Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Rekkjevegen 37, 4276 VEAVÅGEN

KARMØY kommune

gnr. 3, bnr. 282

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22751-1041 **Referansenummer:** FF1854

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Jarle Aarvik

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

Jarle Aarvik
Uavhengig Takstingeniør
jarle@kvala.no
922 20 221

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 oppført med krypkjeller, 1. etasje og loft.

Grunnmur og fundamenter av sparesteinsmur og betong.

Yttervegger i tømmerkonstruksjon, utvendig kledd med liggende trepanel.
Saltak utført som åsetakkonstruksjon, tekket med eternittplater.
Takrenner og nedløpsrør av plast.
Vinduer med karmer og rammer av tre med isolerglass.
Ytterdører med karmer og dørblader av tre i malt utførelse.
Terrasse i tilknytning til stuen og hagen.

Etasjeskiller av trekonstruksjon.

Teppe og belegg på gulvoverflatene.
Tapet, malte flater og trepanel på veggoverflater.
Synlige bjelker med malte flater, trepanel og prefabrikerte plater i himlinger.

Innvendige dører med karmer av tre og finerte dørblader.
Innvendig trapp av tre med belegg i trappetrinn.

Bad med belegg på gulvoverflaten.
Malte plater på veggoverflatene og malte plater i himlingen.
Baderomsinnredning med oppbevaring, servant og speil.
Frittstående toalett og badekar.
Elektrisk styrt ventilasjon.

Vaskerom med belegg på gulvoverflaten.
Trepanel på veggoverflaten og i himlinger.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, samt dusjkabinett.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i mørk utførelse.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator med avtrekk ut.

Oppvarming med varmepumpe og fast brensel.
Varmepumpe og vedovn i stuen.

Vannledninger av kobber.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og i vinduer.

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

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

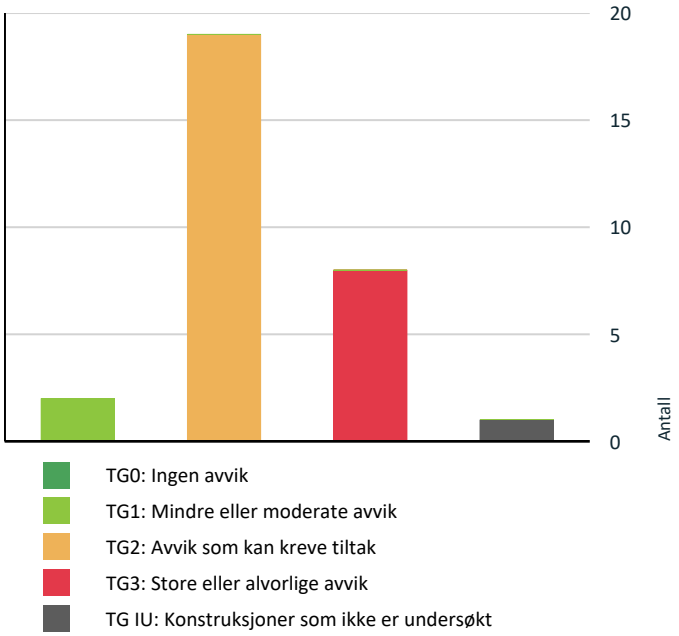
Eldhus

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

For bygninger oppført før innføring av dagens byggesaksregler er dette et vanlig forhold.

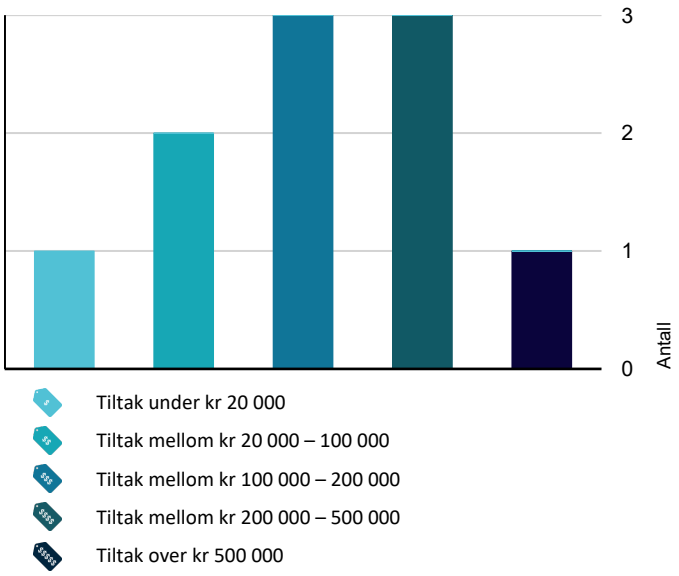
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1870

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
1985	Tilbygg	Tilbygg med takterrasse.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med eternittplater.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå, samt fra takterrasse.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere eternittplater med sprekker og skader.
Taktekningen fremstår med høy alder og betydelig slitasje.
Det er registrert begroing og nedbrutte overflater på takplatene.
På grunn av registrerte skader og materialets alder må utskifting av taktekningen påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av taktekningen.
Arbeid på eternitttak skal utføres i henhold til gjeldende regelverk for asbestholdige materialer.

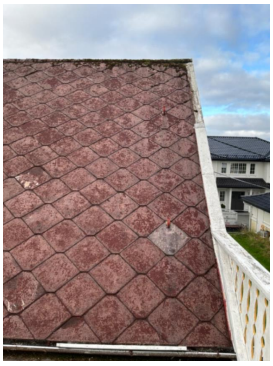
Skadede eternittplater kan medføre risiko for vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Videre nedbrytning av taktekningen må forventes dersom tiltak ikke gjennomføres.

Eternittplater produsert før forbudet mot asbest inneholder normalt asbestfibre.
Ved demontering, bearbeiding eller skade på platene kan helsefarlige fibre frigjøres.
Avfallet skal håndteres som farlig avfall og leveres til godkjent mottak.
Arbeid med asbestholdige materialer skal utføres av virksomhet med nødvendig godkjenning og kompetanse.

Kostnadsestimatet omfatter demontering og forskriftsmessig håndtering av eternittplater (asbestholdig avfall), nytt undertak, sløyfer, lekter, taktekking, beslag og normalt tilhørende takarbeider.
Kostnadsestimatet er et grovt overslag basert på registrerte forhold og normal utførelse, og må ikke oppfattes som et pristilbud eller en bindende prisangivelse.
Eventuelle råteskader, skader i takkonstruksjonen, oppgradering av isolasjon, takrenner, pipebeslag eller andre uforutsette forhold er ikke medregnet og kan medføre økte kostnader.

Kostnadsestimat: Over 500 000


Sprekk i takplate.


Værslitt taktekking.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast.
Skorstein over tak er utført som pusset mursteinspipe.
Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Takrenner og nedløp har høy alder og fremstår med normal alders- og værpåvirkning.
Det er registrert begroing og smussansamlinger i takrennene.
Komponentene har oppnådd en alder hvor redusert funksjon må forventes.

Det mangler snøfangere på hele takflaten.
Taktekningen har ru overflate, og takvinkelen tilsier at snøfangere bør være montert av sikkerhetsmessige hensyn.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør rengjøres og kontrolleres jevnlig.
Det må påregnes utskifting som følge av alder og slitasje.
Det anbefales å montere snøfangere på aktuelle takflater, fortrinnsvis i forbindelse med omlegging av taktekningen.

Høy alder og slitasje medfører økt risiko for redusert avrenningsevne, lekkasjer og behov for utskifting.
Begroing og smussansamlinger kan føre til oppstuving av vann og økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler.
Manglende snøfangere kan medføre risiko for nedfall av snø og is, noe som kan utgjøre fare for personer og materielle verdier.

Tg3 er satt pga manglende snøfangere.

Gjeldende krav om snøfangere kom i 1985.
Dersom taket har ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må en ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.
Det er usikkert om dette var et krav på oppføringstidspunktet, men montering av snøfangere anbefales uansett av sikkerhetsmessige hensyn.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av snøfangere.
Må ses i sammenheng med etablering av nytt tak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangler snøfangere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med åstakkonstruksjon og undertak av over og underliggere.
Konstruksjonen består av kombinert kaldt loft og skråhimling.
Kaldtloft er inspisert fra takluke på soverommet.
Inspeksjonsmuligheten er begrenset da det ikke er etablert fast trapp eller annen tilfredsstillende adkomst til loftet.
Kontrollen er begrenset til tilgjengelige områder, og skjulte avvik eller forhold i øvrige deler av takkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Åstakskonstruksjonen er fra ca. 1870 og har svært høy alder.
Det er registrert spor etter mott eller treborende insekter i trevirket.
Det ble ikke registrert tegn til pågående aktivitet ved befaringstidspunktet.
Eldre takkonstruksjoner har ofte begrensede dimensjoner sammenlignet med dagens krav, og deler av konstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Takkonstruksjonen bør holdes under jevnlig observasjon.
Ved mistanke om ny aktivitet fra skadedyr bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.
Eventuelle skadde eller svekkede konstruksjonsdeler bør utbedres ved behov.

Tidligere angrep av treborende insekter kan ha redusert styrken i enkelte deler av konstruksjonen.
På grunn av konstruksjonens høye alder og begrensede inspeksjonsmuligheter kan skjulte skader eller svekkelser ikke utelukkes.
Usikker fremtidig funksjon foreligger som følge av alder og konstruksjonstype.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i tømret konstruksjon av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Tilbygg fra 1985 har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Trepanelet har høy alder. Deler av trepanelet er fra ca. 1985, mens enkelte partier er eldre.
Trepanelet fremstår i hovedsak i forholdsvis god stand sett i forhold til alder.
Det er registrert malingsflass og værrelatert slitasje på treverket.
Det er registrert mørk misfarging som fremstår som svertesopp på deler av trepanelet.
Det er stedvis registrert råteskadet treverk.
Det er stedvis registrert lite eller ingen lufting i nedre kant av trepanelet.
Det er ved stikkprøvekontroll påvist manglende gnagersikring.
TG3 er satt på bakgrunn av registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk bør skiftes ut.
Trepanelet bør vaskes, vedlikeholdes og overflatebehandles etter behov.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og gnagersikring i nedre kant av trepanelet der dette er praktisk mulig.

Råteskader kan føre til videre nedbrytning av treverket dersom forholdet ikke utbedres.
Mangelfull lufting kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risikoen for fuktrelaterte skader over tid.
Manglende gnagersikring kan gi adgang for mus og andre skadedyr til konstruksjonen.
Manglende vedlikehold vil kunne føre til økt slitasje og forkortet levetid på trepanelet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet omfatter utskifting av råteskadet treverk, etablering av lufting og gnagersikring der dette er mulig, samt vask, vedlikehold og overflatebehandling av trepanelet.
Estimatet er et grovt overslag basert på registrerte forhold og må ikke oppfattes som et tilbud eller en bindende prisangivelse. Omfanget av skjulte skader er ikke kjent og kan medføre økte kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Svertesopp.



Råte og værslitasje.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer og rammer av tre med isolerglass.
Malt og ubehandlet utførelse.
Fremstår med normal alder- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har høy alder og har oppnådd en alder hvor redusert funksjon må forventes.
Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte vinduer.
Isolerglassene er eldre enn 35 år og har vesentlig dårligere isolasjonsevne enn moderne vinduer.
Det er registrert slitte pakninger og normal alders- og værrelatert slitasje.
Usikker fremtidig funksjon foreligger som følge av alder og registrerte skader.
TG3 er satt på bakgrunn av høy alder, registrerte fukt- og råteskader samt forventet behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting av vinduene.
Skadde vinduer bør prioriteres utbedret eller skiftes ut for å hindre videre nedbrytning.
Normalt vedlikehold av gjenværende vinduer må påregnes frem til utskifting.

Fukt- og råteskader kan føre til videre nedbrytning av treverk og redusert funksjon.
Eldre isolerglass og slitte pakninger medfører økt varmetap, trekk og redusert komfort.
Videre aldring vil kunne medføre økt vedlikeholdsbehov og ytterligere funksjonssvikt.
Det må forventes utskifting av vinduene på kort til mellomlang sikt.

Kostnadsestimatet omfatter utskifting av vinduer med tilhørende beslag, listverk og nødvendige tilpasningsarbeider. Estimatet er et grovt overslag basert på registrerte forhold og må ikke oppfattes som et tilbud eller en bindende prisangivelse. Eventuelle skjulte skader som avdekkes ved demontering er ikke medregnet og kan medføre økte kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Punktert glass.



Værslitte karmer.



Fukt og råteskadet karm.

Tilstandsrapport

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer av tre, dørblad i malt utførelse med enkle glass.
Fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Dørene har høy alder og fremstår med normal alders-, bruks- og værrelatert slitasje.
Dørene fungerer ved befaringstidspunktet, men har oppnådd en alder hvor redusert funksjon må forventes.
Dørene har lavere isolasjonsevne og tetthet enn det som er vanlig etter dagens standard.
Dør til takterrasse fremstår med ekstra slitasje og har behov for vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon foreligger som følge av alder og generell tilstand.
TG3 er satt på bakgrunn av høy alder, slitasje, redusert funksjon og forventet behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting av dørene.
Terrassedør bør vedlikeholdes eller skiftes ut på kort sikt.
Normalt vedlikehold må påregnes frem til utskifting gjennomføres.

Eldre dører med redusert tetthet og isolasjonsevne kan medføre økt varmetap, trekk og redusert komfort.
Videre aldring vil kunne føre til økt vedlikeholdsbehov og ytterligere funksjonssvikt.
Det må forventes utskifting av dørene for å oppnå dagens standard for funksjon, tetthet og isolasjonsevne.

Kostnadsestimatet omfatter utskifting eller utbedring av ytterdører med tilhørende beslag, listverk og nødvendige tilpasningsarbeider.
Enkelte dører kan muligens restaureres og benyttes videre, mens andre må påregnes skiftet ut.
Omfanget vil avhenge av faktisk tilstand, valgt løsning og ønsket standard.
Estimert kostnad er et grovt overslag basert på registrerte forhold og må ikke oppfattes som et tilbud eller en bindende prisangivelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Værslitt terrassedør.



Råte og værslitasje.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takterrasse oppført med bærende konstruksjon av tre, tekket med eldre membranløsning av ukjent type.
Membranen er ikke nærmere identifisert ved befaringen.
Rekkverk av tre med stående spiler, målt til 90 cm.
Terrassens bærende konstruksjoner og innfestninger er i hovedsak skjult og var derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen.
Vurderingen er i hovedsak basert på synlige overflater og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran på takterrasse har høy alder og forventet levetid må anses som oppnådd eller overskredet.
Tekkingen fremstår med alders- og værrelatert slitasje.
Membranens type og oppbygning er ikke kjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller nyere rehabilitering.

Det ble registrert noe malingsflass, alders- og værslitasje på rekkverket.
Rekkverkshøyden ble målt til 90 cm.
Dagens krav er oppgitt til 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte membran og etablere ny forskriftsmessig tekkingsløsning for takterrassen.

Rekkverkshøyden bør økes til dagens standard.
Rekkverket bør skrapes, pusses og overflatebehandles etter behov.

Det er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Skader kan utvikle seg skjult over tid før de blir synlige innvendig.

Lavere rekkverkshøyde enn dagens anbefalinger kan medføre økt risiko for fall.
Manglende vedlikehold kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av treverket.

Kostnadsestimatet omfatter demontering av eksisterende membran, utskifting av sluk og tilhørende komponenter, ny membran, beslag og normalt tilhørende arbeider for en takterrasse på ca. 36 m².
Kostnadsestimatet er et grovt overslag basert på registrerte forhold og må ikke oppfattes som et tilbud eller en bindende prisangivelse.
Eventuelle skjulte feil og mangler, råteskader, fuktskader i underliggende konstruksjoner, behov for konstruktive utbedringer eller andre uforutsette forhold er ikke medregnet og kan medføre økte kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre membranløsning.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse oppført med bærende konstruksjon av tre og overflate belagt med terrassebord.
Terrassens bærende konstruksjoner og innfestninger er i hovedsak skjult av terrassebord og øvrige bygningsdeler, og var derfor ikke tilgjengelige for full inspeksjon ved befaringen.
Terrassen er utført som en trekonstruksjon utsatt for vær og fuktbelastning, og skjulte konstruksjoner må generelt anses som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, råte og redusert uttørking.
Vurderingen er i hovedsak basert på synlige overflater og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende malingsflass, værslitasje og nedbrutt overflatebehandling på terrasse, rekkverk og levegger.
Det er stedvis registrert råteskader, deformasjoner og skadede bord i rekkverk og levegger.
Rekkverk og levegger fremstår med betydelig vedlikeholdsetterslep og redusert funksjon.
Terrassens bærende konstruksjoner og innfestninger er i hovedsak skjult og kunne ikke inspiseres fullt ut ved befaringen.
Terrassen er utført som en trekonstruksjon utsatt for vær- og fuktbelastning, og skjulte konstruksjoner må generelt anses som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, råte og redusert uttørking.

Konsekvens/tiltak

• Utskifte råteskadede og skadde konstruksjonsdeler i rekkverk og levegger. Utføre nødvendig vedlikehold og overflatebehandling. Det anbefales samtidig å kontrollere skjulte konstruksjoner og innfestninger når konstruksjonen åpnes opp.

Manglende utbedring kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen og økt omfang av råteskader.
Skjulte skader kan forekomme i konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon.
Svekket konstruksjon kan over tid påvirke sikkerhet og funksjon.

Kostnadsestimatet omfatter utskifting av råteskadede og skadde deler av rekkverk og levegger, nødvendige snekkerarbeider samt overflatebehandling av utbedrede områder.
Kostnadsestimatet er et grovt overslag basert på registrerte forhold og må ikke oppfattes som et tilbud eller en bindende prisangivelse.
Eventuelle skjulte råteskader, skader i bærende konstruksjoner, innfestninger eller andre uforutsette forhold er ikke medregnet og kan medføre økte kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte og værslitasje på terrasse, rekkverk og levegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Teppe og belegg på gulvoverflatene.

Overflatene fremstår med normal aldersslitasje, men har generelt behov for oppgradering og modernisering sett i forhold til dagens standard og forventninger.

Vurdering av avvik:

• Overflatene er av eldre dato og bærer preg av normal alder og bruksslitasje.
TG 2 er satt som følge av alder og et generelt behov for oppgradering.
Vurderingen av overflatenes standard og estetiske uttrykk er i stor grad individuell og vil kunne variere ut fra den enkeltes preferanser og forventninger.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes normalt vedlikehold av overflatene.
Videre oppgradering eller modernisering av overflatene må vurderes ut fra tilstand, funksjonsbehov og den enkelte kjøpers ønsker og preferanser.

Eldre overflater har redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere løsninger.
Forholdet knytter seg i hovedsak til overflatenes visuelle uttrykk og alder, og behovet for oppgradering vil i stor grad være en individuell vurdering basert på den enkelte kjøpers krav til standard, funksjonalitet og estetikk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet, trepanel og malte flater på veggoverflatene.
Synlige bjelker med malte flater, samt prefabrikerte plater i himlingene.

Boligen var delvis 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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflatene er av eldre dato og bærer preg av normal alder og bruksslitasje.
TG 2 er satt som følge av alder og et generelt behov for oppgradering. Vurderingen av overflatenes standard og estetiske uttrykk er i stor grad individuell og vil kunne variere ut fra den enkeltes preferanser og forventninger.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes normalt vedlikehold av overflatene.
Kjøper bør forvente oppgradering og modernisering av overflater for å tilfredsstille dagens standard og egne ønsker.

Eldre overflater har redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere løsninger.
Det må forventes vedlikeholds- og oppgraderingskostnader over tid, men behovet for modernisering vil i stor grad være avhengig av den enkelte kjøpers krav til standard og estetikk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trekonstruksjon.
Det er foretatt stikkprøvekontroll av tilfeldige rom med hensyn til skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter og høydeforskjeller i etasjeskilleren.
Forholdet vurderes å være normalt for bygningens alder og konstruksjonstype, og er typisk for eldre tømmerhus hvor setninger og bevegelser har utviklet seg over tid.
Det er registrert ekstra understøttelser under deler av bjelkelaget i krypkjelleren. Dette kan indikere tidligere deformasjoner, setninger eller behov for forsterkning av konstruksjonen.
Det ble ikke registrert forhold som med sikkerhet tilsier pågående bevegelser ved befaringstidspunktet.

Registrerte høydeforskjeller:
- 1. etg, Gang - 30 mm
- 1. etg, Stue - 35 mm
- Loft, Sov - 35 mm

Konsekvens/tiltak
• De registrerte skjevhetene vurderes som normale ut fra bygningens alder og konstruksjonstype, og er typiske for eldre boliger hvor naturlige setninger og bevegelser har utviklet seg over tid.
Ingen tiltak vurderes som nødvendige på befaringstidspunktet.
Det anbefales å følge utviklingen over tid.
Ved tegn til økende bevegelser, nye riss eller deformasjoner bør forholdet undersøkes nærmere.

De registrerte skjevhetene kan påvirke opplevd komfort og medføre mindre funksjonsmessige avvik, men vurderes som forventede for en bygning oppført i 1870.
Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående eller unormale bevegelser ved befaringstidspunktet.

Radon

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonmåling.
Radonnivået er derfor ukjent, og måling anbefales utført.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe fra byggeår.
Sotluke lokalisert i gangen.
Det er eiers ansvar at skorstein og ildsted til enhver tid er i orden.
Det er feiervesenet som fører tilsyn med piper og ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sotrenninger på vegg og i området rundt feieluken.
Feieluken mangler ildfast plate på gulvet foran luken.
Pipen er en eldre mursteinspipe med høy alder.
Funksjon og innvendig tilstand er ikke verifisert ved befaringen.
Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt svikt, men alder og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Det er montert en eldre olje-/parafinovn i boligen.
Ovnen er av eldre dato og har passert forventet levetid.
Det er ikke verifisert om ovnen er i bruk eller tilfredsstiller dagens krav til fyringsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Monter ildfast plate foran feieluken i henhold til gjeldende anbefalinger.
Det anbefales å få utført kontroll av pipens innvendige tilstand ved neste feiing eller av fagkyndig person.
Rørfornying eller rehabilitering av pipeløpet må forventes.

Videre bruk av ovnen bør vurderes av fagkyndig.
Ved utskifting anbefales det å etablere en mer moderne og energieffektiv oppvarmingsløsning.

Manglende ildfast plate kan medføre økt risiko ved håndtering av sot og glør fra feieluken.
På grunn av pipens høye alder foreligger det usikker fremtidig funksjon, og skjulte skader eller slitasje i pipeløpet kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Eldre fyringsanlegg har økt risiko for driftsstans, redusert energieffektivitet og kan medføre behov for oppgraderinger eller utskifting.

Tilstandsrapport



Sotluke mangler ildfast plate på gulv.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med naturlig gulv mot grunn og bjelkelag av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert forhøyede fuktverdier i bjelkelaget. Målinger viste fuktinnhold på inntil ca. 22,5 vektprosent i trevirket.
Det er registrert spor etter mott/treborende insekter i bjelker og konstruksjonsvirke.
Det er registrert manglende fukt- og vindsperre mot isolasjonen i bjelkelaget.
Det er registrert ekstra understøttelser under deler av bjelkelaget. Dette kan indikere tidligere deformasjoner, svekkelser eller utilstrekkelig bæreevne i konstruksjonen.
Krypkjellere med naturlig grunn er generelt utsatt for fuktbelastning og har økt risiko for utvikling av råte-, sopp- og insektskader over tid.
Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av registrerte fuktforhold, spor etter treborende insekter, mangelfull oppbygging av bjelkelaget og usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og bæreevne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å foreta en nærmere undersøkelse av krypkjelleren og bjelkelagets tilstand.
Årsaken til de forhøyede fuktverdiene bør kartlegges, og nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen må vurderes.
Skadet eller svekket trevirke må skiftes ved behov.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse mot grunnen og sikre korrekt oppbygging av bjelkelaget mot isolasjonen.
Det anbefales videre å undersøke om de ekstra understøttelsene skyldes setninger eller utilstrekkelig dimensjonering av konstruksjonen.

Forhøyet fuktinnhold kan over tid føre til råteskader, soppvekst og redusert bæreevne i konstruksjonen.
Manglende fuktbeskyttelse og registrerte spor etter treborende insekter øker risikoen for videre nedbrytning av trevirket.
Konstruksjonens faktiske tilstand vurderes som usikker, og det kan ikke utelukkes behov for omfattende utbedringer etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimatet omfatter videre undersøkelser av krypkjeller og bjelkelag, herunder åpninger ved behov, fuktmålinger, vurdering av konstruksjonens tilstand samt innhenting av nødvendig faglig bistand og dokumentasjon.
Endelig omfang av eventuelle utbedringer kan ikke fastsettes på bakgrunn av visuell inspeksjon alene.
Kostnader til reparasjoner, forsterkning av konstruksjoner, utskifting av skadet trevirke, fukttiltak eller andre utbedringer er ikke medregnet.
Videre kostnader vil avhenge av funn ved nærmere undersøkelser, anbefalte tiltak og valgt løsningsnivå.
Kostnadsestimatet må ikke oppfattes som et tilbud eller en bindende prisangivelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måleresultat.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.
Belegg i trappetrinn.
Trappen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Trappen er av eldre dato og har oppnådd en høy alder.
Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på overflater og innredningsdetaljer.
Trappen fremstår som relativt bratt, og det er registrert begrenset frihøyde i deler av trappeløpet.
Utforming og målsetting tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til komfort og sikkerhet.
Trappen fungerer på befaringstidspunktet uten registrerte vesentlige funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og overflatebehandling bør utføres etter behov.
Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering anbefales det å vurdere oppgradering av trappen for å bedre tilgjengelighet, sikkerhet og brukskomfort.

Lav frihøyde og bratt utforming gir økt risiko for støt- og fallskader sammenlignet med moderne trapper.
Alder og slitasje medfører et økt vedlikeholdsbehov over tid.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre, finerte dørblader.
De innvendige dørene er fra 1985 og fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Innerdørene har passert halvparten av forventet levetid og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Det er registrert enkelte dører som tar mot karm eller terskel, og enkelte dører har slitasje som tilsier behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Dører med redusert funksjon bør justeres for å sikre tilfredsstillende åpning og lukking.
Vedlikehold eller utskifting av slitte dører bør vurderes ut fra tilstand, funksjon og ønsket standard.

Alders- og bruksslitasje medfører redusert funksjon på enkelte dører og økt behov for vedlikehold.
Behovet for utskifting vil i stor grad avhenge av funksjonskrav, ønsket standard og personlige preferanser.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner med tanke på tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert spor etter gnagere på befaringsdagen.
Det er registrert manglende gnagersikring mellom grunnmur og ytterkledning.
Manglende gnagersikring øker risikoen for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen.
Forekomst av skadedyr i skjulte og utilgjengelige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på loft, kaldtloft og i krypkjeller.
Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.

Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring.
Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagersikring der dette mangler.
Det anbefales å følge utviklingen av registrerte insektangrep og vurdere nærmere undersøkelser dersom det observeres ferske borehull, boremel eller annen aktivitet.
Fuktforhold i utsatte konstruksjoner bør holdes under kontroll for å redusere risikoen for videre utvikling av treborende insekter.

Manglende gnagersikring kan medføre inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.
Dersom aktivitet fra treborende insekter vedvarer over tid, kan dette føre til gradvis nedbrytning og svekkelse av trevirket.



Spor etter mott.



Spor etter mott.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Teknisk forskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Trepanel på veggoverflaten og i himlingen.
Vaskerommet er innredet med en utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Plastsluk og elektrisk ventilasjon.
Det er registrert ca. 10 mm fall på gulvoverflaten.
Det er registrert ca. 25 mm oppbrett av tettesjikt ved terskel.

Det er ikke etablert våtsone rundt vask eller dusj.
Gulvbelegg har passert forventet levetid.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimatet omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utdatert eller manglende fuktsikring.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,0 %

Fuktmåling er utført med Protimeter.
Måleinstrumentet registrerer normalt ikke verdier under ca. 6 %, og målinger under dette vil derfor ikke gi utslag på instrumentet.
Verdier under ca. 14 % vurderes generelt som tørre og innenfor normale nivåer for bygningsmaterialer.
Målingene gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet.

Hulltaking er utført som en stikkprøvekontroll på tilgjengelig sted og tidspunkt.
Undersøkelsen gir derfor ikke garanti for at det ikke kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.



Måleresultat.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Teknisk forskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vinylbelegg på gulvoverflaten.
Tapet på veggoverflaten.
Malt utførelse i himlingen.
Badet er innredet med enkel servant og speil, badekar og frittstående toalett.
Det er registrert tilnærmet flatt gulv.
Oppvarming av veggmontert stråleovn.
Elektrisk ventilasjon.
Tettesjikt ved terskel og overgang til vegg er ikke bekreftet.
Våtrommet har høy alder, og tettesjiktets utførelse og tilstand er usikker.
Det er ikke dokumentert membran eller annen fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon av tettesjikt, manglende inspeksjonsmulighet av sluk og usikker fremtidig funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimatet omfatter totalrenovering av våtrommet til normal standard, inkludert nødvendige arbeider knyttet til overflater, membran/tettesjikt, sluk, innredning, sanitærutstyr, elektriske installasjoner og rørføringer innenfor våtrommets avgrensning.
Estimert kostnad omfatter kun arbeider i selve våtrommet.
Eventuelle arbeider på elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner utenfor våtrommet, samt utbedring av skjulte skader eller andre forhold som avdekkes under arbeidene, er ikke inkludert.
Det må påregnes at uforutsette arbeider og tilleggskostnader kan tilkomme når eksisterende konstruksjoner åpnes.
Estimert kostnad skal ikke anses som et tilbud eller en bindende pris for utførelse av arbeidene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da tilgjengelige veggflater ikke ga egnet plassering mot våtsone for slik kontroll.
Innvendige vegger mot våtrommet er utført i tømmerkonstruksjon.
På grunn av konstruksjonens utførelse ble hulltaking vurdert som lite hensiktsmessig og ikke gjennomført.
Det er utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige veggflater i og tilstøtende våtsone.
Det ble ved befaringstidspunktet ikke registrert indikasjoner på forhøyet fuktinnhold i de kontrollerte områdene.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter i mørk utførelse.
Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ved stikkprøvekontroll med egnet fuktindikator ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier på kontrollerte og utsatte områder rundt kjøkkeninnredningen.
Det ble heller ikke observert symptomer på fuktskader ved befaringstidspunktet.
Det er ikke etablert komfyrvakt og automatisk vannstoppsystem ved kjøkkeninnredningen.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men det anbefales å få dette montert.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har passert halvparten av forventet levetid og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Det er registrert overflateslitasje som er naturlig ut fra innredningens alder.

Konsekvens/tiltak

• Normalt vedlikehold og justering av fronter og beslag anbefales ved behov.
Kjøper må påregne modernisering eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt.

Alder og slitasje kan medføre økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert funksjon.
Behov for modernisering vil i stor grad være av estetisk karakter og avhenge av kjøpers preferanser og tiltenkte bruk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Ved funksjonstest er det registrert begrenset avsug på anlegget.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av redusert funksjon og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør kontrolleres nærmere og rengjøres ved behov.
Det anbefales å undersøke kanalføring, filter og viftefunksjon for å avklare årsaken til redusert avsug.
Utskifting må påregnes dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan oppnås.

Redusert avsug kan gi dårligere ventilering av matos og fukt, noe som over tid kan medføre økt belastning på innvendige overflater og konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Kun synlige og tilgjengelige deler av installasjonen er vurdert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige deler.
Skjulte rørføringer er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og tilstanden på disse er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og enkelte vinduer med ventiler.
Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon for å bedre inneklimaet.

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Funksjonen ble kontrollert ved befaringstidspunktet og varmepumpen fremsto å være i normal drift.
Det er ikke foretatt nærmere teknisk vurdering av anlegget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringer stemmer med kursfortegnelsen.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Anlegget er opplyst installert i 1985.

Vurdering av avvik:

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kontroll over tid kan medføre at feil eller svakheter i anlegget ikke avdekkes.
Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for funksjonssvikt og behov for oppgraderinger sammenlignet med nyere anlegg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er ved befaringen utstyrt med røykvarslere og håndslokkeutstyr.
Det ikke fremlagt dokumentasjon på utført kontroll eller service.
Pipe og ildsted er registrert.
Branntekniske forhold er kun vurdert ut fra visuelle observasjoner, og det er ikke utført brannteknisk kontroll av installasjoner eller konstruksjoner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er av eldre dato.
Deler av dreneringssystemet antas å være fra ca. 1985, mens enkelte deler kan være eldre.
Dreneringen må forventes å ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard og krav.
Drenering og utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Vurderingen er derfor basert på bygningens alder, registrerte forhold og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

• Dreneringen har passert forventet levetid og må forventes å ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard.
Det foreligger usikker fremtidig funksjon som følge av alder og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak

• Dreneringens funksjon bør følges opp over tid.
Ved tegn til fuktinntrenging eller ved rehabilitering av grunnmur anbefales det å foreta nærmere undersøkelser og vurdere utskifting av drenering og utvendig fuktsikring.

Redusert funksjon i dreneringssystemet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.
På grunn av konstruksjonens alder og begrensede inspeksjonsmuligheter kan skjulte svakheter eller svikt i dreneringssystemet ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter av sparesteinsmur og betong.
Tilstand settes som følge av alder, slitasje og byggemåte.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss og vertikale sprekker i grunnmuren.
Sprekkdannelsen vurderes å være forenlig med bygningens alder og konstruksjon, men innebærer usikkerhet knyttet til murverkets tilstand og videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene.
Dersom det registreres økende sprekkvidder, bevegelser eller andre tegn til setninger, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

Riss og sprekker kan bidra til økt fuktinntrenging og redusert bestandighet i murverket over tid.
Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga grunnlag for å konkludere med vesentlig svekket bæreevne.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som hovedsakelig flat med naturlige fallforhold som gir tilfredsstillende overflateavrenning bort fra bygningen.
Det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer unormal vannansamling eller mangelfull drenering på synlige og tilgjengelige områder.
Kun forhold synlige ved befaring er vurdert.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet septiktank i betong.
Septiktanken antas å være fra ca. 1959.
Installasjonsår og teknisk tilstand er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Manglende kontroll over tid kan medføre at feil eller svakheter i anlegget ikke avdekkes.
Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for funksjonssvikt og behov for oppgraderinger sammenlignet med nyere anlegg.

Bygninger på eiendommen

Eldhus



Anvendelse
Bod

Byggeår
1870

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Grunnmur og fundamenter av lødd stein og betong.
Gavlvegger av trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trepanel.
Saltak utført som åstakskonstruksjon, tekket med teglstein og betongtakstein.
Enkel ytterdør av trekonstruksjon.
Vinduer med karmer av tre og enkle glass.
Gulv av betong.
Innvendige konstruksjoner er i hovedsak synlige.

Det er registrert råte i deler av trepanelet og på Ytterdøren.
Bygningen har gjennomgående enkel standard og et betydelig vedlikeholds og oppgraderingsbehov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

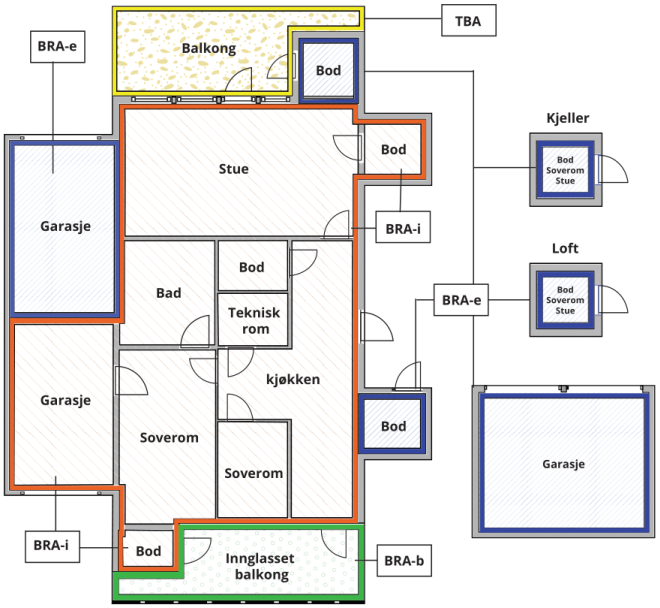
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	51			51	36
1. Etasje	94			94	27
Krypkjeller					
SUM	**145**				**63**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, gang, bod, vaskerom, bad, kjøkken, stue, spisestue		
Krypkjeller		Krypkjeller, lagerrom	

Kommentar

Areal for krypkjeller er ikke medregnet i boligens areal, da takhøyden ikke tilfredsstiller kravene til måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Eldhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: For bygninger oppført før innføring av dagens byggesaksregler er dette et vanlig forhold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Jarle Aarvik	Takstingeniør
	Kristine Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	3	282		0	935.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rekkjevegen 37

Hjemmelshaver
Bergtun Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Vea.
Området består av spredt bebyggelse.
Det er kort vei til barnehage, skole, butikk, idrettsanlegg og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med ukjent overløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med singlet innkjørsel.
Eiendommen har stor hage med gressarealer, spredt beplantning bestående av busker, trær og hekk.
Tomten fremstår som pent opparbeidet og godt vedlikeholdt ut fra alder og bruk.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente tinglyste forhold.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med krypkjeller, 1. etasje og loft.
Frittstående garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selges ved fullmakt.	Finnes ikke		Nei
Eier	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.09.1985		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep i

Forutsetninger

konstruksjoner eller installasjoner.
Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller tekniske målinger utover det som fremgår av rapporten.
Bygningen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater på befaringstidspunktet.
Arealer eller bygningsdeler som ikke var tilgjengelige på grunn av møblering, lagring, lukket konstruksjon, snø/is eller andre forhold, er ikke vurdert.
Opplysninger gitt av eier eller representant er lagt til grunn der annet ikke er angitt, og disse er ikke nødvendigvis verifisert.
Der dokumentasjon ikke foreligger, er normal byggeskikk og løsninger ut fra byggeår lagt til grunn.
Skjulte feil og mangler kan forekomme, og forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige ved befaring er ikke vurdert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0292/26

Selger 1 navn
Kristine Vik

Gateadresse
Rekkjevegen 37

Poststed	Postnr
VEAVÅGEN	4276

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ole Bergtun

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0292/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0292/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Vik	4a3ae89223f4cb4187209209f62c0ba43c7cb09a	23.09.2026 07:33:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0292/26

- 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

Nabolagsprofil

Rekkjevegen 37 - Nabolaget Østhus/Rekkje - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Offentlig transport

Veavågen Linje 210, N288	6 min 0.5 km
Bleikmyrvegen/Veakrossen Linje 209, 210, X210, N288	4 min 2.2 km
Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	15 min 9.7 km
Haugesund Karmøy	21 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	29 min 19.3 km

Skoler

Veavågen skole (1-7 kl.) 351 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Danielsen ungdomsskole Karmøy (8-10 k... 177 elever, 10 klasser	19 min 1.7 km
Åkra ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 18 klasser	11 min 5.7 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 381 elever, 27 klasser	13 min 7.3 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	11 min 5.8 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	11 min 6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

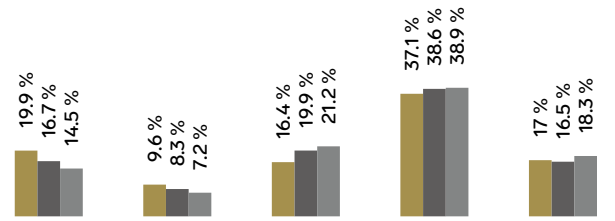
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østhus/Rekkje	1 000	406
Åkrehamn/Vedavågen	11 331	5 139
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinarskogen Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 0.6 km
Espira Sletten barnehage (0-5 år) 85 barn	17 min 1.6 km
Vea barnehage (0-5 år) 64 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Prix Vedavågen Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km
Spar Vea	6 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 90/100

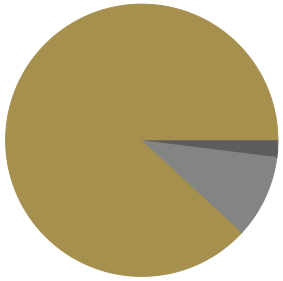
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Sævikdalen idrettsanlegg Fotball, sandvolleyball	5 min 0.4 km
Jovika ballløkke Ballspill	5 min 0.5 km
Actic Karmøyhallen	10 min
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	10 min

Boligmasse

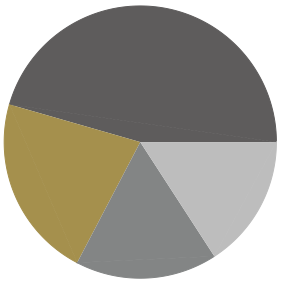


- 89% enebolig
- 2% rekkehus
- 10% annet

Varer/Tjenester

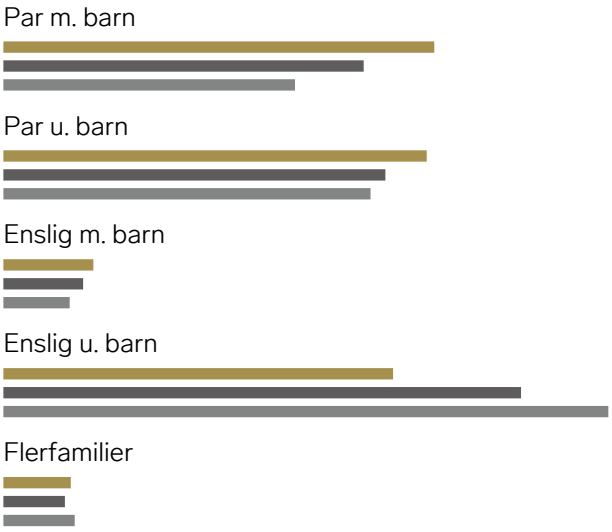
AMFI Åkrehamn	8 min
Apotek 1 Veakrossen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 46% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

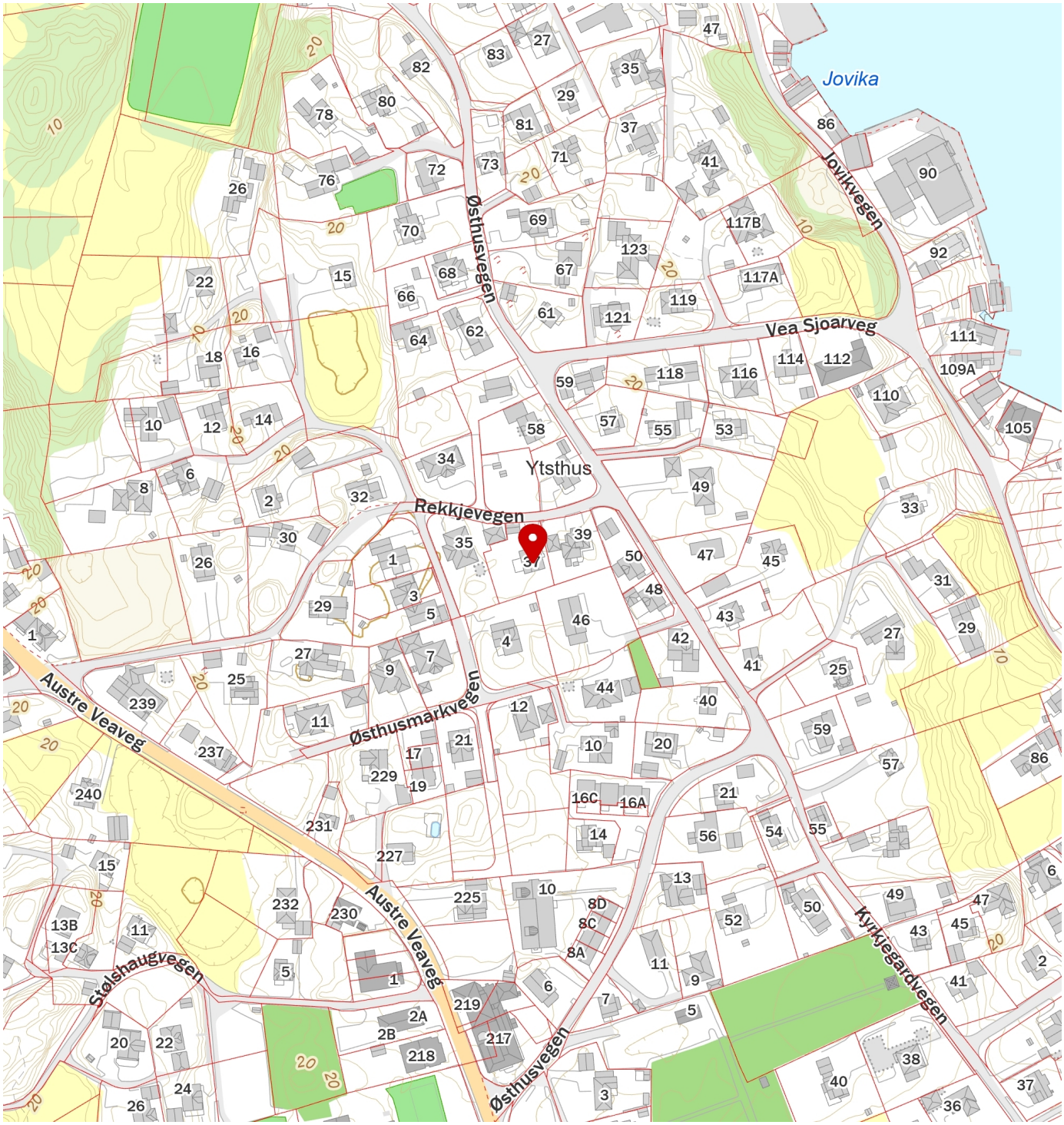


Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 282	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Rekkjevegen 37, gatenr 1264 4276 Veavågen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	102 2	Østhus Åkra-Vea
Oppdatert:	21.08.2026	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6100403 4706	Veavågen Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Østtun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.04.1960	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	935,8 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	11.04.1960	Avgiver	1149/3/7	-914,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/3/282	914,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rekkjevegen 37	Bolig	135,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9370447			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		12,0		12,0			
H01	1	67,0		67,0			
L01		56,0		56,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1149 1 36	Våningshus, Østhus, 'ysthus', Vedavågen	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1955 ble taket løftet og ark bygget samt. Med bislag. Nye vi nduer satt inn, ny kledning delvis skiftet. 1985 ble huset bygget på mot øst ved inngang, for å få plass til vaskerom og ny inngang	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9370455			Antall etasjer:	1

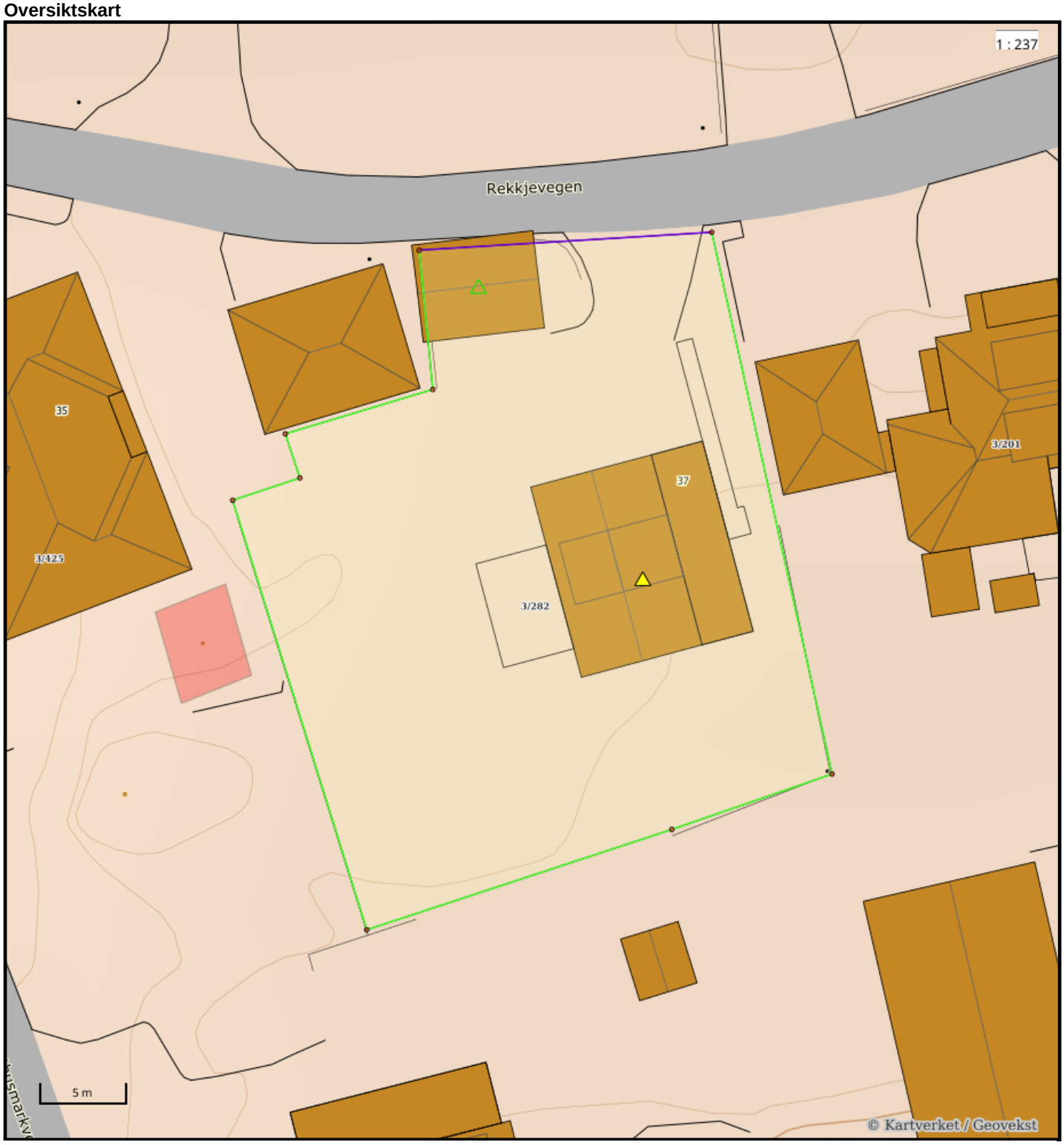
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			31,0	31,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1149 1 37	Eldhus, Østhus, 'ysthus'.	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



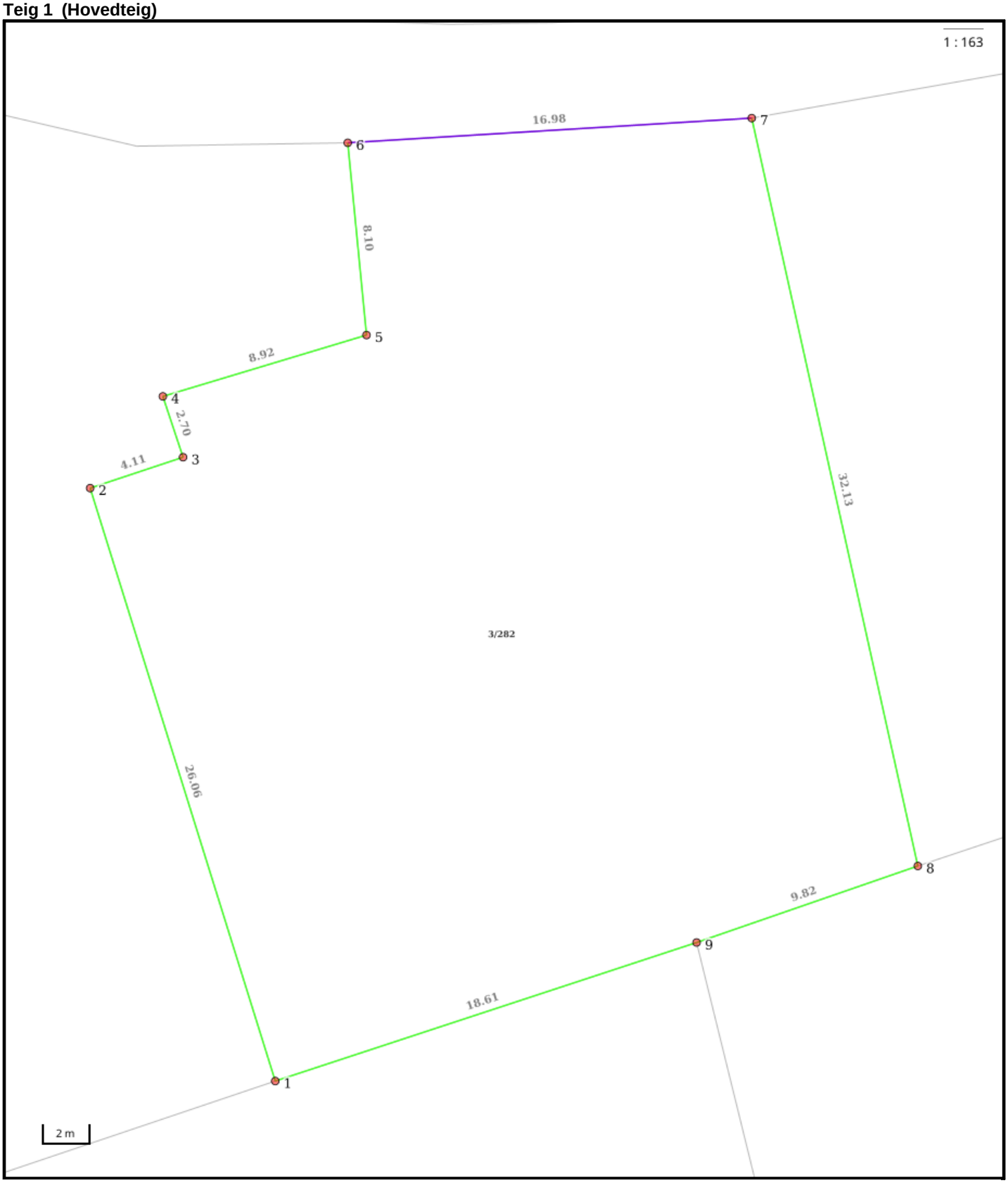
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 935,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

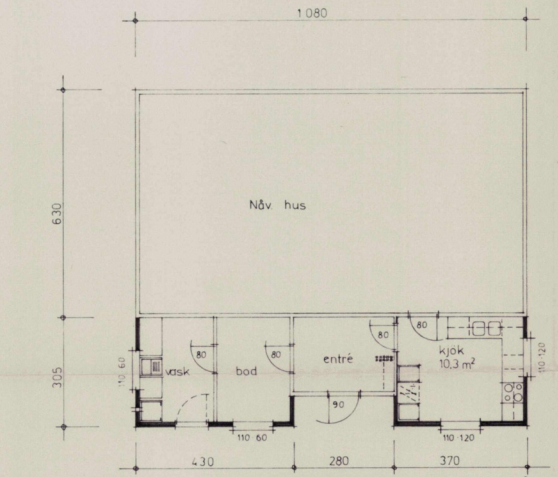
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 578 976,17	285 085,92	26,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 579 000,24	285 075,94	4,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 579 001,88	285 079,71	2,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 579 004,35	285 078,63	8,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 579 007,68	285 086,91	8,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 579 015,64	285 085,39	16,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 579 018,20	285 102,18	32,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 578 987,59	285 111,95	9,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 578 983,56	285 103,00	18,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

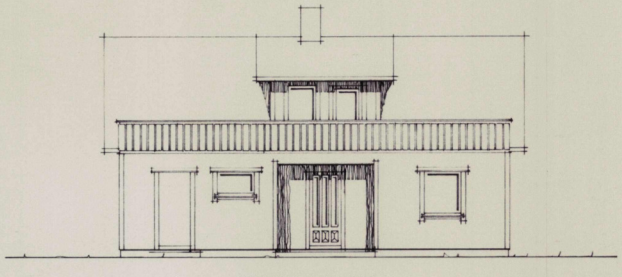
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

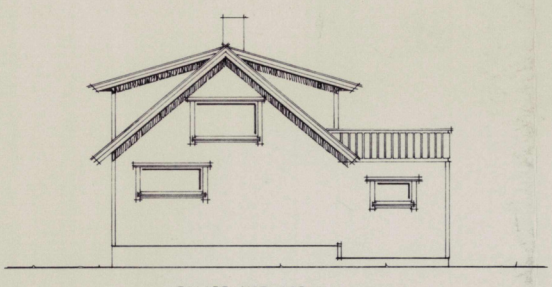
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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



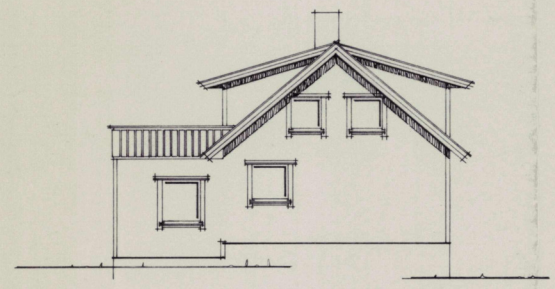
PLAN AV 1. ETG. Nåv areal: (10,80 · 6,30) + (3,00 · 2,20) = 74,6 m²
Tilbygg: (3,70 · 3,05) + (4,20 · 3,05) = 24,1 "
98,7 m²



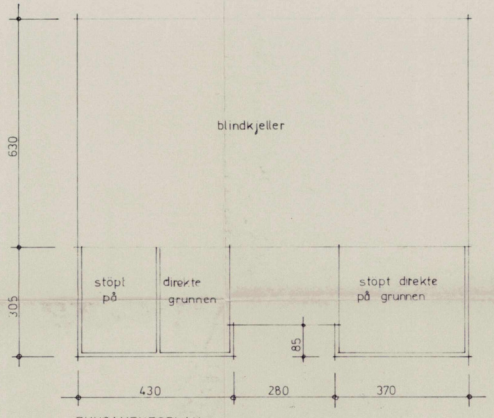
FASADE MOT ØST



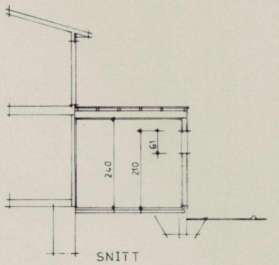
FASADE MOT SØR



FASADE MOT SØR



FUNDAMENTSPLAN



SNITT

Rev.		Dato	Sign
Målestokk 1:100	Dato 12-3-85	Signatur K.V.	

PLAN, FASADER og SNITT

Byggherre: OLE BERGTUN

Byggested: G.nr. 3 b.nr. 282 Vedavågen

Kommune: KARMØY

Husbankens reg. nr. | Tegning nr. | Sak nr. 149

KARMØY-HUS as
TLF. 047/51 496 – 4250 KOPERVIK

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov om åndsverker av 12. mai 1961.

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

KARMØY
BYGNINGSRÅD

U T S K R I F T

A V

M Ø T E B O K

Sak 288 /85.Delegasjonssak. Saksbehandler: Monsen.

Søknad av 14.3.85 fra Ole Bergtun v/Karmøy Hus A/S om oppføring av tilbygg til bolighus på gnr. 3, bnr. 282, Vedavågen.

Tilbygget er planlagt med grunnflate 24,1 m2 og gjelder utvidelse av kjøkken, vaskerom og bod.

Vedtak:
Bygningssjefen godkjenner oppføring av tilbygg som omsøkt.

Karmøy tekn. etat, bygningssjefen, den 02.04.85.

J. I. Lieng

KARMØY
BYGNINGSRÅD

U T S K R I F T

A V

M Ø T E B O K

Sak 288 /85.Delegasjonssak. Saksbehandler: Monsen.

Søknad av 14.3.85 fra Ole Bergtun v/Karmøy Hus A/S om oppføring av tilbygg til bolighus på gnr. 3, bnr. 282, Vedavågen.

Tilbygget er planlagt med grunnflate 24,1 m2 og gjelder utvidelse av kjøkken, vaskerom og bod.

Vedtak:
Bygningssjefen godkjenner oppføring av tilbygg som omsøkt.

Karmøy tekn. etat, bygningssjefen, den 02.04.85.

J. I. Lieng

Søknad av 14-3-85 fra Ole Bergtun v/Kaimi Hus A/S
om oppføring av tilbygg til boligbus på gnr 3 bnr 782
Vadarvegen.

Tilbygget er planlagt med grunnflate på 27,1 m²
og gjelder utvidelse av kjøkken-vaskerom samt bad.

Vedtak

Byggingsjefen godkjenner oppføring av
tilbygg som omsøkt

HH

208/85 D

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/282
Adresse: Rekkjevegen 37
Dato: 27.08.2026
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: 3/282
Adresse: Rekkjevegen 37
Utskriftsdato: 27.08.2026
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.

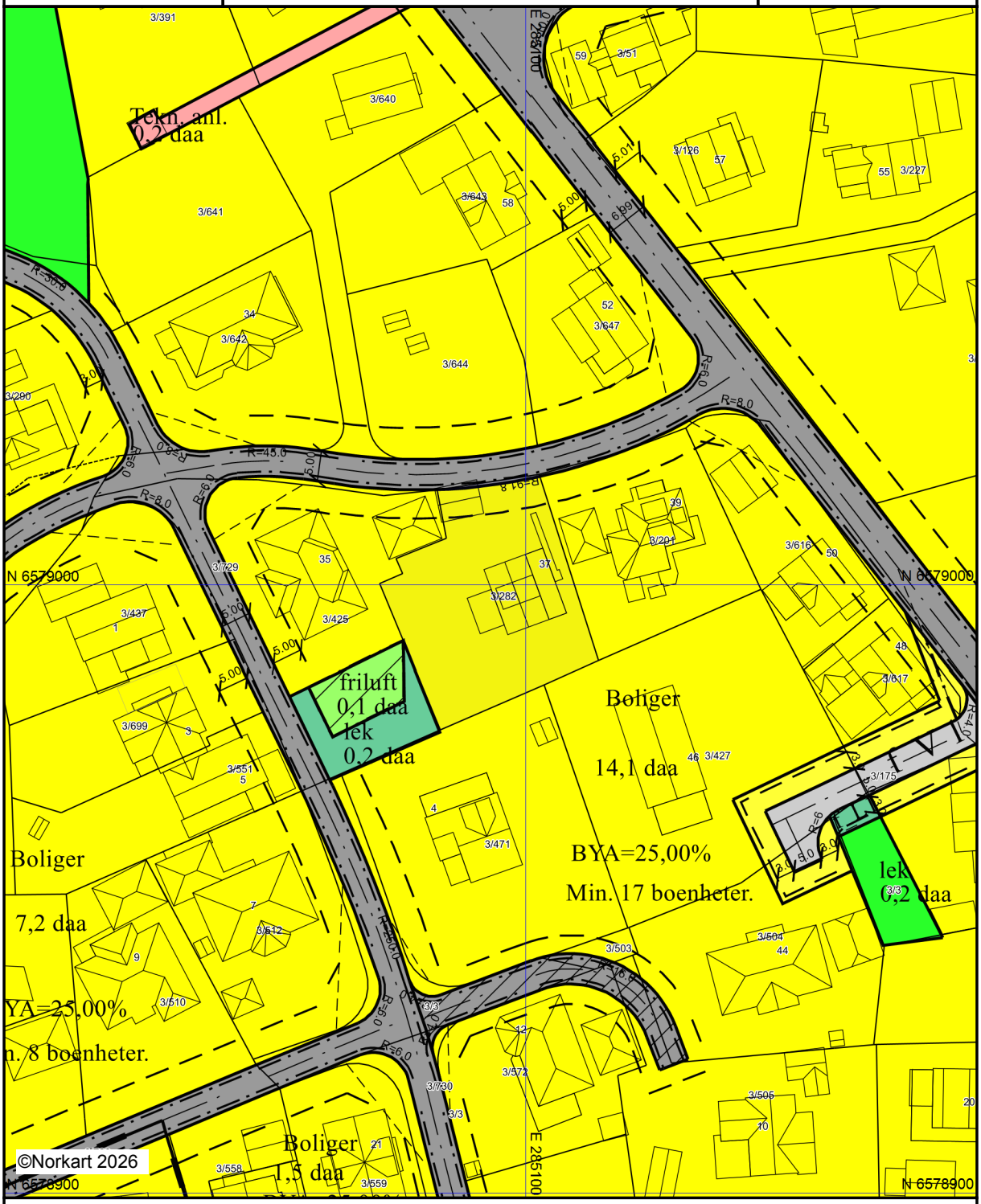
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/282
Adresse: Rekkjevegen 37
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

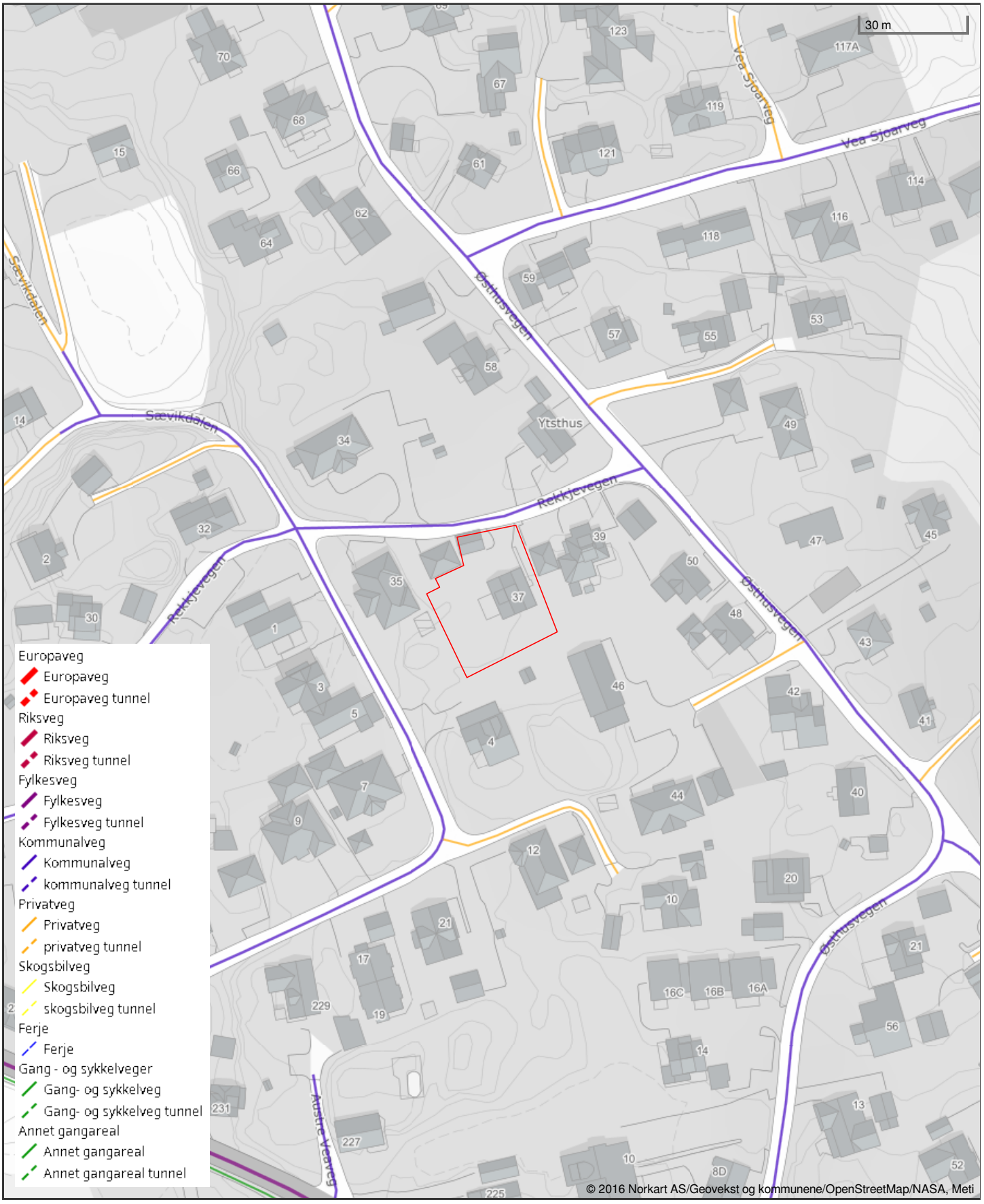
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 27.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 3/282//



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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rekkjevegen 37, 4276 VEAVÅGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Oversiktskart for eiendom 1149 - 3/282//



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.

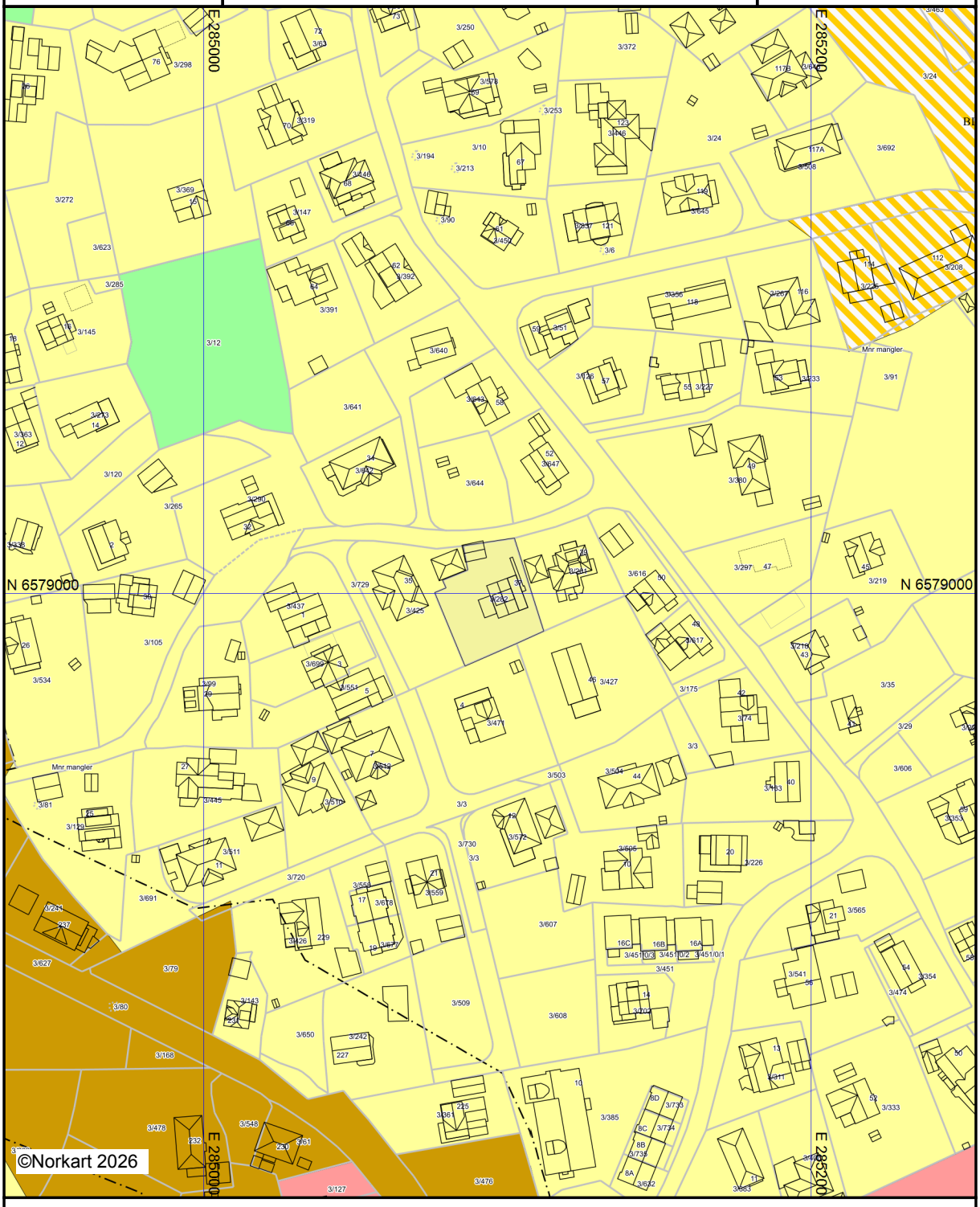
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3/282
Adresse: Rekkjevegen 37
Dato: 27.08.2026
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.

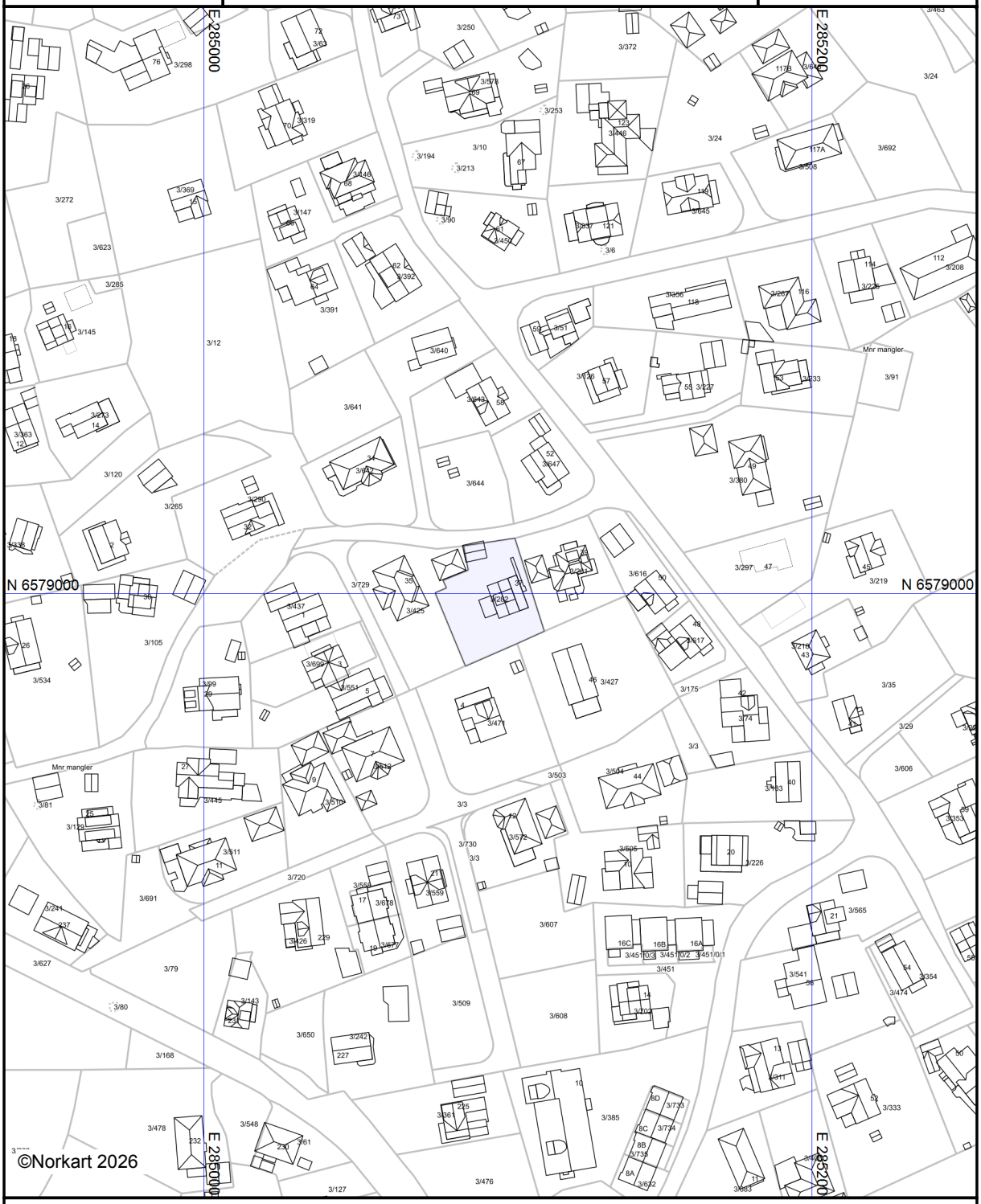
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 3/282
Adresse: Rekkjevegen 37
Dato: 27.08.2026
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

Kulturminnerapport

Eiendom	1149 3/282		
Utskriftsdato	27.08.2026	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

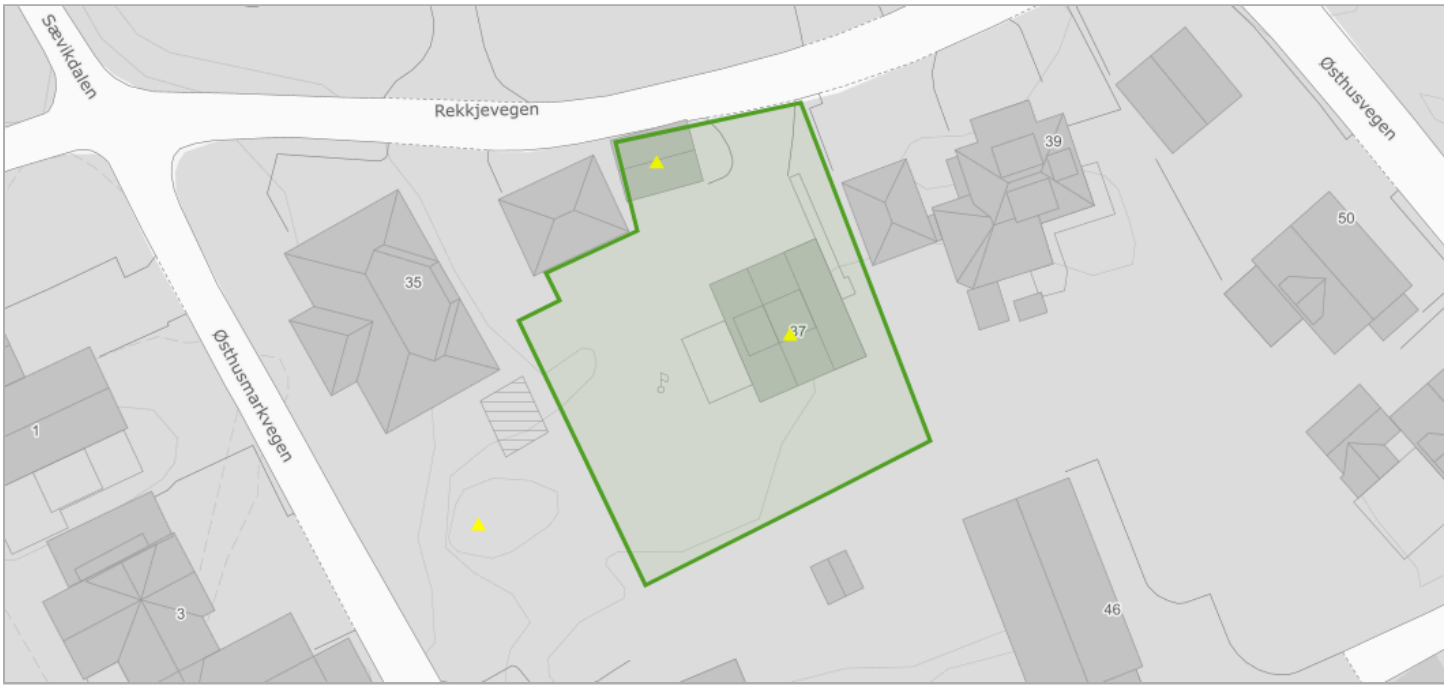
- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
1149-0001-037	ELDHUS, ØSTHUS, 'YSTHUS'.	Annet SEFRAK-bygg
1149-0001-036	VÅNINGSHUS, ØSTHUS, 'YSTHUS', VEDAVÅGEN	Annet SEFRAK-bygg

Utskriftsdato: 27.08.2026

Karmøy kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rekkjevegen 37, 4276 VEAVÅGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 206,16 kr
Eiendomsskatt	1 915,00 kr
Feiing	616,00 kr
Renovasjon	4 015,00 kr
Slam	3 916,80 kr
Vann	3 314,36 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Karmøy kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	282	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rekkjevegen 37, 4276 VEAVÅGEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 487 000,00 kr
Skatt	3 194,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	13.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Karmøy kommune
Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik
Telefon: 52 85 75 00
E-post: post@karmoy.kommune.no

Dato: 31.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Gnr:	**3**	Bnr:	**282**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Rekkjevegen 37, 4276 VEAVÅGEN**						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.	☒

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

16.06.15

Korrigert 19.02.19

BEHANDLINGER OG REVISJONER:

Godkjent i UFS 13.03.14

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

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

Revidert og godkjent i UFS 15.05.14

Forslag til UFS/FSK 15.01.15

Godkjent i FSK 26.01.15 – lagt ut på høring

Endret etter drøftingsmøte med fylkesmann, fylkeskommune og Statens vegvesen 21.04.15

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

Godkjent i kommunestyret 16.06.2015

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

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

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

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

a. Bebyggelse og anlegg

b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

1.2 Krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse

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

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

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

1.4 Plankrav innenfor området Eike, Kolnes, Skre

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

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

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

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

1.5 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

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

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

2.1 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

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

3.1 Veg, vann og avløpsanlegg

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

3.2 Håndtering av overflatevann

a. Bebyggelse i tilknytning til vassdrag

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

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

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

b. Reguleringsplaner

Reguleringsplaner skal gis en utforming som ivaretar følgende forhold:

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

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

c) Påslippskrav

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

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

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

3.4 Bestemmelser om vegtrafikkstøy

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

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

4.1 Generelle rekkefølgekrav

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

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

4.2 Rekkefølgekrav for utbygging i området Eike, Kolnes, Skre

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

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

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

5.1 Bestemmelse om universell utforming

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

5.2. Bestemmelse om barns utemiljø

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

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

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

5.3 Bestemmelse om parkering

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

5.3.1 Bestemmelser om parkering ved boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Bestemmelser om parkering ved forretningsbebyggelse

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

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

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

5.3.3 Bestemmelser om parkering ved industri- og lagerbebyggelse

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

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

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

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

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

5.3.5 Minstenorm for parkeringsarealer

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

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

5.4 Bestemmelser om tettstedsutvikling

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

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

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

5.6 Bestemmelser om gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10 Bestemmelse om byggegrense til uregulerte kommunale veger

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

5.11 Bestemmelse om avkjørsel til riksveger og fylkesveger

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

5.12 Bestemmelse om høydeplassering for bygninger ved sjø

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

5.13 Bestemmelser om bygningshøyde

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

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

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

5.15 Bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og uthus.

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

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

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

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

5.16 Bestemmelse for eksisterende fritidsboliger

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

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

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

6.1 Automatisk fredede kulturminner.

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

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

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

6.3 Forholdet til maritime kulturminner

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

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

6.5 Nyere tids kulturminner

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

6.6 Istandsetting av bygninger og objekter

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

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

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

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

Følgende tiltak kan godkjennes:

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

- Fradeling av tilleggsarealer på inntil 200 m2.

8. Bestemmelser om fysisk utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

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

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

8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområde for naust

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

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

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

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

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

8.5 Bestemmelser om byggehøyder i sentrumsområder i Kopervik og Åkrehamn

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

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

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

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

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

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

8.7 Bestemmelser knyttet for områder vist til sikringssoner over rørledningstunneler

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

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

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

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

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

8.9 Bestemmelse knyttet til utvidet næringsområde på Husøy

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

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

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

9.1 Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

arealer.

IV. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§11-8)

10. Hensynssone for bevaring av naturmiljø

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

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

12. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

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

13 Hensynssone for båndlegging

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

RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Sjøområder vist i kommuneplanen

1.1 FFFNA- områder

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

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

mulig grad.

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

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

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

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

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

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

1.2 N- områder

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

1.3 F- områder

Akvakultur uten fysiske anlegg på sjøoverflaten kan vurderes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planbestemmelser
Plan 291 - VEA NORD I

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

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

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

Området reguleres til følgende formål :

I . BYGGEOMRÅDER

A. Område for boligbebyggelse
B. Område for konsentrert boligbebyggelse

II. TRAFIKKOMRÅDER

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

III. FRIOMRÅDER

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

IV. SPESIALOMRÅDER

A. Område for bevaring – steingard

B. Friluftsformål med hensynssone - potetkjeller

C. Område for tekniske anlegg

D. Frisiktsoner

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveger

VI. FELLESBESTEMMELSER

I. BYGGEOMRÅDER

A. Områder for boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Områder for konsentrert boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

§ 15. Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje mot veg.

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

II TRAFIKKOMRÅDER

A. Veger

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

B. Gang- og sykkelveger / fortau

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

C. Annet trafikkareal

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

E. Område for støyvoll/ skjermer

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

III. FRIOMRÅDER

A. Område for fri lek/ rekreasjon

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

B. Lekeplasser og C. Balløkker

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

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

IV. SPESIALOMRÅDER

A. Område for bevaring – steingard

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

B. Friluftsformål med hensynssone - potetkjeller

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

C. Område for tekniske anlegg

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

D. Frisiktsoner

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

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveger

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

VI. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Kristian Steinnes	
Adresse:	
Rekkjevegen 35	
Postnummer:	Poststed:
4276	Veavågen
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
250985[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 722718 Tinglyst: 16.06.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ole Bergtun	021128[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1149	Karmøy	3	282		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1149	Karmøy	3	425		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
28/5-21	Ole Bergtun

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

3/425 har lov til å bruke en liten del av 3/282 for tilkomst til garasjedør. Området er på Ca 1,5m x 2,7m (4,1m2) som vist med skravert område i vedlagt kart.

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

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

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
28/5-21 Veavågen	Ole Birkeland

Noter:

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

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.05.2021 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Hein Tangen	Doknr: 1388931 Tinglyst: 10.10.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Østhusmarkvegen 3	
Postnummer: 4276 | Poststed: Veavågen	
Fødselsnr./Org.nr. 010187 [redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Einar Myre	180784 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1149	Karmøy kommune	3	511		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1149	Karmøy kommune	3	99		
1149	Karmøy kommune	3	201		
1149	Karmøy kommune	3	282		
1149	Karmøy kommune	3	437		
1149	Karmøy kommune	3	445		
1149	Karmøy kommune	3	551, 699		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
15/8-18	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eierne av gnr 3, bnr 99, 201, 282, 437, 445, 551 og 699 har rett til å ha liggende samt tilgang til å drifte, vedlikeholde og rehabilitere/reparere felles vann- og avløpsanlegg over gnr 3, bnr 511. Anleggets trasé er vist på vedlagt kart datert 04.05.2018

Eventuelle gravearbeider i forbindelse med skade/brudd på ny trasé lagt over gnr 3 bnr 511, eller arbeider i forbindelse med påkobling til etablert vann- og avløpsanlegg i den over nevnte beskrevne traséen, bekostes av rettighetshaverne. På samme måte bekoster de tilbakeføring av arealet etter reparasjon/påkobling til samme stand som arealet var før arbeidene ble igangsatt, herunder med asfalt, belegningsstein eller annet fast toppdekke.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

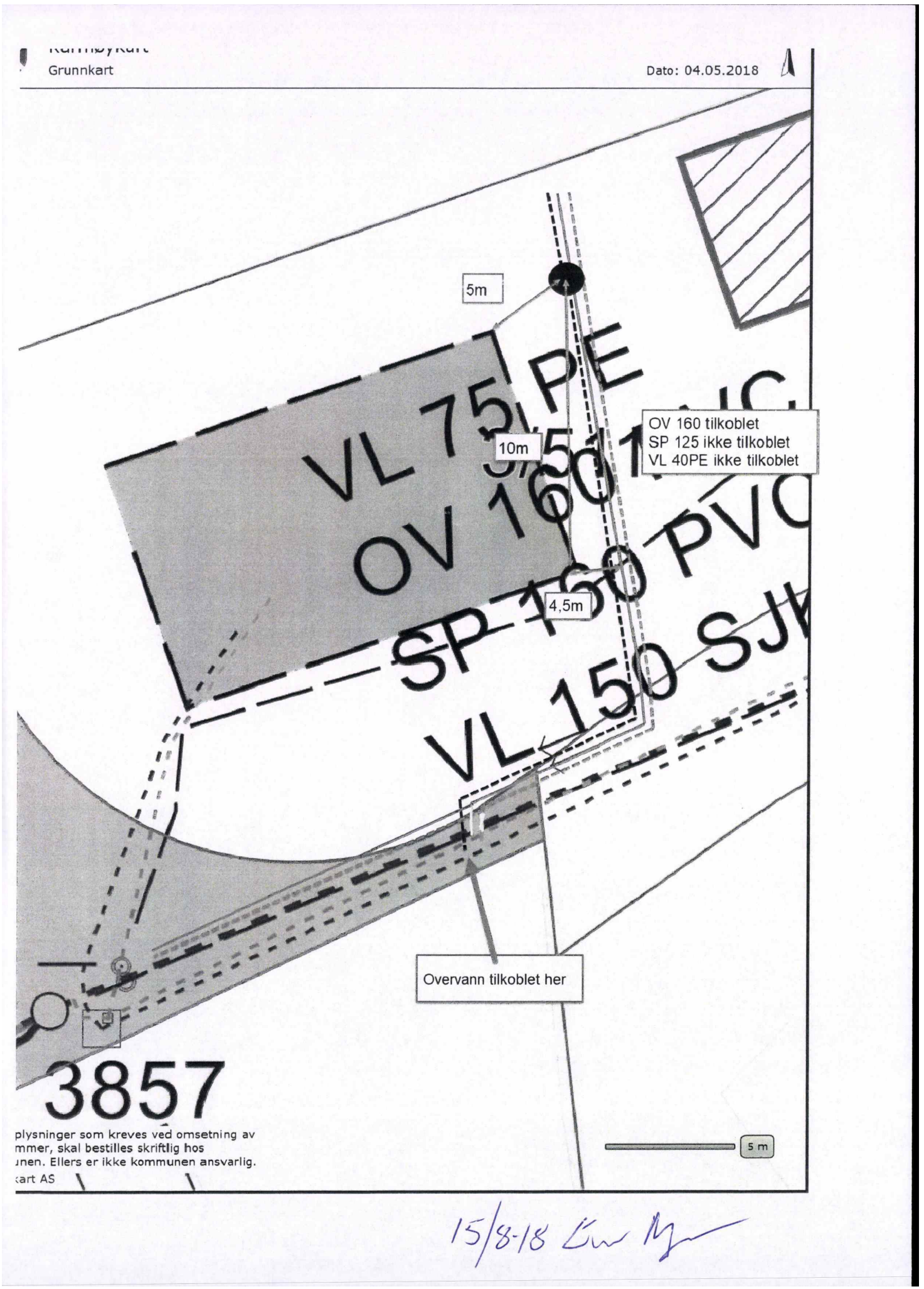
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Veavågen 15/8-18	

Noter:

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


Grunnkart
Dato: 04.05.2018
5m
10m
4,5m
OV 160 tilkoblet
SP 125 ikke tilkoblet
VL 40PE ikke tilkoblet
Overvann tilkoblet her
3857
5 m

15/8-18