettighetshavere i B1 og B2. Den skal opparbeides og ferdigstilles før ny bebyggelse i tilgrensende byggeområde tas i bruk. Felles kai skal være åpen for allmenn ferdsel.

§ 27. Ved byggemelding av kai skal fundamenteringsløsninger for kaifront angis. Maksimal høyde på topp kai er kote +2,0. Dette for å skille felles og private arealer.

III. Bruk og vern av sjø og vassdrag

a) Småbåthavn

§ 28. Området kan benyttes til småbåthavn. Innenfor formålet kan det mudres og foretas andre tiltak i sjø som er nødvendige for å oppnå tilstrekkelig dybde for småbåter.

§ 29. Det kan etableres flytebrygge med inntil 19 båtplasser innenfor formålet. Flytebryggen skal være felles. Den skal plasseres og anlegges slik at den ikke hindrer tilflått for andre eventuelle rettighetshavere i strandsonen. Før flytebryggen etableres skal det foreligge en detaljplan for tiltaket som viser plassering, båtplasser og manøvreringsareal. Detaljplan skal, sammen med dokumentasjon på hvordan flytebryggen skal forankres, vedlegges byggesøknad.

IV. Sikringssoner

a) Frisikt

§ 30. I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

V. Rekkefølgebestemmelser

§ 31. Før nye boliger i byggeområde B1 kan tas i bruk skal fG1, fG2 og gangveg i BG1, felles lekeplass, samt deler av felles kai være ferdigstilt.

§ 32. Før nye boliger i byggeområde B2 kan tas i bruk skal gangveg i BG1, felles lek samt deler av felles kai være ferdigstilt.

Karmøy kommune

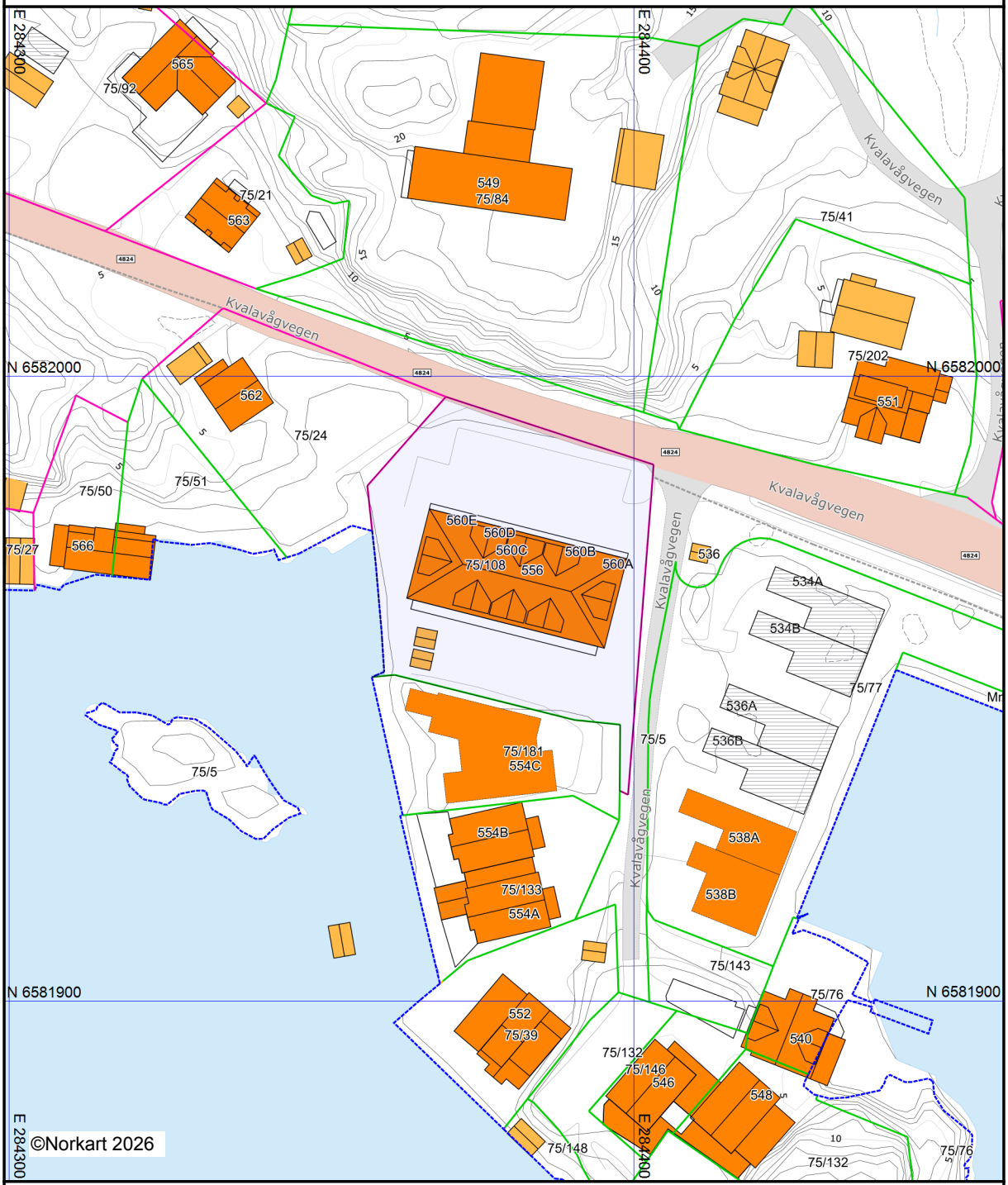
Grunnkart

Eiendom: 75/108/0/3
Adresse: Kvalavågvegen 560B
Dato: 24.04.2026
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

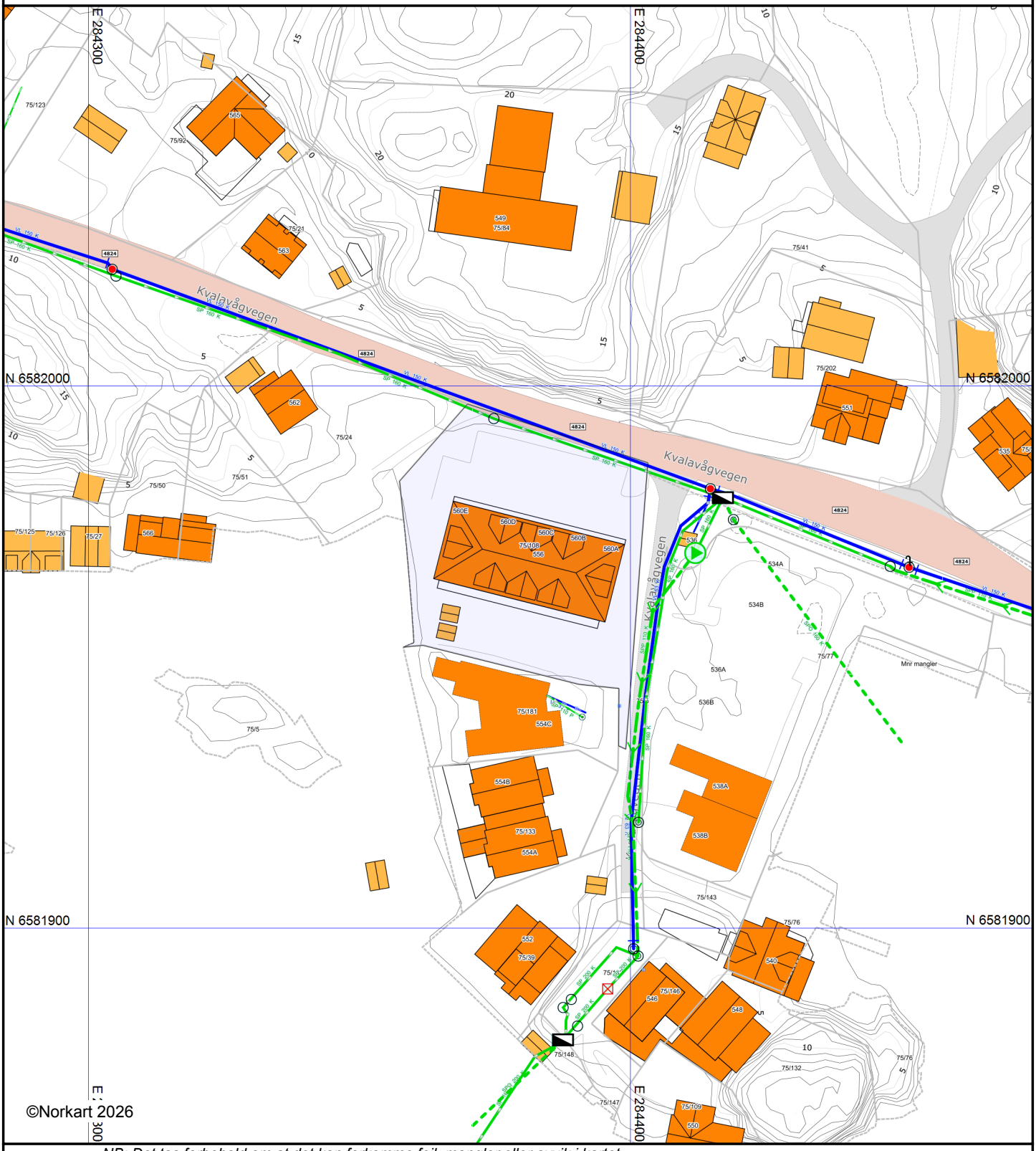
Eiendom: 75/108/0/3
Adresse: Kvalavågvegen 560B
Utskriftsdato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 24.04.2026

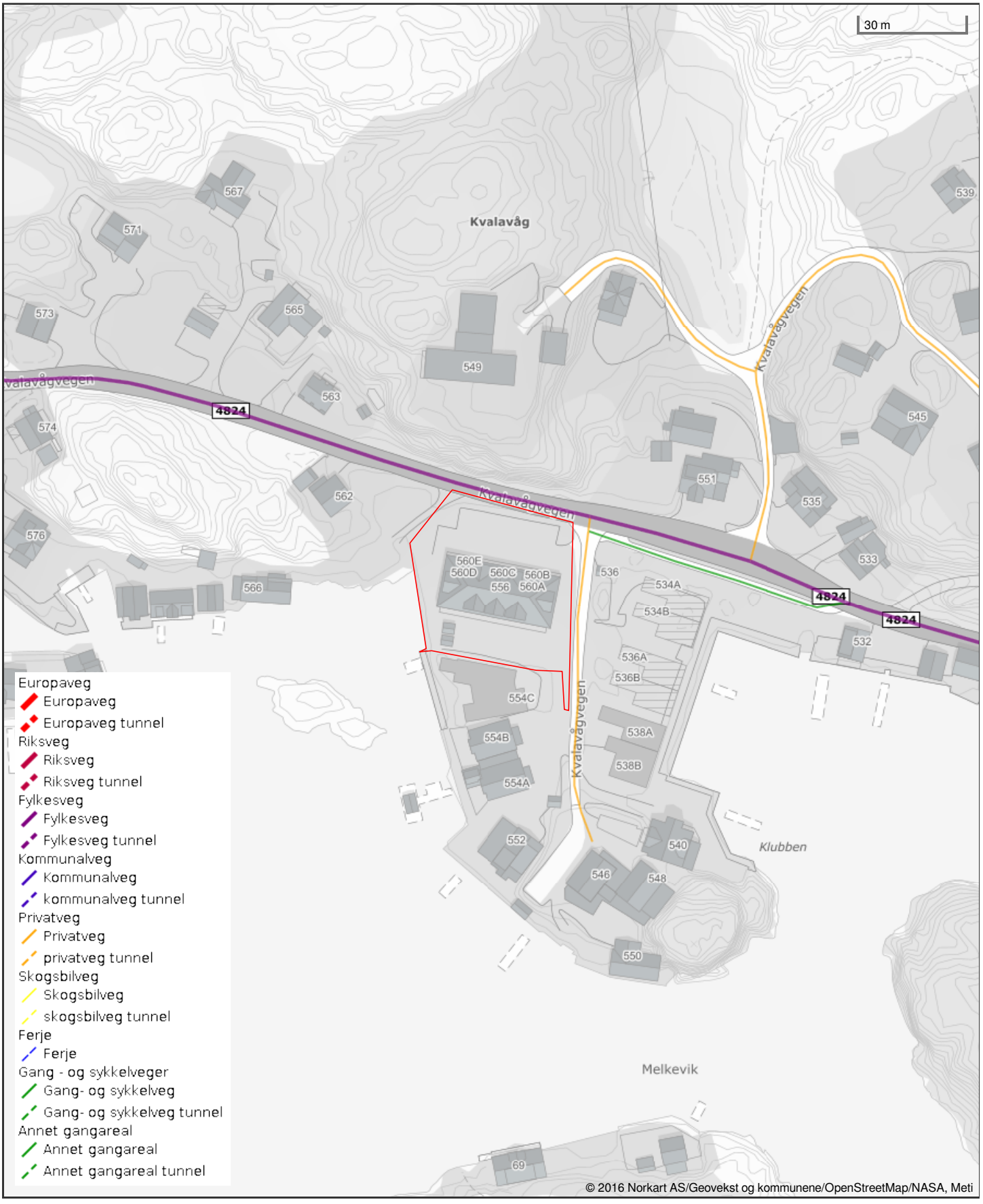
Oversiktskart for eiendom 1149 - 75/108//



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

Utskriftsdato: 24.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 75/108//



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 75, Bruksnr 108, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Kvalavågvegen 560 B, gatenr 1085	**Grunnkrets:**	801	Kvalavåg
(fra bruksenhet)	4264 Kvalavåg	**Valgkrets:**	5	Avaldsnes
Oppdatert:	25.10.2012	**Kirkesogn:**	6100101	Avaldsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.01.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/10
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 879,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	03.01.2005	Avgiver	1149/75/108	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/75/108/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvalavågvegen 560 B	Bolig	123,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	591,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	500,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 091,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	11772609			Antall etasjer:	3

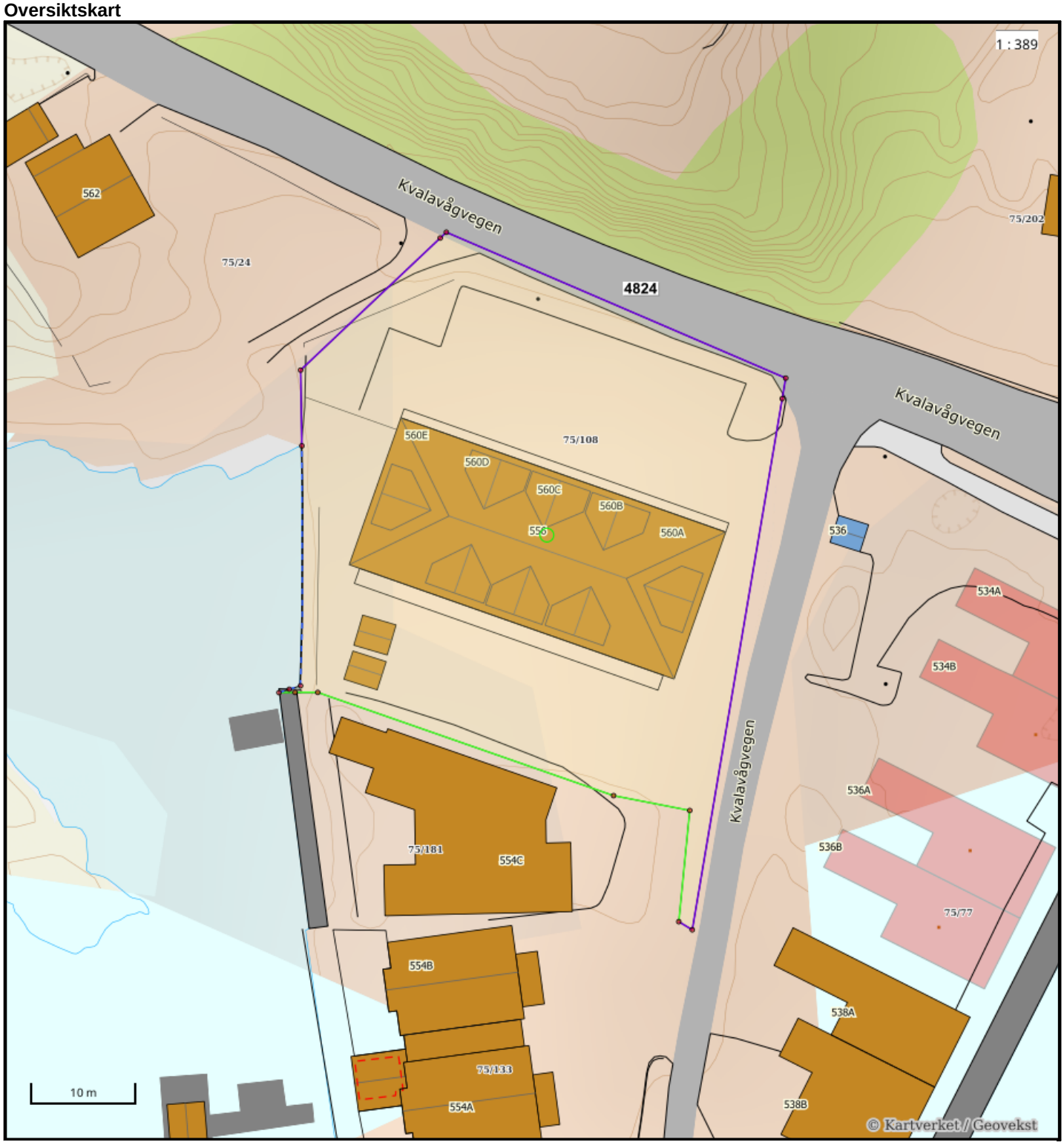
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			60,0	500,0	560,0				
H02	5		335,0		335,0				
H03			196,0		196,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

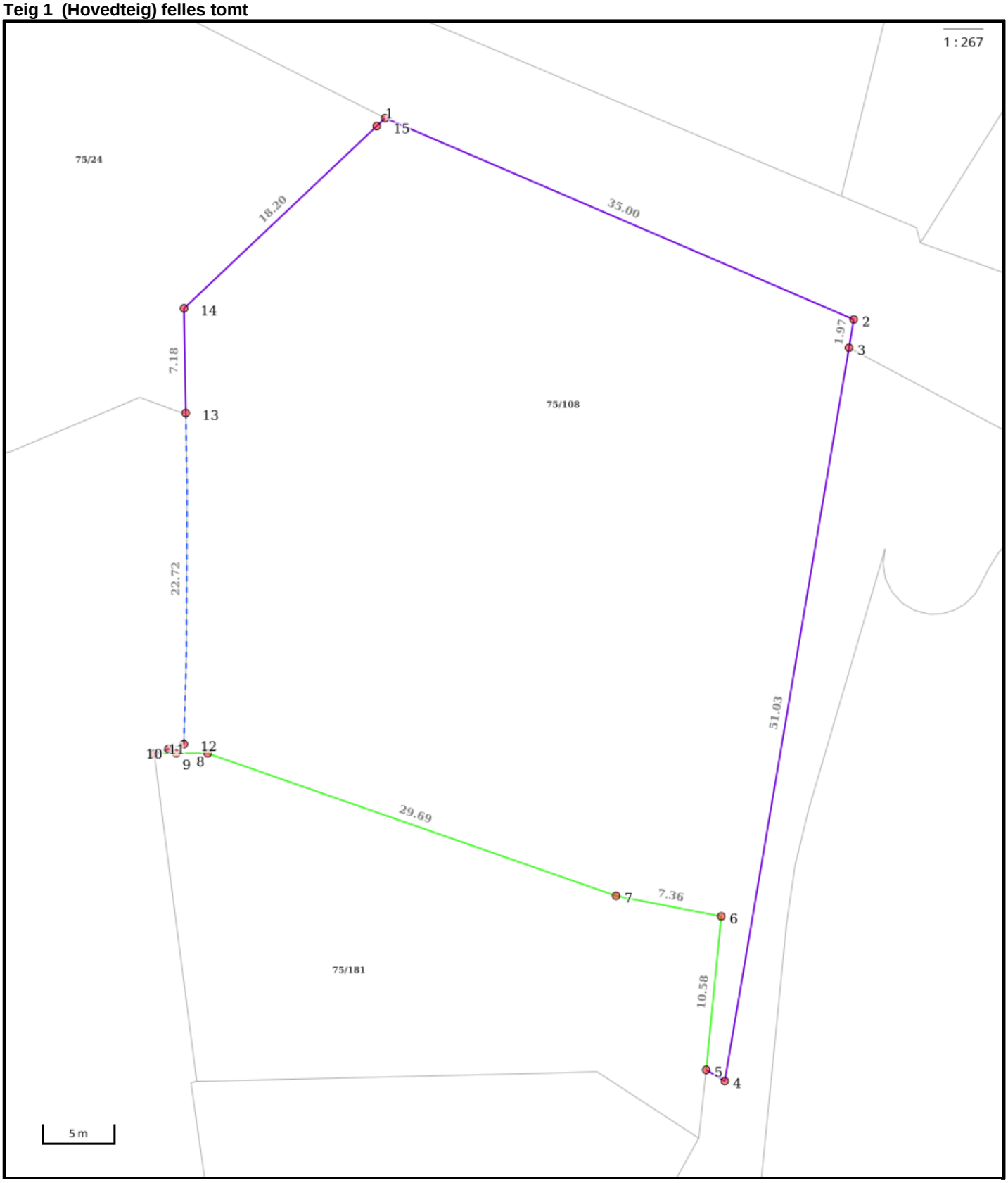
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 879,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 581 996,71	284 369,92	35,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 581 985,85	284 403,19	1,97m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 581 983,89	284 403,04	51,03m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 581 933,01	284 399,10	1,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 581 933,66	284 397,76	10,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 581 944,24	284 397,84	7,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 581 944,99	284 390,52	29,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 581 952,20	284 361,72	2,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 581 952,00	284 359,58	1,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
10	6 581 951,85	284 358,07	1,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 581 952,25	284 359,01	1,12m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 581 952,68	284 360,04	22,72m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 581 975,32	284 358,12	7,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 581 982,46	284 357,35	18,20m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 581 996,11	284 369,39	0,80m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

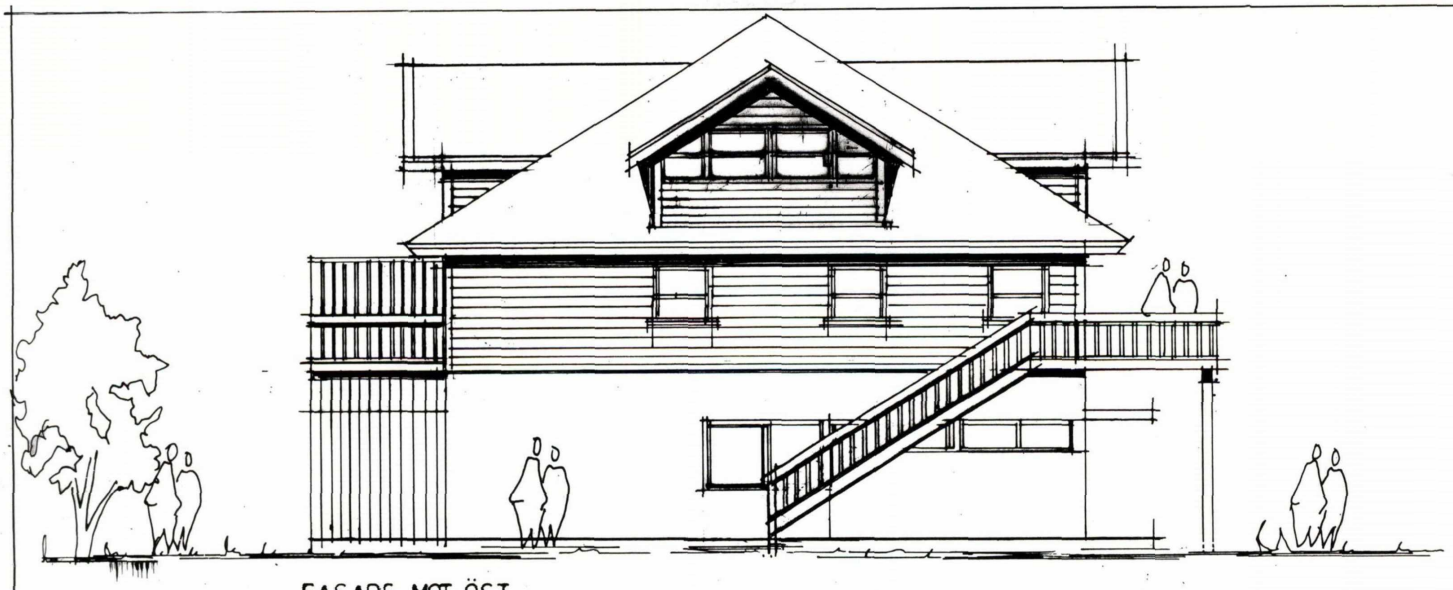
15 DES 2003

BYGGHERRE:	KARL JOHAN KVALEVAAG
PRIVAT ADR.:	4264 KVALAVÅG
BYGGESTED ADR.:	GNR. 75 BNR. 65 KVALAVÅG KARMØY KOMMUNE
MÅLESTOKK:	
AREAL:	
TEGNER:	
TEGN. NR.:	
DATO:	20.11.2003
REV.:	

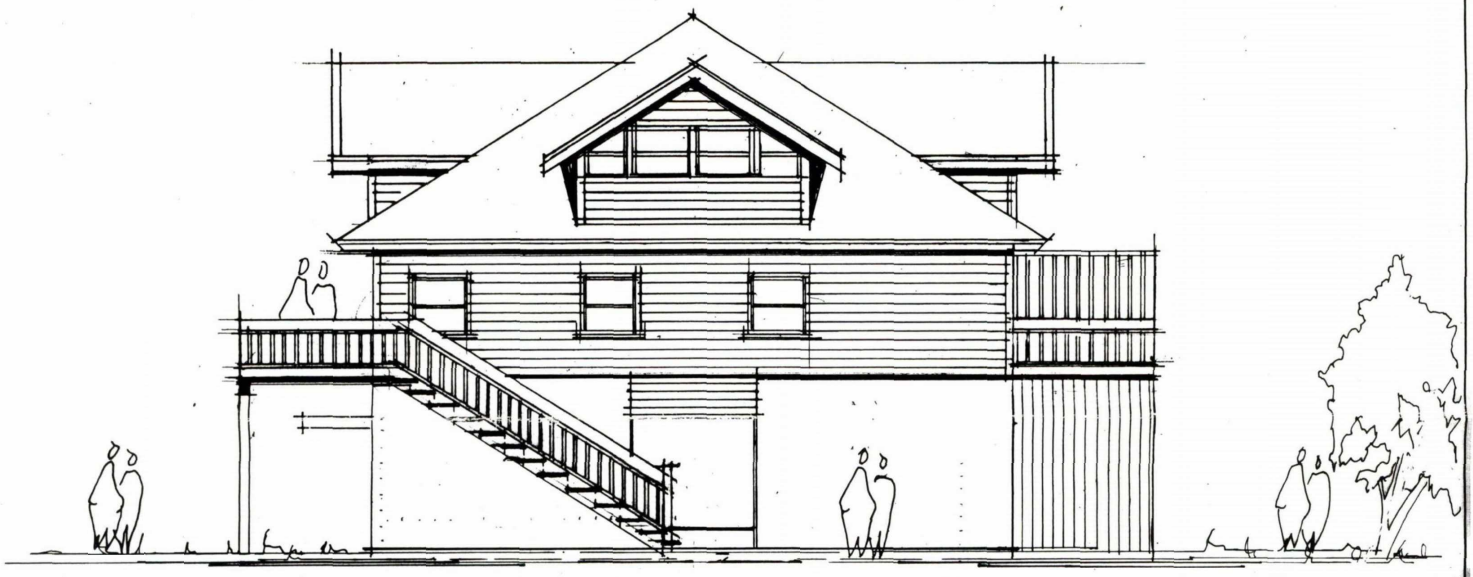
SandnesTrelastHus

Hovedkontor Sandnes – Telefon (04) 66 40 20

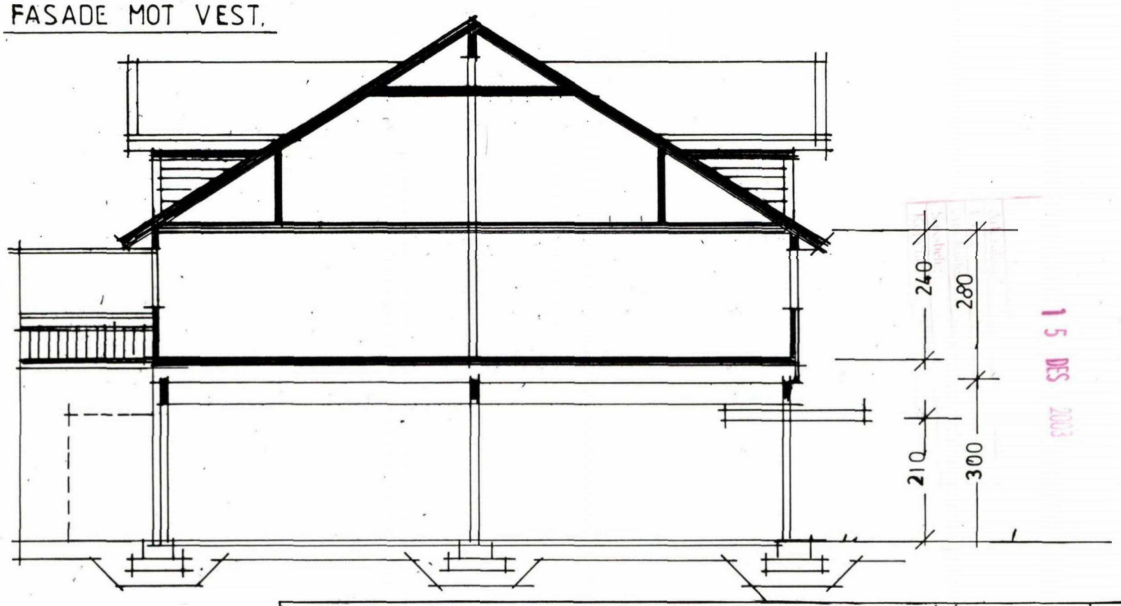
Skien, Kvernadalen 6, 3700 Skien, Tlf.: (035) 22 049 – Farsund, Kilkegt. 8, 4550 Farsund, Tlf.: (043) 91 030
Haugesund, Haraldsgaten 198, 5500 Haugesund, Tlf.: (047) 27 955 – Tønsberg, Vikegt. 2, 3100 Tønsberg, Tlf.: (033) 14 315



FASADE MOT ÖST.



FASADE MOT VEST.



SNITT

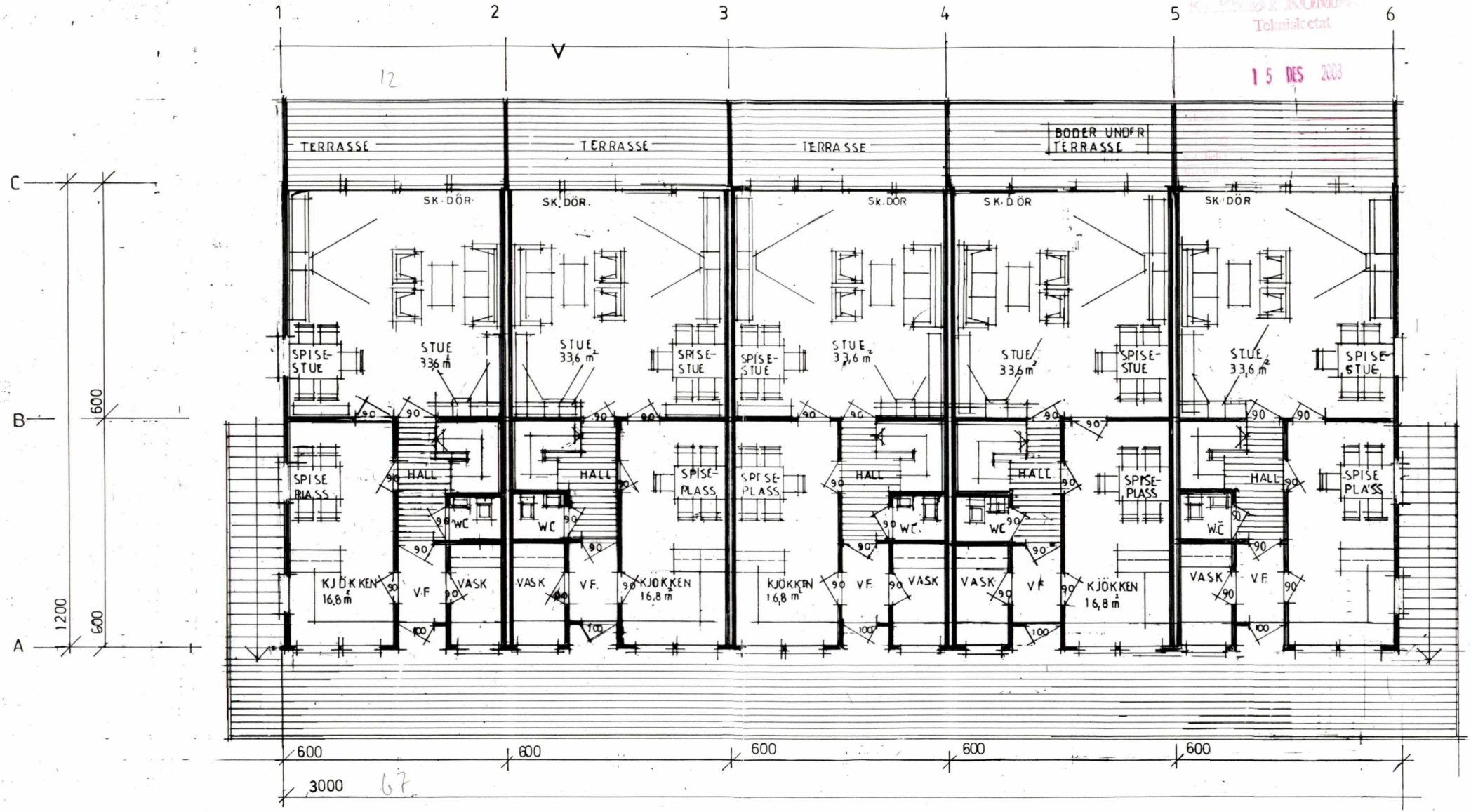
BYGGHERRE: KARL JOHAN KVALEVAAG	MÅLESTOKK:	AREAL:
PRIVAT ADR.: 4264 KVALAVÅG		
BYGGESTED ADR.: GNR. 75, BNR. 108 KVALAVÅG. KARMØY KOMMUNE	TEGNER:	
	TEGN. NR.:	DATO: 20.11.2003
	REV.:	

SandnesTrelastHus

Hovedkontor Sandnes — Telefon (04) 66 40 20

Haugesund, Haraldsgaten 156, 5500 Haugesund, Tlf.: (04) 72 79 55 - Kleppe, 4060 Kleppe, Tlf.: (04) 42 14 34
Oslo, O. H. Bangsvn. 17, Postboks 58, 1322 Høvik, Tlf.: (02) 53 99 43
Bergen, Dankert Krohnsgt. 1, 5018 Bergen, Tlf.: (05) 31 37 70

Denne tegningen er vår eiendom, og må ikke uten vårt samtykke kopieres eller gjøres tilgjengelig for andre. Jfr. lov om åndsverk av 12. mai 1961.



PLAN 2 ETASJE

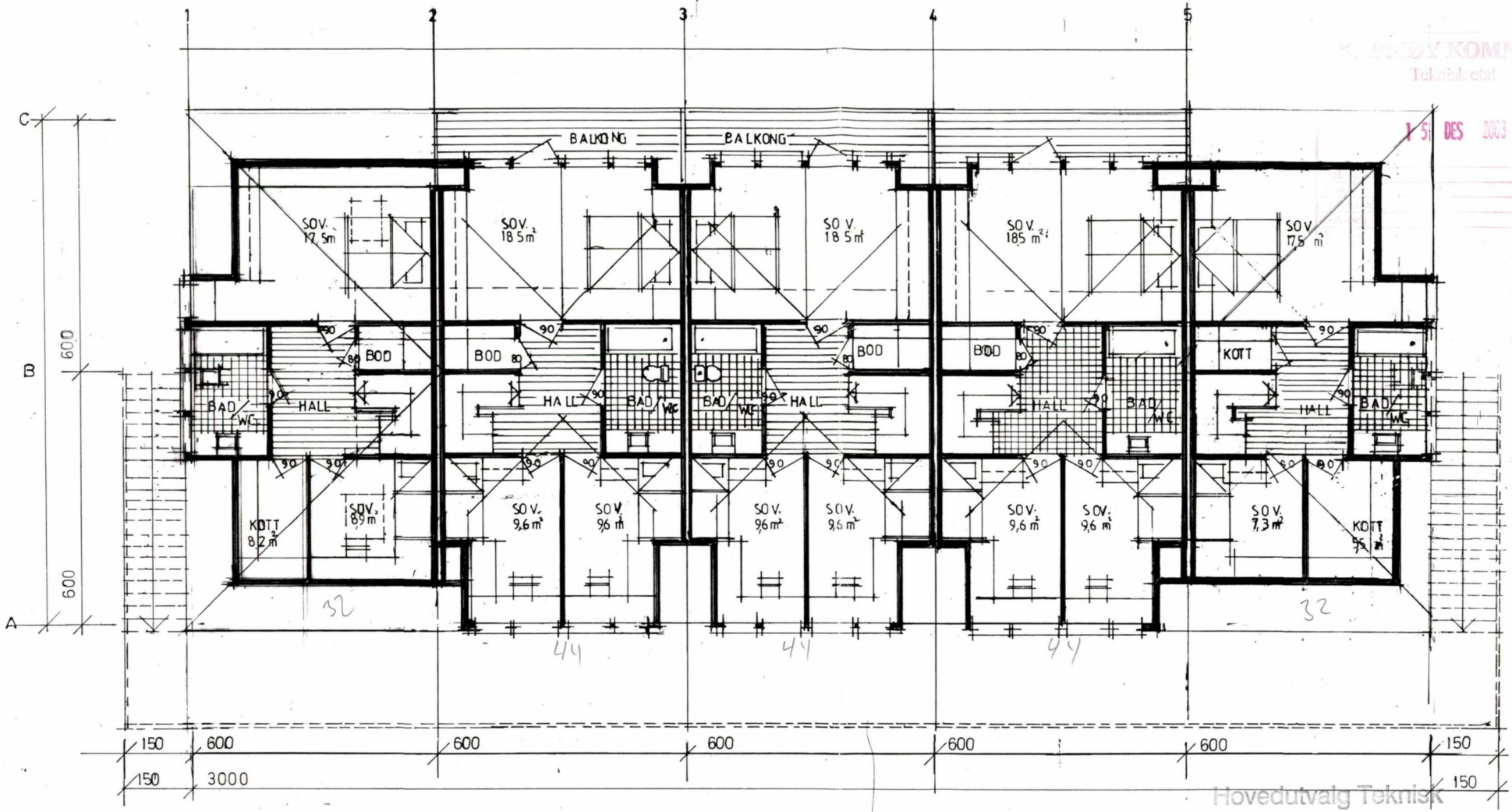
NB!
ALLE MÅL ER AKSEMÅL

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
15 DES 2003

BYGGHERRE: KARL JOHAN KVALEVAAG	MÅLESTOKK: 1:100	AREAL:
PRIVAT ADR.: 4264 KVALAVÅG		
BYGGESTED ADR.: GNR. 75 BNR. 68 KVALAVÅG KARMØY KOMMUNE	TEGNER:	
	TEGN. NR.:	DATO: 20.11.03.
	REV.:	

SandnesTrelastHus
Hovedkontor Sandnes — Telefon (04) 66 40 20
Skien, Kvernedalen 6, 3700 Skien, Tlf.: (035) 22 048 – Farsund, Verkstedgt. 8, 4550 Farsund, Tlf.: (043) 91 030
Haugesund, Haraldsgaten 156, 5500 Haugesund, Tlf.: (047) 27 955 – Tønsberg, Vikegt. 2, 3100 Tønsberg, Tlf.: (033) 14 315
Oslo, O. H. Bangsvn. 17, Postboks 58, 1322 Høvik, tlf.: (02) 53 99 43
Kleppe, 4060 Kleppe, Tlf.: (04) 42 14 34 – Bergen, Hans Holmboesgt. 1, 5004 Bergen, Tlf.: (05) 31 37 70

Denne tegningen er vår eiendom, og må ikke uten vårt samtykke kopieres eller gjøres tilgjengelig for andre. Jfr. lov om åndsverk av 12. mai 1961.



PLAN 3.ETAJE.

NB!
ALLE MÅL ER AKSEMÅL

K. KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
15 DES 2003

Hovedutvalg Teknisk
SAK nr. 44/04
Godkjent med forbehold 22.01.04

BYGGHERRE: KARL JOHAN KVALEVAAG	MÅLESTOKK:	AREAL:
PRIVAT ADR.: 4264 KVALAVÅG	1:100	
BYGGESTED ADR.: GNR 75 BNR 64 KVALAVÅG KARMØY KOMMUNE	TEGNER:	
	TEGN. NR.:	DATO: 20-11-03
	REV.:	

SandnesTrelastHus
Hovedkontor Sandnes — Telefon (04) 66 40 20
Haugesund, Haraldsgaten 1... 5500 Haugesund, Tlf.: (04) 72 79 55 ... Kleppe, 4060 Kleppe, Tlf.: (04) 42 14 34
Oslo, O. H. ... 17, Postboks 58, 1322 Høvik, ... (09) 53 99 43
Bergen, Dan... Johnsgt. 1, 5018 Bergen, Tlf.: (05) ...

Denne tegningen er vår eiendom, og må ikke uten vårt samtykke kopieres eller gjøres tilgjengelig for andre. Jfr. lov om åndsverk av 12. mai 1961.

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Sandnes Hus Haugesund A/S
Bø Øst

4262 AVALDSNES

Saksbehandler: Hans Reidar Berentsen

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 75/108		**03/03531 030682/05**	**22.09.05**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Påbygg.*
Byggested:	*Kvalavågsveien - Kvalavåg,*
Gnr./Bnr.	*75/108*
Tiltakshaver:	*Karl Johan Kvalevaag*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*0993/04*
Ansvarlig søker:	*Sandnes Hus Haugesund A/S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Sandnes Hus Haugesund A/S*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Sandnes Hus Haugesund A/S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Steinar Pedersen 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: Gjelder leilighet 2 , 3 og 6

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Hans Reidar Berentsen
bygningskontrollør

Kopi til: Brannvesenet
Karl Johan Kvalevaag Kvalavågsveien, 4264 KVALAVÅG

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Kvalavåg			gnr. 75, bnr. 108	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Forretningsbygg	14.8.78	25.9.78	730/78.

Byggherre	Adresse	Tlf.
Karl Johan Kvalevåg	4264 Kvalevåg	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Harald Sørvik	4264 Kvalavåg	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Hele arb. Harald Sørvik	4264 Kvalavåg	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

H. Monsen
bygningsinsp.

Sted og dato		Stempel
Karmøy bygningsråd	2.8.79.	T. Lieng bygningssjef
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Kvalavåg			Gnr. 75/108	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Tilbygg	Forr.bygg	20.11.85	5.12.85	1135/85 D

Byggherre	Adresse	Tlf.
Kvalavaag Landhandel	4276 Kvalavåg	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Karl Johan Kvalavaag	4276 Kvalavåg	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Trearb.: H. Sørvik c.o. Sandnes Trelast, 5500 Haugesund.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

J. Ytreland
bygningskontr.

Sted og dato		Stempel
Kopervik	22.08.86	J. Ytreland bygningssjef Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

KARMSUND HAVNEVESEN

Richard Kvalevaag
Langehaugvegen 11

4264 Kvalavåg

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
14 AUG 2009
Ark.sak.nr: 09/2051-1
L.nr.: 27117/09
Ark.kode: L42
Saksbeh.: OJR
Kopi til:

Deres ref.: | Vår ref.: (Bes oppgitt ved svar) | Dato:

0374/09/EF/- **(DSAK 110-09)**
ark. nr. 521.3

11. august 2009

Delegasjonssak 110-09
Tillatelse til utlegging av tre utriggere fra gbr. 75/108, Kvalavåg i Karmøy kommune

Vi viser til søknad med vedlegg av 10.07.09 vedrørende ovennevnte sak.

Dette er en tillatelse behandlet etter reglene i Havne- farvannsloven. Vi vil gjøre oppmerksom på at det også vil kreves tillatelse etter Plan- og bygningsloven. Søknaden må derfor også avklares med Karmøy kommune før utriggerne blir lagt ut. Denne tillatelse er ikke gyldig før slik avklaring har funnet sted.

1. Beskrivelse av saken
Richard Kvalevaag, 4264 Kvalavåg søker om tillatelse til å legge ut tre utriggere fra egen kai ved gnr. 75/108, Kvalavåg i Karmøy kommune. I følge tegninger vedlagt søknaden er størrelse på hver utrigger 5 x 0,5 meter (l x b).

Søker/tiltakshaver: Richard Kvalevaag, Langehaugvegen 11, 4264 Kvalavåg

2. Aktuelle lovbestemmelser
Saken faller inn under **havne- og farvannslovens § 18 andre ledd** som bl.a. bestemmer at det kreves tillatelse for varige konstruksjoner og anlegg, masseuttak og fyllinger. Etter § 18 er myndigheten lagt til havnestyret innenfor havnedistriktet.

Saken er også vurdert i lys av havne- og farvannslovens formålsbestemmelse og eventuelle vilkår i tillatelsen må være i overens med havnelovens § 9.

I vurderingen av om tillatelse skal gis, skal det legges vekt på havne- og farvannslovens formål. Formålet ved loven finner vi i § 1, som lyder:

«Formålet med loven er å legges forholdene til rette for en best mulig planlegging, utbygging og drift av havner og å trygge ferdselen.»

Med begrepet "å trygge ferdselen" menes at det skal legges vekt på sikkerhet og fremkommelighet til sjøs. Det er den alminnelige ferdsel som skal trygges.

Med hjemmel i havne- og farvannslovens § 9 kan det settes vilkår i tillatelse. I § 9 heter det blant annet:

«Til tillatelse eller annet vedtak etter dette kapittel kan det fastsettes vilkår. Vilkårene kan omfatte undersøkelser, utførelse, dimensjonering, utstyr, vedlikehold og bruk, samt andre nødvendige tiltak.»

3. Vurdering av søknaden
Hensynet til søker taler for å gi tillatelse og må tillegges forholdsvis stor vekt. Det som også må vurderes i forbindelse med slike tiltak er ferdsels- og fiskerimessige forhold.

På bakgrunn av en vurdering av de ferdselsmessige forhold i området kan havnevesenet ikke se at søknaden bør avslås.

Havnevesenet har på et selvstendig grunnlag vurdert tiltaket til ikke å komme i konflikt med fiskeriinteresser i området. Av den grunn er søknaden ikke forelagt Fiskeridirektoratet - region Sør for uttale.

Det forutsettes av tiltaket, og bruken av dette ikke krenker naboeiendommers tilflottsrett.

På grunnlag av ovennevnte vurdering gjør havneadministrasjonen følgende:

4. Vedtak
I medhold av Lov om havner og farvann av 8. juni 1984 nr. 51 - § 18 andre ledd tillater havneadministrasjonen at Richard Kvalevaag, 4264 Kvalavåg legger ut tre utriggere ved gnr. 75/108, Kvalavåg i Karmøy kommune i tråd med søknad med vedlegg datert 10.07.09 fra søker.

Vilkår
Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 9 gis tillatelsen på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres som beskrevet i tillatelsen og vist i vedlagte tegning og kartutsnitt. Det må ikke foretas endringer uten at dette på forhånd er godkjent av Havnevesenet.
   Begrunnelse:
   Endringer kan medføre annen virkning i farvannet enn det som er vurdert i forbindelse med tillatelsen.

2. Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 - tre - år eller innstilles i mer enn 2 - to - år, faller tillatelsen bort.
   Begrunnelse:
   At tiltaket ikke utføres eller stopper opp for lengre tid kan hindre annen utnyttelse av farvannet.

3. Det må sørges for at tiltaket til enhver tid er forsvarlig vedlikeholdt.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn.

4. Utriggerne må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres på en slik måte at konstruksjonen ikke hindrer eller skader annen sjøveis trafikk, samt at avdrift unngås.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn

5. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler tiltakshaver.
   Begrunnelse:
   Det er tiltakshaver som får fordelen av tiltaket. Skulle tiltaket føre til skade, er det naturlig at tiltakshaveren bærer utgiftene.

6. Tiltakshaver skal sende inn melding vedlagt kart der tiltaket er nøyaktig inntegnet med posisjoner oppgitt i WGS 84, til Efs/ Statens Kartverk Sjø, Postboks 60, 4001 Stavanger, umiddelbart etter at tiltaket er ferdigstilt. Tiltaket kan ikke tas i bruk før slik melding er sendt. Kopi av meldingen skal samtidig sendes Karmsund Havnevesen IKS, postboks 186 5501 Haugesund.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn for de sjøfarende, for ajourhold og oppdatering av sjøkartene og eventuell kunngjøring i "Etterretninger for sjøfarende".

5 Klage mv.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages av søker og andre med rettslig klageinteresse innen 3 – tre - uker etter at dette brevet er kommet frem. Se vedlagte *Orientering om klageadgang*.

Klageadgangen må være benyttet før søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket reises, jf. forvaltningslovens § 27b. Søksmål kan likevel reises når det er gått seks måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Det understrekes at det ved avgjørelsen kun er tatt hensyn til reglene i havne- og farvannsloven og ikke annet lov- og regelverk. For eksempel må tiltakshaver selv avklare forholdet til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med kommunen, og forholdet til kulturminnelovgivningen med vedkommende fylkeskommune/sjøfartsmuseum.

Havne- og farvannsloven regulerer ikke nabo- eller eiendomsforhold, og disse forholdene er ikke vurdert i saken. Søker er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighetshavere. Havnevesenet har ikke ansvar for å følge opp dette. Privatrettslige tvister mellom partene avgjøres enten gjennom avtale eller på andre måter, for eksempel av domstolene.

Søknaden er behandlet under henvisning til § 14 i selskapsavtalen for Karmsund havnevesen.

Med hilsen

Odd Einar Mæland
Havnedirektør

Egil Fonnes

Kopi: Karmøy kommune, teknisk etat 4250 Kopervik

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Utskriftsdato: 24.04.2026

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.**	75	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Kvalavågvegen 560B, 4264 KVALAVÅG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.04.2026

Karmøy kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Kvalavågvegen 560B, 4264 KVALAVÅG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 838,02 kr
Eiendomsskatt	2 964,00 kr
Renovasjon	3 640,08 kr
Vann	3 195,60 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
- 6 JAN. 2005
KARMSUND TINGRETT
DAGBOKNR.: 116

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1149	Karmøy	75	108		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
06 10 47 [redacted]	Karl Johan Kvalevaag	1/1

Doknr: 116 Tinglyst: 06.01.2005 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 10 = nevner: 10

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 26.08.04	Karl-Johan Trondheim	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
75	108		1, 2, 3, 4, 5 og 6	KARMØY kommune

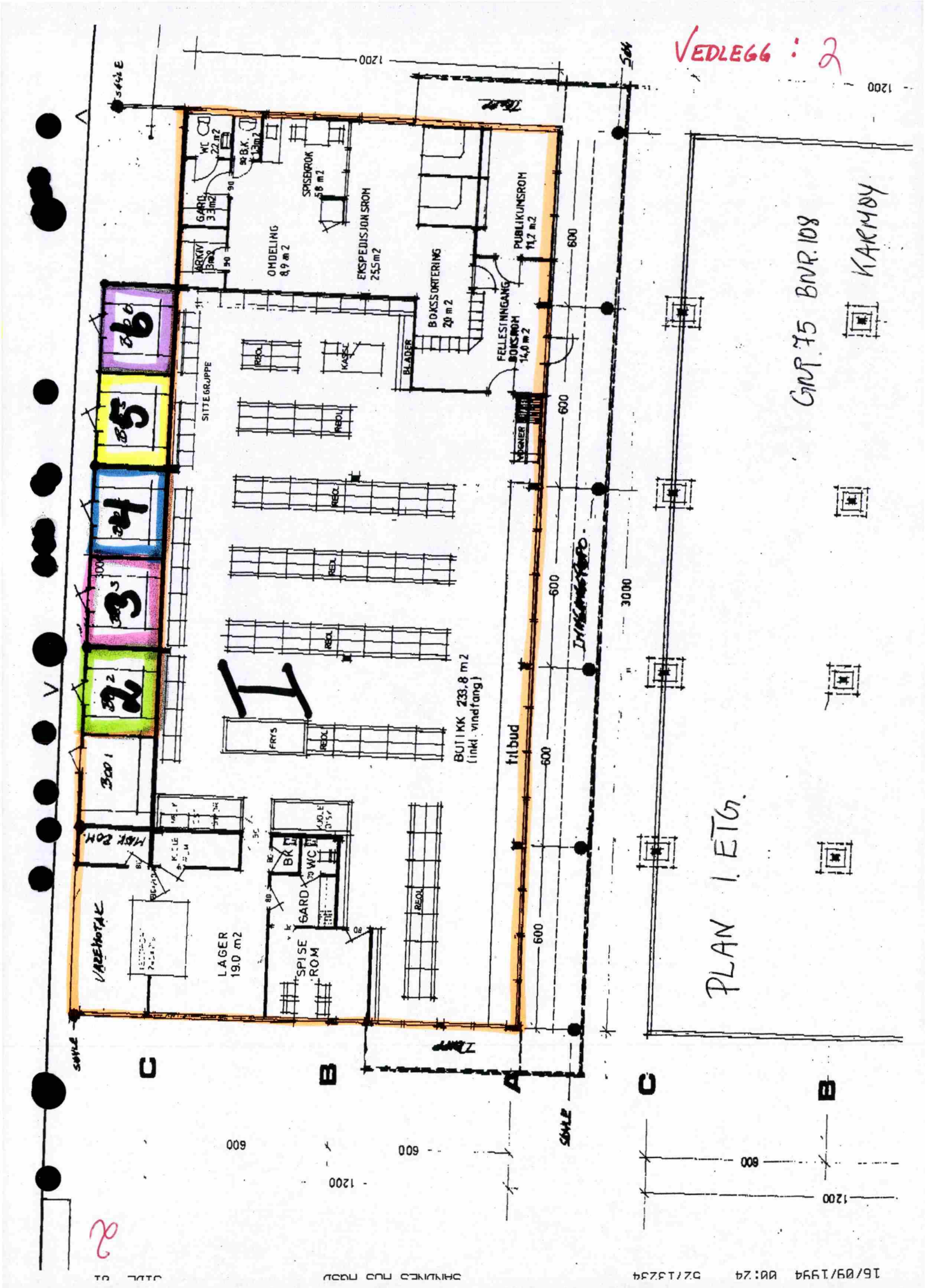
Dato	Stempel og underskrift
3/. -2005	KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT

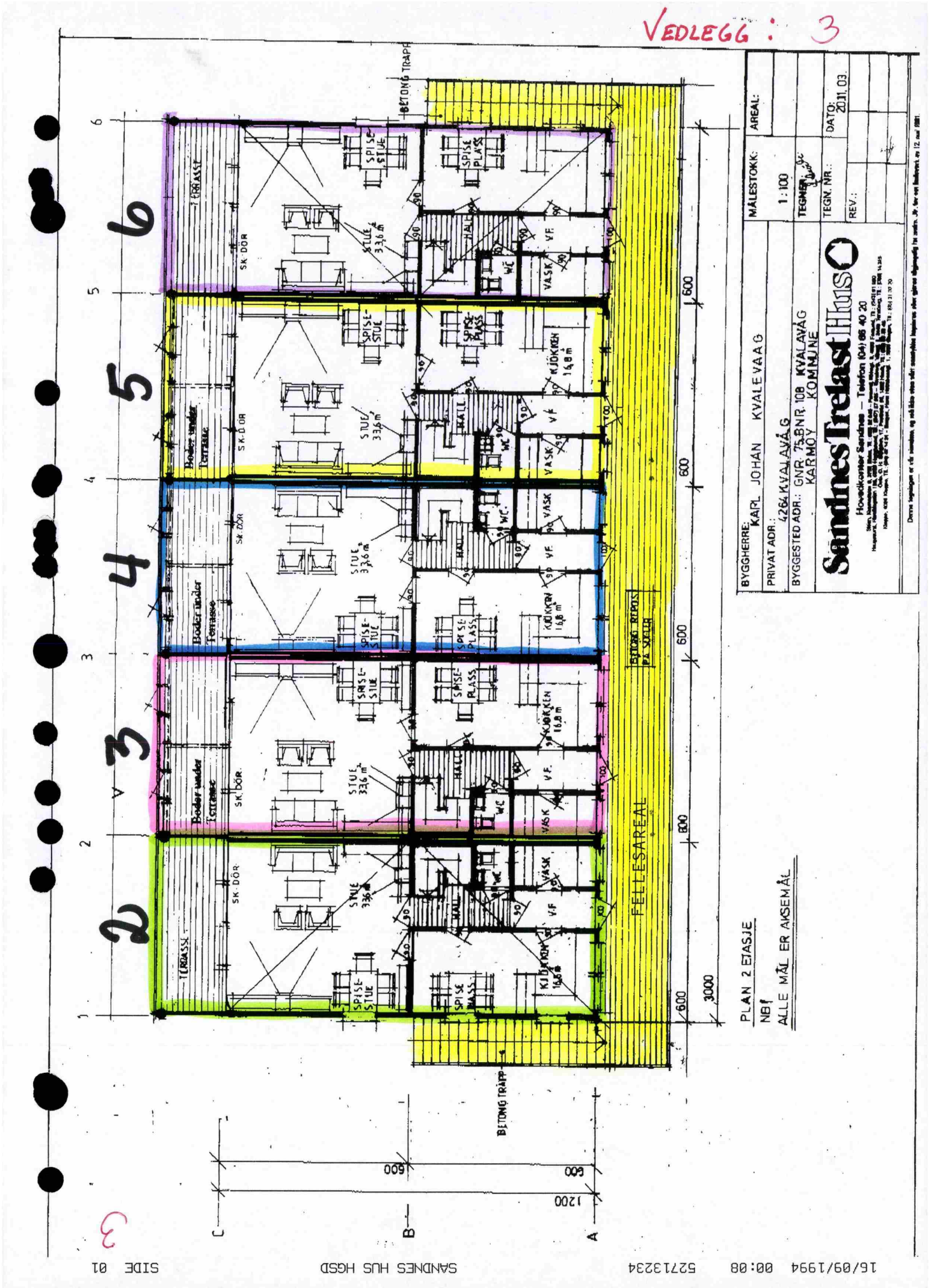
Noter:

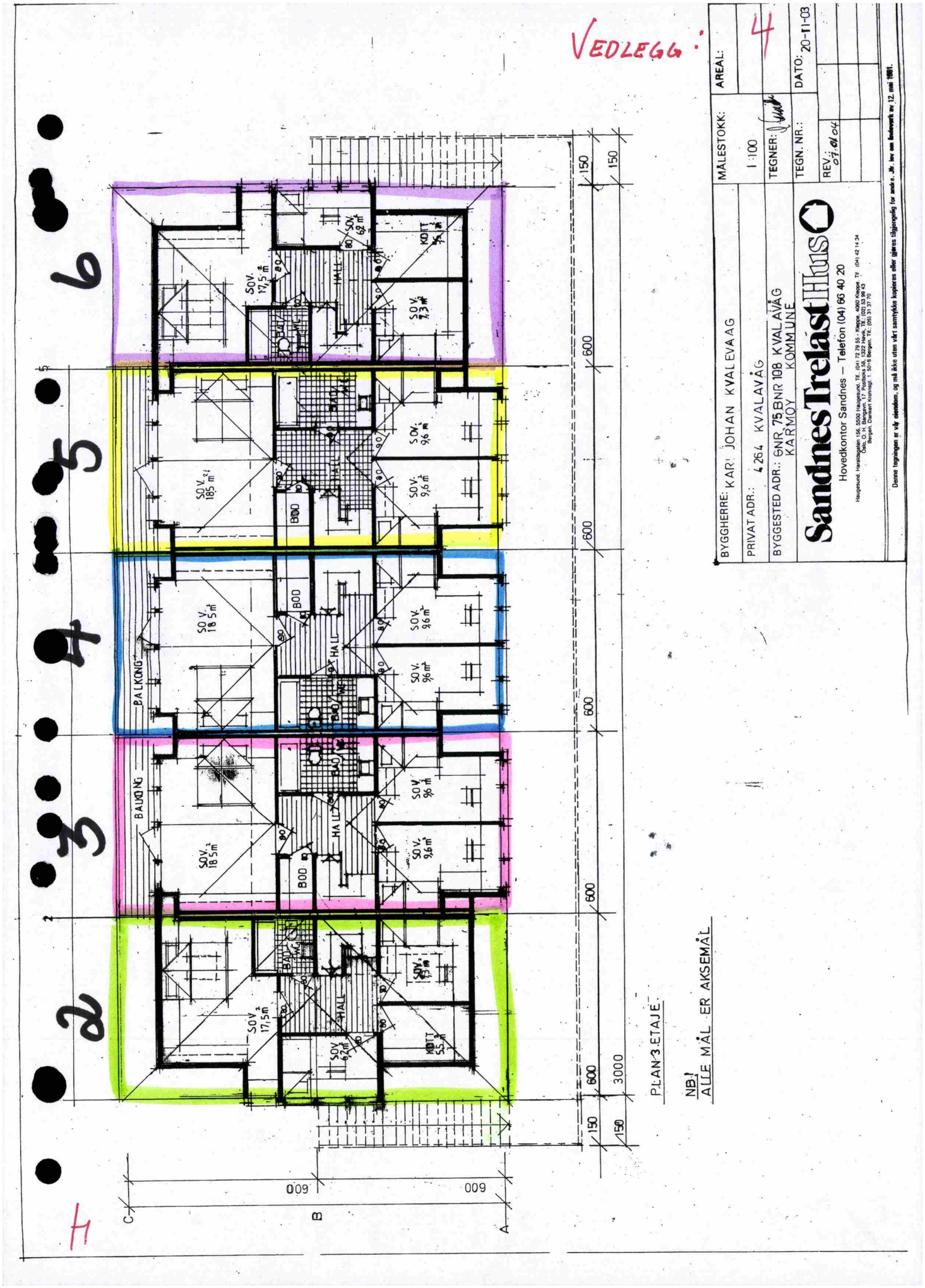
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

REGISTRERT I GAB
0 4 JAN 2005
Karmøy kommune - Teknisk etat
Løpenr. Sign.


VEDLEGG : 1
75/4
tilleggs-
areal seksjon 1
75/108
1
2
3
4
5
6
fellesareal seksjon 1 - 6
7
8
9
10
75/5
75/77
75/39
Karl Johan Kvalevaag
Kvalavågsveien, 4264 Kvalavåg
Plan parkering for leiligheter
75/108
Målestokk 1:500


VEDLEGG : 2
GNR. 75 BNR. 108
KARMØY
PLAN 1. ETG.
BUTIKK 233,8 m2
(inkl. vindfang)
tilbud
LAGER
19,0 m2
SPISE ROM
GARD.
SITTEGRUPPE
OMDELING
8,9 m2
EKSPEDISJONSROM
25,5 m2
SPISEROM
18 m2
BOKSSORTERING
20 m2
FELLESINNGANG
BOKSROM
14,0 m2
PUBLIKUMSROM
11,7 m2
INNKJØRSVEI
VAREMOTTAK
1200
600
3000


VEDLEGG : 3
BYGGHERRE: KARL JOHAN KVALEVÅG
PRIVAT ADR.: 4264 KVALAVÅG
BYGGESTED ADR.: GNR. 75 BNR. 108 KVALAVÅG KARMØY KOMMUNE
MÅLESTOKK: 1:100
AREAL:
TEGNER:
TEGN. NR.:
DATO: 2011.03.
REV.:
Sandnes Trelast Hus
Hovedkontor Sandnes – Telefon (04) 68 40 20
PLAN 2 ETASJE
NB!
ALLE MÅL ER AKSEMÅL
FELLESAREAL
BETONG TRAPP
TERRASSE
Boder under Terrasse
SK. DØR
STUE
SPISE-STUE
SPISE-PLASS
KJØKKEN
HALL
WC
VASK
V.F.
600
1200
3000
SIDE 01
SANDNES HUS HØGD
52713234
16/09/1994 00:08


VEDLEGG: 4
BYGGHERRE: KARI JOHAN KVALEVAAG
PRIVAT ADR.: 4264 KVALAVÅG
BYGGESTED ADR.: GNR 75 BNR 108 KVALAVÅG KARMØY KOMMUNE
MÅLESTOKK: 1:100
AREAL:
TEGNER:
TEGN. NR.:
DATO: 20-11-03
REV: 07.01.04
SandnesTrelastHus
Hovedkontor Sandnes – Telefon (04) 66 40 20
PLAN 3. ETASJE
NB! ALLE MÅL ER AKSEMÅL
BALKONG
BALKONG
SOV 18,5 m²
SOV 18,5 m²
SOV 17,5 m²
SOV 185 m²
SOV 9,6 m²
SOV 9,6 m²
SOV 9,6 m²
SOV 9,6 m²
SOV 9,6 m²
SOV 9,6 m²
SOV 6,3 m²
SOV 6,3 m²
SOV 6,3 m²
SOV 6,3 m²
KOTT 5,4 m²
KOTT 5,5 m²
HALL
BOD
BAD
WC
600
150
3000
A
B
C

VEDLEGG: 5

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

KVALAVÅG BRYGGE

§ 1. Sameiets navn er «Kvalavåg Brygge».

§ 2. Sameiets grunnbokbetegnelse er gnr. 75 bnr. 108 i Karmøy kommune.

§ 3. Styret skal bestå av 3 personer. pr. dato består styret av disse: Karl Johan Kvalevaag (leder), 4264 Kvalavåg, Richard Kvalevaag, 4365 Nærbø og Gerhard Kvalevaag, Vårstien 29, 4041 Stavanger.

§ 4. Som styrets avgjørelse gjelder det som flertallet stemmer for, dersom preseptorisk lov ikke er til hinder for det.

Ved stemmelikhet teller styrelederens stemme dobbelt.

Kvalavåg den 23. november 2004.

Karl-Johan Kvalevaag

Karl Johan Kvalevaag
som pr. dato er eneeier av gnr. 75 bnr. 108 i Karmøy.

VEDLEGG : 6

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 75 bnr. 5 i Karmøy kommune, Karl Johan Kvalevaag, gir gnr. 75 bnr. 108, seksjonsnummer 1 til og med 6 i Karmøy, rett til å bruke eksisterende veg på gnr. 75 bnr. 5 fra Kvalavågsveien og langs hele østsiden av gnr. 75 bnr. 108.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 75 bnr. 5 i Karmøy.

Kvalavåg den 7. desember 2004.

Karl-Johan Kvalevaag

Karl Johan Kvalevaag

TINGLYST
- 6 JAN. 2005
KARMSUND TINGRETT
DAGBOKNR.: 117

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 75 bnr. 5 i Karmøy kommune, Karl Johan Kvalevaag, gir gnr. 75 bnr. 108, seksjonsnummer 1 til og med 6 i Karmøy, rett til å bruke eksisterende veg på gnr. 75 bnr. 5 fra Kvalavågsveien og langs hele østsiden av gnr. 75 bnr. 108.

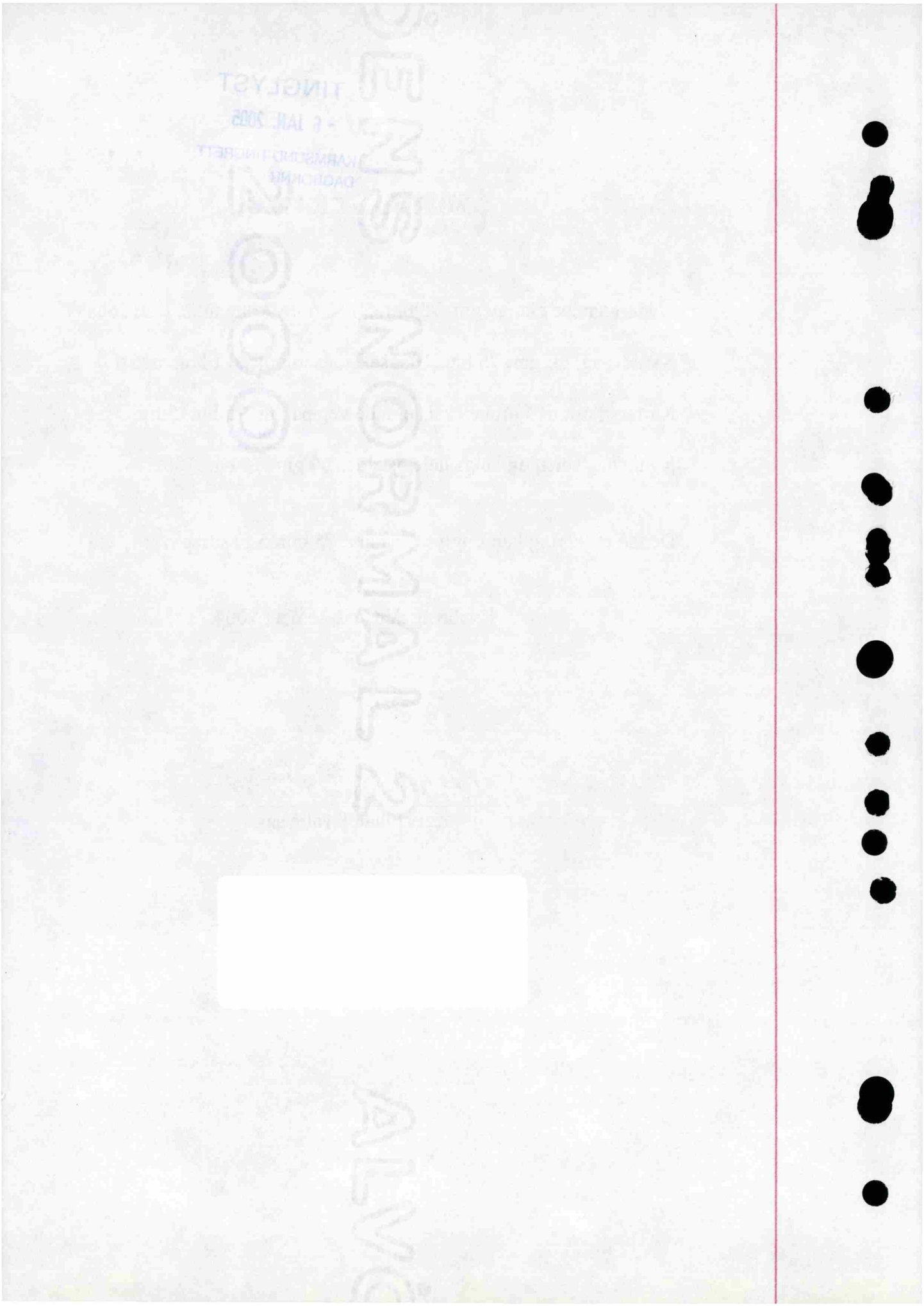
Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 75 bnr. 5 i Karmøy.

Kvalavåg den 7. desember 2004.

Karl-Johan Kvalevaag

Karl Johan Kvalevaag

Doknr: 117 Tinglyst: 06.01.2005 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Dokumentavgift er betalt med kr. 100.-

Karmsund Sorenskriverembete, den 27/1 1978 Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 696/78

Karmsund sorenskriverembete

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

Undertegnede Lars Kvalevaag
4264 Kvalavåg, Karmøy født 20/10 1921
(Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til herr Karl Johan Kvalevaag
4264 Kvalavåg, Karmøy født 06/10 1947
(Datum og årstall)
min/vår eiendom Strand 6
g.nr. 75 br.nr. 108 av skyld mk. 1.01 i Karmøy herred[1])
matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])
for en kjøpesum stor kr. 5000 Kroner femtusen.
som er avgjort på omforenet måte.
Særlige bestemmelser: Kjøperen kan benytte
klubbeveien mot å ure med på
vedlikehold av den
Kvalavåg den 26 januar 19 78

Lars Kvalevaag
(Utstederens underskrift)

Vi/~~Jeg~~ bekrefter herved at Lars Kvalevaag
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

..... den ..... 19 .....

Jenny Kvalevåg	Gurda Hillesland
Fødselsdato 23 april 1918	Fødselsdato 7-5-15
Adresse Kvalavåg	Adresse 4262 Avaldsnes

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den ..... 19 .....

Vi/Jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Fødselsdato	Fødselsdato .....
Adresse	Adresse .....

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

KOPI

KARMØY KOMMUNE
MOTTATT
24 JAN. 2025

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
940 74 190
org.nr./fødselsnr.

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Karmøy kommune	Doknr: 427429 Tinglyst: 15.04.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Statsråd Vinjes gate 25	
Postnummer: 4250 / Poststed: Kopervik	
Fødselsnr./Org.nr.: 974781271 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Signaturer på eget skjema.	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1149	Karmøy	75	108		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1149	Karmøy	75	77		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Bnr. 1-6

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

KOPI

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Som eiere av gbnr 75/108 bekrefter vi at 3 stk tomannsboliger på gbnr 75/77 får rettighet til å bruke deler av vår eiendom som er regulert til adkomstvei.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg til erklæring om rettighet i fast eiendom.

1:

Hjemmelshavere og signaturer:

Navn	Fødsels nr	Sted	Dato	Signatur
Karl Johan Kvalevaag	061047 [redacted]	Kvalavag	14/1 25	Karl Johan Kvalevaag
Richard Kvalevaag	191176 [redacted]	KVALAVÅG	19/1 -25	
Kjersti Tyse Kvalevaag	240978 [redacted]	Kvalavåg	19/1 -25	Kjersti T. Kvalevaag
Gerhard Kvalevaag	190750 [redacted]	KVALAVÅG	14/1-25	
Anne Kvalevaag	280582 [redacted]	Kvalavåg	14/1-25	Anne Kvalevaag
Håvard Sandvik	071177 [redacted]	KVALAVÅG	14/1-25	

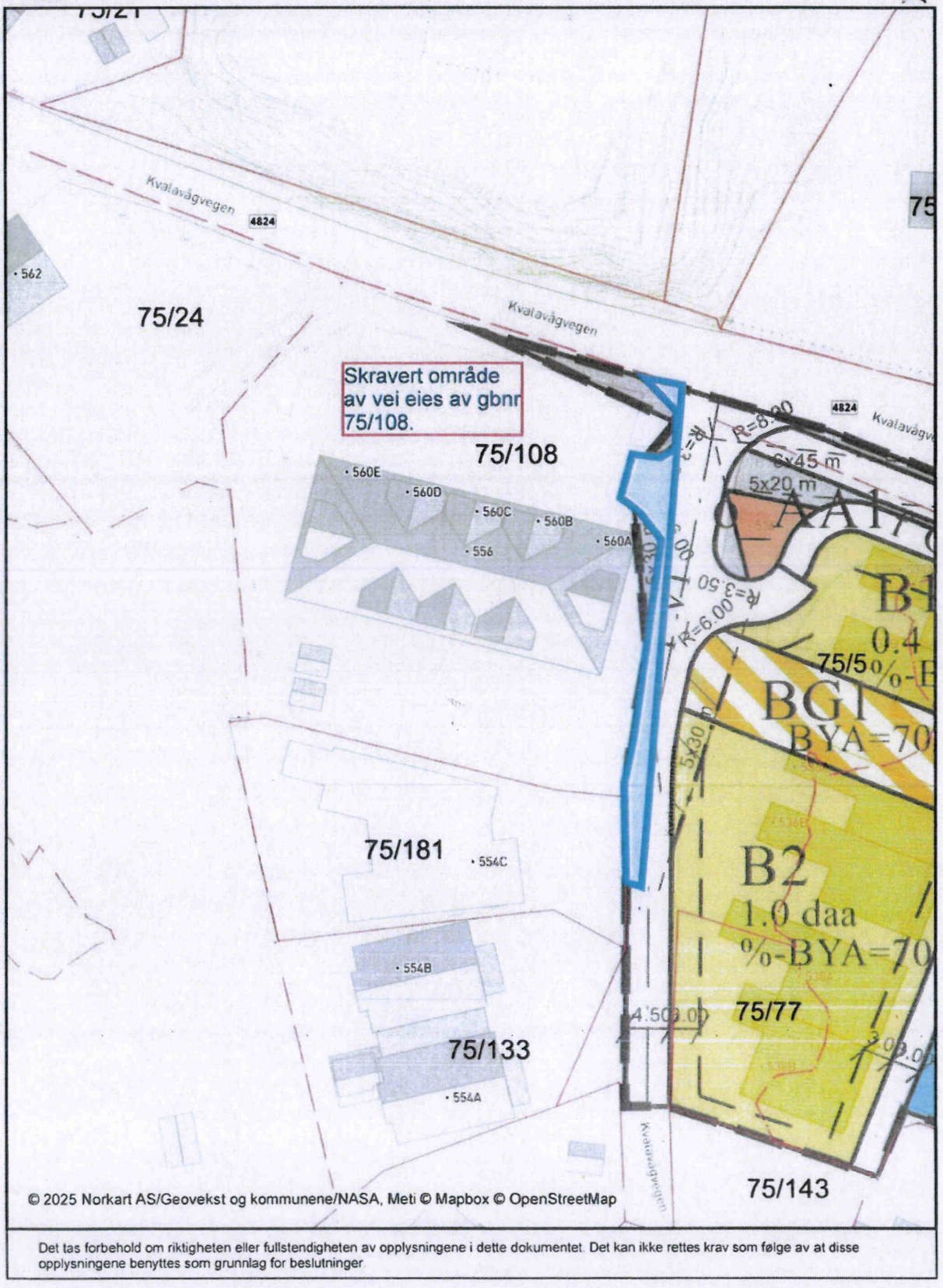
KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/427429/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 13:56

KOPI

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 14.01.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/5247/47
Attesteringstidspunkt 2026-04-27 10:17

KARMØY KOMMUNE

DAGBOKFØRT
5247
15.10.87 05247
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND

A V T A L E

Undertegnede gir herved Karmøy kommune rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledning over min eiendom, gnr. 75 - bnr. 108, samt rett til fremtidig vedlikehold av ledningene.

Ledningene legges som vist i plan for hovedvannledning "KVALAVÅG" tegning nr. 4608

Vederlag for de rettigheter som nevnt foran og eventuelle skader og ulemper gjøres opp ved senere minnelig ordning eller skjønn.

Arbeidet kan settes i gang straks og før vederlag som nevnt foran er avklart.

Før arbeidet settes igang skal det foretas nødvendig beskrivelse og fotografering av traceen. Før arbeidet blir avsluttet skal eventuelle avskårne grøfter være skikkelig koplet og grøftetraceen ryddet.

Der det blir fjernet matjord i grøftetraceen, skal denne tilbakefylles. Eng/beite skal være tilsådd.

Eventuelle gjerder som blir ødelagt skal settes i minst like god stand som før.

Det kan ikke oppføres nye bygg eller faste konstruksjoner nærmere grøftetraceen enn 4 meter.

Denne avtalen kan tinglyses.

Kvalavåg, den 27/5 - 1986.

x Karl John Kvalsvoy
eier av gnr. 75 - bnr. 108

Jeg ønsker tilknytning til vannledningen.

Kvalavåg, den 27/5 - 1986.

x Karl John Kvalsvoy
underskrift

76/9 og 75/108 Tilkopling Vann 2 steder.

VEDTEKTER KVALAVÅG BRYGGE

1. Sameiet Kvalavåg Brygge org. nr. 933490718 består av 6 seksjoner, hvorav 5 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, beliggende på eiendommen med gnr. 75 Bnr. 108 i Karmøy kommune.

2. Disse vedtektene erstatter vedtekter av 01.04.2024 og sameieavtalen av 27.03.24.

3. Seksjonen må ikke benyttes slik at det er til urimelig eller unødig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

4. Korttidsutleie av boligseksjon i mer enn 90 døgn pr. år er ikke tillat. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

5. Næringsseksjonen snr. 1 har eksklusiv bruksrett til utearealet ved bygningens nordre side, slik som anvist på vedlagte kartskisse. Vedlikehold av dette arealet tilkommer næringsseksjonen.

6. Boligseksjonene snr. 2-6 har eksklusiv bruksrett til utearealet ved bygningens sørside, slik som anvist på kartskisse. Hver av boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser. Hvilke parkeringsplasser som hører til hvilken seksjon, er angitt på vedlagte kartskisse.

   Vedlikehold av uteområdet som sådan, tilkommer boligseksjonseierne i fellesskap. Eventuell reparasjon av el-bil lader tilkommer den enkelte seksjonseier.

   Strøm til el-bil laderne skal være knyttet til seksjonen slik at strømbruken belastes vedkommende seksjonseier.

7. Utearealet på eiendommens østside er fellesareal og kan brukes av næringsseksjonen og seksjonseierne i fellesskap. Vedlikehold av dette arealet tilkommer næringsseksjonen og boligseksjonene i fellesskap. Området er tiltenkt korttidsparkering for av og på lasting. Arealet er markert i vedlagte kartskisse.

8. Boligseksjonene, seksjonsnummer 2-6 har eksklusiv bruksrett til 5 båtplasser med lik bredde, se vedlagte kartskisse. Ettersom grunnforholdene og tilkomst varierer, er det enighet om en årlig rullering. Årsmøtet 2026 fastsetter hvilken båtplass som tilkommer den enkelte seksjon ved loddtrekning. Deretter roteres det ett hakk mot nord hver vinter. Den med plassen lengst nord vil få plassen lengst sør mv. Utriggerne til 5 båtplasser eies og vedlikeholdes av seksjon 2-6 i fellesskap.

13/5-26

1

9. Seksjon nr. 1 næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til en båtplass lengst sør, slik som anvist på vedlagte kartskisse. Denne båtplassen har ikke en ytre utrigger mot sør, da den er tiltenkt kortere besøk til næringsseksjonen. Den ytterste utriggeren tilhørende boligseksjonene kan benyttes til fortøyning.

10. Boligseksjonene nr. 2-6 og næringsseksjonen har felles bruksrett til og vedlikeholdsplikt for selve kaien utført i betong.

11. Hver av seksjonene nr. 1-6 har eksklusiv bruksrett til en sportsbod, som anvist på vedlagte kartskisse. Vedlikehold og reparasjon innvendig tilkommer den enkelte seksjonseier.

12. Fellesutgifter fastsettes årlig på årsmøtet.

    Fellesutgifter går til dekning av bygningsforsikring, samt felles utebelysning og vann i utekraner.

    Bygningsforsikring fordeles ved at næringsseksjonen betaler 2/7, hver av boligseksjonseierne betaler 1/7 hver.

    Hver boligseksjonseier skal betale en avgift til næringsseksjonen for felles forbruk av strøm til utvendig belysning ved inngangsparti og trapper, samt forbruk av vann fra felles utekraner. Forbruket går via næringsseksjonens strøm- og vannmåler, avgiften fastsettes årlig av årsmøtet og skal gjenspeile de faktiske kostnadene.

    Øvrige omkostninger til vedlikehold av fellesarealer fordeles i henhold til tinglyst sameiebrøk.

    Fellesutgifter innbetales til eierseksjonssameiets felles konto den 1. hver mnd.

13. Sameiet skal holde bygningen og fellesinstallasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseieren slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller innunder den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt i henhold til eierseksjonslovens § 32 og sameiets vedtekter. Unntak fra lovens hovedregel følger i punkt 15.

    Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Unntak fra lovens hovedregel følger av punkt 15.

14. Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten i samsvar med det som følger av eierseksjonsloven § 32. Unntak fra lovens hovedregel følger av punkt 15.

13/5-26

(2)

15. Næringsseksjonen sin utvendige fasade mot øst, nord og vest vedlikeholdes av eier av næringsseksjonen. Fasaden mot sør i betongelementer vedlikeholdes av eier av næringsseksjonen.

    Fasade av trevirke inkl. vinduer og dører mot sør som utgjør totalt
    6 sportsboder under terrassene, vedlikeholdes av hver enkelt seksjonseier, i henhold til inndeling for eksklusiv bruksrett.

    Taket vedlikeholdes og repareres i felleskap av alle seksjonseierne.

    Boligseksjonene 2-6 har i fellesskap ansvar for vedlikehold og reparasjon av trapper og rekkverk til 2.etasje og svalgang med rekkverk foran leilighetene.

    Hver enkelt seksjonseier har vedlikeholdsplikt og skal reparere seksjonens ytre fasade, det inkluderer terrasser, dører og vinduer, samt balkonger for seksjon 3-5.

16. Sameiet skal fordele eventuelle fellesutgifter etter sameiebrøk. Kostnader til vedlikehold og drift av felles adkomstvei regnes som fellesutgifter.

17. Sameiets styre skal til enhver tid bestå av 1 representant fra hver seksjon.

18. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

    Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

    Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

    Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.

    Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
    Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier

    Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

13/5-26

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

19. Sameierne har ikke forkjøpsrett ved salg av en seksjon.

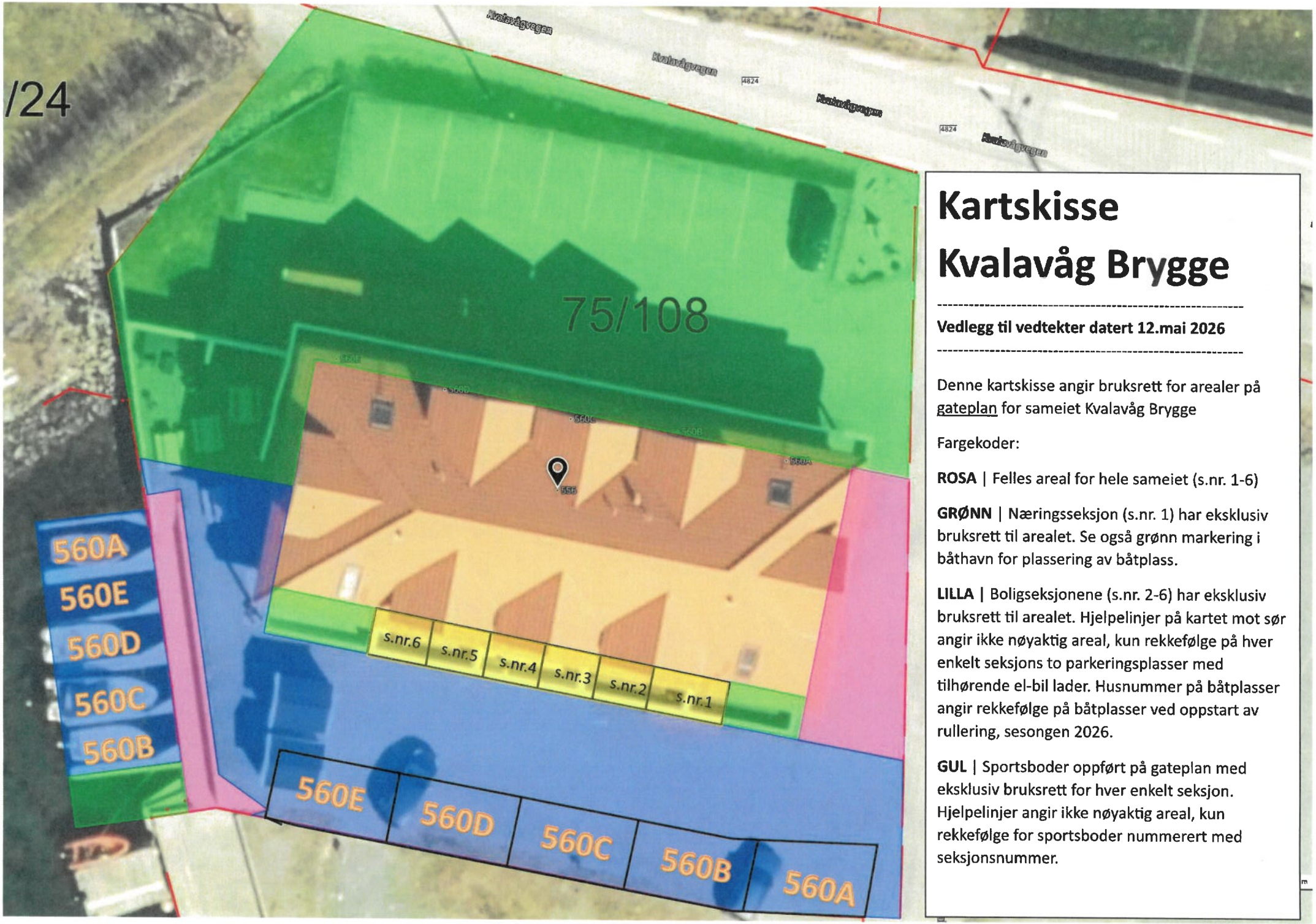
20. I tillegg til disse vedtekter gjelder ordensregler vedtatt 12.mai 2026.

21. Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDLEGG:

- Kartskisse datert 12.mai 2026
- Ordensregler datert 12.mai 2026

13/5-26



Kartskisse Kvalavåg Brygge

Vedlegg til vedtekter datert 12.mai 2026

Denne kartskisse angir bruksrett for arealer på gateplan for sameiet Kvalavåg Brygge

Fargekoder:

ROSA | Felles areal for hele sameiet (s.nr. 1-6)

GRØNN | Næringsseksjon (s.nr. 1) har eksklusiv bruksrett til arealet. Se også grønn markering i båthavn for plassering av båtplass.

LILLA | Boligseksjonene (s.nr. 2-6) har eksklusiv bruksrett til arealet. Hjelpelinjer på kartet mot sør angir ikke nøyaktig areal, kun rekkefølge på hver enkelt seksjons to parkeringsplasser med tilhørende el-bil lader. Husnummer på båtplasser angir rekkefølge på båtplasser ved oppstart av rullering, sesongen 2026.

GUL | Sportsboder oppført på gateplan med eksklusiv bruksrett for hver enkelt seksjon. Hjelpelinjer angir ikke nøyaktig areal, kun rekkefølge for sportsboder nummerert med seksjonsnummer.

ORDENSREGLER KVALAVÅG BRYGGE

1. Det skal være ro i leilighetskomplekset og uteområder mellom 23.00-07.00.

2. Bruk av bålpanne er forbudt på sameiets område, bruk av åpen ild og kullgrill på terrassen er også forbudt.

3. Dyrehold skal ikke medføre sjenanse for andre beboere, herunder unødig støy som for eksempel vedvarende bjeffing eller uling. Dyr skal holdes i bånd på fellesarealer.

4. Avfall skal sorteres i henhold til gjeldende sorteringsordning fastsatt av kommunen.

5. Av hensyn til sikkerhet, brannvern og fremkommelighet er det ikke tillatt å lagre private gjenstander på fellesarealer.

6. Den enkelte boenhet skal ha fungerende røykvarsler og godkjent slokkeutstyr, og beboer er ansvarlig for kontroll og vedlikehold.

Datert 12.mai 2026

13/5-26

Protokoll, årsmøte 2026 Kvalavåg Brygge

Tid: Onsdag 13.mai kl 20.00

Sted: Leilighet, Kvalavågvegen 560 B

Tilstede: Karl-Johan Kvalevaag, Gerhard Kvalevaag, Richard Kvalevaag, Anne Kvalevaag og Håvard Sandvik

Årsmøte agenda:

- Valg av nytt styre
- Nye vedtekter for Kvalavåg Brygge som erstatter de eksisterende
- Rør i underetasjen, gjenstående arbeider avklares
- Anlegg for avfallshåndtering
- Snøfangere
- Sameiebrøk, definisjon
- Fellesomkostninger månedlig
- Ordensregler

Kommentarer til årsmøte innkalling

Ingen kommentarer til innkalling.

Valg av møteleder, referater

Håvard Sandvik er valgt som møteleder og referent.

Valg av nytt styre

Richard Kvalevaag ble valgt til styreleder.
Gerhard Kvalevaag ble valgt til regnskapsfører.

Reviderte vedtekter for Kvalavåg Brygge

Reviderte vedtekter med tilhørende kartskisse ble enstemmig vedtatt.

13/5-26

Rør i underetasjen, gjenstående arbeider avklares

Det er gjenstående arbeider fra utbyggingen i underetasjen, avløpsrør skal over himling og ned i gulv. For å få en avslutning på resterende utestående arbeider, er det vedtatt at hver enkelt boligseksjon betaler 5000,- til Karl-Johan Kvalevaag.

Anlegg for avfallshåndtering

Sameiet Kvalavåg havn anlegger nå oppstillingsplass for avfallscontainere på nabotomten. Kvalavåg Brygge er invitert til å oppbevare avfallscontainere samme sted, mot at vi blir med omkostninger med opparbeidelse og vedlikehold av området.

Snøfangere på tak

Richard kontakter håndverker for innhenting av pris på snøfangere på tak, og rep. av ventilasjonstopper til avlufting avløpsrør.

Sameiebrøk, definisjon

Gjennomgang av sameiebrøk, hver boligseksjon er 1/10 og næringsseksjonen 5/10.
Vi fortsetter med skjevfordeling av forsikring, 2/7 del til næringsseksjon og 1/7del til hver boligseksjon.

Fellesomkostninger månedlig

Fellesutgifter for kommende år er satt til 500,- pr. mnd. for boligseksjon, næringsseksjonen 800,- pr. mnd.

Ordensregler

Ordensregler er satt opp i fellesskap og signert.

13/5-26

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Kvalavåg brygge

Dato: 04.04.24

Tid: 20:00

Sted: Kvalavåg/Teams

Tilstede: Gerhard Kvalevaag, Håvard Sandvik, Karl-Johan Kvalevaag og Richard Kvalevaag,

1. Karl-Johan og Brit Randi Kvalevaag, Eier 556 og 560 a
2. Håvard Sandvik og Anne Kvalevaag, Eier 560 b
3. Gerhard og Greta Kvalevaag, Eier 560 e
4. Richard og Kjersti Kvalevaag, Eier 560 c og d

Det var kalt inn til årsmøte i Sameiet Kvalavåg brygge i henhold til vedtektene. Møtet ble åpnet av Karl-Johan Kvalevaag kl. 20:00.

Sak 1: Valg av møteleder og referent

Det ble foreslått Gerhard Kvalevaag som møteleder og Richard Kvalevaag som referent. Ingen hadde innsigelser, og de ble enstemmig valgt.

Sak 2: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsordenen ble gjennomgått. Det var ingen innsigelser, og de ble godkjent uten endringer.

Sak 3: Årsberetning fra styret

Styrelederen Karl-Johan Kvalevaag presenterte årsberetningen for sameiet. Årsberetningen ble gjennomgått, og det var ingen spørsmål eller kommentarer.

Sak 4: Regnskap og budsjett

Det er ingen regnskap eller budsjett i sameiet, men utgiftene blir fordelt fortløpende

Sak 5: Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Følgende ble valgt til styret for en periode på ett år:

- Gerhard Kvalevaag,
- Håvard Sandvik

- Karl-Johan Kvalevaag,
- Richard Kvalevaag

Følgende ble valgt som varamedlemmer for en periode på ett år:

- Anne Kvalevaag,
- Kjersti Kvalevaag

Sak 6: Eventuelt

Det var ingen saker til eventuelt.

Møtet ble avsluttet kl. 21:00 av Gerhard Kvalevaag

enova

Energiattest



Adresse **Kvalavågvegen 560B, 4264 KVALAVÅG**	
Dato for energimerking **02.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289947**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **11772609**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **108**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **123,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **128,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **118,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 514 kWh**



Kvalavågvegen 560B, 4264 KVALAVÅG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kvalavågvegen 560B, 4264 KVALAVÅG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no