EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0212/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johanne Østhus Hansen	Håkon Areklett

Gateadresse
Torvastadvegen 559F

Poststed	Postnr
TORVASTAD	4260

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0212/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Enkelte sprekker i gips på innervegger. Det er også avdekket noe skjevheter i gulv etter at takstmann har foretatt målinger. Viser til takstrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av ladeboks i 2025.

Arbeid utført av: Åkra Elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert i garasjen.

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

Document reference: 2-0212/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det ble utført målinger av grunnmuren av RH Oppmåling i perioden 2024–2025. Målingene viser ingen tegn til bevegelse i ringmuren. Megler har fått tilsendt rapporten.

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: 2-0212/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0212/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Østhus Hansen	15fe781584597e1c628e1518dd12ab76510d57ce	17.06.2026 19:24:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Areklett	b573186666a6e322c86fda1567ff4779730a9695	17.06.2026 19:20:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0212/26

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

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

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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig i rekke

Torvastadvegen 559 F, 4260 TORVASTAD

KARMØY kommune

gnr. 141, bnr. 230, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22562-1136 **Referansenummer:** HV7851

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Håvard Vikse **Vår ref:** 20260237

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

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

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

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

Rapportansvarlig



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

Kvala Takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke oppført med 1. og 2. etasje.
Garasje oppført sammenhengende med boligen.

Ringmur oppført i isolerte elementer.
Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med stående trepanel.
Pulttak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med pvc-duk (sarnafil).
Takrenner og nedløp av metall.

Vinduer med karmer av tre, isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdør med dørblad i malt utførelse.
Skyvedør i malt utførelse med isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord, rekkverk og pergola av tre.

Gulv av betong.
Etasjeskille av tre.

Fliser og parkett på gulvoverflatene.
Malte slette plater på veggoverflatene
og i himlinger.

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

Innvendig trapp av tre.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Spiler av metall.
Trinn av heltre med trappematter for sklisikring.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte hvitevarer, komfyrvakt og system for
lekkasjedeteksjon.

Oppvarming via elektrisitet.
Varmepumpe og varmekabler.

Boligen har balansert ventilasjon.

Badene i boligen har fliser på gulvoverflatene,
malt strie og fliser på veggoverflatene og
malte slette plater i himlinger.
Innredning med heldekkende servanter,
vegghengt toalett og dusjdører.
Elektriske varmekabler i gulv.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

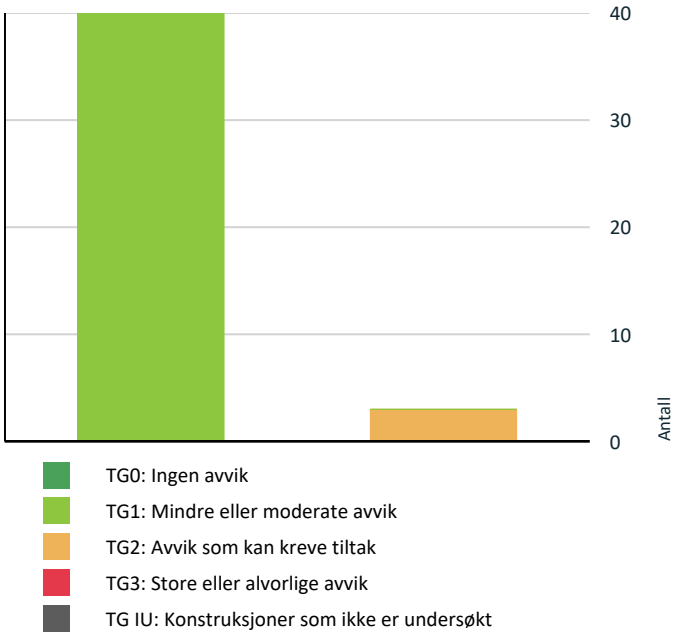
Enebolig i rekke

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

Del av stue/kjøkken er merket med "Alt. sov". Det er ikke oppført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE



Byggeår
2020

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har PVC-duk (sarnafil) som taktekking og diffusjonsåpent undertak.
Undertak av plater på flatt tak over inngangspartiet, garasjen og boden.
Pulttaket er ikke besiktiget grunnet tomtens utforming og høyde på boligen.
Tilstandsgrad blir gitt som følge av alder på bygningsdelen.

Årstall: 2020

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.
Tak over inngangsparti og garasje har avrenning via stedbygde renner tekket med sarnafil til taknedløp av metall.

Årstall: 2020

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak oppført i trekonstruksjon.
Takkonstruksjon med takstoler av tre.
Diffusjonsåpent undertak.
Deler av kaldtloft med gangbar sone.
Takkonstruksjonen er besiktiget fra kaldtloft.
Takkonstruksjonen over inngangspartiet, garasjen og bod har ukjent oppbygging og løsning for lufting/ventilering.

Årstall: 2020

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med stående trepanel.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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





Lav avstand.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre.
Inngangsdør med dørblad i malt utførelse.
Skyvedør i malt utførelse med isolerglass.

Årstall: 2020

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse oppført i trekonstruksjon.
Terrassebord, rekkverk og pergola av tre.

Årstall: 2020

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført sammenhengende med boligen.
Fundament av betong.
Asfaltert gulv.
Vegger og himling kledd med gipsplater.
Garasjeport av metall, elektrisk portåpner.
Dør i tilknytning til bod med karm av tre,
dørblad i malt utførelse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser og parkett på gulvoverflatene.

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

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

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis i gangen i 1. etasje (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.



Bomflis og riss i flisfuger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette plater på veggoverflatene og i himling.
Listefri løsning mellom vegger og himling, samt vinduer.

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

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

Årstall: 2020

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv av betong.
Etasjeskille av tre.

Tilfeldige rom ble stikk-kontrollert for skjevheter.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

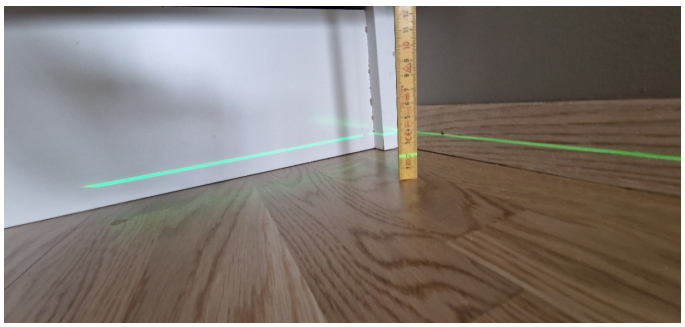
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det ble gjennomført målinger av entreprenør i perioden 2024–2025, og disse viser ingen vesentlige tegn til bevegelser i ringmuren.

Det ble målt følgende skjevheter ved stikkmålinger.
1. Etasje:
- Stue/kjøkken: 35mm gjennom hele rommet.
2. Etasje:
- Soverom mot sør: 27mm gjennom hele rommet.
- Soverom i midt: 25mm gjennom hele rommet.
- Soverom mot nord: 20mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport



35mm skjevhet i stue/kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Spiler av metall.
Trinn av heltre med trappematter for sklisikring.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 1 Bod brukt som vaskerom

Beskrivelse

Rommet blir vurdert som en bod i henhold til byggemeldinger.
Bod oppført og brukt som vaskerom.

Fliser på gulvoverflaten.
Malte slette plater på veggoverflatene og i himling.
Rommet har balansert ventilasjon, opplegg for vaskemaskin, samt teknisk
utstyr som varmtvannstank, rørskap og sikringsskap.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

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

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

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for vurdering er ferdigattest datert 03.09.2021.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på veggoverflatene.
Fliser i dusjsonen.
Malte slette plater i himling.

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen.
- Lokalt fall rundt sluk: 15-25mm

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2020



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjdører.

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i stue, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet var under 8 %.



Hulltaking og fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

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

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

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for vurdering er ferdigattest datert 03.09.2021.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på veggoverflatene.
Fliser i dusjsonen.
Malte slette plater i himling.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflaten.
Gulvet har elektriske varmekabler.

Fall:
- Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen.
- Lokalt fall rundt sluk: 18-24mm

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2020



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet har innredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjdører.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultatet var 8,5 %.



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant og platetopp.
Integrerte hvitevarer, komfyrvakt og system for lekkasjedeteksjon.

Årstall: 2020

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført som plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2020

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon.
Det ble registrert noe korrosjon i ventilasjonsaggregatet.
Rustdannelsen blir vurdert som estetisk.
Det anbefales jevnlig tilsyn for å følge utviklingen.

Årstall: 2020

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2021

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2020

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget ble installert i 2020.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomteforholdene består av byggegrunn av tilførte masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tomteforholdene har fuktsikring med drenerende masser fra 2019.

Årstall: 2020

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i isolerte elementer og støpt plate som fundament.

Årstall: 2020

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt med fall bort fra ringmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tomteforhold har avløpsledning i PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning er av plast (PEL eller PE) med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

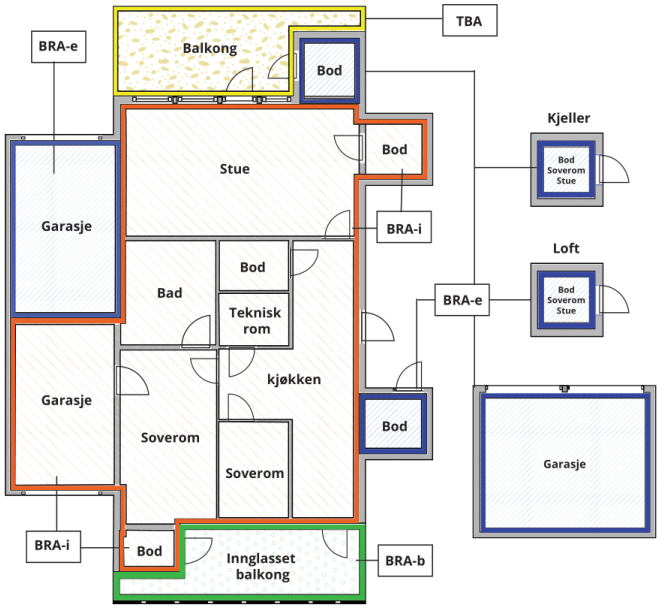
Hva er måleverdig areal?

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 i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	60			60	
1. Etasje	61	26		87	42
SUM	**121**	**26**			**42**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang/stue, bod/garderobe, bad, 3 soverom		
1. Etasje	Gang, bad, bod/vaskerom, stue/kjøkken	Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Del av stue/kjøkken er merket med "Alt. sov". Det er ikke oppført.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert elbil-lader i 2025.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Håvard Vikse	Takstingeniør
	Håkon Areklett	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	141	230		6	1469.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torvastadvegen 559 F

Hjemmelshaver
Areklett Håkon, Hansen Johanne Østhus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Torvastadvegen i Vikjå på Torvastad.
Kort avstand til barnehage og flotte turområder.
Ca. 2,5km til skole og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eid som et sameie.
Privatisert gårdstun og terrasse i tilknytning til boligen.
Asfaltert gårdstun og noe område med plen og beplantning.
Terrasse mot sør.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig i rekke oppført med 1. og 2. etasje.
Garasje oppført sammenhengende med boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.04.2018		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

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

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

KARMØY KOMMUNE

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/44420

Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**
Odd Hansen AS Sundvegen 20 4250 KOPERVIK	Odd Hansen Prosjekt AS Sundvegen 20 4250 KOPERVIK

Ferdigattest er gitt for

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	141	230		

Type tiltak/bygning
Nybygg eneboliger i rekke. E1-E6.

Vedtaksdato	**Saksnr.**
03.09.2021	1200/21

Dato for søknad om ferdigattest: 25. august 2021

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.

Merknader
Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Kopervik	03.09.2021	Kjell Kristian Mydland *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Gebyr
Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Totalt gebyr å betale	**Egen faktura**

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

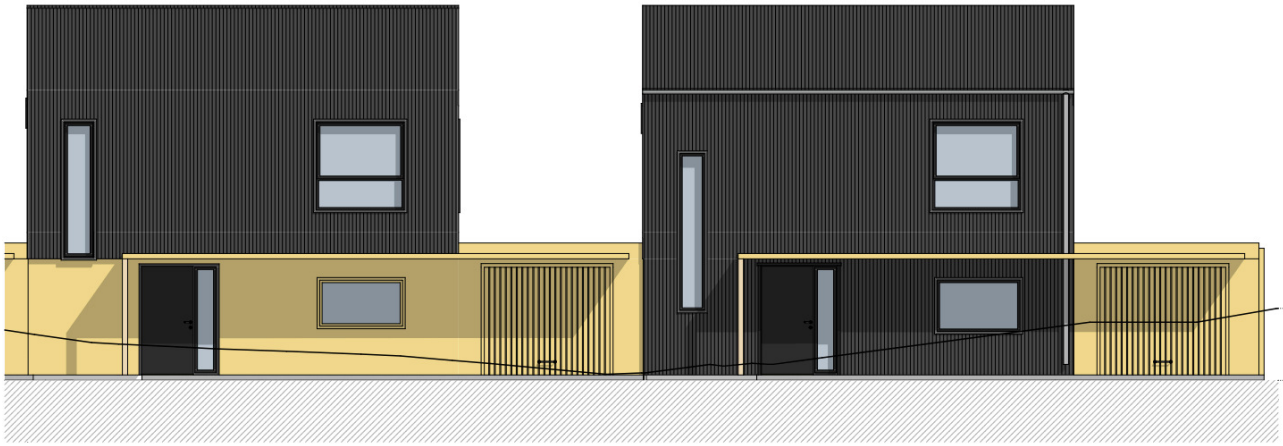
Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

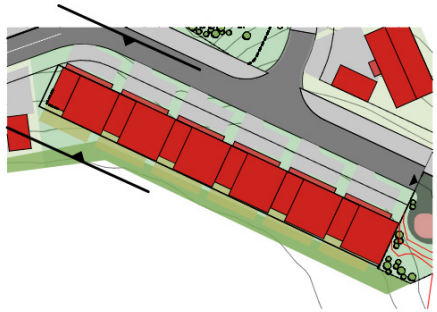
Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

FASADE SØR





FASADE NORD



Rev.	Change Name	Dato	Sign.
C	Endring: plassering carporter, størrelse takustikk	20.08.2019	mrh
B	RAMMESØKNAD	07.09.2018	mrh
A	NABOVARSLING	05.06.2018	mrh

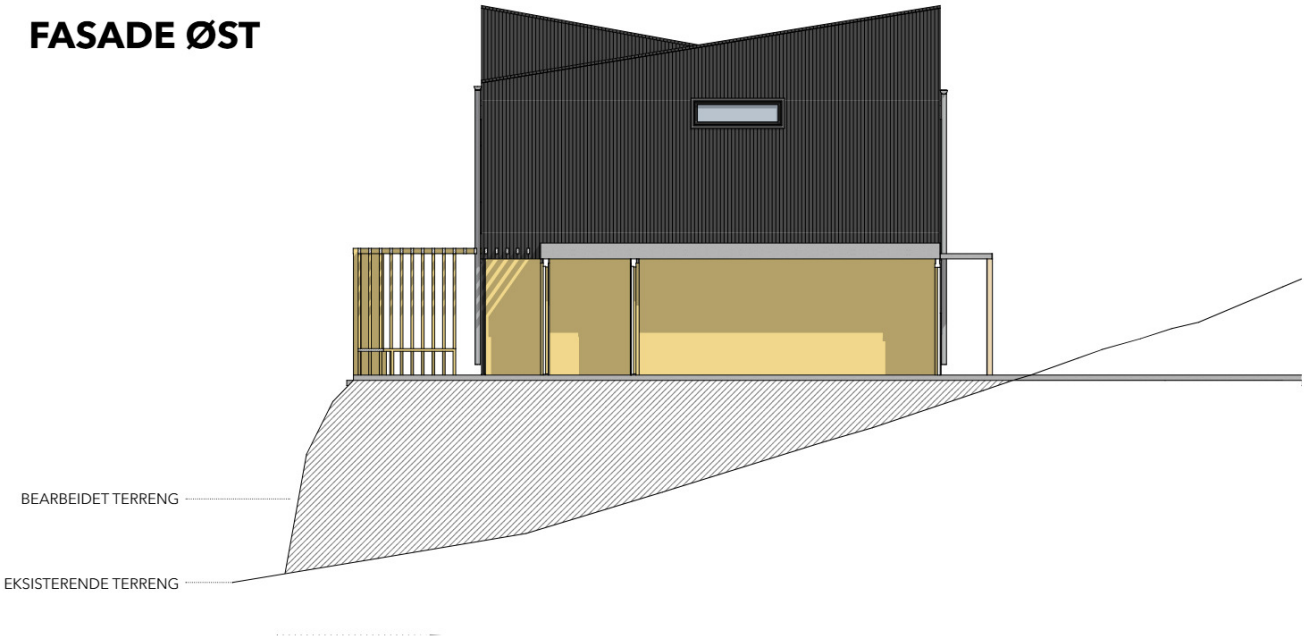
ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

REKKEHUS TORVASTAD
Stortu, Torvastad
Odd Hansen AS

Tegnet av:	Dato:		Målestokk:	
mrh	04.04.18		1:100	A3

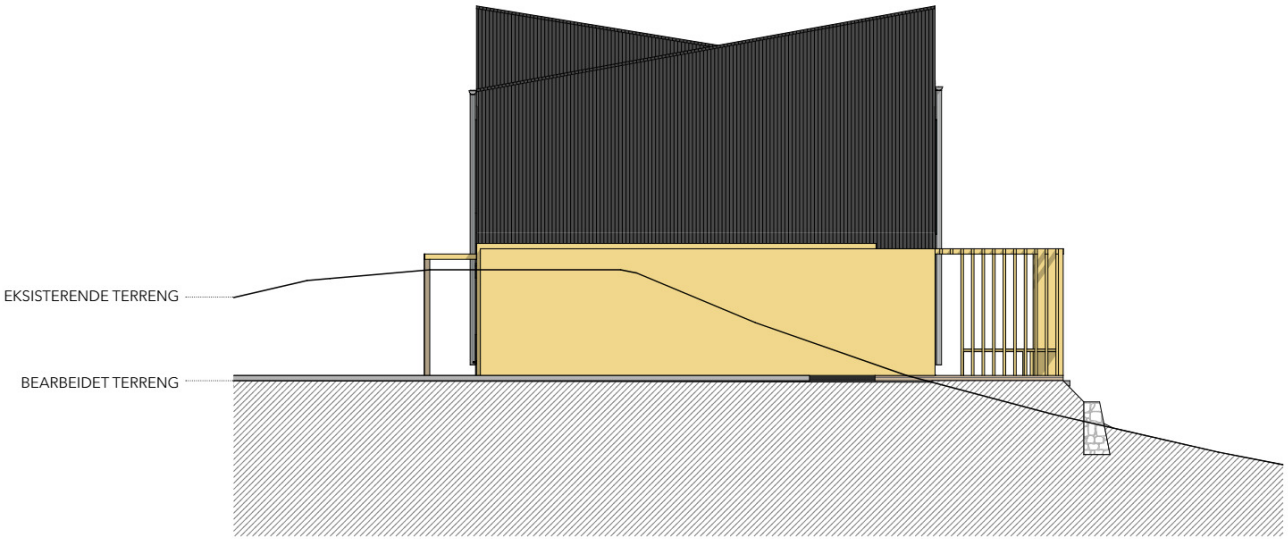
	Tegningsnr.:	Rev.:
Fasade Nord og Sør	10980_20_350	C

FASADE ØST





FASADE VEST



Rev.	Change Name	Dato	Sign.
C	Endring: plassering carporter, størrelse takustikk	20.08.2019	mrh
B	RAMMESØKNAD	07.09.2018	mrh
A	NABOVARSLING	05.06.2018	mrh

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

REKKEHUS TORVASTAD
Stortu, Torvastad
Odd Hansen AS

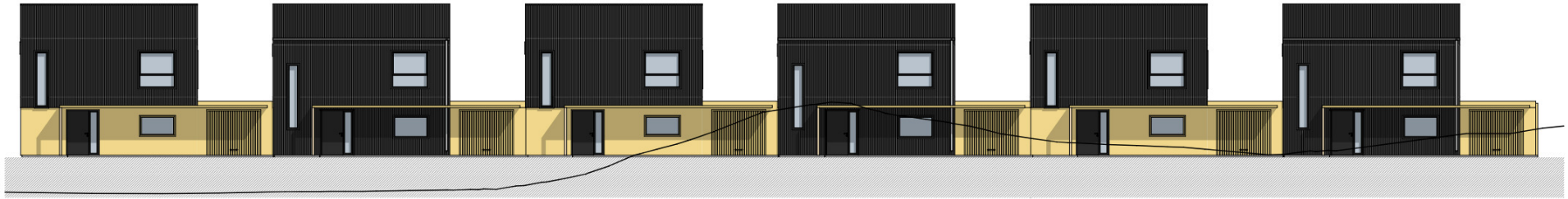
Tegnet av:	Dato:	Målestokk:	
mrh	04.04.18	1:100	A3

Fasade Øst og Vest

Tegningsnr.: 10980_20_351

Rev.: C

FASADER NORD



FASADER SØR



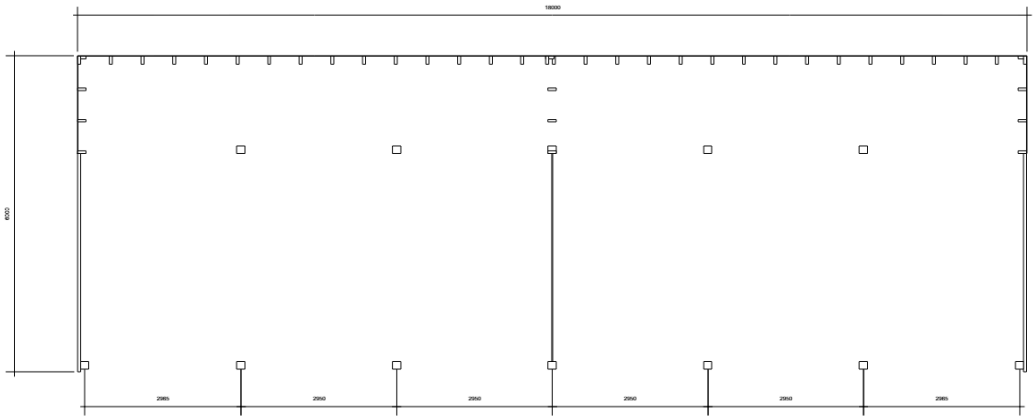
C	Endring: plassering carporter, størrelse takustikk	20.08.2019	mrh
B	RAMMESØKNAD	07.09.2018	mrh
A	NABOVARSLING	05.06.2018	mrh
Rev.	Change Name	Dato	Sign.

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

REKKEHUS TORVASTAD
Stortu, Torvastad
Odd Hansen AS

Tegnet av:	Dato:		Målestokk:	
mrh	04.04.18		1:200	A3

	Tegningsnr.:	Rev.:
Fasader samlet nord og sør	10980_20_352	C



Plantegning

REV.	TEKST	DATO	Sign.
A	nabovarsling	25.05.18	job

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL
t: 52 70 08 10
m: firmapost@abh.no

Terrassehus Torvestad

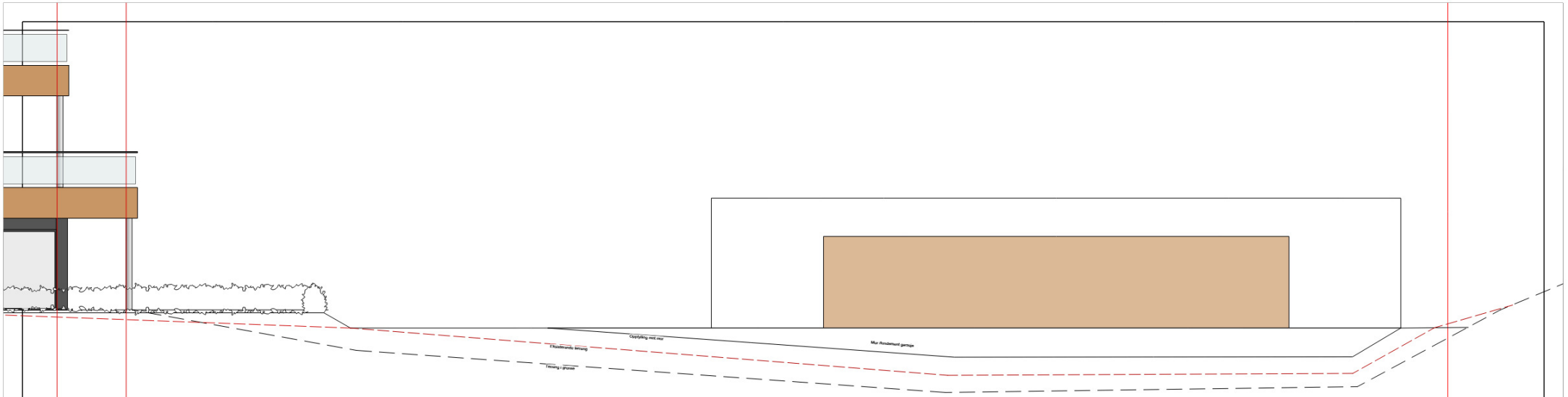
Stortu
Odd Hansen AS

TEGNET AV	DATO		MÅLESTOKK
job	231117		1:100

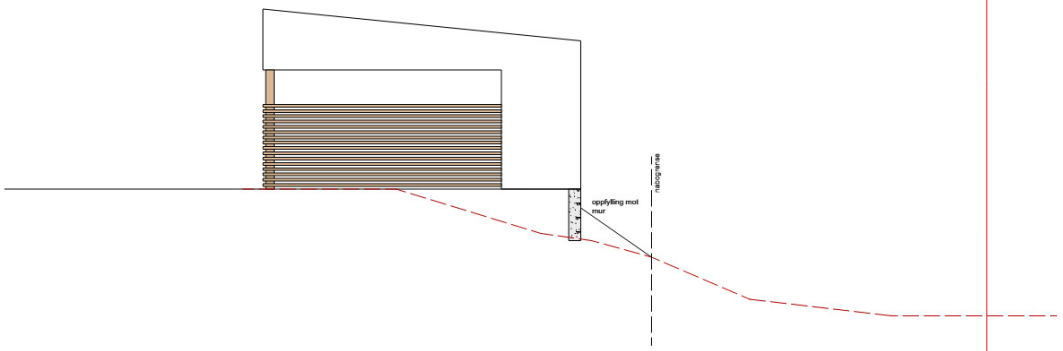
PLantegning garasje

TEGNINGSNR.

10980_105



Fasade mot nord



Fasade mot øst

REV.	TEKST	DATO	Sign.
B	Komplettering RS	13.08.2019	job
A	nabovarsling	25.05.18	job

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL
t: 52 70 08 10
m: firmapost@abhh.no

Terrassehus Torvestad

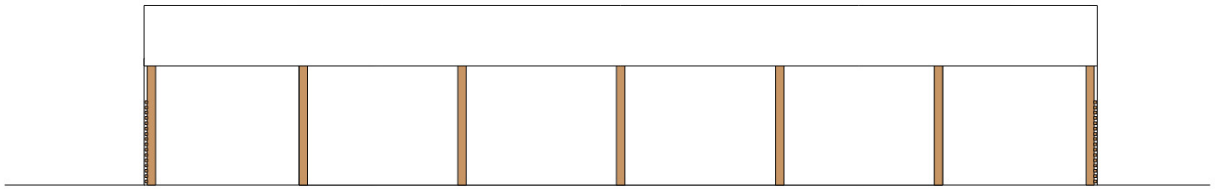
Stortu
Odd Hansen AS

TEGNET AV	DATO		MÅLESTOKK
job	231117		1:100

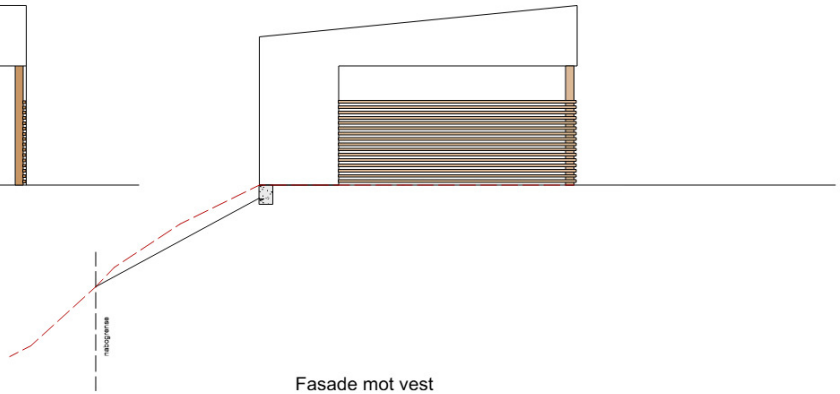
Fasade garasje nord og øst

TEGNINGSNR.

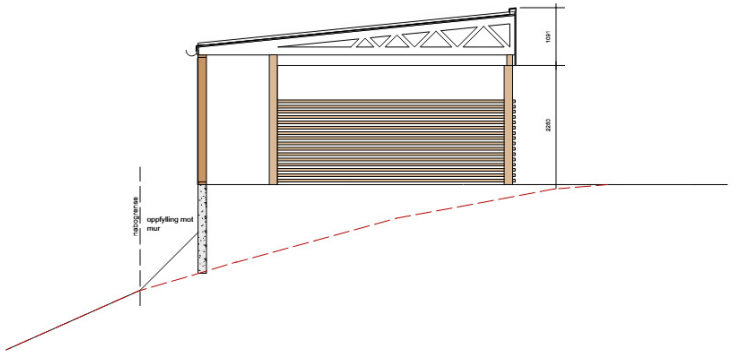
10980_125



Fasade mot sør



Fasade mot vest



Snitt garasje

REV.	TEKST	DATO	Sign.
B	Komplettering	13.08.2019	job
A	nabovarsling	25.05.18	job

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL
t: 52 70 08 10
m: firmapost@abhh.no

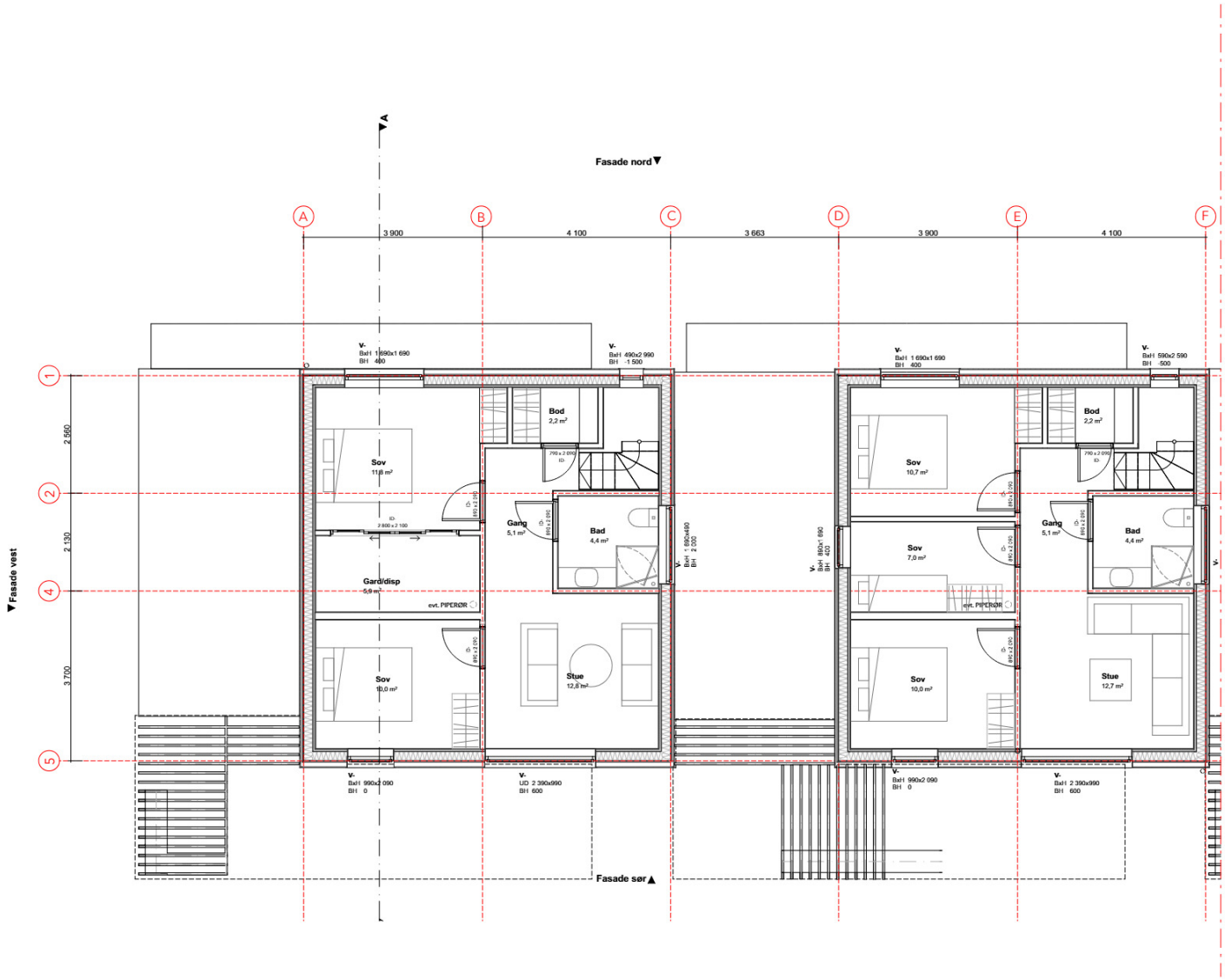
Terrassehus Torvestad

Stortu
Odd Hansen AS

TEGNET AV	DATO		MÅLESTOKK
job	231117		1:100

Fasade garasje sør og vest
Snitt garasje

TEGNINGSNR.
10980_126







C	Endring: plassering carporter, størrelse takustikk	14.08.2019	mrh
B	RAMMESØKNAD	07.09.2018	mrh
A	NABOVARSLING	05.06.2018	mrh
Rev.	Change Name	Dato	Sign.

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

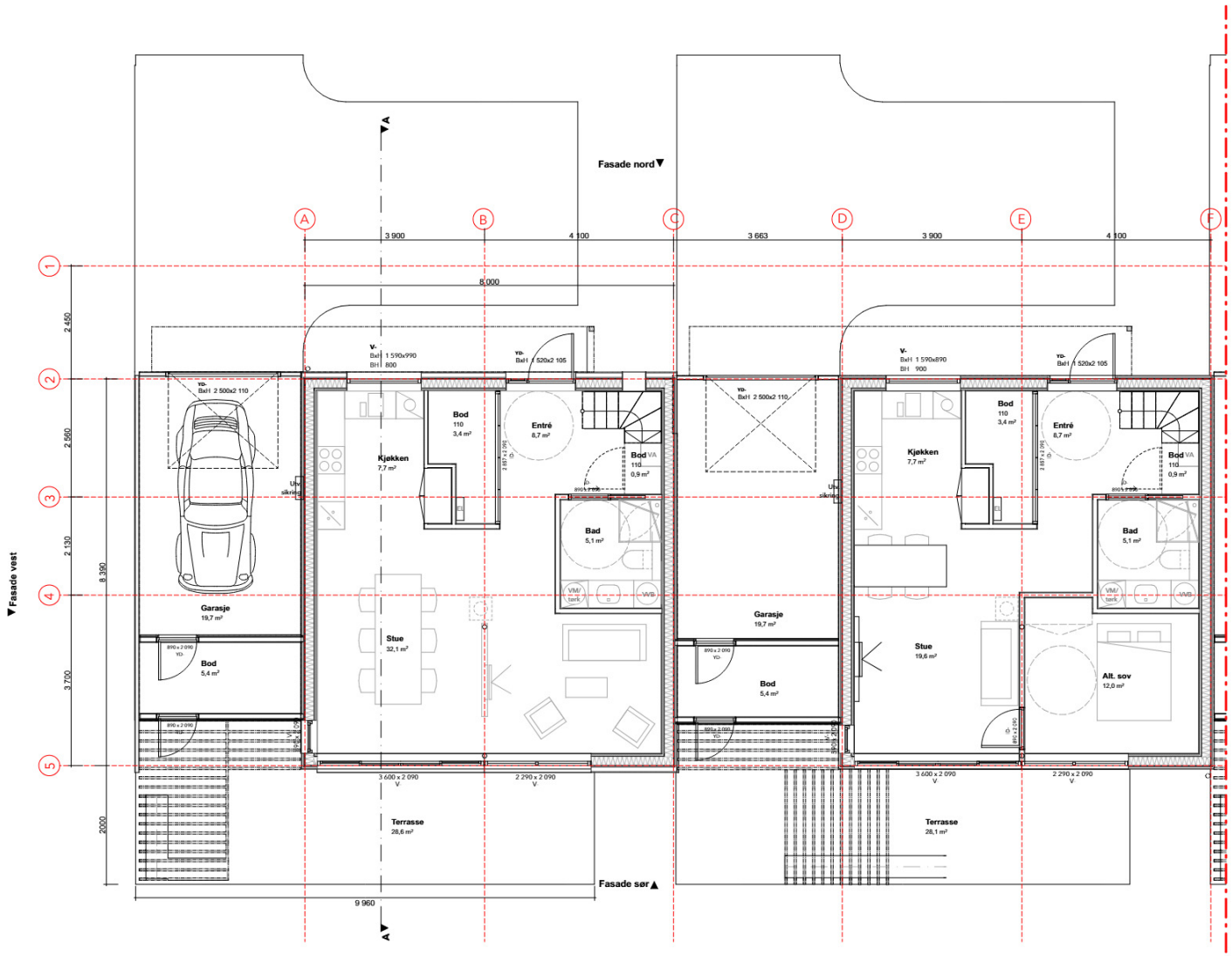
REKKEHUS TORVASTAD
Stortu, Torvastad
Odd Hansen AS

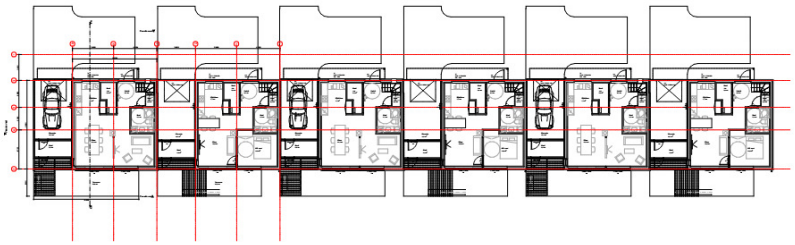
Tegnet av:	Dato:	Målestokk:	
mrh	04.04.18	1:100	A3

Plan 2. Etasje

Tegningsnr.: 10980_20_102

Rev.: C







BRA	BRA	BRA
1. etasje 59 m²	2. etasje 59 m²	SAMLET 156 m²
BRA parkering/bod 42 m²		
BRA overbygg 14 m²	**BYA** inkl. overbygg /park. 134 m²	

Rev.	Change Name	Dato	Sign.
C	Endring: plassering carporter, størrelse takustikk	14.08.2019	mrh
B	RAMMESØKNAD	07.09.2018	mrh
A	NABOVARSLING	05.06.2018	mrh

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

REKKEHUS TORVASTAD
Stortu, Torvastad
Odd Hansen AS

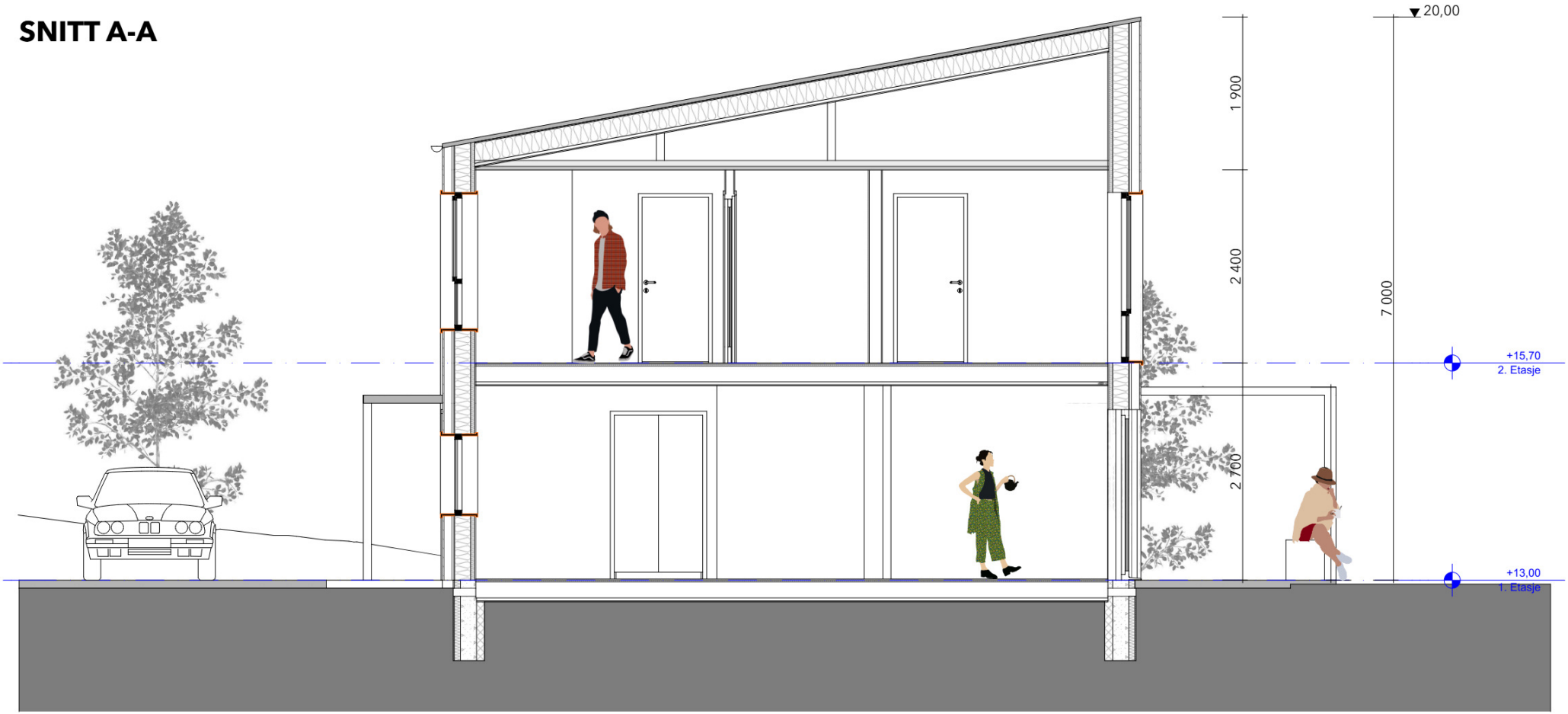
Tegnet av:	Dato:	Målestokk:	
mrh	04.04.18	1:100	A3

Plan 1. Etasje

Tegningsnr.: 10980_20_101

Rev.: C

SNITT A-A





Rev.	Change Name	Dato	Sign.
C	Endring: plassering carporter, størrelse takustikk	20.08.2019	mrh
B	RAMMESØKNAD	07.09.2018	mrh
A	NABOVARSLING	05.06.2018	mrh

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS

REKKEHUS TORVASTAD
Stortu, Torvastad
Odd Hansen AS

Tegnet av:	Dato:	Målestokk:	
mrh	04.04.18	1:50	A3

Snitt A-A

Tegningsnr.: 10980_20_300

Rev.: C

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613184206
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974773813	KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT	Postboks 167, 4291 KOPERVIK

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
999568807	ODD HANSEN PROSJEKT AS		Sundvegen 20, 4250 KOPERVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1149	141	230

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1149	141	230	0	1	120 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	141	230	0	2	120 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	141	230	0	3	120 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	141	230	0	4	120 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	141	230	0	5	120 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei
1149	141	230	0	6	120 / 720	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
20/24824
10 SEPT 2020
KARMØY KOMMUNE - Teknisk etat
Sign. HKS

Doknr: 3152608 Tinglyst: 09.10.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3152608/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-08 12:31

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Karmøy Kommune	Rådhuset, Postboks 167, 4291 Kopervik	HÅVARD STOREGJERDE

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Odd Hansen Prosjekt AS	999 568 807	kjetil@oddhansen.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Sundevegen 20	4250	Kopervik	906 69 872

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1149	Karmøy Kommune	141	230	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
999 568 807	Odd Hansen Prosjekt AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	120	B	13				25				37				49			
2	B	120	B	14				26				38				50			
3	B	120	B	15				27				39				51			
4	B	120	B	16				28				40				52			
5	B	120	B	17				29				41				53			
6	B	120	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		720		Nevner =		720													

Dato	Innsenderens underskrift
1/9-26	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
1/9-26	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kopervik 1/9-20	Kjetil AL	Odd Hansen Prosjekt v/Kjetil Alvheim
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1149	Karmøy Kommune	141	230	

Dato	Underskrift	Stempel
10.09.20	Ståvard Storeigjerde	KARMØY KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN

Dato	Innsenderens underskrift
1/9-20	Kjetil AL

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
1/9-20	Hjell AL

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr :
Dato : 10.09.2020
Målestokk: 1:500
Datum: Euref 89/UTM 32
0 5 10 15 20 m

N

SEKTOR AREAL OG BYGGESAK

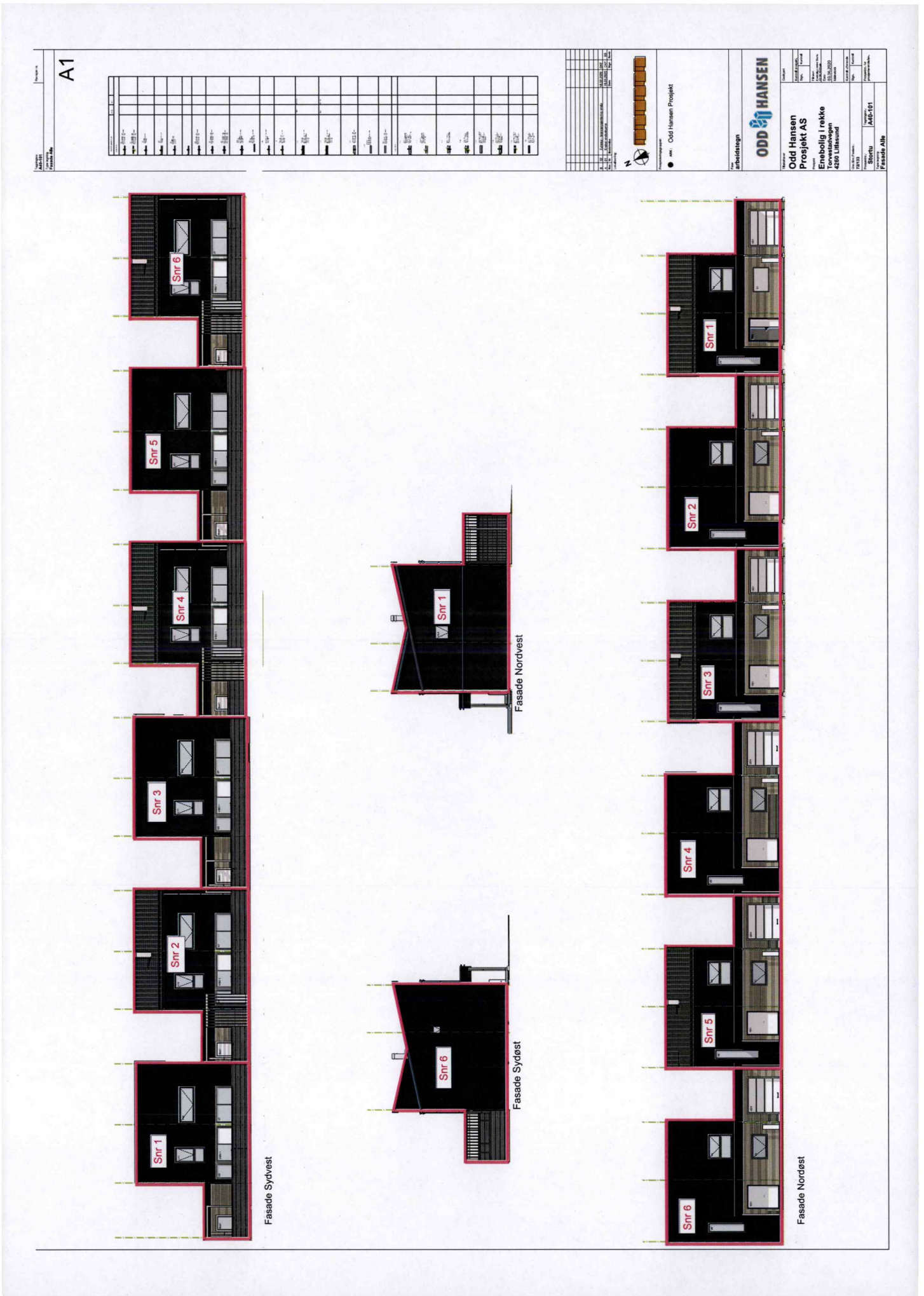
NB: Kartet kan inneholde feil, noen grenser er usikre.

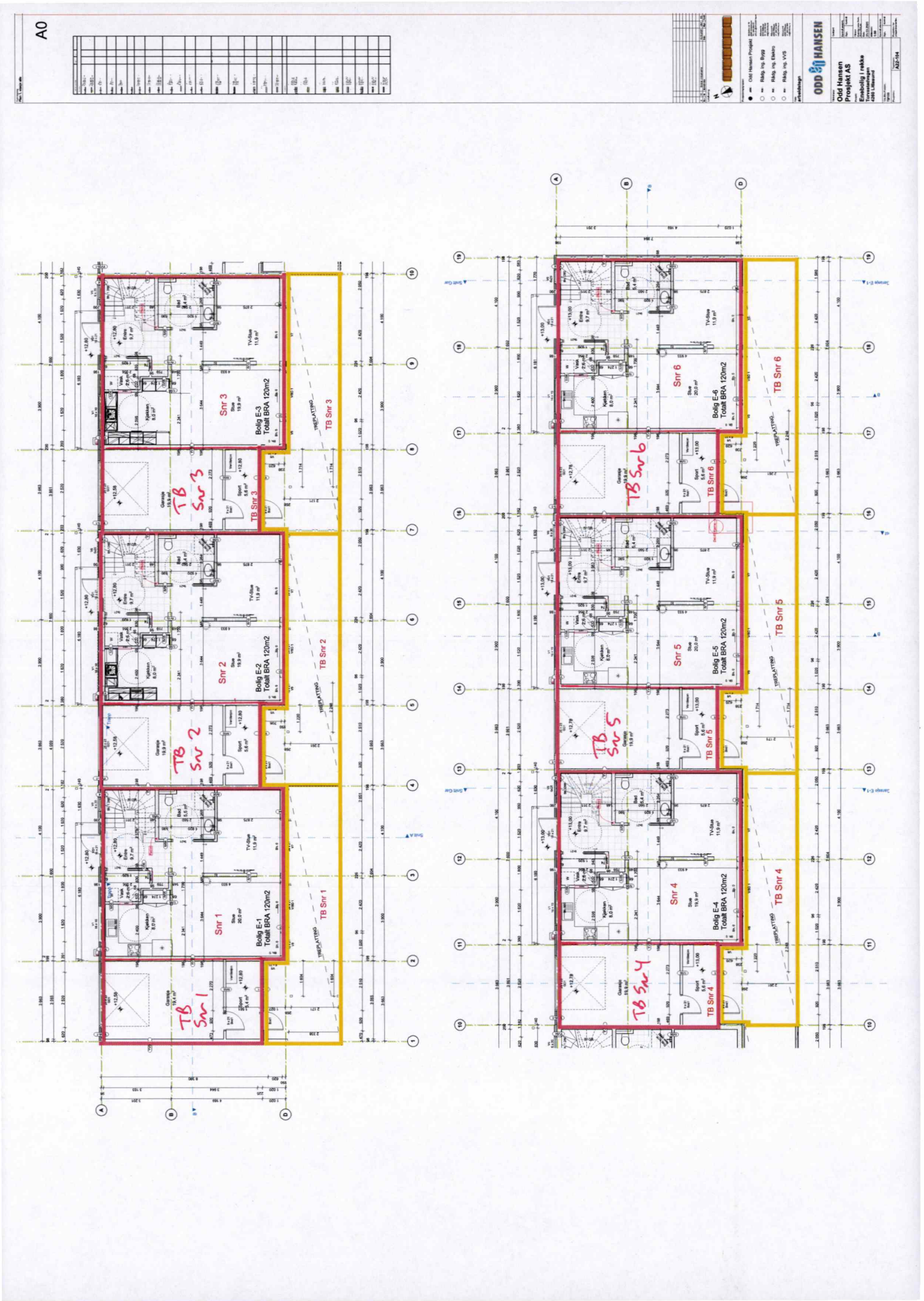
KARMØY KOMMUNE

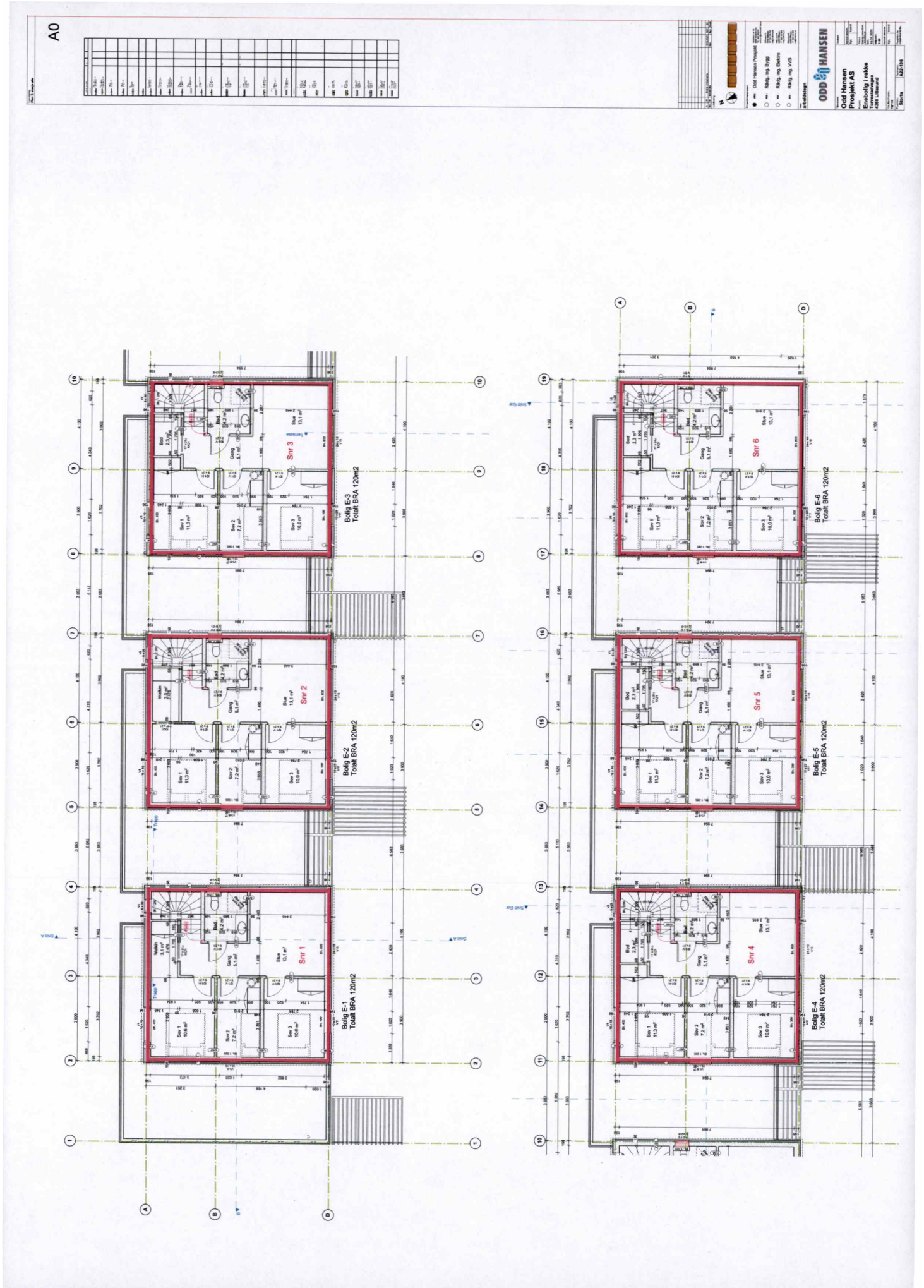


Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense målt
- Eiendomsgrense usikker
- Bygg -takflate
- Bygg -planlagt
- Bygg eldre enn 1900, sefrak bygg
- Vegkant
- Høydekurve
- Høyspent, stolper
- Kommunale VA-ledninger, kum


A1
Odd Hansen Prosjekt
ODD HANSEN
Odd Hansen
Prosjekt AS
Enebolig i rekke
Torvestadvegen
4260 Litlesund
Fasade Alle
A40-101
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Fasade Sydvest
Fasade Nordvest
Fasade Sydøst
Fasade Nordøst


A0
ODD HANSEN
Odd Hansen Prosjekt AS
Eneboliger i rekke
Tårnsetringen
Ås kommune
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Bolig E-1 Totalt BRA 120m2
Bolig E-2 Totalt BRA 120m2
Bolig E-3 Totalt BRA 120m2
Bolig E-4 Totalt BRA 120m2
Bolig E-5 Totalt BRA 120m2
Bolig E-6 Totalt BRA 120m2
TB Snr 1
TB Snr 2
TB Snr 3
TB Snr 4
TB Snr 5
TB Snr 6
TREPLATTING


A0
ODD HANSEN
Odd Hansen Prosjekt AS
Enebolig i rekke
Torvstalringen
4360 Undaland
Bolig E-3
Totalt BRA 120m2
Bolig E-2
Totalt BRA 120m2
Bolig E-1
Totalt BRA 120m2
Bolig E-6
Totalt BRA 120m2
Bolig E-5
Totalt BRA 120m2
Bolig E-4
Totalt BRA 120m2

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 141, Bruksnr 230, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Torvastadvegen 559 F, gatenr 1121	**Grunnkrets:**	905	Litlasund
(fra bruksenhet)	4260 Torvastad	**Valgkrets:**	6	Torvastad
Oppdatert:	13.08.2020	**Kirkesogn:**	6100301	Torvastad
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.10.2020	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	120/720
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 469,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	10.09.2020	Etablert/Endret	1149/141/230	0,0
	Matrikkelført:	14.09.2020	Etablert/Endret	1149/141/230/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1149/141/230/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1149/141/230/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1149/141/230/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1149/141/230/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1149/141/230/0/6	0,0
Feilretting	Forretning:	10.09.2020	Etablert/Endret	1149/141/230	0,0
	Matrikkelført:	14.09.2020	Etablert/Endret	1149/141/230/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1149/141/230/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1149/141/230/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1149/141/230/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1149/141/230/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1149/141/230/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torvastadvegen 559 F	Bolig	143,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	128,0	Rammetillatelse:	19.09.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	143,0	Igangset.till.:	20.11.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	03.09.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	143,0	Midl. brukstil.:	02.12.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300766025			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		84,0		84,0		96,0		96,0
H02			59,0		59,0		66,0		66,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



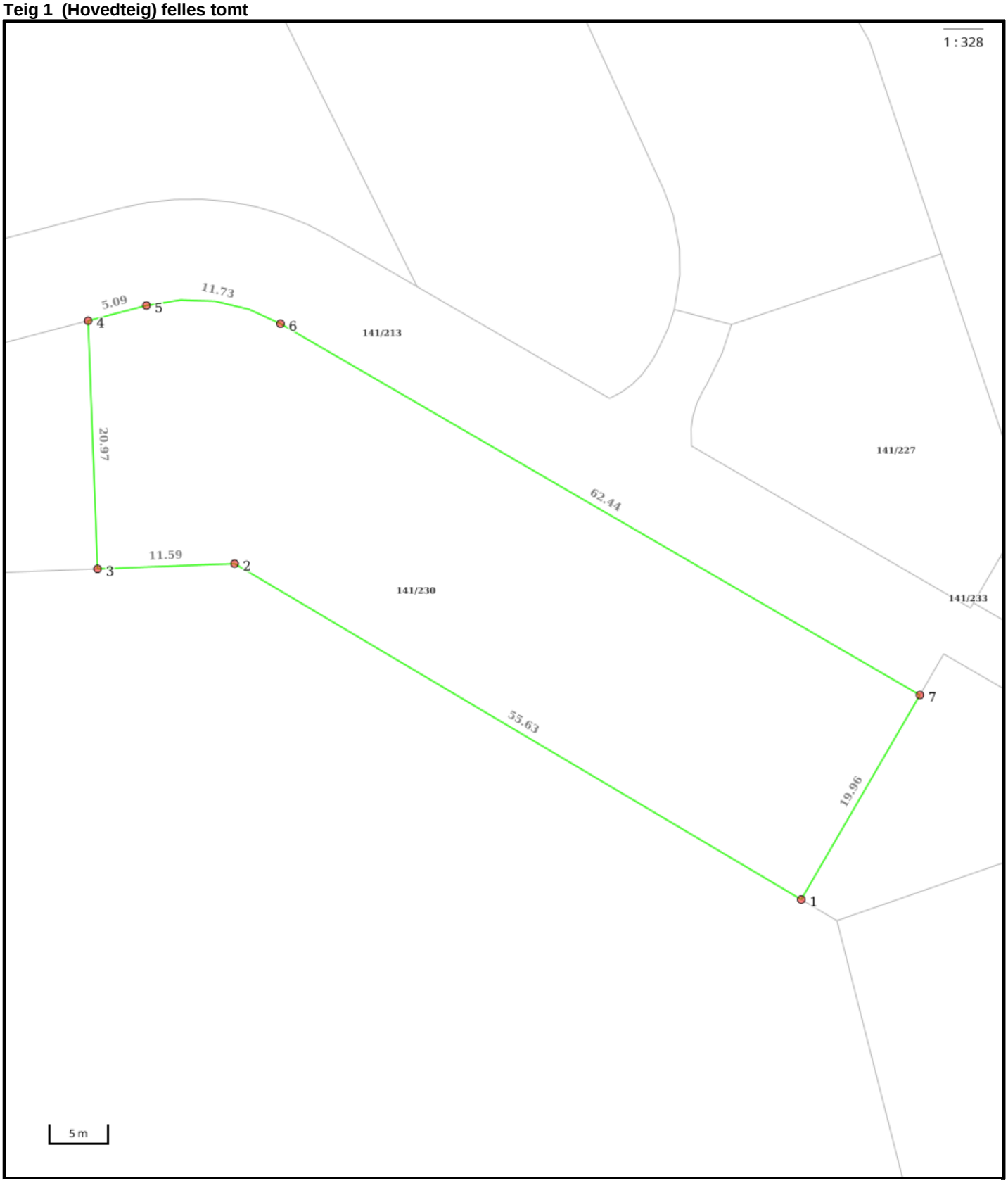
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 469,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 590 928,95	287 166,38	55,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 590 952,87	287 116,16	11,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 590 951,38	287 104,67	20,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 590 972,18	287 101,98	5,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 590 973,91	287 106,77	11,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	15,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 590 973,40	287 118,19	62,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 590 947,05	287 174,80	19,96m	Tatt fra plan	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.

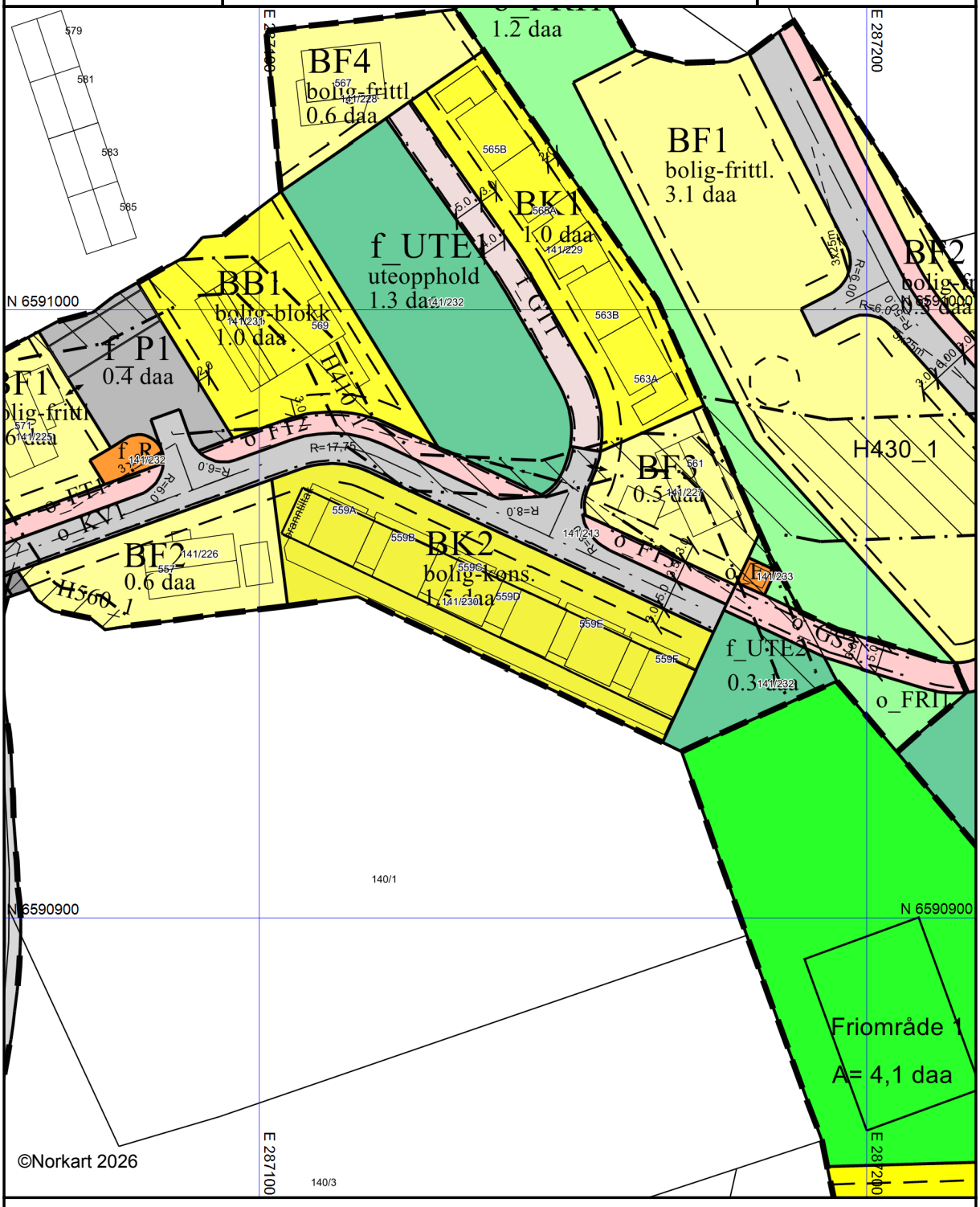
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 141/230/0/6
Adresse: Torvastadvegen 559F
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

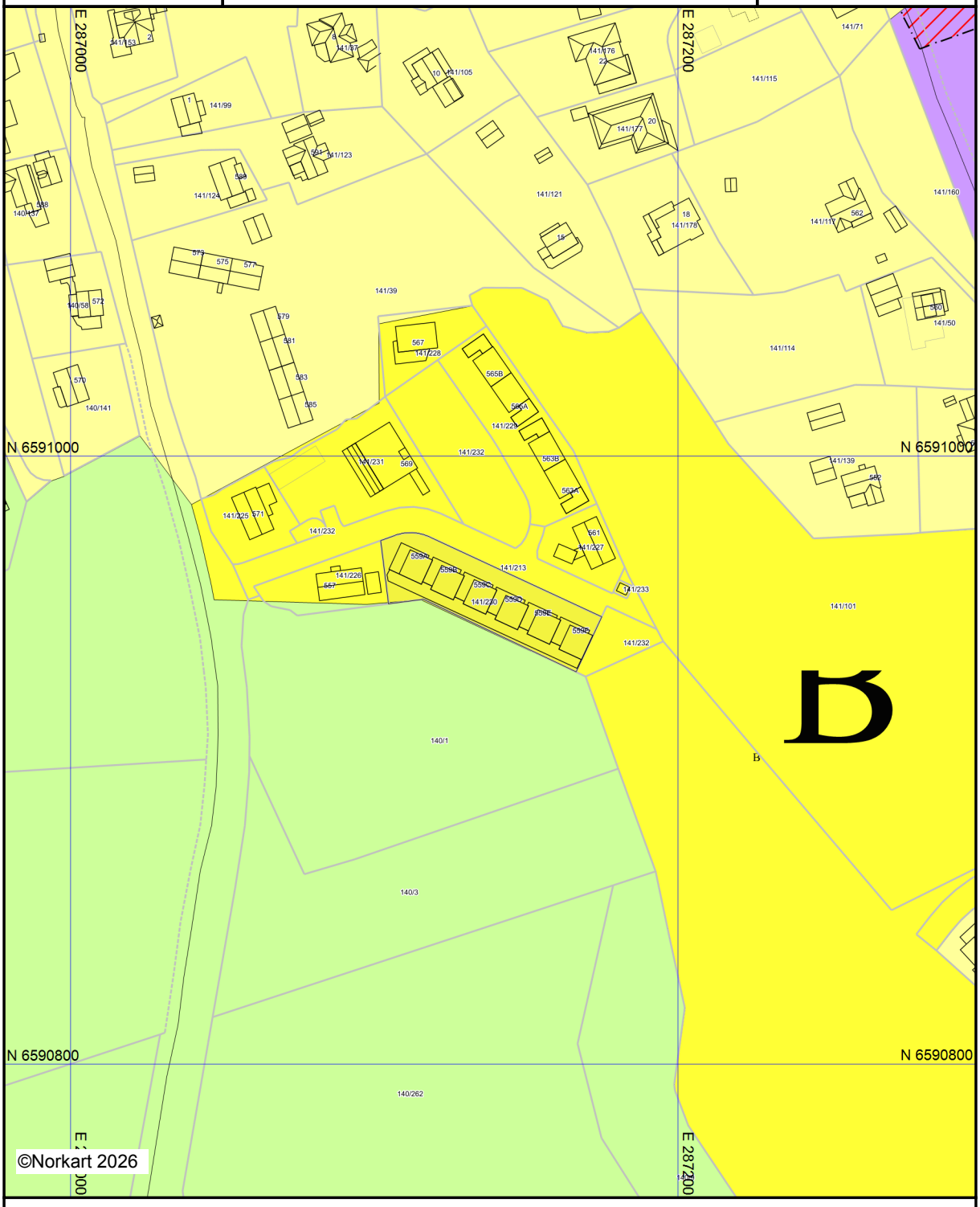
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 141/230/0/6
Adresse: Torvastadvegen 559F
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

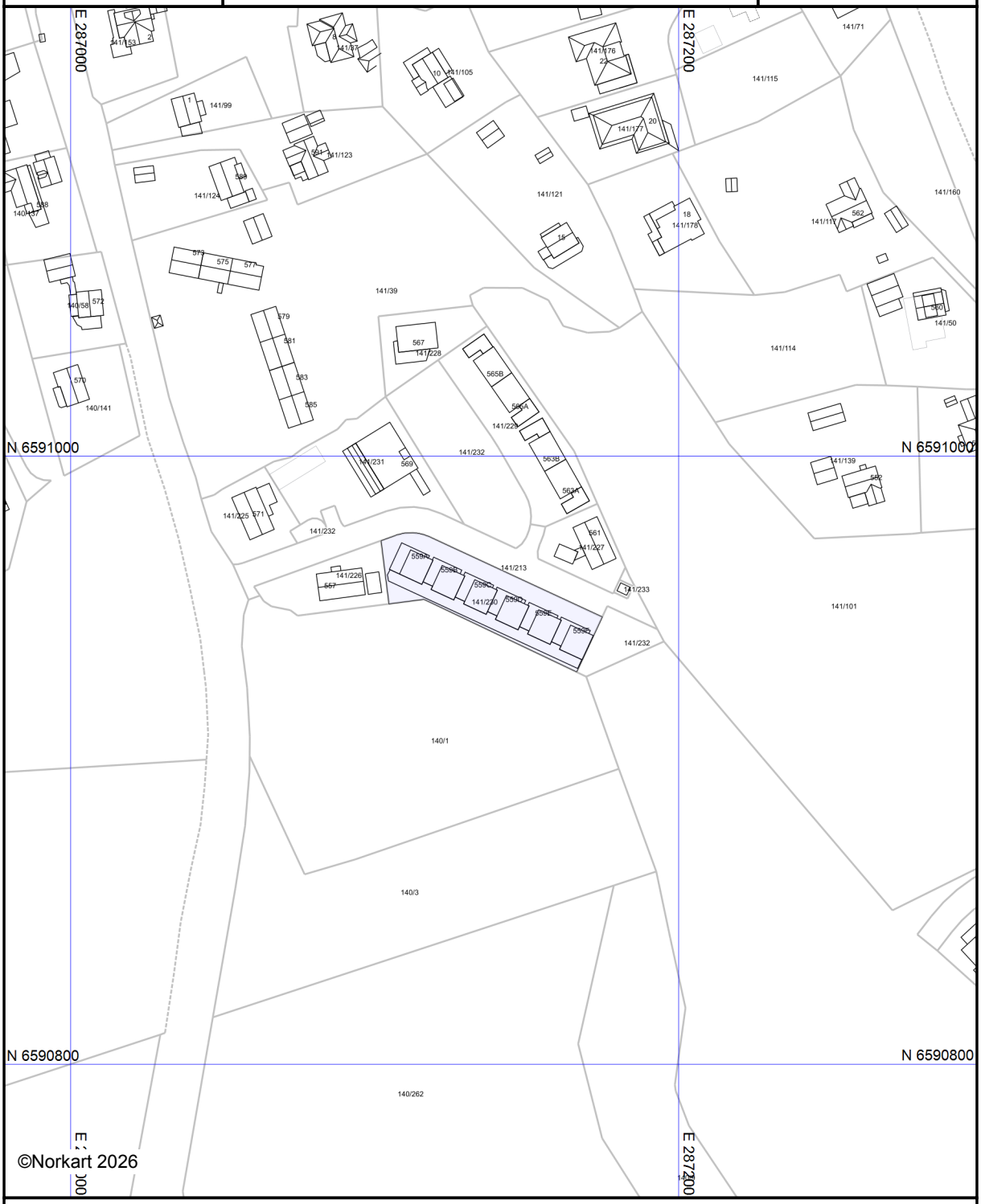
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 141/230/0/6
Adresse: Torvastadvegen 559F
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Karmøy kommune

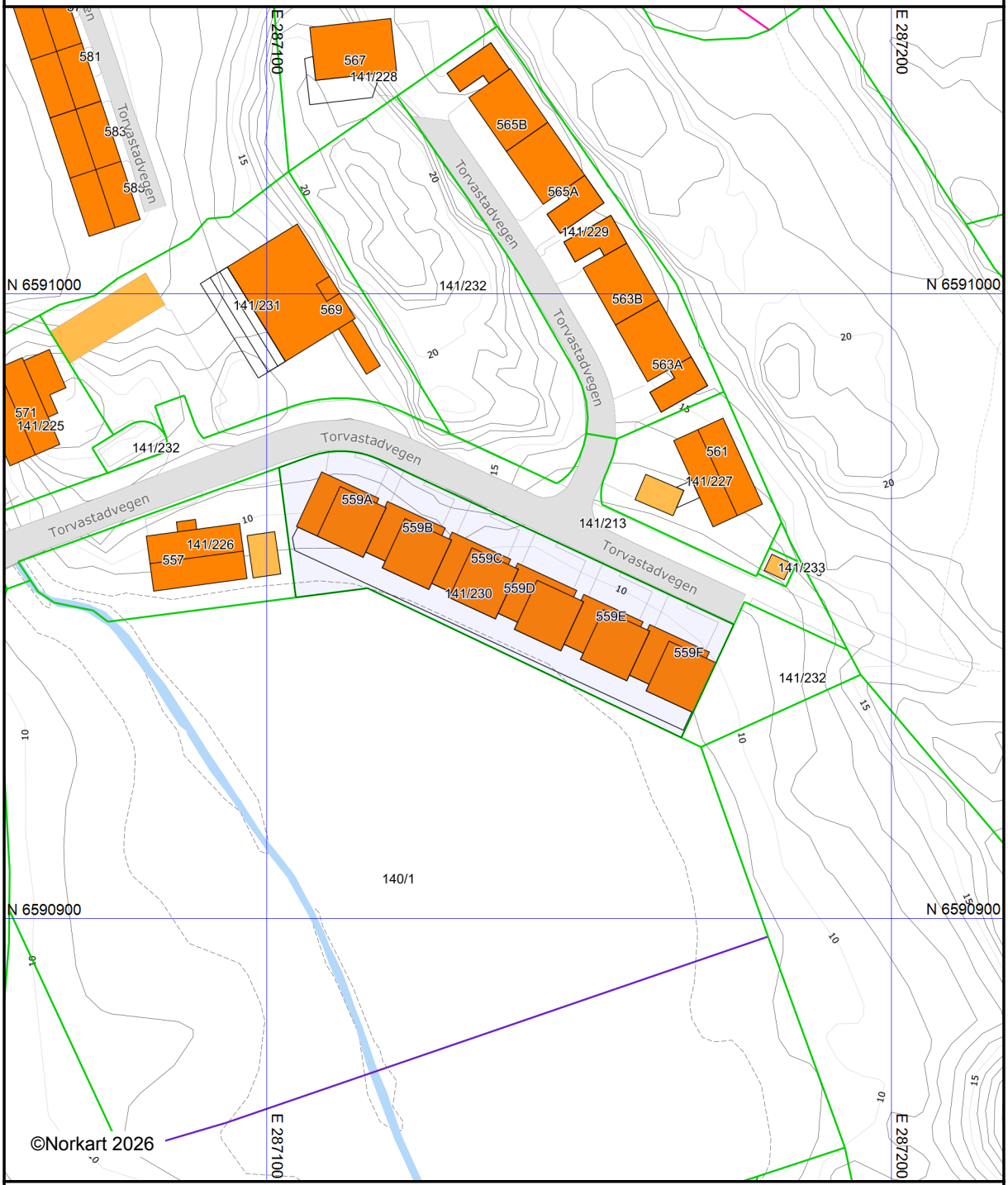
Grunnkart

Eiendom: 141/230/0/6
Adresse: Torvastadvegen 559F
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Karmøy kommune

Ledningskart

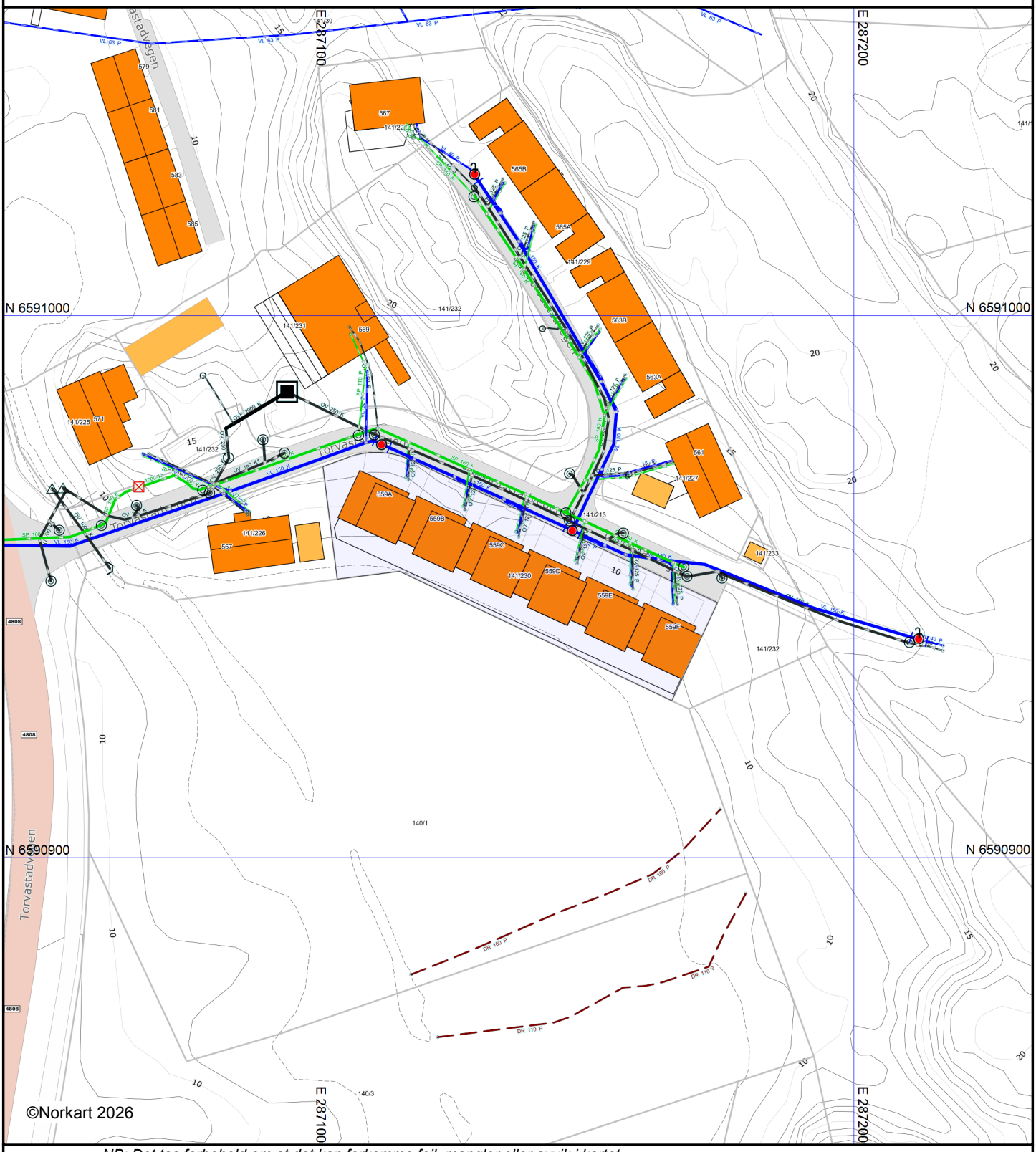
Eiendom: 141/230/0/6
Adresse: Torvastadvegen 559F
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

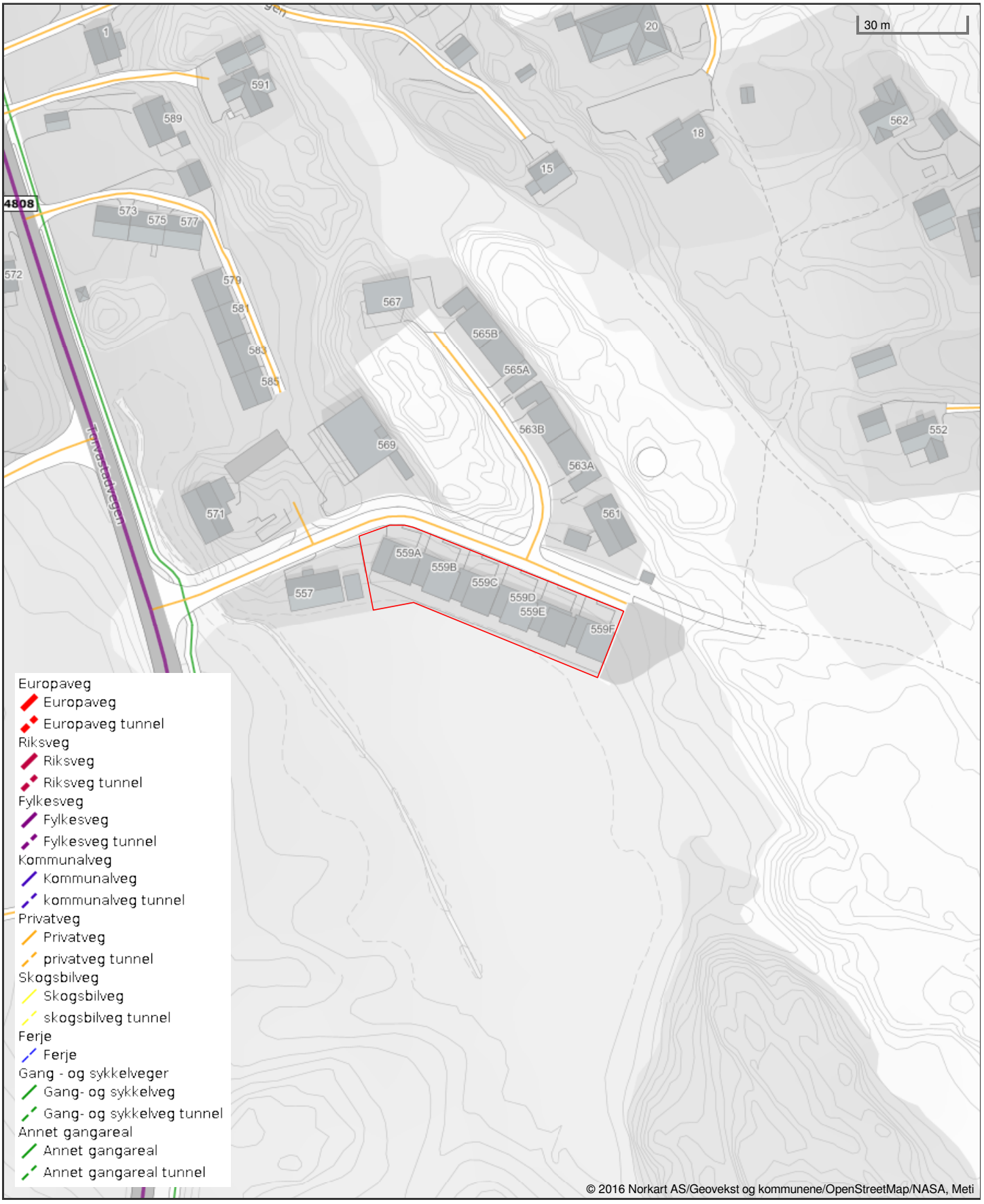
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 08.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 141/230//



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

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	141	**Bruksnr.**	230	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Torvastadvegen 559F, 4260 TORVASTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 1 467 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4064
Navn	Torvastad - Stortu
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3945/R4064-kst-planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 469 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK2

Planbestemmelser
4064 - STORTU, LITLASUND

Arkivsak: **15/2580**
Arkivkode: **PLANR 4064**
Sakstittel: **DETALJREGULERING FOR STORTU, LITLASUND - gnr. 141/213 mfl.**

Godkjent i Karmøy kommunestyre 11.12.2017.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på detaljplankartet er vist med planavgrensning.

Området reguleres til følgende formål:

I. Bebyggelse og anlegg
a. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
b. Boligbebyggelse – frittliggendee småhusbebyggelse
c. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
d. Renovasjonsanlegg
e. Energianlegg
f. Uteopphold/lek

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
a. Kjørevei
b. Fortau
c. Gatetun
d. Gang-/sykkelvei
e. Parkering
f. Annen veigrunn – grøntanlegg
g. Annen veigrunn – tekniske anlegg

III. Grønnstruktur
a. Friområde

IV. Hensynssone
a. Sikring frisikt
b. Hensyn høyspent
c. Hensyn bekk

V. Rekkefølgebestemmelser

VI. Fellesbestemmelser

I. Bebyggelse og anlegg

a. Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse

§1. I område BK1 tillates oppført konsentrert småhus i form av flermannsboliger med tilhørende anlegg. Carport-/garasje er frittstående.

I område BK2 tillates oppført konsentrert småhus i form av rekkehus eller kjedehus med tilhørende anlegg. Carport-/garasje inngår i bolig.

§2. Tillatt maks byggehøyde for BK1 er 7,0 m regnet fra ferdig planert terreng rundt bygning (høyde vurderes boenhet for boenhet). Tillatt maks byggehøyde for frittstående carport/garasje er 3,5 m.

Tillatt maks byggehøyde for BK2 er 8,0 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygning (høyde vurderes boenhet for boenhet).

§3. BK1 kan ha tillatt maks. utnyttelse 55 % BYA.

BK2 kan ha tillatt maks. utnyttelse 60 % BYA

§4. Boliger i BK1 skal plasseres innenfor byggegrense.

Bygninger i BK2 skal plasseres innenfor grense for planlagt bebyggelse, dog tillates terrasser å strekke seg inntil 1 m over søndre grense for planlagt bebyggelse, i 50% av avgrensningens lengde.

§5. Ved søknad om tiltak i BK2 skal det dokumenteres brannsikringstiltak mot BF2 om minsteavstand som fremgår av pbl § 29-4 overskrides.

§6. For hver boenhet skal det anlegges 2,0 biloppstillingsplasser. Plass i carport/garasje teller som 1,0 biloppstillingsplass. Carport/garasje skal tilrettelegges for el-bil. Ved hver boenhet skal det avsettes areal for sykkelparkering.

§7. Ved byggemelding av bolig i BK1 skal fremtidig carport/garasje vises på situasjonsplan, selv om denne ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

§8. Carport/garasje i BK1 skal være underordnet bolig og skal tilpasses denne med hensyn til materiale- og fargevalg.

§9. Det tillates etablert 4 adkomster til BK1.
Det tillates etablert 6 adkomster til BK2.
Endelig plassering av adkomster skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om tiltak.

§10. BK1 tillates å bruke felles gatetun GT som snuareal.
BK2 skal etablere snuareal på egen grunn.

§11. Hver boenhet skal dokumentere min. 8 kvm skjermet terrasse, balkong eller hage. Privat uteplass på bakkenivå skal være minimum 3 m dyp.

b. Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse

§12. I område BF1 – BF4 tillates oppført frittstående småhus med tilhørende anlegg.

§13. Tillatt maks byggehøyde for bolig er 8,0 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygning.

§14. Tillatt maks byggehøyde for carport/garasje er 3,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygning.

§15. Tillatt maks. bebygd areal (BYA) er 35 % av netto tomt.

§16. Boliger skal plasseres innenfor byggegrense. Kommunen kan godkjenne at bolig plasseres nærmere nabogrense om eier av naboeiendom har gitt skriftlig samtykke. Det skal dokumenteres brannsikringstiltak mot nabo om minsteavstand som fremgår av pbl § 29-4 overskrides.

§17. Det skal anlegges 2,0 biloppstillingsplasser. Plass i carport/garasje teller som 1,0 biloppstillingsplass. Carport/garasje skal tilrettelegges for el-bil.

§18. Ved byggemelding av bolig skal fremtidig carport/garasje vises på situasjonsplan, selv om denne ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

§19. Carport/garasje skal være underordnet bolig og skal tilpasses denne med hensyn til materiale- og fargevalg.

c. Boligbebyggelse- blokkbebyggelse

§20. Innenfor område BB tillates oppført terrassert blokkbebyggelse.

Alternativt tillates oppført konsentrert småhus – flermannsboliger på område BB. Ved oppføring av konsentrert småhus er tillatt maks byggehøyde 8,0 m og tillatt maks utnyttelse = 40% BYA. Heis-/trappetårn med takflate inntil 35 kvm, og arkitektoniske element så som flaggstang, fasadestaffasje eller lignende som inngår i det arkitektoniske uttrykket for øvrig, tillates etablert høyere enn maks byggehøyde. Bestemmelser §§ 23, 24 og 25 gjøres også gjeldende for konsentrert småhus.

§21. Tillatt maks byggehøyde for blokkbebyggelse er kote 25 m. Heis-/trappetårn med takflate inntil 35 kvm, og arkitektoniske element så som flaggstang, fasadestaffasje eller lignende som inngår i det arkitektoniske uttrykket for øvrig, tillates etablert høyere enn maks byggehøyde.

§22. Tillatt maks. utnyttelse BB = 45 % BYA

§23. Boligblokk skal plasseres innenfor byggegrense.

§24. På område P skal det etableres min. 1,5 p-plasser pr. boenhet. Min. 1,0 plass pr. boenhet skal være eksklusiv og tilrettelagt for el-bil, 0,5 plasser pr. boenhet skal

være felles gjesteparkering. Min. 1,0 plass skal være HC. Ved adkomstsonen skal det etableres 1,0 p-plass for sykkel pr. boenhet. Sykkelparkering skal være overbygget.

§25. Hver boenhet skal dokumentere min. 8 kvm skjermet terrasse, balkong eller hage. Privat uteplass på bakkenivå skal være minimum 3 m dyp.

d. Renovasjonsanlegg

§26. Innenfor område R skal det oppføres renovasjonsanlegg for oppstilling av renovasjonsdunker, samt oppføring av postkasser.

§27. Renovasjonsanlegg er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK2, BF1 – BF4 og BB.

e. Energianlegg

§28. Innenfor område E skal det oppføres trafo.

§29. Område for trafo er offentlig.

f. Uteopphold/lek

§30. Innenfor område UTE1 – UTE2 skal det etableres parkmessig uteoppholdsareal inkl. lek.

UTE1 skal holdes i mest mulig naturlig tilstand. Den skal innredes med vindskjerma sitte-/grillplass. Plassen skal terrengtilpasses for å ligge dempet i terrenget i ly av haug.

UTE2 skal innredes som sandlekeplass med utstyrsnivå iht. kommunalteknisk norm.

§31. Uteopphold/lek er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK2, BF1 – BF4 og BB.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Kjørevei

§32. Innenfor område KV skal det etableres kjørevei.

§33. Kjørevei er offentlig.

b. Fortau

§34. Innenfor område F skal det etableres fortau.

§35. Fortau er offentlig.

c. Gatetun

§36. Innenfor område GT skal det etableres gatetun som skal fungere som adkomst og snuareal for boliger i BK1 og BF4.

§37. Gatetun er felles for rettighetshaverne i BK1 og BF4.

d. Gang- og sykkelvei

§38. Innenfor område Gs skal det etableres gang- og sykkelvei.

§39. Gang- og sykkelvei er offentlig.

e. Parkering

§40. Innenfor område P skal det etableres parkeringsplasser for område BB. Område BF1 skal ha sin adkomst over område P.

Ved oppføring av konsentrert småhus i område BB tillates det etablert 1 carport per boenhet på forevist plass på område P. Tillatt maks byggehøyde for carport/garasje er 3,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygning. Samtlige carporter må etableres samtidig.

§41. Parkering er felles for rettighetshaverne i BB.

§42. Under parkering tillates etablert fordrøyningsanlegg.

f. Annen veigrunn – grøntanlegg

§43. Innenfor området skal det etableres grøntanlegg i form av plen eller annen lav vegetasjon.

§44. Annen veigrunn – grøntanlegg er offentlig.

g. Annen veigrunn – tekniske anlegg

§45. Innenfor området kan det etableres frisiktsoner og fyllinger.

§46. Annen veigrunn – tekniske anlegg er offentlig.

III. Grønnstruktur

a. Friområde

§47. Innenfor området kan det tillates etablert nødvendige tiltak for å tilrettelegge for rekreasjon, sport og frilek så som; stier, gangveger, sittepasser og skilting. Det er ikke tillatt med bebyggelse eller lagring i området.

§48. Friområde er offentlig.

IV. Hensynssone

a. Sikring frisikt

§49. Det skal til enhver tid opprettholdes frisikt i sonene i 0,5 m høyde over tilstøtende vegs planum.

b. Hensyn ledningstrase

§50. Eksisterende ledningstrase i hensynssone H410_1 skal i samråd med netteier legges om i byggeperioden.

c. Hensyn bekk

§51. Bekk beliggende i hensynssone H560_1 skal ivaretas i byggeperioden. Bekken skal holdes åpen.

V. Rekkefølgebestemmelser

§52. Kommunaltekniske anlegg (all veigrunn og VA) i planområdet skal opparbeides iht. teknisk plan som er godkjent av Karmøy kommune.

Lokal overvannshåndtering og felles slamavskiller for boenhetene i planområdet skal fremgå av teknisk plan.

Teknisk plan i horisontal-/vertikalplan for veianlegg beliggende i tilknytting til fv. 840, skal utformes i samsvar med vegvesenets håndbok N100, tegningsgrunnlag skal være i samsvar med håndbok R700. Teknisk plan skal være godkjent av Statens vegvesen.

Anlegg skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet.

§53. BK1 – BK2 og BB med tilhørende fellesanlegg skal opparbeides iht. detaljert situasjonsplan M 1:200 som er godkjent av Karmøy kommune. Anlegg skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.

Av situasjonsplanen skal fremgå:
- Utforming adkomst

- Bygningers målsatte plassering
- Innredning av UTE1 og UTE2
- Utforming av øvrig fellesareal (parkering, sykkelparkering, renovasjon, materialvalg overflater, beplantning, murer, gjerder)

§54. Det er utarbeidet foreløpig støyrapport dat. 01.11.2016. Støyretningslinjer T1442/2012 er gjeldende for planområdet. I byggeområde BF1 overstiger støynivået retningslinjenes grenseverdier. Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at min. 20 kvm privat støyskjermet uteareal ligger innenfor tillatte grenseverdier. Minimum 1 soverom skal vende mot stille side av boligen. Evt. påkrevd støyskjermingsiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til bolig i BF1.

§55 Matjord fra planområdet skal ivaretas. Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider skal det foreligge omdisponeringsplan for matjord godkjent av Karmøy kommune.

VI. Fellesbestemmelser

§56 I planområdet tillates oppført påkrevde støttemurer og sikringsgjerder utenfor byggegrenser.

§57 Minste tillatte høyde på gulv med sluk i planområdet er kote 8,0 m.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

16.06.15

Korrigert 19.02.19

BEHANDLINGER OG REVISJONER:

Godkjent i UFS 13.03.14

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

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

Revidert og godkjent i UFS 15.05.14

Forslag til UFS/FSK 15.01.15

Godkjent i FSK 26.01.15 – lagt ut på høring

Endret etter drøftingsmøte med fylkesmann, fylkeskommune og Statens vegvesen 21.04.15

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

Godkjent i kommunestyret 16.06.2015

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

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

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

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

a. Bebyggelse og anlegg

b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

1.2 Krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse

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

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

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

1.4 Plankrav innenfor området Eike, Kolnes, Skre

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

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

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

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

1.5 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

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

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

2.1 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

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

3.1 Veg, vann og avløpsanlegg

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

3.2 Håndtering av overflatevann

a. Bebyggelse i tilknytning til vassdrag

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

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

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

b. Reguleringsplaner

Reguleringsplaner skal gis en utforming som ivaretar følgende forhold:

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

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

c) Påslippskrav

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

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

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

3.4 Bestemmelser om vegtrafikkstøy

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

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

4.1 Generelle rekkefølgekrav

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

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

4.2 Rekkefølgekrav for utbygging i området Eike, Kolnes, Skre

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

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

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

5.1 Bestemmelse om universell utforming

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

5.2. Bestemmelse om barns utemiljø

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

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

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

5.3 Bestemmelse om parkering

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

5.3.1 Bestemmelser om parkering ved boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Bestemmelser om parkering ved forretningsbebyggelse

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

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

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

5.3.3 Bestemmelser om parkering ved industri- og lagerbebyggelse

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

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

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

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

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

5.3.5 Minstenorm for parkeringsarealer

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

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

5.4 Bestemmelser om tettstedsutvikling

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

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

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

5.6 Bestemmelser om gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10 Bestemmelse om byggegrense til uregulerte kommunale veger

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

5.11 Bestemmelse om avkjørsel til riksveger og fylkesveger

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

5.12 Bestemmelse om høydeplassering for bygninger ved sjø

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

5.13 Bestemmelser om bygningshøyde

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

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

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

5.15 Bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og uthus.

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

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

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

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

5.16 Bestemmelse for eksisterende fritidsboliger

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

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

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

6.1 Automatisk fredede kulturminner.

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

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

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

6.3 Forholdet til maritime kulturminner

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

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

6.5 Nyere tids kulturminner

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

6.6 Istandsetting av bygninger og objekter

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

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

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

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

Følgende tiltak kan godkjennes:

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

- Fradeling av tilleggsarealer på inntil 200 m2.

8. Bestemmelser om fysisk utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

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

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

8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområde for naust

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

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

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

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

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

8.5 Bestemmelser om byggehøyder i sentrumsområder i Kopervik og Åkrehamn

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

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

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

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

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

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

8.7 Bestemmelser knyttet for områder vist til sikringssoner over rørledningstunneler

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

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

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

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

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

8.9 Bestemmelse knyttet til utvidet næringsområde på Husøy

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

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

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

9.1 Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

arealer.

IV. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§11-8)

10. Hensynssone for bevaring av naturmiljø

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

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

12. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

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

13 Hensynssone for båndlegging

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

RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Sjøområder vist i kommuneplanen

1.1 FFFNA- områder

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

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

mulig grad.

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

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

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

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

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

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

1.2 N- områder

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

1.3 F- områder

Akvakultur uten fysiske anlegg på sjøoverflaten kan vurderes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Torvastadvegen 559F - Nabolaget Osnes - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Voll Linje 207	4 min 0.3 km
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	5 min 3.9 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	9 min 7.2 km
Haugesund Karmøy	14 min
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	15 min 11.1 km

Skoler

Haugesund International School (1-10 kl.) 156 elever, 10 klasser	19 min 1.8 km
Torvastad skole og kultursenter (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	3 min 2.1 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	7 min 6 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8-... 114 elever, 11 klasser	10 min 7.2 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	15 min 10.7 km
Hauge videregående skole	5 min
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	13 min 9.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

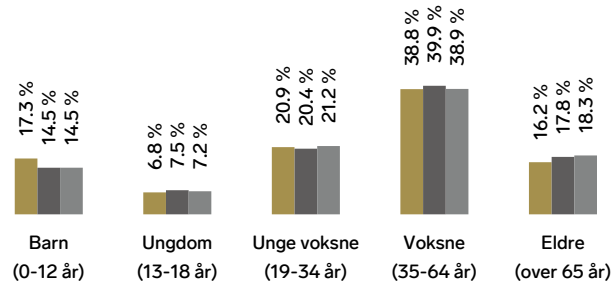
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Osnes	1 218	554
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Litlasund barnehage (0-5 år) 103 barn	4 min 0.3 km
Små barnehager AS Avd Torvastad (2-5 ... 13 barn	3 min 3 km
Storesund barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 3.6 km

Dagligvare

Kiwi Torvastad PostNord	4 min 3.3 km
Coop Extra Avaldsnes	9 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Støynivået
Lite støynivå 87/100

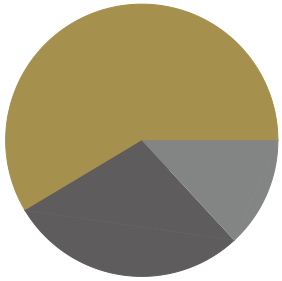
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Torvastad idrettssenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	22 min 2 km	
Torvastad kulturhus basketballbane Ballspill	4 min 3 km	
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	10 min	
Liv & Lyst treningssenter	13 min	

Boligmasse



- 58% enebolig
- 28% rekkehus
- 13% annet

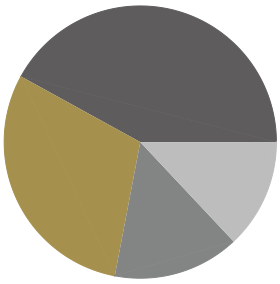
«Rolig, landlig, kort vei til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

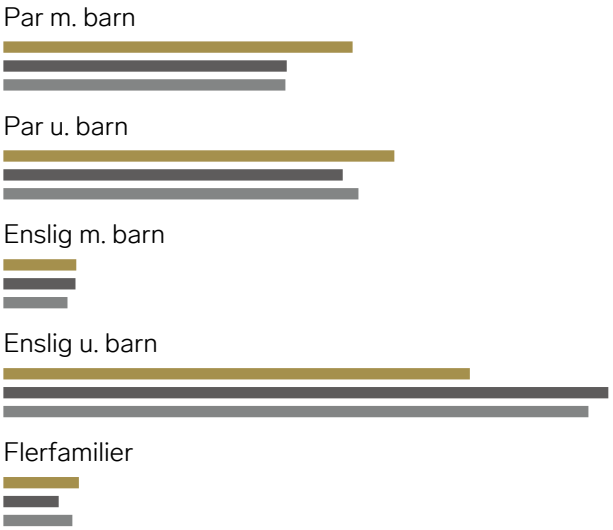
Oasen Storsenter	10 min
Ditt Apotek Avaldsnes	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

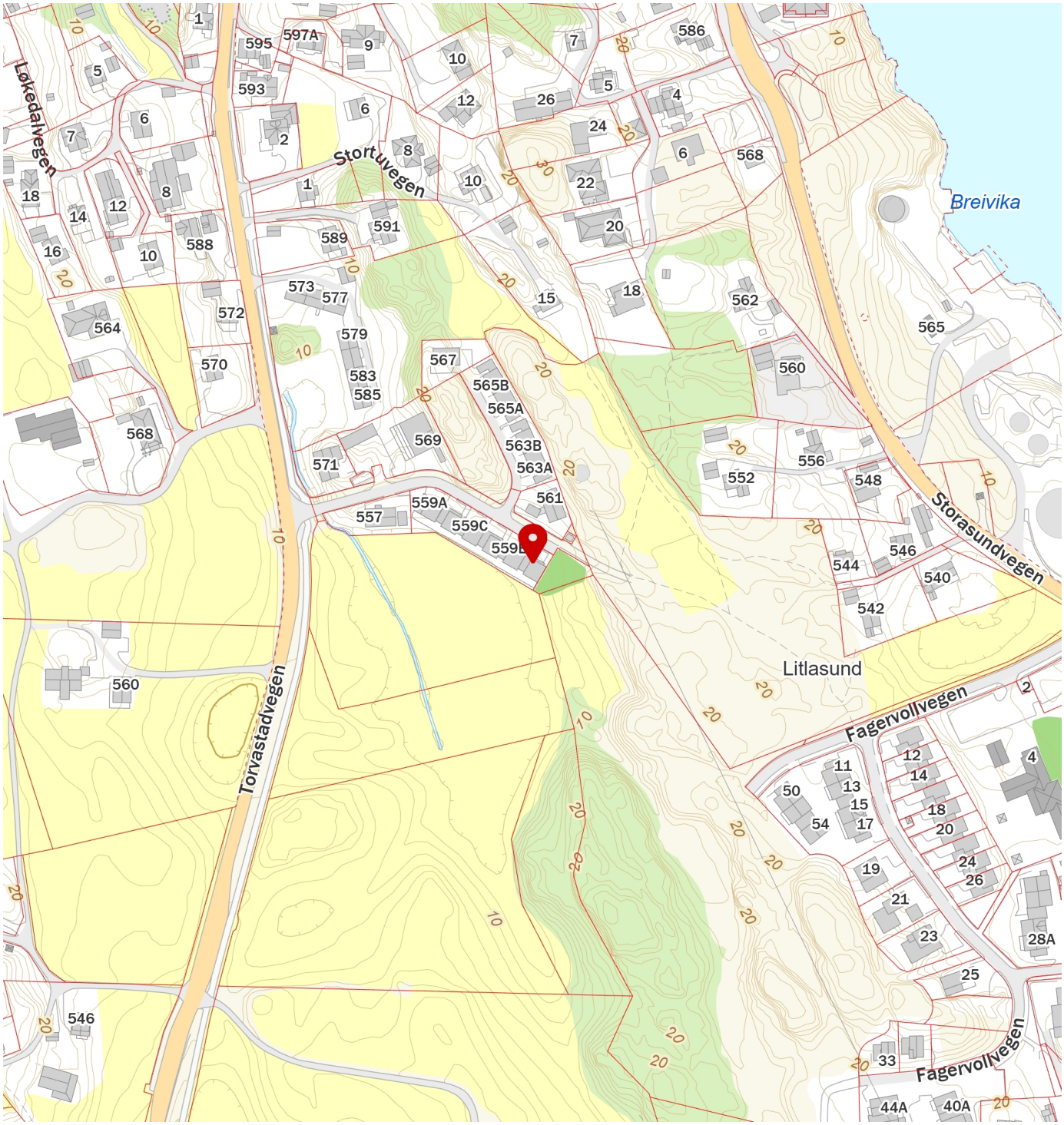


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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