Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Århaugbakken 56, 5541 KOLNES

KARMØY kommune

gnr. 115, bnr. 214

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2244 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HG1311

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

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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

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

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med to etasjer over støpt plate på mark. Trappefri inngang fra bakkeplan i 1.etasje.
Det er oppført frittstående garasje.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av aluminium.
Bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fabrikkmalt hovedytterdør av tre.
Malte terrassedører av tre med 2-lags glass.
Terrasse på terreng av tre.
Altan er bygget av tre.
Utvendig trapp mellom terreng og altan er bygget av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er montert peisovn i stue. Elementpipe.
Nedre kant av vegg mot vest i 1. etasje har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Boligen har lakkert tretrapp.
Malte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1.etasje:
Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har badekar, seksjon med vask, toalett, fordelerskap for vannrør og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2.etasje:
Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og toalett.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast («rør i rør»).
Fordelerskap for vannrør er plassert i bad/vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert i luke i vegg mellom entrè og bad/vaskerom.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er montert lekkasjevarsler (Waterguard) under benkeskap på kjøkken. Lekkasjevarsler er tilkoblet magnetventil som stenger vannet ved lekkasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Antatt oppført på drenerende masser.
Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast mot vest.
Det er etablert drenskum på gårdsplass.
Grunnmur av plasstøpt betong.
Terrenget skråner mot øst.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ett soverom i 2.etasje er tatt inn som en del av loftstue. Endringen er ikke søknadspliktig.

Garasje

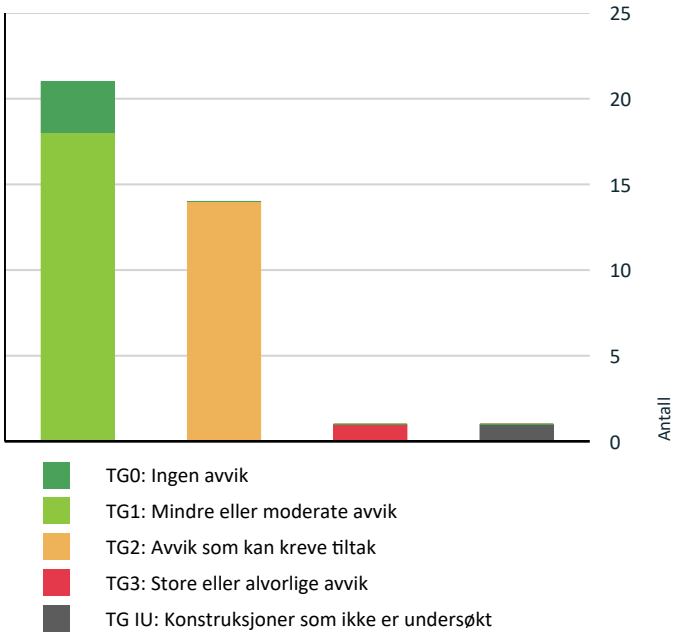
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

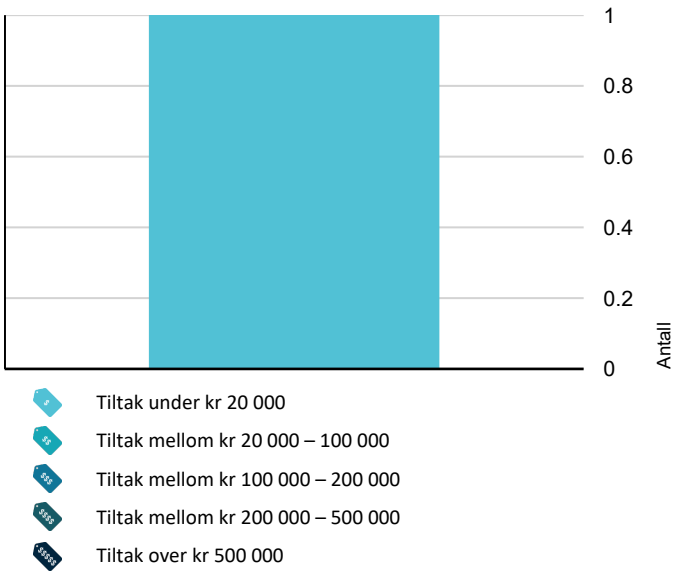
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Tilbygg i soverom på hjørnet mot nordvest.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Uten snøfanger kan store snømengder og is falle ned fra taket, noe som kan skade folk, biler eller bygningens fasade.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ikke klaring med tilkomst for vedlikehold av kledning mellom naboens terrasse og fasade mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom naboens terrasse og fasaden mot øst for å sikre tilgang til vedlikehold av kledningen. Manglende klaring kan føre til at vedlikehold ikke blir utført, noe som øker risikoen for ytterligere råteskader og redusert levetid på kledningen.



Det er ikke klaring med tilkomst for vedlikehold av kledning mellom naboens terrasse og fasade mot øst.



Kledning på fasade mot nord går nesten helt ned til terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra område ved loftstrapp.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i tilbygg i soverom mot nordøst ble montert nytt i forbindelse med tilbygget.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene som er fra byggeåret nærmer seg normal levetid for bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt hovedytterdør av tre.
Malte terrassedører av tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på terreng av tre.

Altan er bygget av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 99 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassebord har behov for vedlikehold.



Terrassebord på terreng har behov for vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp mellom terreng og altan er bygget av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater av tradisjonelle materialer.
Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.
Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Det er montert peisovn i stue. Elementpipe.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Nedre kant av vegg mot vest i 1. etasje har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Det er foretatt hulltaking i vegg mot terreng med fuktverdi på 8,3 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har badekar, seksjon med vask, toalett, fordelerskap for vannrør og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert sokkellist i underkant av våtromsplater. Det skal være montert sokkellist i underkant av våtromsplater i våtsoner.
Døren er plassert i våtsone til badekar. Våtsone på vegg i bad er minimum 1 meter til side for badekaret.

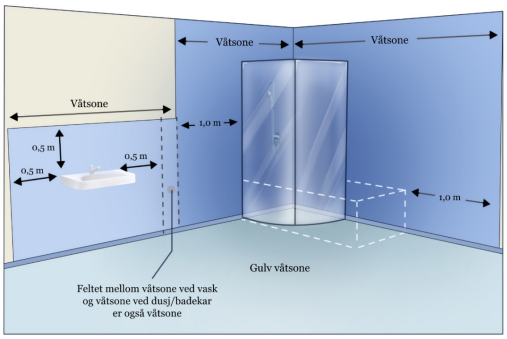
Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke mulig å ettermontere sokkellister. Dette må gjøres i forbindelse med oppussing.
Sokkellisten er viktig for å forhindre at vann trenger inn under platene, spesielt langs kantene. Uten sokkellist kan vann sive inn under platene, noe som kan føre til fuktskader på underlaget, muggvekst og råte.
Vannsprut på treverk kan forårsake fuktskade. Badet fungerer med avviket ved forsiktig bruk.



Døren er plassert i våtsone til badekar.



Våtsoner i våtrom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 25 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ca 40 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

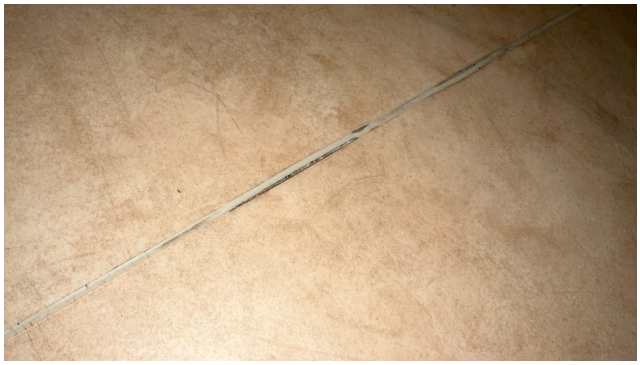
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sveisede skjøter i gulvbelegg er utslitte.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Sveis i skjøt kan fornyes. Konsekvens av utslitt skjøt er utett gulv og risiko for lekkasje gjennom gulvet.



Sveisede skjøter i gulvbelegg er utslitte.

1.ETASJE > BAD/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

• 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.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har badekar, seksjon med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

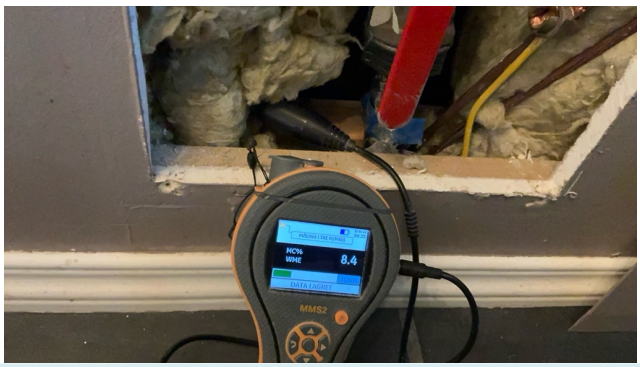
Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling med pigger inne i vegg mellom bad og entrè med fuktverdi på 8,4 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt. Fuktmåling er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og toalett.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Plater av type Aquatile med fliseimitasjon har misfarging som indikerer fuktskade i platen. Plater med fliseimitasjon av type Aquatile er ikke godkjent som membran i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør foretas nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av de misfargede platene for å avklare omfanget av fuktskaden. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Plater av type Aquatile med fliseimitasjon har misfarging som indikerer fuktskade i platen.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er ca 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• 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.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjkabinett, seksjon med vask og toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres krakelering (sprekker) i glassert overflate på vask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vasken fungerer med avviket.



Det registreres krakelering (sprekker) i glassert overflate på vask.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er montert oppvaskmaskin.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast («rør i rør»).
Fordelerskap for vannrør er plassert i bad/vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert i luke i vegg mellom entrè og bad/vaskerom.
Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold av de ulike vannledningene. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil ved arbeid på anlegget, og kan vanskeliggjøre rask utbedring ved lekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert lekkasjevarsler (Waterguard) under benkeskap på kjøkken. Lekkasjevarsler er tilkoblet magnetventil som stenger vannet ved lekkasje.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Antatt oppført på drenerende masser.
Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast mot vest.
Det er etablert drenskum på gårdsplass.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget skråner mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på minimum 1:50 bort fra grunnmuren.
Terrengjustering bør vurderes for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann, slik at risikoen for fuktskader på grunnmur og fundamenter reduseres.



Forholdsvis flatt terreng på vestsiden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

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.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Ferdigattest er datert 13.08.2018

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen er oppført med plasstøpt betong og i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade. Det er saltakkonstruksjon av tre. Taket er tekket med betongtakstein.
Garasjen er kun enkelt beskrevet. Den er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført.
Tilstandsgrad settes derfor ikke.

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

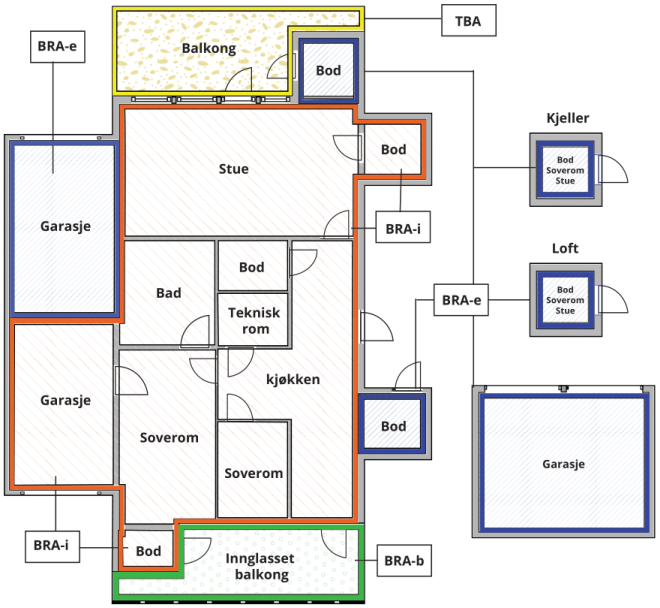
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	67	5		72	50
2.etasje	71			71	15
SUM	**138**	**5**			**65**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue	Bod	
2.etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ett soverom i 2.etasje er tatt inn som en del av loftstue. Endringen er ikke søknadspliktig.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Loft over garasje har ikke måleverdige arealer på grunn av lav takhøyde. Rom må ha takhøyde på minimum 1,9 meter (i en bredde på min. 60 cm) for å være måleverdige iht NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Harald Myhre	Kunde
	Randi Skogland Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	115	214		0	435.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Århaugbakken 56

Hjemmelshaver
Myhre Harald, Myhre Randi Skogland

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning. Stoppekran og V/A- anlegg utenfor boligen er ikke vurdert.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	02.03.2015		Gjennomgått		Nei
Tegninger Enebolig	11.03.2003		Gjennomgått		Nei

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	04.02.2026	
3	04.02.2026	
4	27.03.2026	Endret på grunn av fremvist samsvarserklæring på el-anlegget.

For gyldighet på rapporten se forside

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0572/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Randi Skogland Myhre	Harald Myhre

Gateadresse
Århaugbakken 56

Poststed	Postnr
KOLNES	5541

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: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 8236991

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: 1-0572/25

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader

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: Nei

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

Document reference: 1-0572/25

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

Document reference: 1-0572/25

Tilleggskommentar

Garasje (Igland / Grimstad) satt opp i 2015

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: 1-0572/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
HARALD MYHRE	04c29a8105ab8aeca85d6b3375124994605b00ee	14.11.2025 09:46:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Skogland MYHRE	78b2af64212a00a3eb15d9cb79bd413d58482552	14.11.2025 09:48:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0572/25

→ 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

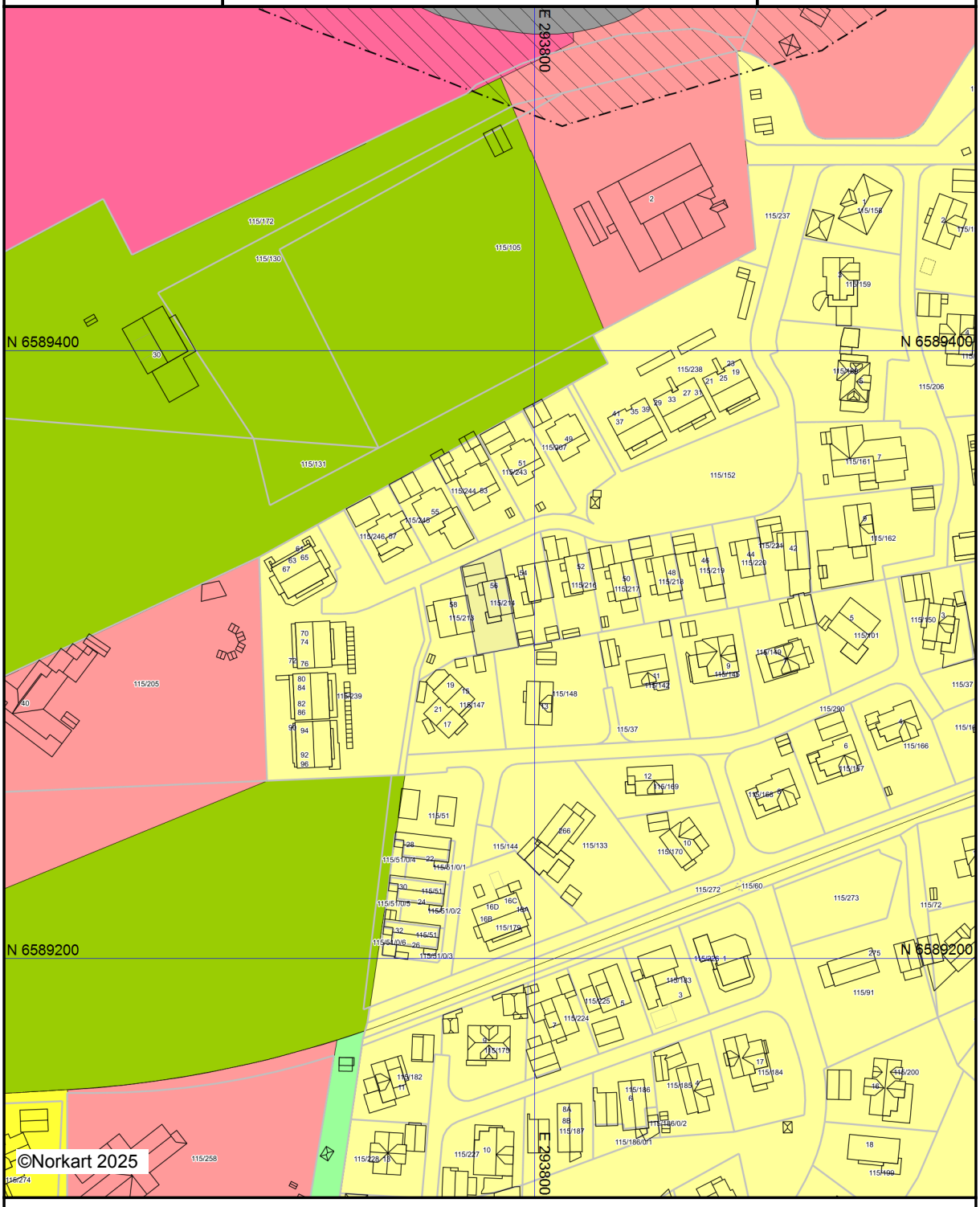
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 115/214
Adresse: Århaugbakken 56
Dato: 14.11.2025
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.

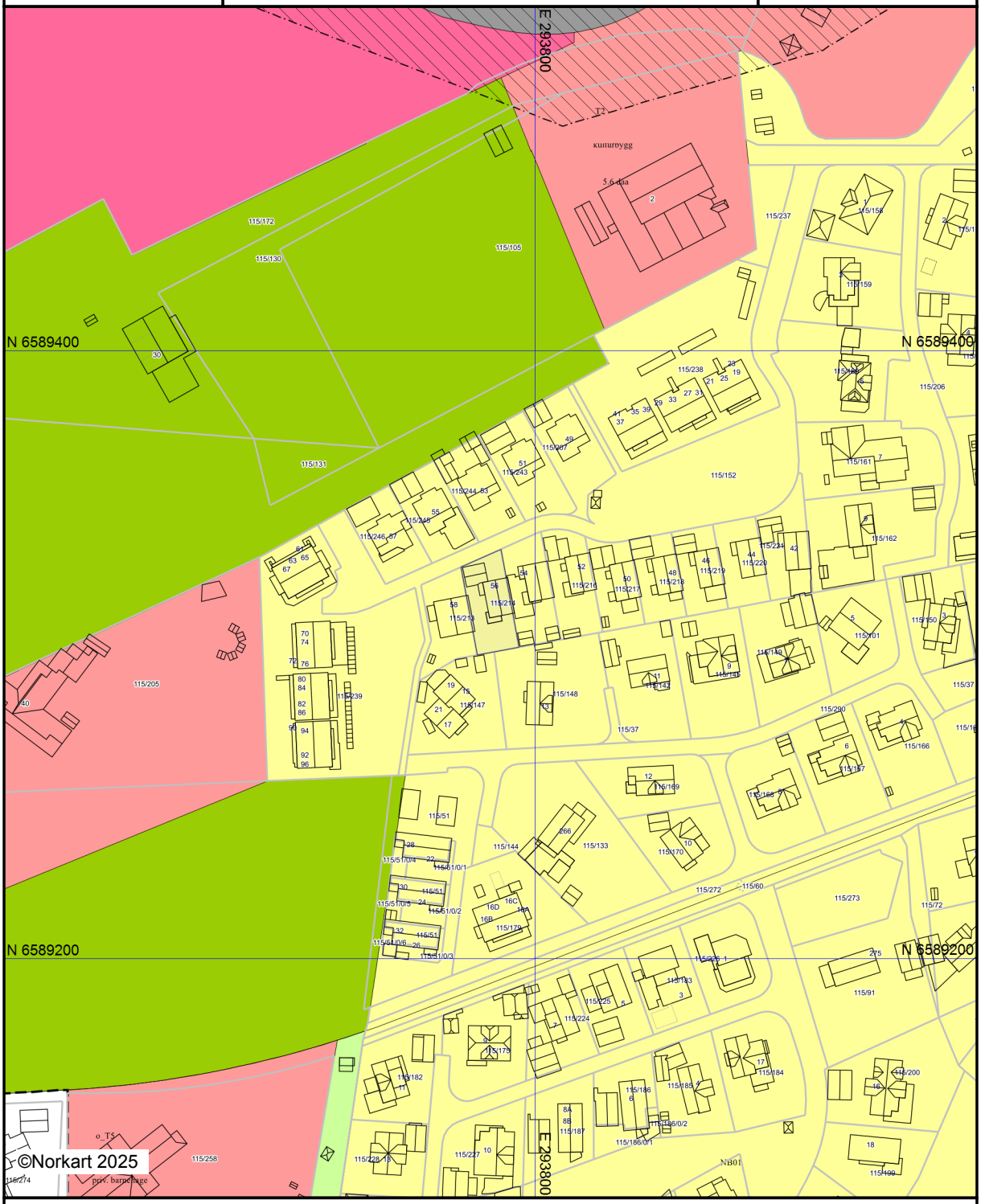
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 115/214
Adresse: Århaugbakken 56
Dato: 14.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk
- Abc Påskrift areal

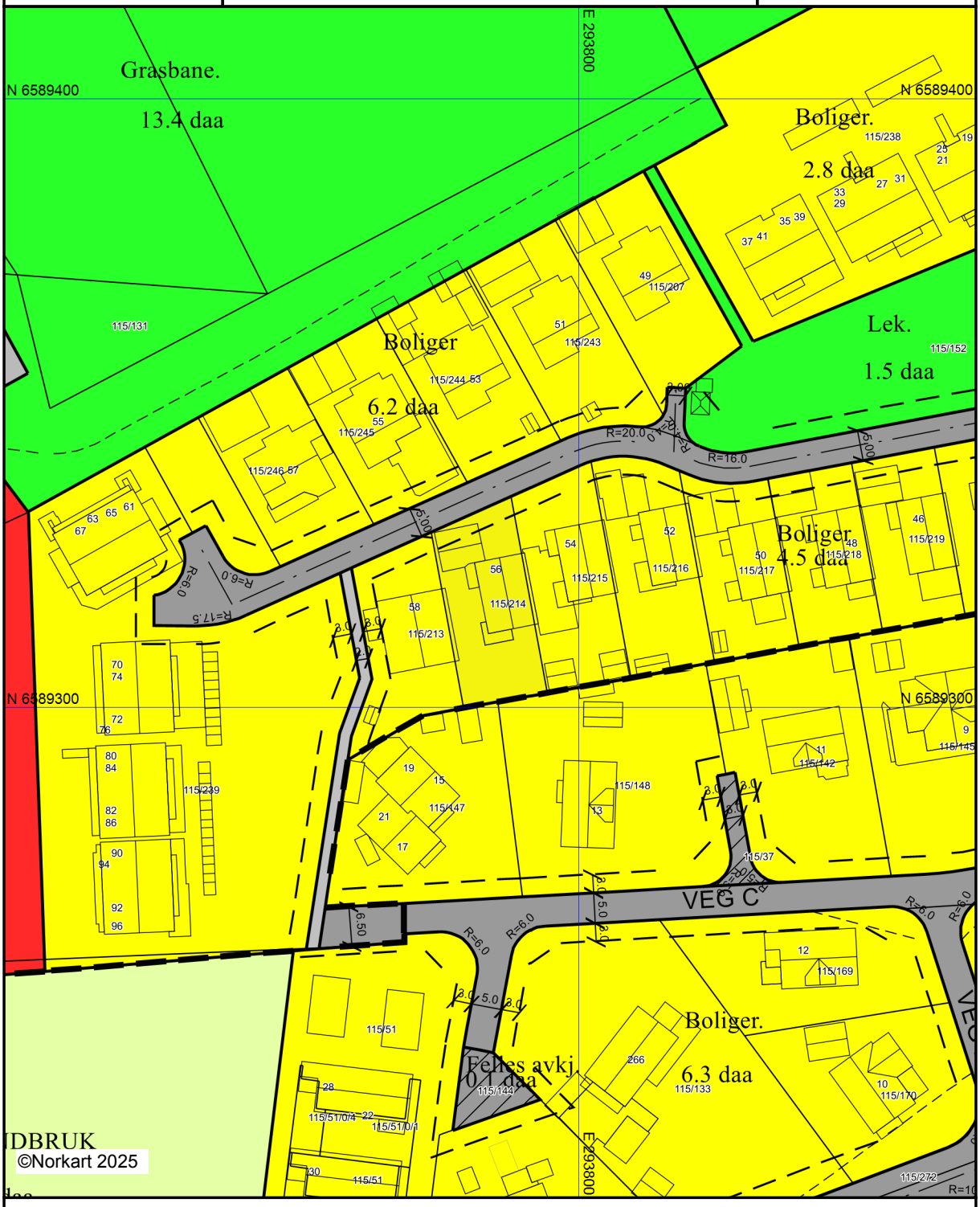
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 115/214
Adresse: Århaugbakken 56
Dato: 14.11.2025
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.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

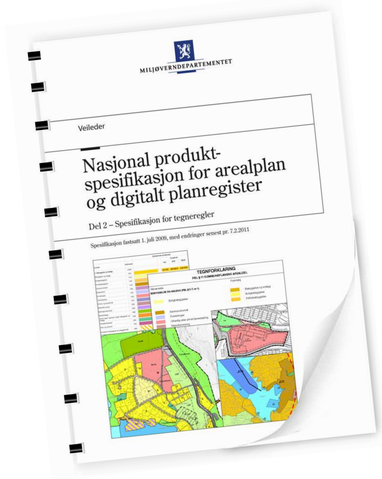
Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Havneområde i sjø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

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

HENSYNSSONER

FLATER

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



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

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

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

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

PUNKTSYMBOL

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

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

Planbestemmelser
551 EIKJE SØR

Arkivsak: **00/02035**
Arkivkode: **L12**
Sakstittel: **PLAN NR. 551 - REGULERINGSPLAN FOR EIKJE SØR**

Egengodkjent Karmøy kommunestyre, den 29.04.97
Endring egengodkjent i Karmøy kommunestyre 26.09.00
Med endring 19.11.02 (sak nr0830/02)

Området reguleres til følgende formål:

I. Byggeområder:
    Boliger
    Offentlige bygninger (grendahus)
    Offentlige bygninger (barnehage)
II. Trafikkområder
III. Friområder

I. BYGGEOMRÅDER

A. Boligområder

§ 1 Før byggetillatelse kan gis, skal bygningsrådet vedta plan for utbygging. Denne skal inneholde tomtegrenser, veger og lekeplasser.

§ 2 I boligområde skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 3 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal. Garasje på inntil 40 m2 regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

§ 4 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
Dersom boligene bygges ut samlet med felles parkeringsplass, kan det godkjennes en parkeringsdekning på 1,5 p-plass pr boligenhet.

§ 5 Garasjer og bodareal kan oppføres i inntil 50 m2. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 6 meter. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside.

§ 6 Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m over tilstøtende terrengs høyeste punkt.
Mønehøyden skal likevel ikke i noe tilfelle overstige 10,0 m over tilstøtende terrengs laveste punkt.

Takvinkel skal være mellom 27 og 50 grader. Ved god terrengtilpassing kan bygningsrådet dispensere fra dette i en samlet plan for utbygging. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at boligene tilpasses eksisterende terreng.

§ 7 Nærlekeplasser og kvartalslekeplasser skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§ 8 Forstøtningsmurer skal tilpasses frisiktkravet (§20) og skal ikke være høyere enn 0,8 m. Dersom terrengforholdene tilsier det kan bygningsrådet etter skjønn avvike fra denne høyden utenom frisiktsonene.

B. Offentlige bygninger (grendahus).

§ 9 I området tillates oppført bebyggelse til offentlig formål.

§ 10 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bygningen tilpasses eksisterende terreng og bebyggelse.

C. Offentlig område (barnehage)

§ 11. I området tillates oppført bebyggelse til offentlig formål - barnehage.

§ 12. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en utbyggingsplan godkjent av bygningsrådet.

Utbyggingsplanen skal vise:

- bygningers plassering, høyde og takform
- interne gangveger, lekeapparater
- eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon
- disponering av øvrige ubebygd areal

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

§ 13. Bebyggelsen skal ikke være i mer enn 2 etasjer.

§ 14. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal.

§ 15. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og landskap.

§ 16. Ved plassering og utforming av bygg skal det tas hensyn til vindforhold. Bygningene skal plasseres lengst mulig mot nord-vest for å skjerme uteområdene mot dominerende vindretning fra nord-vest.

§ 17. Det tillates ikke at byggverk eller andre konstruksjoner oppføres nærmere enn 4 meter til ledningsgrøft.

§ 18. Parkering i forbindelse med bruk av barnehagen skal skje på regulert parkeringsplass som ligger mellom eksisterende grasbane og planlagt grusbane.

II. TRAFIKKOMRÅDER.

§ 19. I planen er det vist kjøreveger, parkeringsplass, gang- og sykkelveger og fortau. Gang- og sykkelveger og fortau kan bare unntaksvis beferdes med motorkjøretøy over korte strekninger.

§ 20. Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt ned til 0,5 m over plan fylkesveg. Frisiktkravet skal være gjennomført før utbygging kan igangsettes.

§ 21 Det kan anlegges fartsreduserende tiltak i boligveger.

III. FRIOMRÅDER.

§ 22 Friområder skal nyttes til idrettsanlegg/grusbane, sport og lek. Nødvendige byggverk (f.eks. klubbhus) og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates av bygningsrådet.

§ 23. På de spesielt avmerkete friområder skal det etableres idrettsanlegg med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet. I tilknytning til idrettshallen kan lokaler til kulturelle og sosiale formål tillates etter bygningsrådets skjønn med høyder fastsatt av bygningsrådet.

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

Disposisjonsplanen skal vise

- bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform
- snuplass dimensjonert for personbil, p- plasser, interne gangveger
- opparbeidelse av gårdsplass/lekeareal
- eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon

§ 25. Ved full utbygging skal det anlegges 130 faste biloppstillingsplasser i området. Ved delutbygging fastsettes antall biloppstillingsplasser etter bygningsrådets nærmere vurdering. I samband med dette skal det opparbeides snuplass/ rundkjøringsmulighet dimensjonert for buss.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 26 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

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

§28 Grunne grøfter skal anlegges der dette medfører lavere anleggskostnader. Overflatevann infiltreres i grunnen der dette er mulig.

§29 Høgspentledninger skal legges i jord.

§30 Fradeling av tomter skal skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

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

Utskriftsdato: 14.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	214	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Århaugbakken 56, 5541 KOLNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 436 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	669
Navn	Kommunedelplan for Eike-Kolnes-Skre
Plantype	Kommunedelplan
Status	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/967/669-planbestemmelser-ved.pdf
Delarealer	**Delareal** 436 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	551
Navn	Eikje sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1484/R551-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 436 m^2 **Formål** Boliger

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 115, Bruksnr 214	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Århaugbakken 56, gatenr 1677 5541 Kolnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1011 7	Eike Norheim
Oppdatert:	13.09.2012	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100201 4698	Norheim Skre

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.11.2001	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	435,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.11.2001	Avgiver	1149/115/152	-436,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/115/214	436,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Århaugbakken 56	Bolig	137,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.02.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	137,0	Igangset.till.:	20.03.2002
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	137,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.09.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13729204			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,0		71,0				
H02			66,0		66,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	35,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.03.2015
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	13.08.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300492752			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0			35,0	35,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

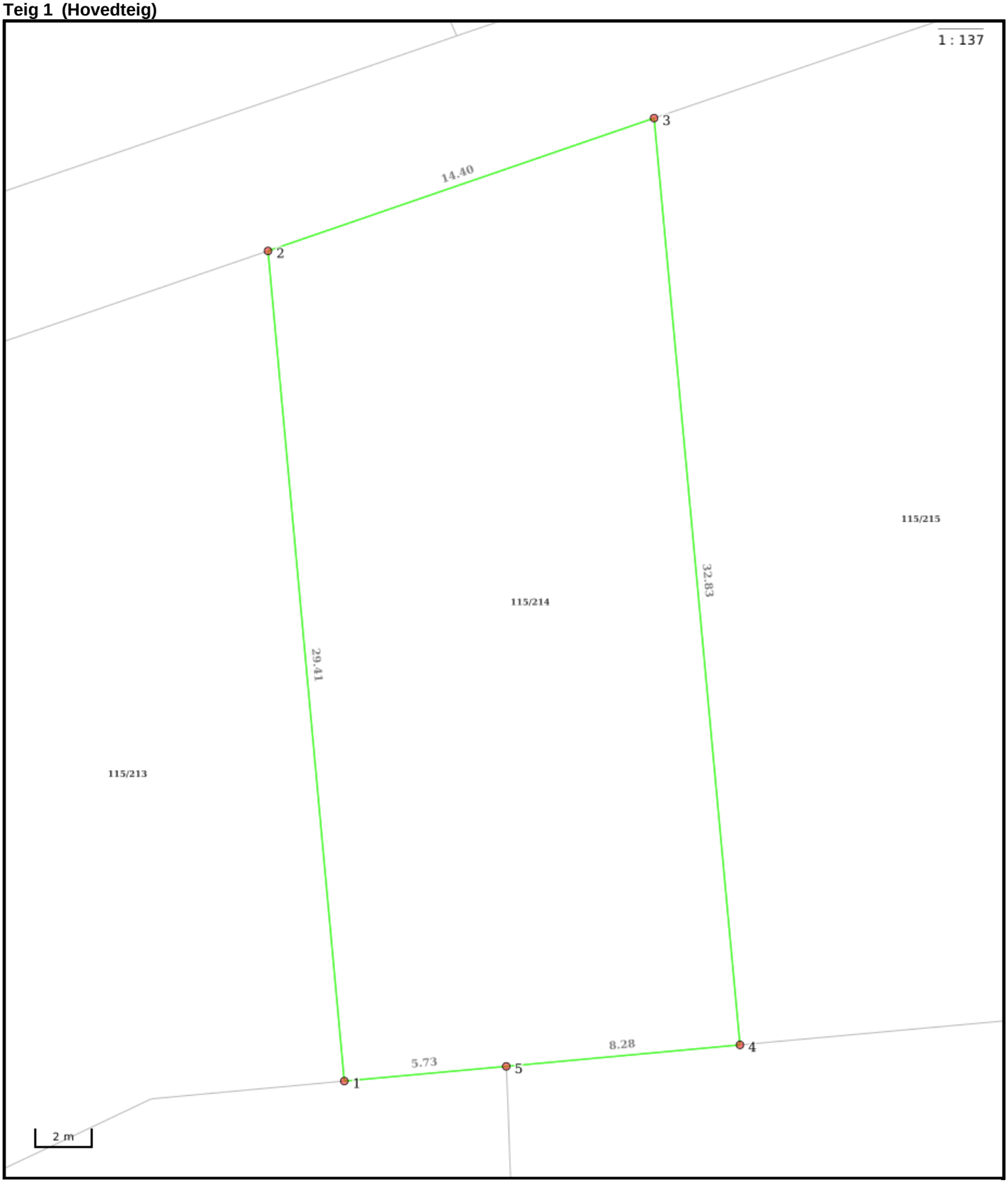
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 435,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 299,89	293 781,00	29,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 589 328,81	293 775,67	14,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 589 334,70	293 788,81	32,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 589 302,42	293 794,78	8,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 589 300,92	293 786,64	5,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Isdahl og Skogland AS
Breidablikkgt. 191

5525 HAUGESUND

Saksbehandler: Arne Mikal Hemnes

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 115/214		**02/00015 031369/03**	**17.09.03**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg. Enebolig*
Byggested:	*Århaugbakken-Kolnes,*
Gnr./Bnr.	*115/214*
Tiltakshaver:	*Kolnes Boligfelt AS*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*0614/03*
Ansvarlig søker:	*Isdahl og Skogland AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Isdahl og Skogland AS*

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

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

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

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

Kopi til: Brannvesenet
Kolnes Boligfelt AS Breidablikkgt. 191, 5525 HAUGESUND

Harald Myhre
Århaugbakken 56

5541 KOLNES

Dato: 13.08.2018
Saksbeh: John K. Vedø
Saksnr: 15/1026-6
Løpenr: 46296/18
Arkivkode: GNR 115/214
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Nybygg, garasje. Tiltak etter § 20-2.*
Byggested:	*Århaugbakken, Søndre Eike,*
Gnr./Bnr.	*115/214*
Tiltakshaver:	*Harald Myhre*
Ansvarlig søker:	*Harald Myhre*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*237/15*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

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.

Med hilsen

Malvin Bjorøy
areal og byggesakssjef

John Karsten Vedø
saksbehandler

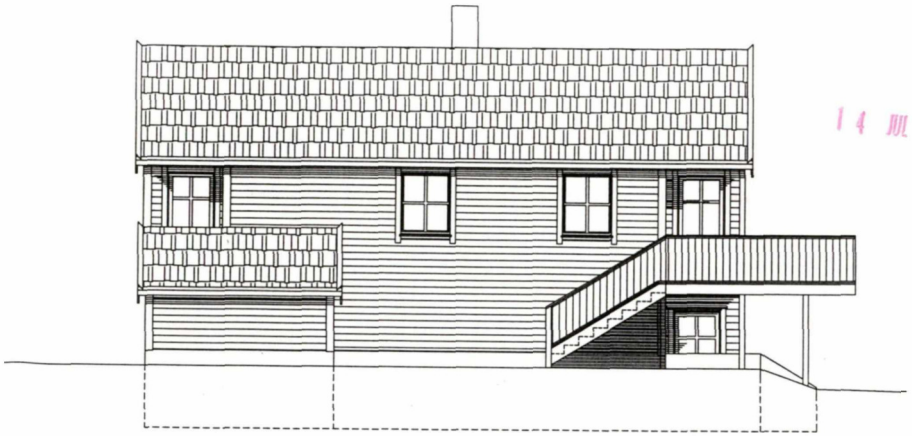
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

E1

14 JUL 2003



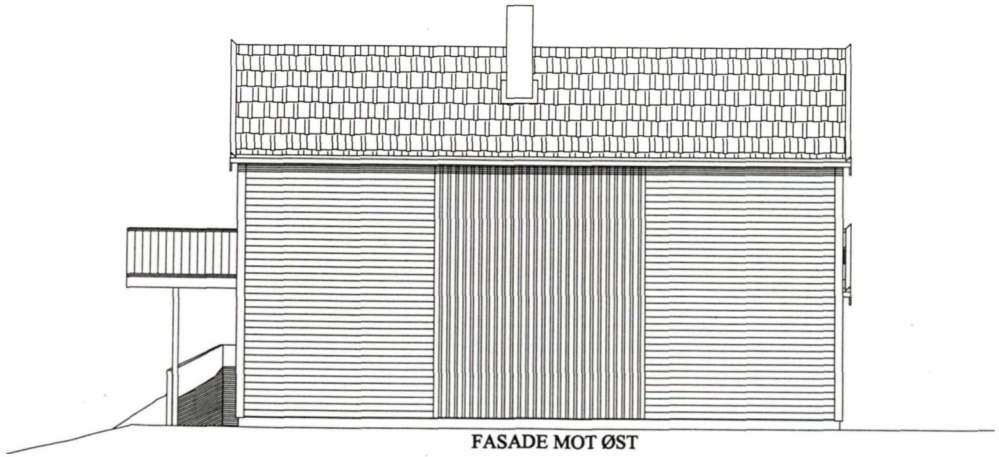
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

01	UTVIDELSE AV TERASSE	09.07.03	CWL
REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

BEBYGD AREAL BOLIG (BYA):	98 m2
BEBYGD AREAL GARASJE (BYA):	
BRUKSAREAL 1 ETG. (BRA):	66,8 m2
BRUKSAREAL 2 ETG. (BRA):	66,8 m2
TOTALT BRUKSAREAL BOLIG. (BRA):	133,6 m2
UTVENDIG BOD:	5,1 m2
BEREGNET AREAL (BA):	107 m2

LIVSLØPSTANDARD I 1. ETG

DATO: 11.03.03 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV: CAMILLA W. LUNDE

GNR.: 115 BNR.: 214 ADR.: ÅRHAUGBAKKEN 56

TILTAKSHAVER:

Harald og Randi Myhre

FASADER
ENEBOLIG TYPE B

TEGN.NR.: 2 AV 2
KUNDETEGNING 115/214

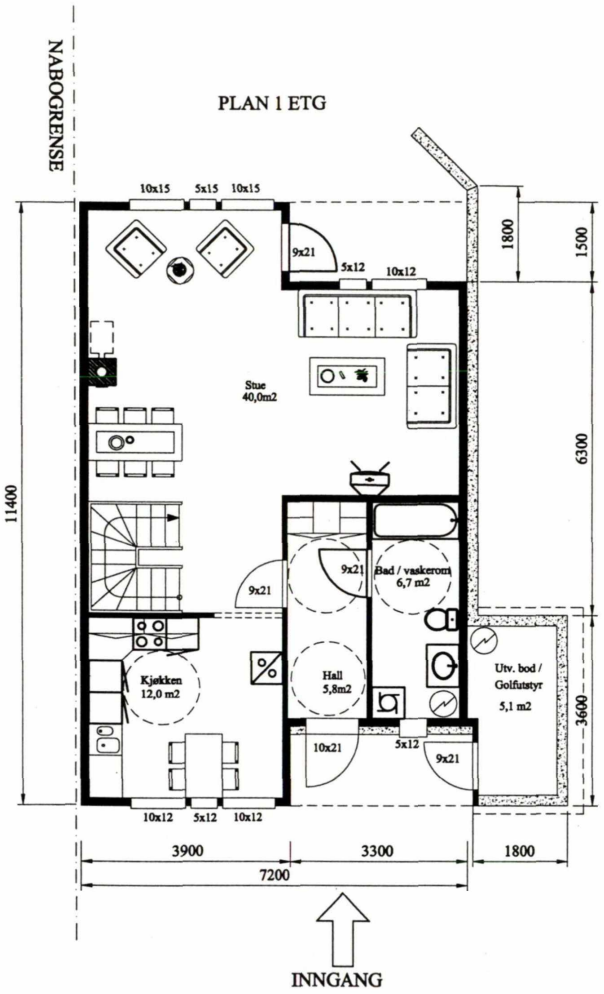
KOLNES BOLIGFELT AS

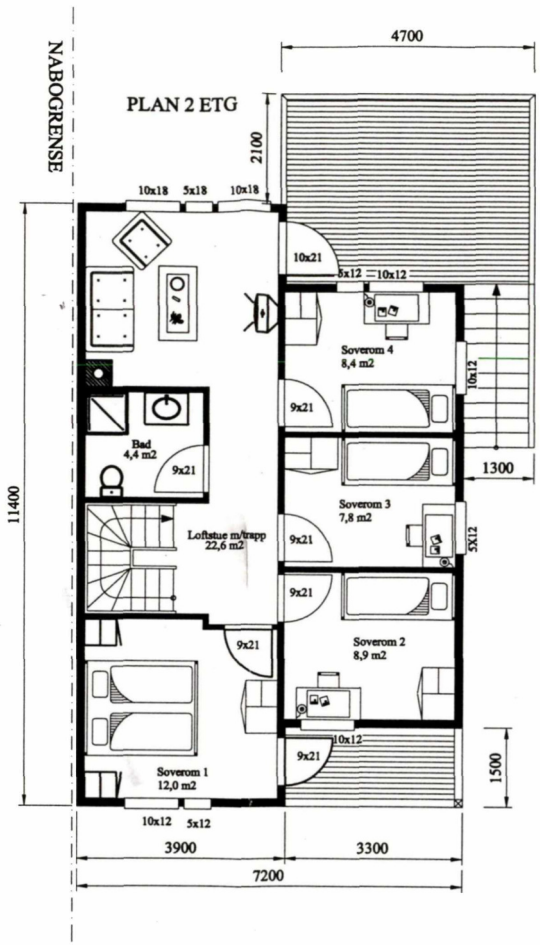
ET SAMARBEID MELLOM
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
&
ØKLAND PROSJEKT AS
leivko@online.no

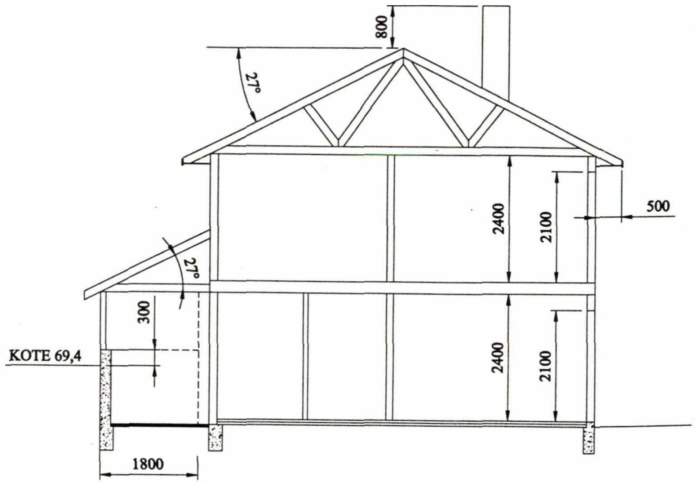
BREIDABLIK GT 191 5525 HAUGESUND
TLF: 52 71 60 44 FAX: 52 72 89 16
post@isdahl-skogland.no www.isdahl-skogland.no

E2

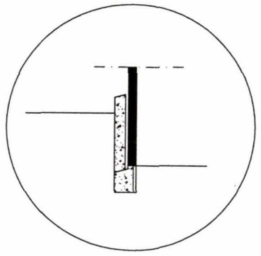
14 JUL 2003



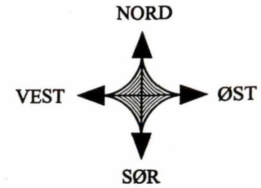




SNITT A-A



SNITT B-B
SE EGEN DETALJ



REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.
01	UTVIDELSE AV TERASSE	09.07.03	CWL

BEBYGD AREAL BOLIG (BYA): 98 m2
BEBYGD AREAL GARASJE (BYA):

BRUKSAREAL 1 ETG. (BRA): 66,8 m2
BRUKSAREAL 2 ETG. (BRA): 66,8 m2

TOTALT BRUKSAREAL BOLIG. (BRA): 133,6 m2

UTVENDIG BOD: 5,1 m2
BEREGNET AREAL (BA): 107 m2

LIVSLØPSTANDARD I 1. ETG

DATO: 11.03.03 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV: CAMILLA W. LUNDE

GNR.: 115 BNR.: 214 ADR.: ÅRHAUGBAKKEN 56

FORBRUKER:
Harald og Randi Myhre

PLAN 1 OG 2 ETG, SNITT A-A
ENEBOLIG TYPE B

TEGN.NR.: 1 AV 2
KUNDETEGNING 115/214

KOLNES BOLIGFELT AS

ET SAMARBEID MELLOM
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
&
ØKLAND PROSJEKT AS
leivko@online.no

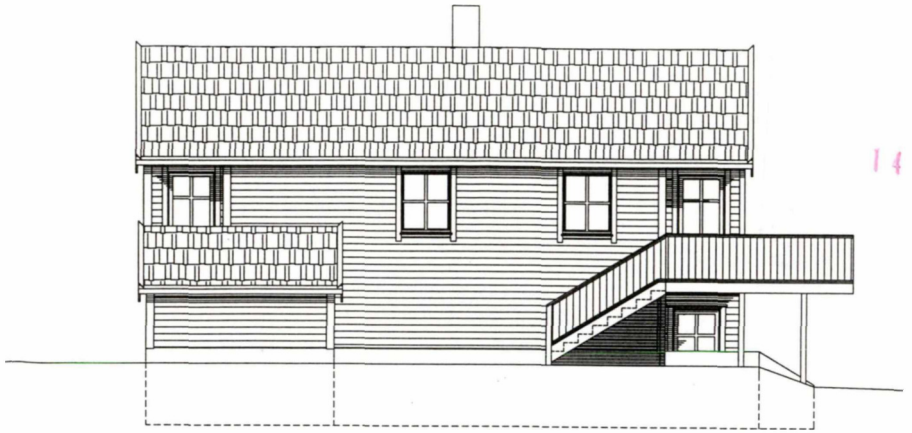
BREIDABLIK GT 191 5525 HAUGESUND
TLF: 52 71 60 44 FAX: 52 72 89 16
post@isdahl-skogland.no www.isdahl-skogland.no

E1

14 JUL 2003



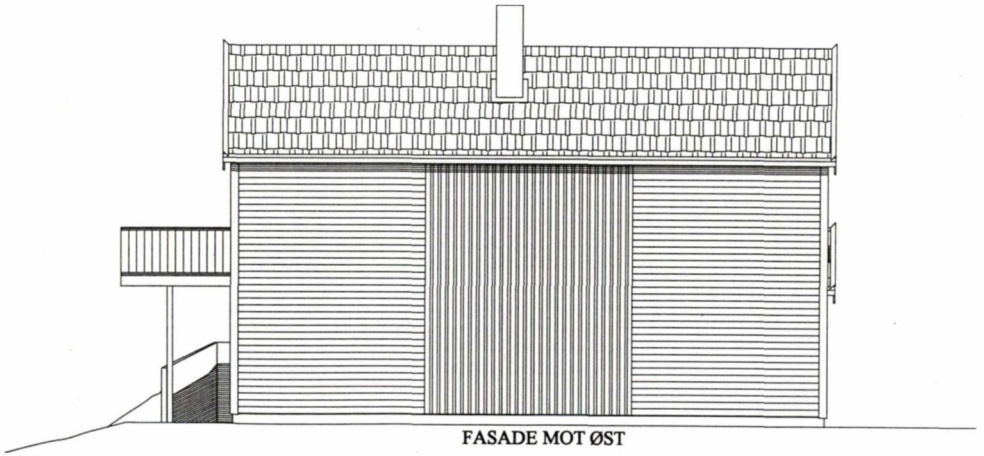
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

01	UTVIDELSE AV TERASSE	09.07.03	CWL
REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

BEBYGD AREAL BOLIG (BYA):	98 m2
BEBYGD AREAL GARASJE (BYA):	
BRUKSAREAL 1 ETG. (BRA):	66,8 m2
BRUKSAREAL 2 ETG. (BRA):	66,8 m2
TOTALT BRUKSAREAL BOLIG. (BRA):	133,6 m2
UTVENDIG BOD:	5,1 m2
BEREGNET AREAL (BA):	107 m2

LIVSLØPSTANDARD I 1. ETG

DATO: 11.03.03 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV: CAMILLA W. LUNDE

GNR.: 115 BNR.: 214 ADR.: ÅRHAUGBAKKEN 56

TILTAKSHAVER:

Harald og Randi Myhre

FASADER
ENEBOLIG TYPE B

TEGN.NR.: 2 AV 2
KUNDETEGNING 115/214

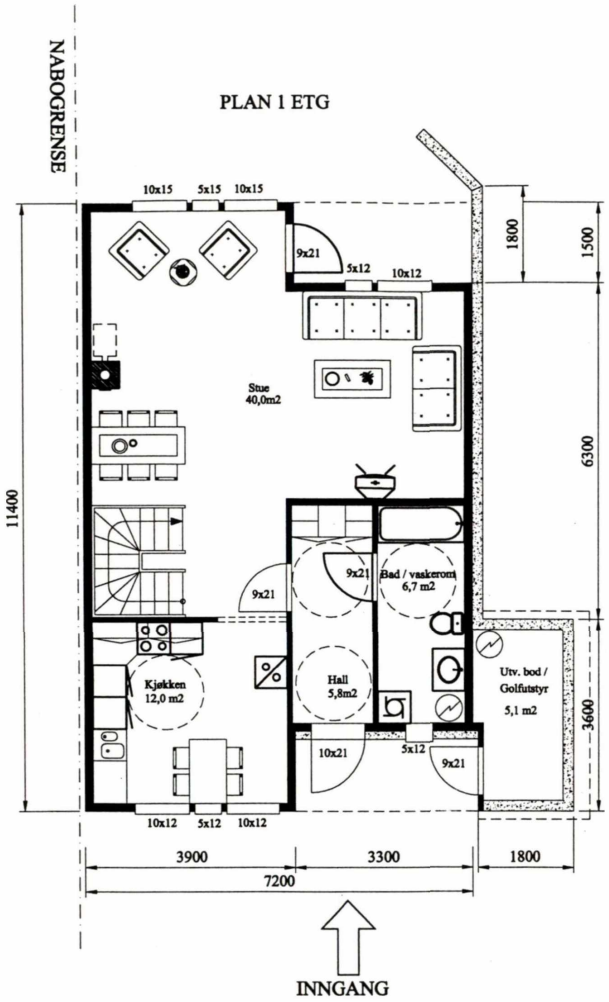
KOLNES BOLIGFELT AS

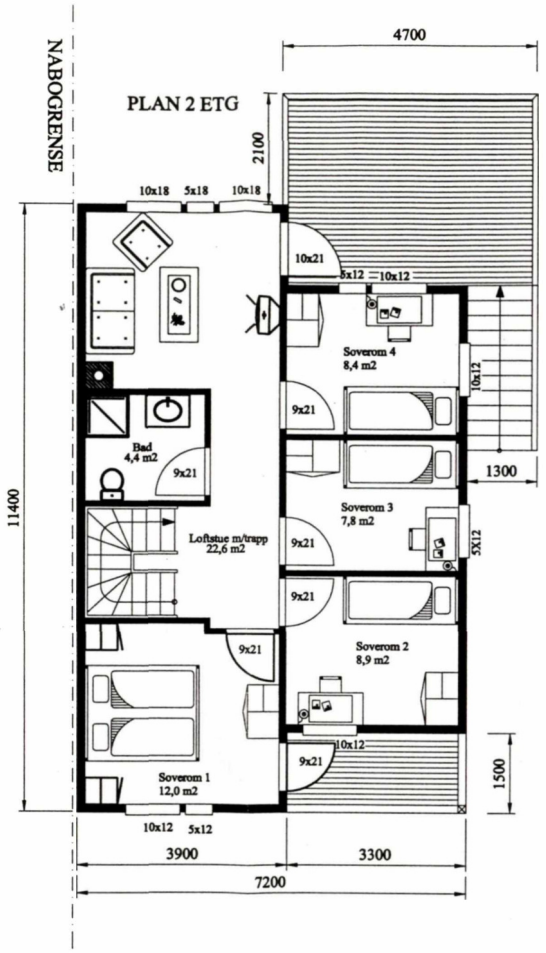
ET SAMARBEID MELLOM
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
&
ØKLAND PROSJEKT AS
leivko@online.no

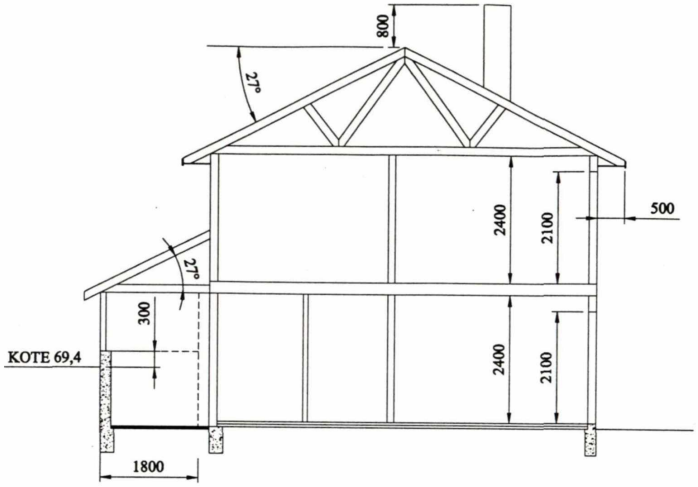
BREIDABLIK GT 191 5525 HAUGESUND
TLF: 52 71 60 44 FAX: 52 72 89 16
post@isdahl-skogland.no www.isdahl-skogland.no

E2

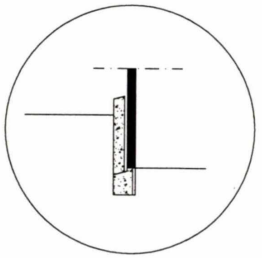
14 JUL 2003



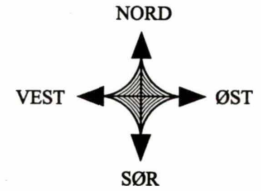




SNITT A-A



SNITT B-B
SE EGEN DETALJ



01	UTVIDELSE AV TERASSE	09.07.03	CWL
REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

BEBYGD AREAL BOLIG (BYA):	98 m2
BEBYGD AREAL GARASJE (BYA):	
BRUKSAREAL 1 ETG. (BRA):	66,8 m2
BRUKSAREAL 2 ETG. (BRA):	66,8 m2
TOTALT BRUKSAREAL BOLIG. (BRA):	133,6 m2
UTVENDIG BOD:	5,1 m2
BEREGNET AREAL (BA):	107 m2

LIVSLØPSTANDARD I 1. ETG

DATO: 11.03.03 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGNET AV: CAMILLA W. LUNDE

GNR.: 115 BNR.: 214 ADR.: ÅRHAUGBAKKEN 56

FORBRUKER:
Harald og Randi Myhre

PLAN 1 OG 2 ETG, SNITT A-A
ENEBOLIG TYPE B

TEGN.NR.: 1 AV 2
KUNDETEGNING 115/214

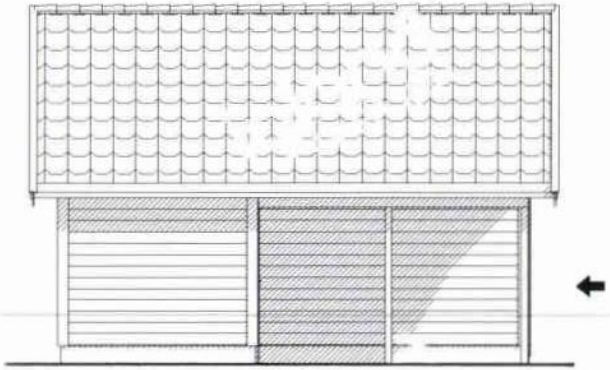
KOLNES BOLIGFELT AS

ET SAMARBEID MELLOM
ISDAHL & SKOGLAND HUS AS
&
ØKLAND PROSJEKT AS
leivko@online.no

BREIDABLIK GT 191 5525 HAUGESUND
TLF: 52 71 60 44 FAX: 52 72 89 16
post@isdahl-skogland.no www.isdahl-skogland.no



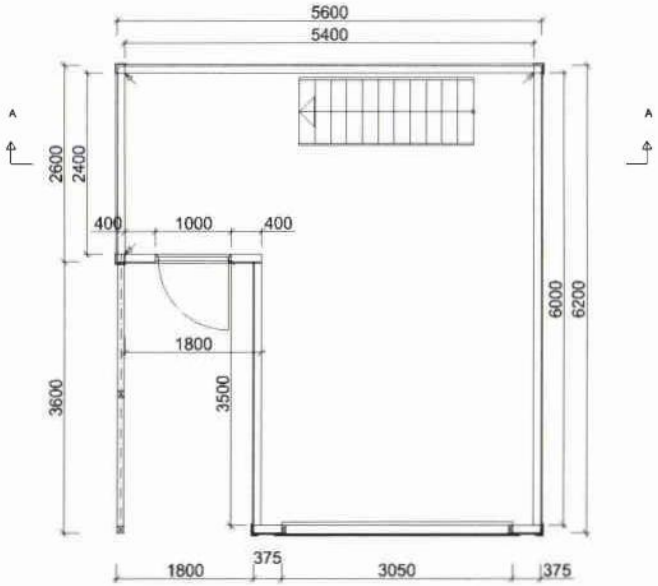
Snitt A-A

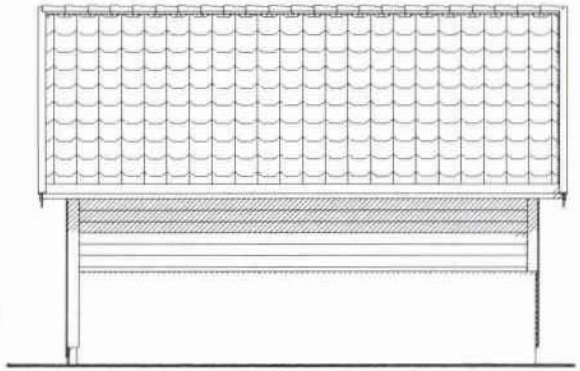


S

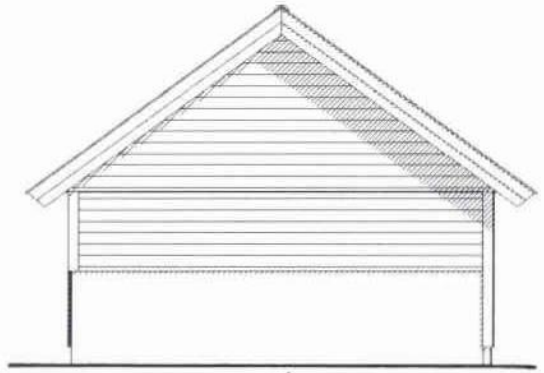


Ø





N



V

E1

MOTTATT
19 MARS 2015

igland GARASJEN			Tiltakshaver: Harald Myhre		
			Kundenr: 756570		Konstr/tegnet: AS
BYA= 34,7	BRA= 25,9		Ordrenr/tilbudsnr: 83557	Takvinkel: 36°	Dato: 02.03.15
Gnr: 115	Bnr: 214	Målestokk: 1:100	Modell: Hushovd	Tegningsnr: el-81512	

Tegningen er IglandGarasjen AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 115/214
Adresse: Århaugbakken 56
Dato: 14.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 14.11.2025

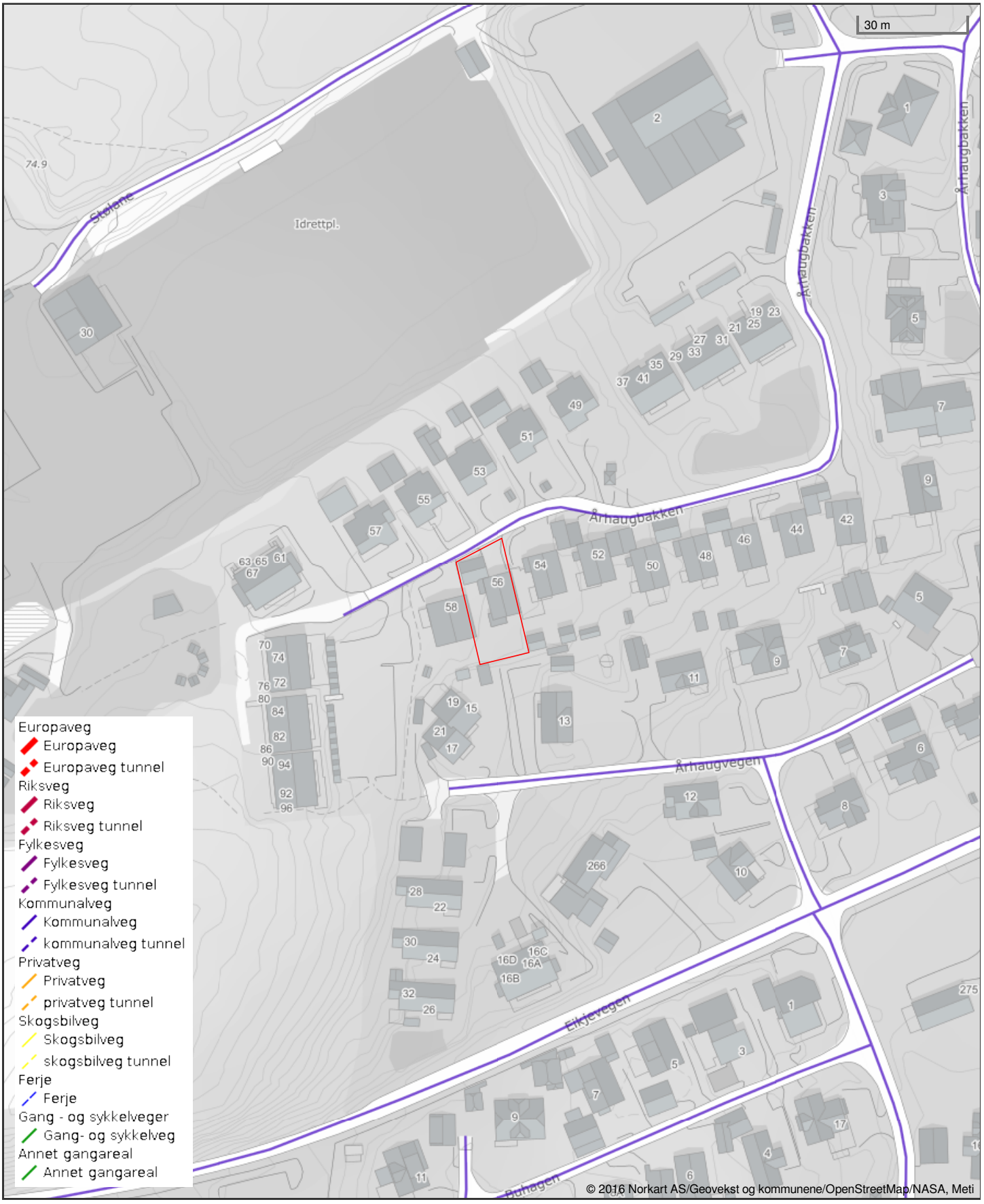
Oversiktskart for eiendom 1149 - 115/214//



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: 14.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 115/214//



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

Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 115/214
Adresse: Århaugbakken 56
Utskriftsdato: 14.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Vedtekter for Århaugbakken Velforening
stiftet 10.06.2005
Siste revisjon: Årsmøte 2024

§ 1. Navn

*Foreningens navn er **Århaugbakken Velforening***

§ 2. Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom

Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

2.2 Foreningen er partipolitisk uavhengig.
2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.
2.4 Foreningen skal ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan ovenfor kommunen og andre offentlige instanser.
2.5 Foreningen skal søke å ivareta natur- og miljøvernhensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

§ 3. Velforeningens geografiske område

3.1 Velforeningens område er definert slik: Fellesarealer fra Århaugbakken 19- 96 med unntak av sammeierenes egne fellesarealer.

§ 4. Juridisk person

4.1 Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Medlemskap

5.1 Enhver boligeier i Århaugbakken nr 19- 96 er pliktig medlem i foreningen. Hver boenhet regnes som ett medlem.

Det pliktige medlemskapet følger av:
- kjøpekontrakt eller annen skriftlig avtale

5.2 Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.
5.3 Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eier overtar plikten til å betale kontingent fra og med overtagelsen av eiendommen.

§ 6. Kontingent

6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til fellesskapet (faste kostnader). I tillegg kommer en forholdsmessig andel av administrasjonskostnadene.
6.2 Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarheten til disse organer.
- Tap av eventuelle ansiennitetsbetingende særrettigheter

§ 7. Årsmøte

7.1.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av ***mars*** måned.
Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. (1. innkalling) I varselet skal det også angis frist for innmelding av saker som en ønsker behandlet på årsmøtet.
Fullstendig innkalling (2.innkalling) skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet.
Årsmøtet kan kun fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.1.2 Innkallingene publiseres på velforeningens facebook-side og ved oppslag på postkassestativene. Medlemmer som ikke er på facebook, eller som av andre grunner ønsker det, kan melde til styret at de ønsker å motta informasjonen på mail eller i papirform.

7.1.3 Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet.
Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.
Ingen har mer enn en stemme pr boenhet, og stemmegivning kan ikke skje ved skriftlig fullmakt.

7.1.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet, protokollfører og to referenter. Dirigent behøver ikke være medlem i foreningen.
Årsmøte bestemmer om det skal gis anledning til benkeforslag under valg.
Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert - sendes samtlige medlemmer.

7.2 Årsmøtet behandler:
- Årsmelding fra styret
- Regnskap
- Handlingsplan
- Budsjett, herunder fastsette kontingent
- Innkomne forslag
- Valg av:
  - Leder
  - Nestleder
  - Kasserer
  - Sekretær
  - Styremedlem 1
  - Styremedlem 2
  - 1. vara
  - 2. vara

7.3 Alle verv velges for en periode på to år.
Følgende verv er på valg i partalls år:

- Leder
- Kasserer
- Styremedlem 1
- 1. vara

Følgende verv er på valg i oddetalls år:
- Nestleder
- Sekretær
- Styremedlem 2
- 2. vara

Samtlige kan gjenvelges.
En kan ikke inneha samme styreverv lenger enn 3 påfølgende perioder.

7.4 Valgkomite utnevnes av styret.

7.5 Stemmegivning på årsmøtet

7.5.1 Det er opp til årsmøtet å bestemme om valg skal gjøres skriftlig eller ved håndsoppretting.
7.5.2 Det stemmes over ett og ett forslag om gangen.
7.5.3 Et vedtak er gyldig når det er truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
7.5.4 Blanke stemmer/avholdende stemmeberettigede skal anses som ikke avgitt.
7.5.5 Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller innenfor foreningens normale formål.

§ 8. Ekstraordinært årsmøte

8.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7. Innkallingsfristen er dog minst 14 dager.

§ 9. Medlemsmøter

9.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§ 10. Velforeningens ledelse (styret)

10.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

10.2 Styret skal:
- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot evt. medlemmer som unnlater å betale kontingenten
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- etter beste evne søke og oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- representere foreningen utad
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives

10.3 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet.

Uten samtykke fra årsmøtet har styret imidlertid ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

10.4 Styrehonorar til leder – Vedtatt 1000 kr per år hvis følgende kriterier er oppfylt og årsmøtet godkjenner utbetalingen.
Kriterier for å utbetalt honorar etter årsmøte:

- Innkalle til årsmøte
- Lage gressklipperplan
- Planlegge, organisere og handle inn til dugnad
- Bestille container
- Ta kontakt med kommunen ved ulike behov

Styrehonorar til kasserer – Vedtatt 2500 kr per år hvis følgende kriterier er oppfylt og årsmøtet godkjenner utbetalingen
Kriterier for å utbetalt honorar etter årsmøte:

- Sørge for at Velforeningen har en sunn og god økonomi iht. budsjetter og handlingsplaner.
- Betale og ajourføre fakturaer samt overføre til konti utlegg som gjelder Velforeningen og ligger i budsjettet.
- Sende ut årlige fakturaer til alle medlemmene i Århaugbakken velforening.
- Føre regnskap etter gjeldende regler og krav som er for sameiet.
- Presentere årsoppgjør for årsmøtet.
- Søke om støtte til sameiet fra potensielle institusjoner som: bank, kommune eller andre legat og instanser.

10.5 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.
Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom styret anser det å være til foreningens beste. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene.

10.6 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Det føres referat fra styremøter. Det skal fremgå av referat om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser (uoverenstemmelser) skal nedskrives.
Styret er beslutningsdyktig når 50% av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor medlemmet har særinteresser.

§ 11 Regnskap og revisjon

11.1 Regnskapsåret går fra 1/1 - 31/12.
11.2 Styret skal påse at regnskap blir ført.

§ 12. Vedtektsendringer

12.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ 13. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

13.1 Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

13.2 Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme, ved at midlene overføres kommunen som skal plikte å øremerke midlene til Århaugbakken 19- 96. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

13.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§ 14 Forholdet til annen lovgivning

I den utstrekning disse vedtekter ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 5 komme til anvendelse.

Århaugbakken Velforening

Vår ref: 1-0572/25
Haugesund, 07.01.2026

Megleropplysninger på Århaugbakken 56 - gnr. 115, bnr. 214 (Ideell andel 1/1) i Karmøy kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Harald Myhre	Århaugbakken 56, 5541 Kolnes	13.08.1961
Randi Skogland Myhre	Århaugbakken 56, 5541 Kolnes	22.03.1959

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Velforeningsavgift pr. ☐ Mnd ☐ Kvartal ☐ Halvår		Kr 350kr	Forfaller: Okt/nov
Inkluderer: Utstyr til vedlikehold avvfellesarealene (årlig avg		Er det planlagt endringer av avgiften?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny avgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beløp kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier: Tinglyst forpliktelse som hefter med eiendommen			

For Århaugbakken Velforening

Kolnes, 07.01.26
Sted, dato

Mariann D Einarsen
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt (om dere har):

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Eventuelle vedtekter

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post post@meglerhuset-rele.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Meglerhuset Rele Haugesund AS

Marit Melvær Solheim
Backoffice
Mobil: 960 03 531
E-post: marit@meglerhuset-rele.no

Returneres til

TINGLYST
15 AUG. 2003
KARMSUND TINGRETT
DAGBOKNR.: 6810

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
1149	Karmøy	115	214			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig
[x] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.469.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 125.000,00

Doknr: 6810 Tinglyst: 15.08.2003 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
882 986 012	Kolnes Boligfelt AS	

5. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]		[ ] Ja [ ] Nei	
		[x] Ja [ ] Nei	
		[x] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eierne av eiendommen aksepterer følgende uten vederlag: At det anlegges og vedlikeholdes vann-, overvanns-, kloakkledninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på/i/over eiendommen, hvis nødvendig. At naboen bygger i eiendomsgrensen,og at takutstikket ligger inne på eiendommen, samt nødvendig vedlikehold av dette. Eiere har rett og plikt til å være medlemmer i stedets velforening,samt ta del i felles vedlikehold.

Dato	Utsteders underskrift	Kjøpers underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted	Dato
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

[redacted]/8-03

Utst[redacted] Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KOLNES BOLIGFELT AS

[redacted]

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ad[redacted]

2. [redacted]

Ad[redacted]

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift	Kjøpers underskrift

Kartverket

Forside for dokument med strekkode:



KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Rådhuset, 4250 Kopervik

TINGLYST
20 NOV 2001
KARMSUND SORENSKRIVERKONTOR
DAGBOKNR.: 10041
OKT 2001

Arkivkode 611 &57 **Vår ref. 01/00091 004017/01** **Dato 24.10.01**

KJØPEKONTRAKT-AVTALE.

01/00091 6398/01/ 611 &57 LTN

1. **I forbindelse med reguleringsplan Eikje Sør –Kolnes. Tomt for barnehage. Egengodkjent av Karmøy kommune den 26.09.00, er det mellom Karmøy kommune, senere kalt kjøper og eier av gnr. 115, nytt bnr. 205 i Karmøy kommune, Økland Prosjekt AS, f.nr. 00 868036192, senere kalt selger og eier av gnr. 115, bnr. 152, Kolnes Boligfelt, f.nr. 00882986012 vedrørende pkt. 3, senere kalt utbygger, inngått følgende kjøpekontrakt/avtale:**

2. Kjøper kjøper hele gnr. 115, bnr. 205, merket på vedlagt kartutsnitt i M 1:1000, datert 13.08.01. Arealet utgjør 6630 m² utfra midlertidig kartforretning og kjøpes for rund sum kr. 600.000,-. Arealet er i reguleringen utlagt til offentlig formål og friområde.

3. Utbygger fører innen 01.03.02 fram nødvendige og framtidig offentlig vann- og kloakkledning (§67-anlegg) med strøm-/telekabler over gnr. 115, bnr. 152 inn på framtidig kommunal eiendom 115/205 fram til og med K 17. Anlegget bygges i samsvar med teknisk plan og - lednings kabelplan i M 1:1000, datert 06.04.01, revidert A og B den 15.09. og 25.09.01, under forutsetning av og i samsvar med Karmøy kommune sin teknisk godkjenning av anlegget. I tillegg blir det anlagt nødvendige stikk og kabelkveiler inn på ny barnehagetomt gnr. 115, bnr. 205, slik at denne er ferdig byggemodnet i samsvar med standard vilkår. I vederlag for denne byggemodning og lednings-/kabelframføring betaler kjøper samlet kr. 450.000,- til utbygger. I tillegg betaler kjøper kr. 60.760,- inkl. moms for 40 l.m lednings-/kabelgrøft fra grense bnr. 205 og fram til K17. Prisen for grøften framgår av anbudet. Kostnadene med K17 betales av utbygger og inngår i vederlaget på kr. 450.000,-. Samlet beløp kr. 510.760,-, utbetales i rater med kr. 50.000,- ved oppstart av arbeidet. Kr. 150.000,- ved ca. 50 % utført arbeid. kr. 150.000,- ved ca. 80 % utført arbeid og sluttvederlaget kr. 160.760,- ved ferdig og godkjent gjennomført arbeid i samsvar med teknisk godkjenning og overtakelse i samsvar med Plan- og bygningslovens § 67, pkt. 4 til og med K 17. Dersom Karmøy kommune kommer med krav om bygging av slamavskiller, jfr. teknisk godkjenning, forutsettes det at kjøper deltar med 1/24 del av kostnadene for denne slamavskiller. Forholdstallet er beregnet utfra p.e. for boligfeltet 46 p.e. og barnehagen 2 p.e. Dersom det under utbyggingen oppstår endringer av disse p.e. tall, blir forholdstallet mellom utbygger og kjøper endret tilsvarende.

   Dersom anlegget ikke stilles til kjøpers disposisjon den 01.03.02, betaler utbygger en dagmult med kr. 1.000,- pr. dag til kjøper. Denne kjøpekontrakt-avtale kan for kjøpers kostnad, tinglyses på gnr. 115, bnr. 152 som sikkerhet for gjennomføring av de avtalte arbeider i dette punkt. Dersom Kolnes Boligfelt under byggemodningen ikke klarer å ferdigstille anlegget i henhold til forutsetningene grunnet ekstraordinære forhold som for eksempel konkurs, har kjøper anledning til uten søksmål og dom og ytterligere kompensasjon å tiltre 115/152 for å gjøre ferdig de nødvendige ledningsarbeider nevnt i dette punkt. Ellers gjelder reglene i NS 3430 for gjennomføring av arbeidene mellom partene i dette punkt.

   Kjøper opparbeider del av Århaugbakken, jfr. kopi av møtereferat mellom kommunen og Økland Prosjekt datert 21.09.01 og brev av 19.10.01. Eventuell manglende delopparbeidelse av denne del av Århaugbakken, kan ikke være årsak til eventuell nekting av bygge- eller brukstillatelse for boligområdet Århaugbakken del 2.

4. Selger plikter å utstede skjøte mot utbetaling av endelig oppgjør. Det forutsettes at arealet overdras fri for heftelser. Kjøper forplikter å sende skjøte til tinglysing senest 5 dager etter at disse dokumenter er opprettet og heftefrie. Ved tinglysing av heftefritt skjøte, utbetaler kjøper hele kjøpesummen minus eventuelle pantekrav. Kjøper foretar direkte oppgjør med eventuell panthavere, som gjør rettmessige krav mot pantefrafall. Slik eventuell utbetaling til panthavere, fører til direkte reduksjon i erstatningsutbetaling til selger.
Eiendommen kan om nødvendig tiltres etter underskrift av denne kjøpekontrakt. I tilfelle tiltredelse før utstedelse av skjøte, betaler kjøper ut ca. 90 % av kjøpesummen i forskudd mot eventuelt pantefrafall. Eventuell resterstatning forrentes med 7 % fra tiltredelsetidspunktet.

5. Gyldigheten av denne kjøpekontrakt/avtale er avhengig av politisk godkjenning i offentlig kommunalt organ. Selger har selv søkt om nødvendig fradeling og kartforretning over det kjøpte areal.

6. Kjøper bærer alle kostnadene forbundet med fradeling/kartforretning av areal og tinglysing av målebrev/skjøte.

7. Kjøper kan for egen kostnad, tinglyse denne kjøpekontrakt på selgers eiendom gnr. 115, bnr. 205 og gnr. 115, bnr. 152, jfr. pkt. 3.

Kolnes den 26.10.01

[redacted]

selger
Økland Prosjekt AS
F.nr. 00868036192

Kopervik den 29.10.01

[redacted]

kjøper

KARMØY KOMMUNE TEKNISK SJEF

1) Med forbehold om godkjenning i formannskap/kommunestyre, jfr. pkt 5 .

Underskrift vedrørende kontrakten-avtalens pkt. 3.

[redacted] den 26/10-01

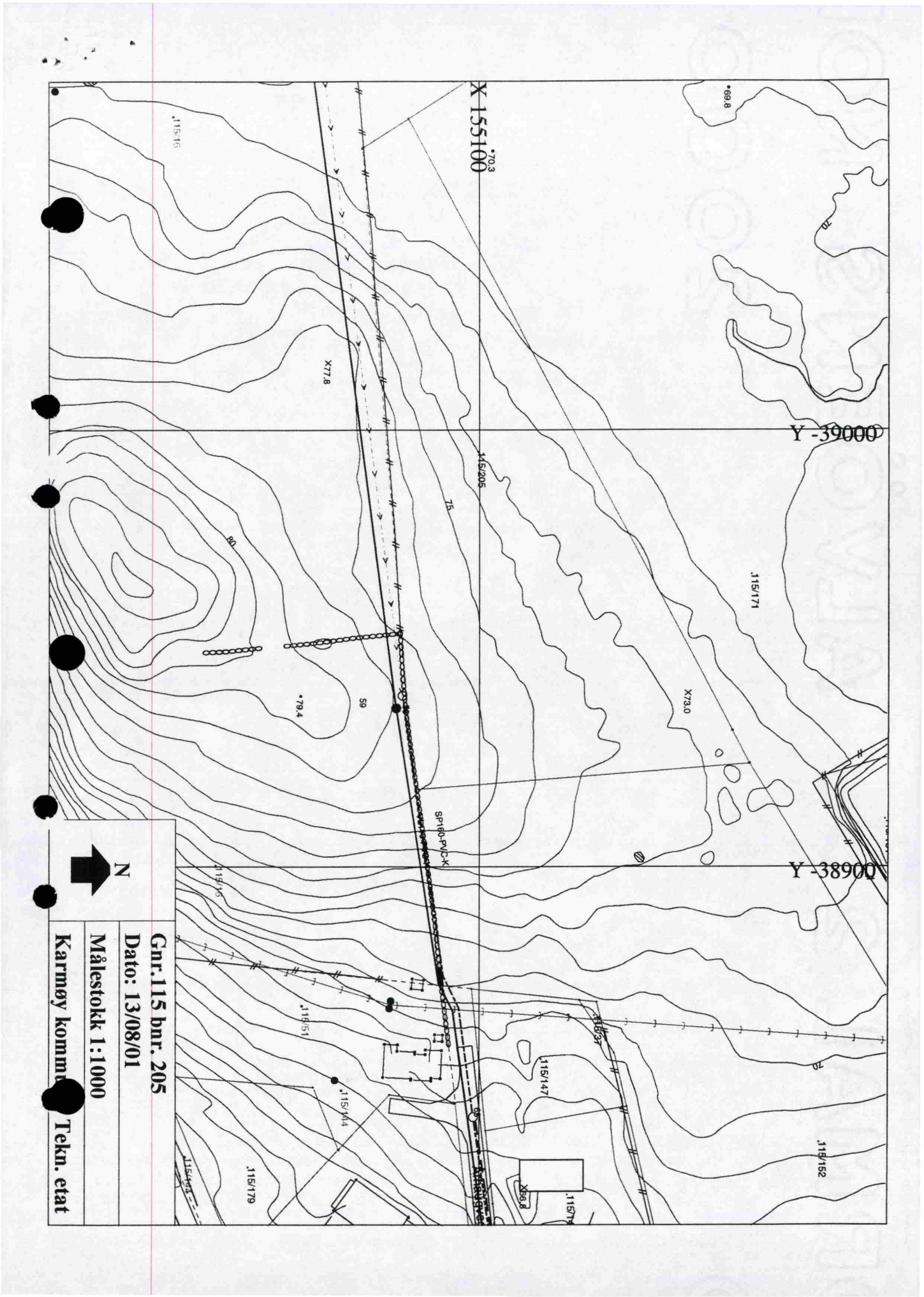
Kopervik den [redacted]

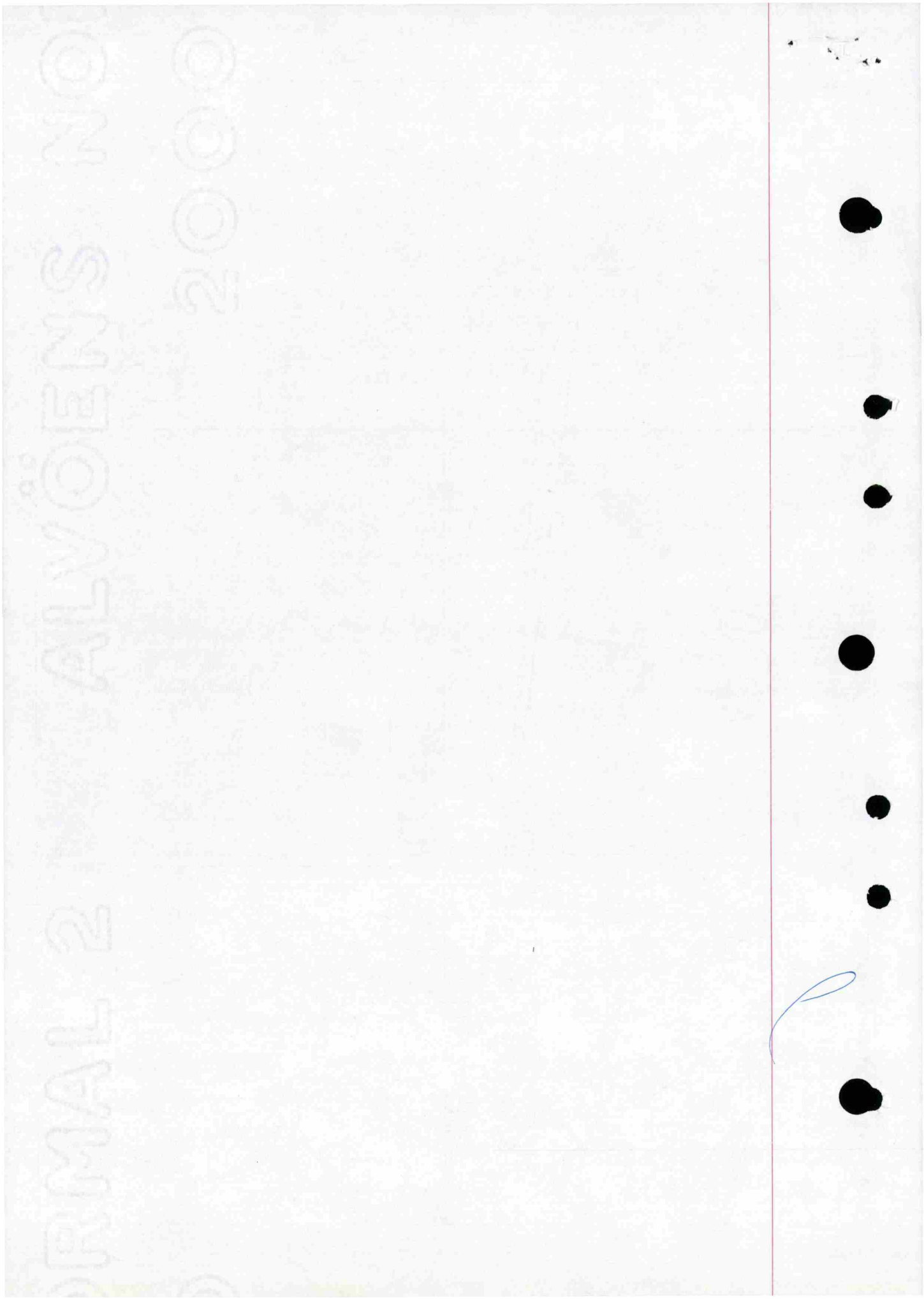
Eier av gnr. 115, bnr. 152
Kolnes Boligfelt AS
F.nr. 00882986012

Kjøper/Karmøy kommune 2)

KARMØY KOMMUNE TEKNISK SJEF

2) Med forbehold om godkjenning i formannskap/kommunestyre, jfr. pkt. 5.


X 155100
Y -39000
Y -38900
N
Gnr.115 bnr. 205
Dato: 13/08/01
Målestokk 1:1000
Karmøy kommu
Tekn. etat



Nabolagsprofil

Århaugbakken 56 - Nabolaget Eike - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Århaugbakken Linje 224, N284	4 min 0.4 km
Skre Totalt 11 ulike linjer	3 min 2.5 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	15 min 10.1 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	17 min 10.8 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	18 min 11.5 km

Skoler

Kolnes skole (1-7 kl.) 184 elever, 10 klasser	10 min 0.9 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8-... 108 elever, 5 klasser	9 min 6.1 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	12 min 8.8 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	14 min 9.5 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	14 min 8 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	13 min 8.6 km

«Nært til Raglamyr, stille område, god utsikt uten Karmsund-tåka og kort vei ut i naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

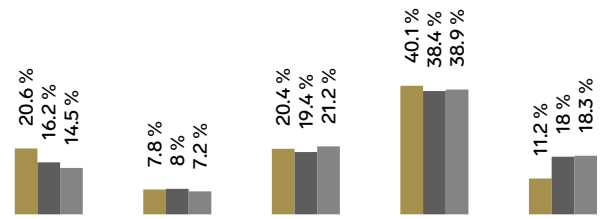
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eike	1 775	695
Karmøy kommune	42 541	19 476
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinhaugane Fus barnehage (0-5 år) 42 barn	3 min 0.3 km
Kolnes barnehage (1-5 år) 28 barn	6 min 0.6 km
Espira Århaug barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Raglamyr	6 min
Spar Skåredalen Post i butikk, PostNord	8 min 4.5 km

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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

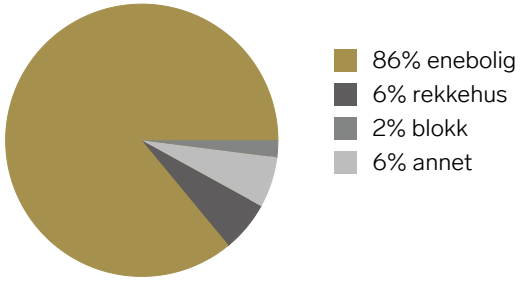
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Kolnes idrettsanlegg Ballspill, fotball	4 min 0.4 km
Kolnes skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.9 km
Yes Treningssenter	8 min
Heron Treningssenter	9 min

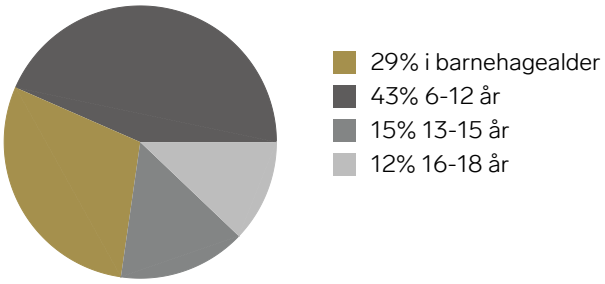
Boligmasse



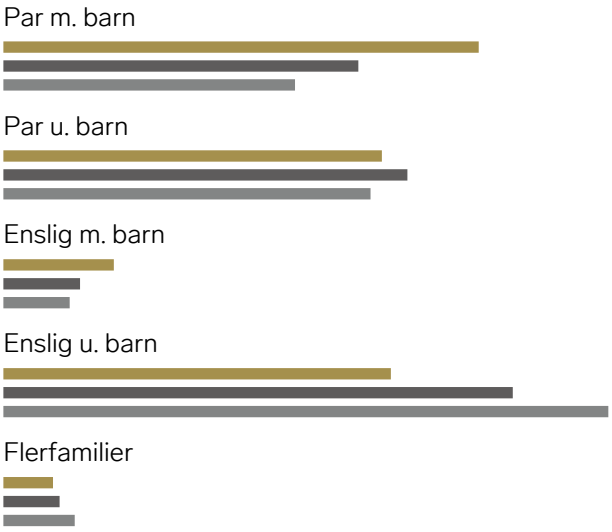
Varer/Tjenester

Combisenteret	8 min
Vitusapotek Amanda	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025