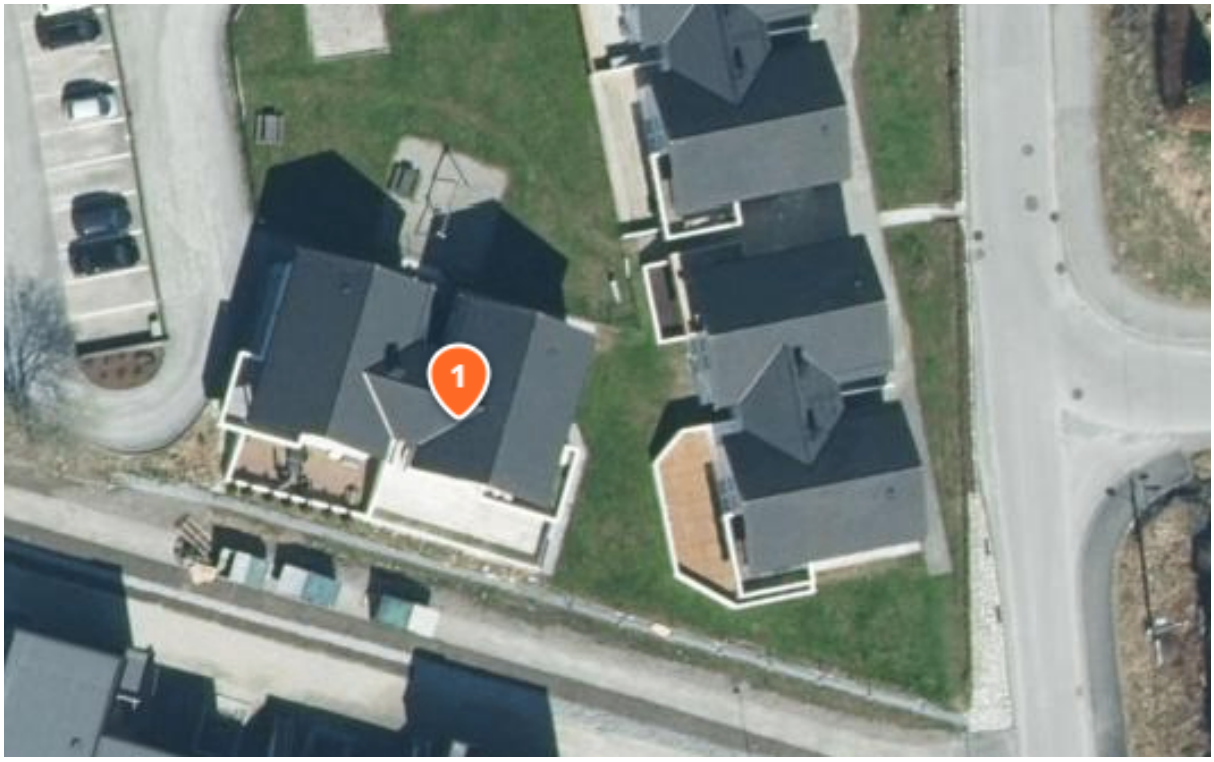
Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Snikvegen 69 B, 5545 VORMEDAL
KARMØY kommune
gnr. 119, bnr. 120, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3322 **Eiendomsverdi ref nr:** QE8450

Autorisert foretak: TM Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Erik Tørring

TM Taksering AS

MESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Norsk takst

TM Taksering AS

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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

Boligbygg med flere enheter oppført i 2007.
Oppført på ringmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med takstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger/utbedringer.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i glass/metall og tre.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett og laminat på gulv. Malte overflater på vegger og tak-ess plater i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Betongdekke mot grunn.
Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.
Det var mye lagret i boden på befaringsdagen og overflater i dette området var derfor ikke totalt synlig. Det må derfor påpregnes ytterligere undersøkelser når boligen er fraflyttet. Dette for info.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.
Det er fliser på vegger og tak-ess plater i himling. Vindu i våt sone er beskyttet av glassvegger.
Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen.
Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert villavent på kjøkken. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Vaskerom
Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.
Det er malte overflater på vegger og tak-ess plater i himling.
Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm inkludert lokalt fall til sluk på dette gulvet. 40mm oppkant ved terskel.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikte på befaringsdagen.
Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert villavent på kjøkken. Vaskerommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er ikke synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.
Det er installert sentralstøvsuger i utvendig bod. Utstyret er ikke funksjonstestet.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.
Tilstandsgraden 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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellesområder.

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

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

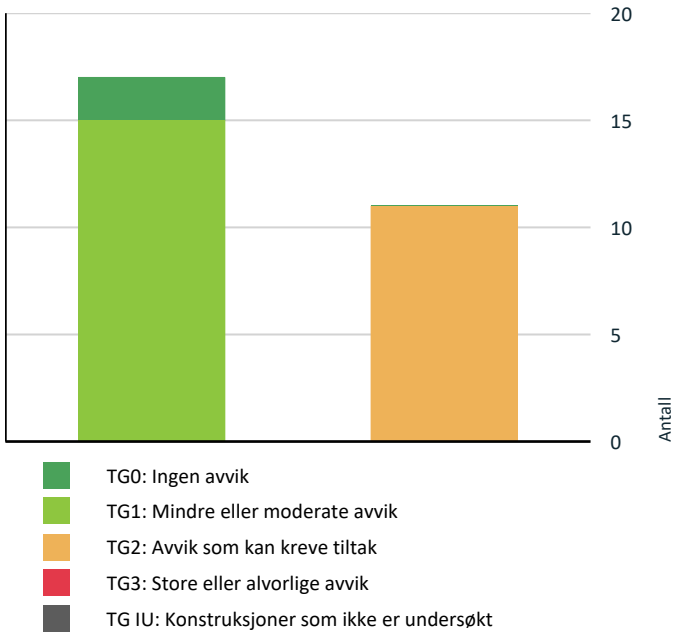
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

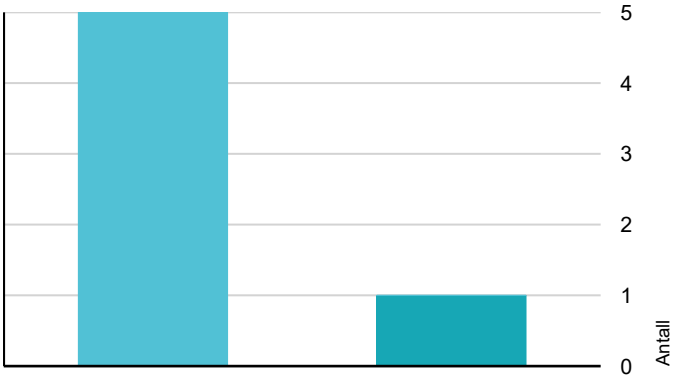
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger gitt av eier om byggeår, oppgraderinger og utført vedlikehold er lagt til grunn dersom annet ikke fremgår av rapporten.

Konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen er ikke kontrollert, og tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold.

Skjulte installasjoner som elektrisk anlegg, rørføringer i vegger og konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert, og vurderes derfor kun på bakgrunn av synlige forhold.

Der dokumentasjon ikke har vært fremlagt, er vurderingene basert på visuell befaring og generelle erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Bygningen forutsettes brukt og vedlikeholdt på normal måte i henhold til bygningens alder og konstruksjon.

Befaringen kan ha blitt utført under værforhold som kan ha påvirket muligheten til å avdekke enkelte forhold, særlig utvendige forhold og fuktforhold.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt 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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i glass/metall og tre.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er noe slitasje i treverk ved innglasset del. Det er også noe slitasje i limtredrager her.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt treverk og limtredrager ved innglasset del, for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader eller svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke kjent om det er utarbeidet vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget. Manglende vedlikeholdsplan medfører økt risiko for at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett og laminat på gulv. Malte overflater på vegger og tak-ess plater i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke mot grunn.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

• Ildfast stein har sprekker.

Det er sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut for å unngå redusert sikkerhet og fare for brann eller skade på ovnen.
Sprekker i ildfast stein kan føre til at ovnen ikke fungerer som den skal, og øker risikoen for varmegjennomslag til omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det var mye lagret i boden på befaringsdagen og overflater i dette området var derfor ikke totalt synlig. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser når boligen er fraflyttet. Dette for info.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mye lagret i boden og overflater er ikke synlig i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en ny inspeksjon av boden når den er tømt, slik at alle overflater kan vurderes.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller avvik kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader eller ytterligere skade over tid.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og tak-ess plater i himling. Vindu i våt sone er beskyttet av glassvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er fast oppkant i dusj som er til hinder for avrenning til sluk fra hele gulvet. Det er påvist noe bom i fliser mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Forholdet vurderes per nå ikke å ha umiddelbare konsekvenser. Det anbefales likevel å holde området under observasjon med tanke på eventuell videre utvikling. Dersom det oppstår løse fliser, vil det være behov for utbedring.
Det bør vurderes og etablere tett kabinett på badet og fjerne fast oppkant slik at gulvet får avrennning fra hele rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen.
Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket.

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

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

Tilstanden må overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert. Risikoen ved manglende dokumentasjon og alder på membranen er at det kan oppstå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en synlig spalte under toalettet. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til skjulte vannskader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert villavent på kjøkken. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte overflater på vegger og tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm inkludert lokalt fall til sluk på dette gulvet. 40mm oppkant ved terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikte på befaringsdagen.
Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

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

Tilstandsrapport

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

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

Manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, medfører økt risiko for at membranen kan ha redusert funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert villavent på kjøkken. Vaskerommet er dekket av dette anlegget, og det er luftespalte under døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er ikke synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke etablert avløpsrør fra fordelerskap med utløpt i vegg til rom med sluk. Det er ikke tettemuffer i enden på rør til bereder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

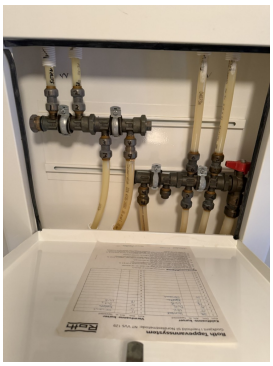
Det bør etableres avløpsrør fra fordelerskapet med utløp til rom med sluk, samt montere tettemuffer i enden av varerørene for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes bort på en trygg måte.

Konsekvensen av manglende avløp og tettemuffer er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje fra rør-i-rør -systemet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger i utvendig bod. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Sentralstøvsugeren bør funksjonstestes og følges opp med jevnlig vedlikehold, da utstyret har overskredet forventet levetid. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer, noe som kan føre til skader på bygningen eller redusert brukervennlighet.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter. Mindre skade i kapsling til bereder.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brannfare eller funksjonssvikt på berederen.
Skade på kapsling bør utbedres for å unngå ytterligere skade eller fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.
Tilstandsgraden 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Om det ikke er utført el-kontroll i nyere tid go det er usikkerheter rundt komplett dokumentasjon kan ikke el-kontroll utelukkes.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

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

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier. Konsekvensen av manglende målinger og tiltak er økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs, noe som kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

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

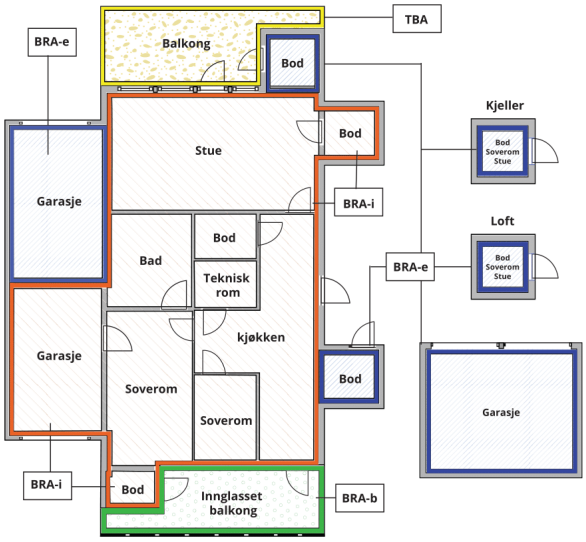
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79	5		84	60
SUM	**79**	**5**			**60**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Hanne Marte Budu-Melhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	119	120		19	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Snikvegen 69 B

Hjemmelshaver
Budu-Melhus Hanne Marte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesområder som er pent opparbeidet. Privat terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Fast parkering i felles anlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 975 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QE8450

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0162/26

Selger 1 navn
Hanne Marte Budu-Melhus

Gateadresse
Snikvegen 69B

Poststed	Postnr
VORMEDAL	5545

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP668208

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0162/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen sprekker i parkettgulvet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har installert oppsett til ladeboks på hver private parkeringsplass.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0162/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet skal utbedre og fikse kledningene på flere bygg.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet skal utføre arbeid på kledninger. Disse kostandene skal deles på alle enhetene gjennom noe økt felleskostnad fra juni 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0162/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0162/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Marte Melhus	3fe2c9aa07e23fad79c52 ae50c6845636d368777	11.05.2026 18:20:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0162/26

- 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

Boligopplysninger:

Sameiet Vestre Mykje
SNIKVEGEN 69 B
5545 VORMEDAL

Vår ref.: 2213/19
Type: Sameie
Eiere: Hanne Marte Melhus

Fødselsdato eier: 29.06.1995

Organisasjonsnr: 911 612 895 **Seksjonsnr:** 19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 349**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 700
Tilleggsytelser:	TV/ Bredbånd	649

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 849**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 200
Tilleggsytelser:	TV/ Bredbånd	649

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Janneth Hægland
Adresse: Snikvegen 63C
Postnr/-sted: 5545 VORMEDAL
Telefon: Mob.: 41562703
E-post: vestremykje@heihaubo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	28
Annen formue:	21 557	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007		
Gårds/bruksnr:	119/120		
Bygningstype:	Leilighetskompleks		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5565

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP668208

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2007		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 rom

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Vestre Mykje	**Vår ref.:**	2213/19	**Fødselsdato eier:**	29.06.1995
SNIKVEGEN 69 B	**Type:**	Sameie		
5545 VORMEDAL	**Eiere:**	Hanne Marte Melhus		
Organisasjonsnr: 911 612 895				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Borettslaget har vedlikeholdssystemet Vestbo VLP

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Hanne Marte Melhus

Andelseiers underskrift

VEDTEKTER
FOR SAMEIET VESTRE MYKJE

Vedtatt i årsmøte
April 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Vestre Mykje, og har gårdsnummer 119 og bruksnummer 120 i Karmøy kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.04.2013

Sameiet består av 22 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25.04.2007

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Kortidsutleie, altså utleie under 6 mnd, aksepteres ikke.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

6.3. Misbruk av felles utstyr og manglende deltakelser på dugnader

Misbruk av felles utstyr som kan medføre ekstrautgifter til sameie, kan styret pålegge vedkommende å dekke utgifter til nytt tilsvarende utstyr. Dette gjelder blant annet søppeldunker som blir overfylt og ødelagt, manglende vedlikehold på felles utstyr som normalt blir vedlikeholdt av dugnader.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha [tre] medlemmer, og [en] varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vestre Mykje torsdag 16.04.2026 kl. 17:30 - Vestbos lokaler, Kirkegt. 130.

1. Konstituering

1.1 Fremmøte
1.2 Valg av møteleder og sekretær
1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1.4 Valg av protokollvitne

Vedtak:

1.1 Fremmøte:

8 fremmøtte hvorav 8 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 8 stemmer. I tillegg møtte 1 fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:

[redacted]

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne: [redacted]

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styreleder kr.12000.-
Styremedlemmer kr.5000.-
Varamedlemmer kr.500.- pr. møte
Revisors godtgjørelse fastsatt etter regning.

5. Låneopptak for sameiet

Gjennomgangen av sameiets vedlikeholdsplan viser at det er registrert flere avvik med

tilstandsgrad TG2 samt ett avvik med tilstandsgrad TG3. Dette gjelder forhold som bør utbedres i nær fremtid. Befaringen viser at samtlige enheter har enkelte feil eller mangler, og de estimerte kostnadene for utbedring er jevnt fordelt på byggene i sameiet. Den totale kostnaden for nødvendige tiltak er estimert til kr. 2.500 000.
I denne prisen ligger også vask og maling av alle bygg.

For å dekke kommende vedlikeholdsutgifter har styret vurdert to mulige finansieringsløsninger:

1. Sameiet tar opp lån i bank for å dekke hele det planlagte vedlikeholdet. Felleskostnadene økes i tråd med lånebeløp og nedbetalingstid.
2. Beboerne i sameiet betaler inn et engangsbeløp (foreslått kr 50.000 per enhet). Sameiet låner deretter resterende beløp, og felleskostnadene økes i tråd med lånebeløp og nedbetalingstid.

Styret behandlet saken i styremøte 26.02.2026 og besluttet å anbefale alternativ 1, hvor sameiet tar opp lån for hele beløpet.

Vestbo har innhentet lånetilbud fra Haugesund Sparebank:

Lånebeløp kr.2.500 000, nedbetalingstid 10 år:
Økning i felleskostnader på ca. kr 1 300 per måned per enhet

Styret anbefaler dette, samt en ytterligere økning i felleskostnader på kr.200 per måned per enhet til fremtidig vedlikehold og oppbygging av vedlikeholdsfond. Lånet er estimert med flytende rente på 6,7 %.

Grunnen til styrets anbefaling:
1. Sameiet har stort etterslep av vedlikehold.

2. Lenger lånetid enn 10år vil gi større rentekostnader.

3. Det vil komme større summer på vedlikehold også i fremtiden.

4. Lånebeløpet er beregnet for å kunne gjennomføre den anbefalte vedlikeholdsplanen.

5. Det kan dukke opp andre feil eller mangler underveis i arbeidet.

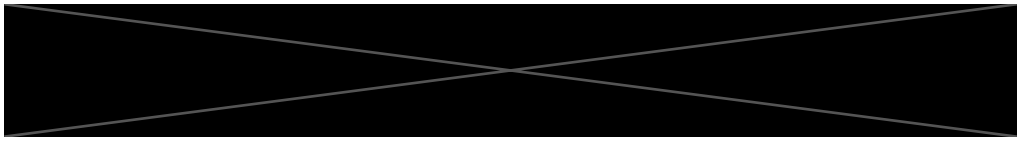
Vedtak:
Sameiet tar opp lån i bank for å dekke hele det planlagte vedlikeholdet. Felleskostnadene økes i tråd med lånebeløp og nedbetalingstid.

6. Valg

Det skal velges nytt varamedlem.

Styreleder: Ikke på valg før 2027
Styremedlem: Ikke på valg før 2027
Styremedlem: Ikke på valg før 2027
Varamedlem 1år: på valg i år

Vedtak:
Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:



Valgkomite: Styret

7. Generell informasjon fra Styret

Internkontroll
Det leveres ut nytt dokument for "internkontroll" på årsmøte. De som ikke deltar på årsmøte vil få denne levert i på døren. Internkontrollen må signeres av beboer og levers til en av styremedlemmene, ikke i postkassen. Dette er fordi styremedlem som mottar skal signerer på dokumentet med navn og dato det er mottatt, før det skannes inn på opprettet "Jottacloud" bruker for sameiet.

Parkering
Styret minner om parkeringsreglene for sameiet. Alle skal brukes sine faste tildelte parkeringsplasser. Dersom en boenhet har to bilder kan gjesteparkering benyttes. Styret har levert ut oversikt over gjesteparkeringer.

Søppel
Styret fekk i 2025 en advarsel fra kommunen om søppel som ikke ville bli hentet. Det er viktig at vi følger kommunens regler for at søppel skal bli tømt som forventet. Eksempel på når søppel kan bli stående igjen/ikke hentet: hvis dunken står feil , er overfylt/unormal tung, inneholder feil avfall, det står løse sekker ved siden av, eller renovasjonsbilen ikke kommer frem.

Varsel på sameiet fikk gikk på løse sekker/gjennstander ved siden av dunken, samt avfall som er hevet i feil dunker. Alle beboere har ansvar for å sortere søppel korrekt og, spesielt i pappen, flate ut alle esker for å unngå overfylte dunker.

Portalen
Portalen vil være styrets platform for formidling av informasjon ut i sameiet. Under innstillinger kan du skru på e-post varsel for når styre har lagt ut ny informasjon. Dette er ikke en funksjon som brukes ofte, men den informasjonen som kommer er vurdert som relevant for alle beboere.

Vedtak:

Informasjon tas til orientering. Det er hver enkelt beboer sitt ansvar å følge opp.

8. Informasjon

Etter at den formelle delen av årsmøtet er ferdig, vil styret ta en gjennomgang av ordensreglene.

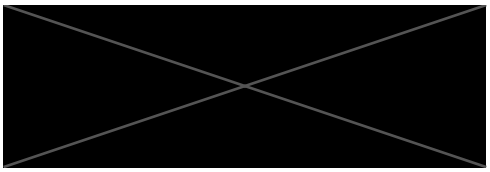
Vedtak:

Ingen vedtak, kun informasjon.

Møtet hevet kl. 19.57 Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

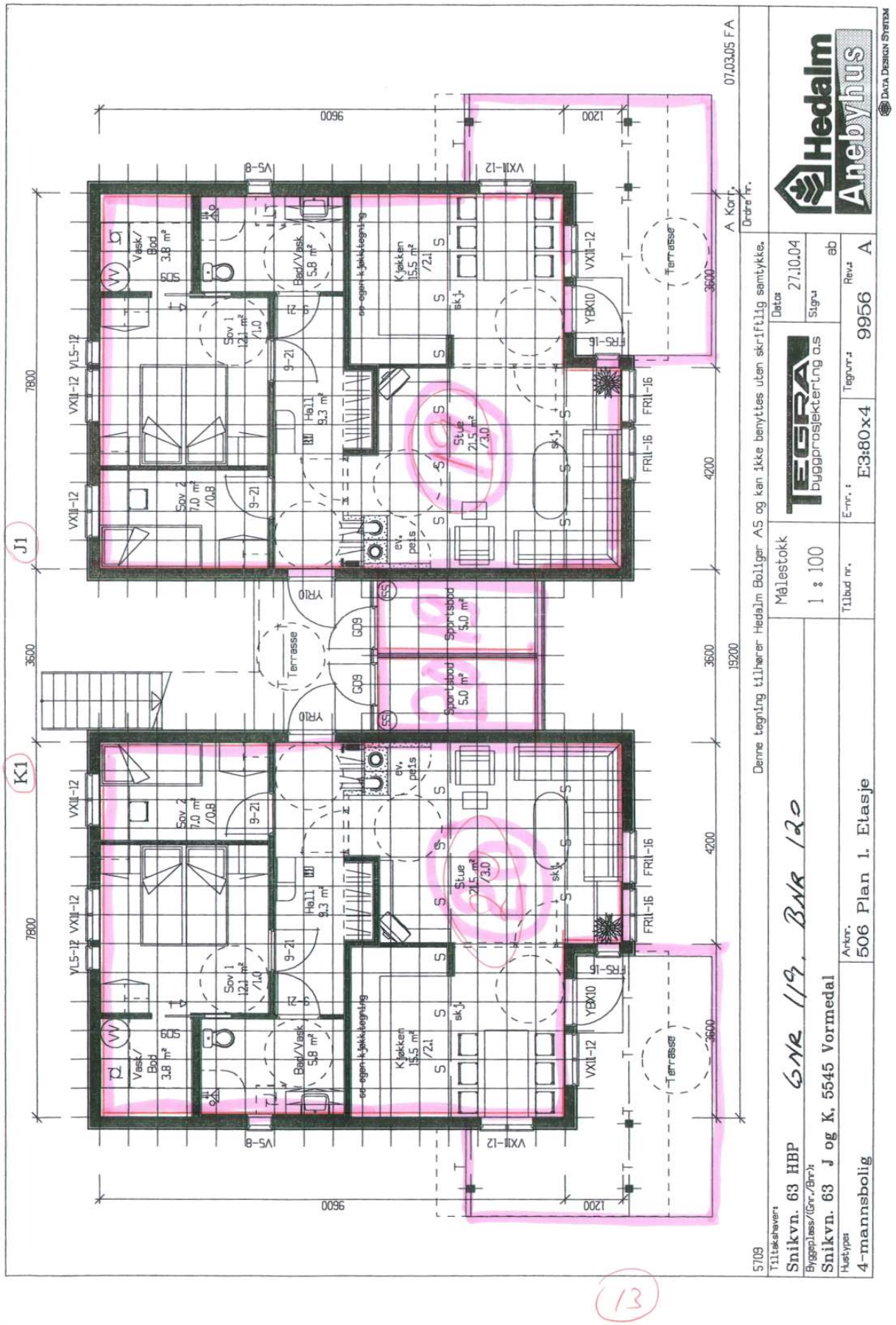
Protokoll for Sameiet Vestre Mykje

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder		17.04.2026
Sekretær		17.04.2026
Protokollvitne		17.04.2026


291000
102
103
Avfall
FELLES LEKEPLASS 0.6da
BYA=30%
3.6da
FRILUFTSOMR. 0.3da
BYA=30%
1.1da
Tilleggsareal bygg
Fellesareal bygg
Fellesareal grünn
SEKSJONSNR.
1. ETASJE
GNR 119, BNR. 120
Situasjonskart I 119/120


291000
102
103
Avfall
FELLES LEKEPLASS 0,6da
BYA=30%
3.6da
BYA=30%
1.1da
FRIOMRÅDE
0,3da
Tilleggsareal bygg
Fellesareal grunn
SEKSJONSNR.
2. ETASJE
GNR. 119, BNR. 120
Situasjonskart 119/120
2


Hedalm Anebyhus
DATA DESIGN SYSTEM
TEGRA byggprosjektering a.s
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
Snikvn. 63 HBP
Gnr. 113, Bnr 120
Snikvn. 63 J og K, 5545 Vormedal
4-mannsbolig
Målestokk 1 : 100
E3:80x4
9956
A
27.10.04
Stue
Kjøkken
Bad/Vask
Vask/ Bod
Hall
Sov 1
Sov 2
Sportsbod
Terrasse
Ordre nr.
A Kort
07.03.05 FA

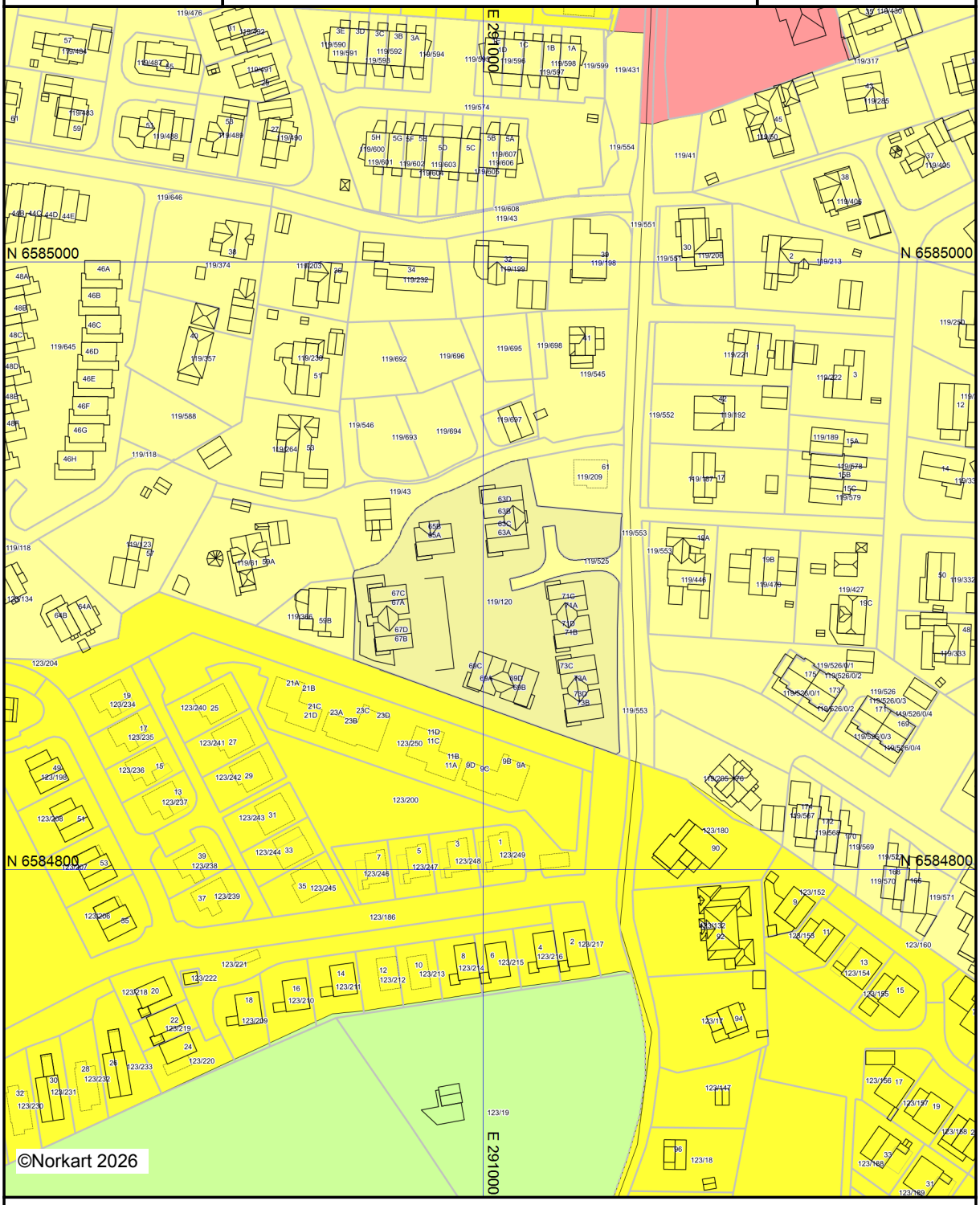
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 119/120/0/19
Adresse: Snikvegen 69B
Dato: 11.05.2026
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.

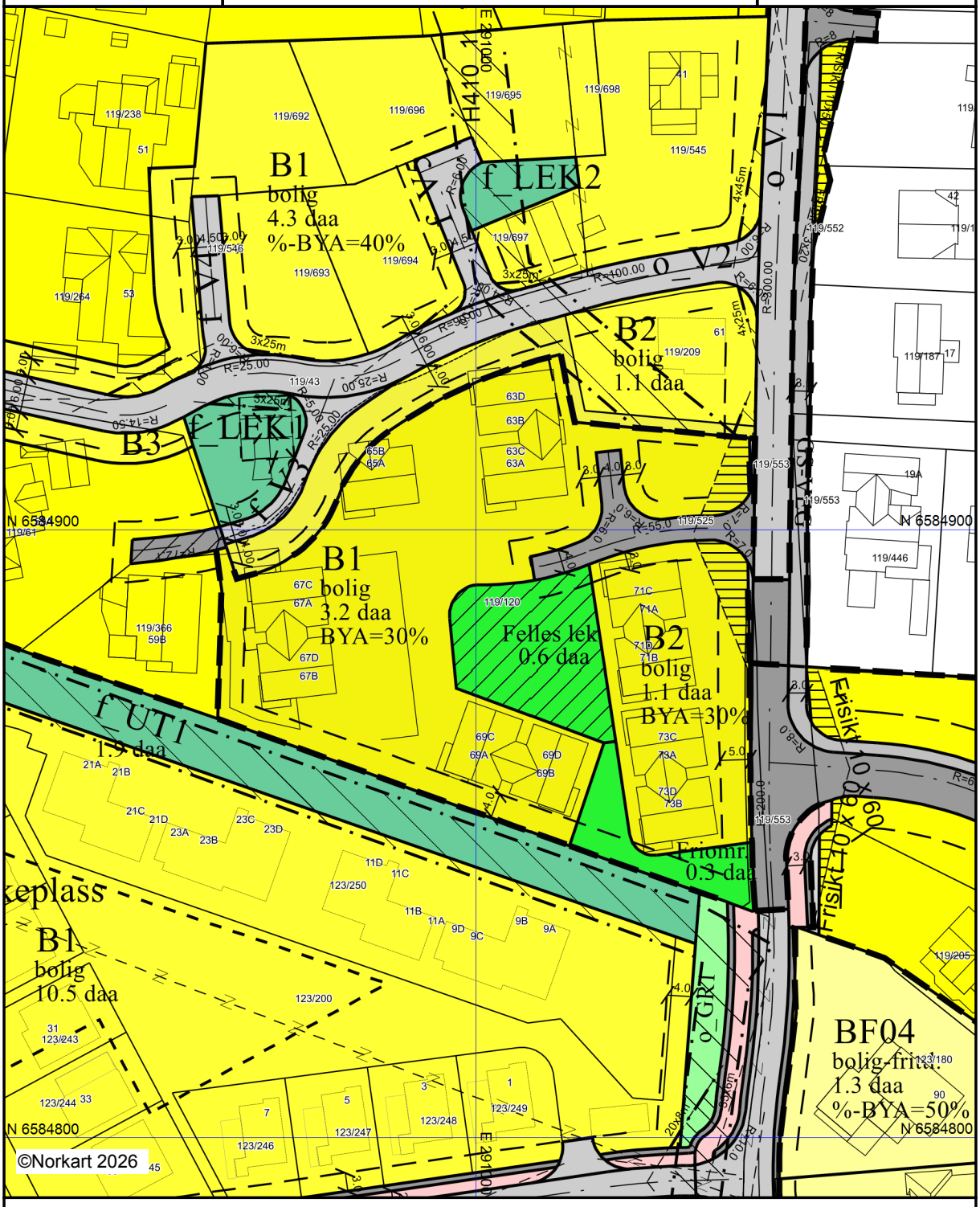
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 119/120/0/19
Adresse: Snikvegen 69B
Dato: 11.05.2026
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.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

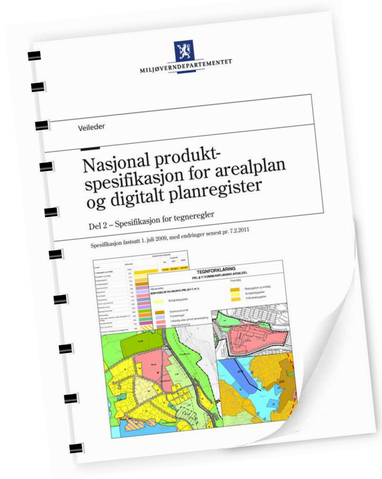
Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Havneområde i sjø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

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

HENSYNSSONER

FLATER

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



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

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

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

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

PUNKTSYMBOL

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

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

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

Utskriftsdato: 11.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	120	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Snikvegen 69B, 5545 VORMEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 566 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	543
Navn	Vestre Mykje
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.06.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1302/543-end11-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 481 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 12 m^2 **RPHensynsonenavn** F **RPSikring** Frisikt
	Delareal 2 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 19 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_V3
	Delareal 78 m^2 **RPHensynsonenavn** H410_1 **RPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Id	543-5
Navn	Vestre Mykje - endringfra industriområde til boligområde, gnr. 119/120
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4326/R543-5-planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 550 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 119 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 246 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 3 145 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1
	Delareal 146 m^2 **Formål** Frisiktsone

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 119, Bruksnr 120, Seksjonsnr 19	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Snikvegen 69 B, gatenr 1039	**Grunnkrets:**	1015	Vormedal
(fra bruksenhet)	5545 Vormedal	**Valgkrets:**	7	Norheim
		Kirkesogn:	6100201	Norheim
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	12.01.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/22
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	5 565,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	12.01.2007	Avgiver	1149/119/120	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/119/120/0/19	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Snikvegen 69 B	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.05.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	340,0	Igangset.till.:	18.08.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	340,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.07.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	23910152			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		170,0		170,0				
H02	2		170,0		170,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

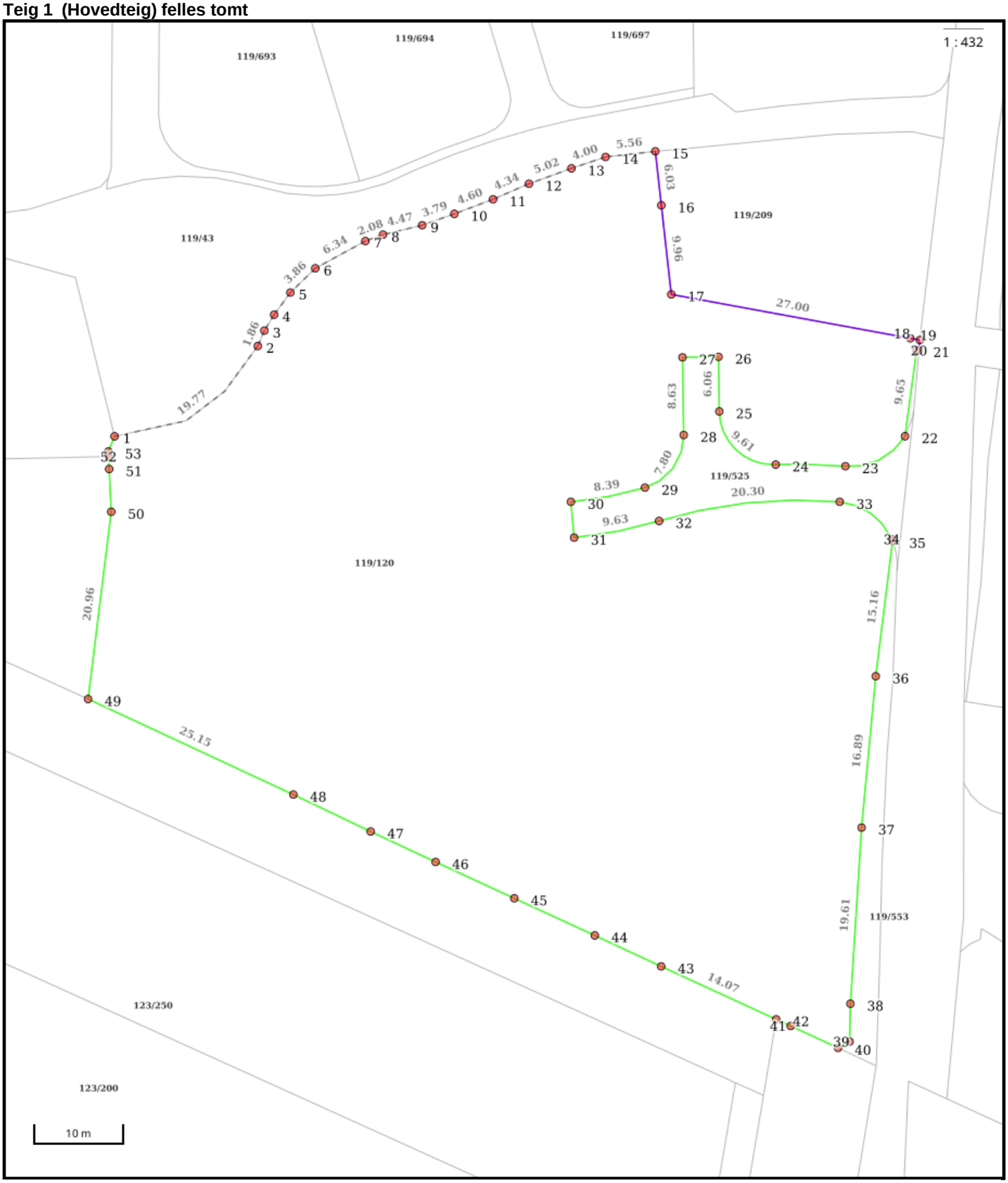
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 565,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 584 898,35	290 957,70	19,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	6 584 909,79	290 972,65	1,86m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
3	6 584 911,56	290 973,22	2,08m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
4	6 584 913,42	290 974,14	3,05m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
5	6 584 916,03	290 975,72	3,86m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
6	6 584 918,96	290 978,23	6,34m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
7	6 584 922,48	290 983,50	2,08m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
8	6 584 923,37	290 985,38	4,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
9	6 584 924,80	290 989,62	3,79m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
10	6 584 926,38	290 993,07	4,60m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
11	6 584 928,38	290 997,21	4,34m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
12	6 584 930,46	291 001,02	5,02m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
13	6 584 932,59	291 005,57	4,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
14	6 584 934,20	291 009,23	5,56m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
15	6 584 935,32	291 014,68	6,03m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 584 929,41	291 015,89	9,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 584 919,65	291 017,89	27,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 584 917,19	291 044,78	1,08m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 584 917,09	291 045,86	1,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 584 915,94	291 045,86	0,26m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 584 915,94	291 045,60	9,65m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 584 906,30	291 045,17	7,81m	Beregnet	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 584 902,38	291 038,88	7,75m	Terrengmålt	10	-57,01	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
24	6 584 901,86	291 031,15	9,61m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
25	6 584 907,18	291 024,37	6,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
26	6 584 913,21	291 023,74	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 584 912,79	291 019,76	8,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 584 904,21	291 020,67	7,80m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
29	6 584 898,00	291 016,91	8,39m	Terrengmålt	10	42,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
30	6 584 895,69	291 008,86	4,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
31	6 584 891,76	291 009,58	9,63m	Terrengmålt	10	-46,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
32	6 584 894,46	291 018,81	20,30m	Terrengmålt	10	53,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

33	6 584 898,38	291 038,60	7,48m	Terrengmålt	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
34	6 584 894,78	291 044,75	0,21m	Terrengmålt	10	6,81	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
35	6 584 894,60	291 044,85	15,16m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 584 879,45	291 044,34	16,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
37	6 584 862,56	291 044,29	19,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
38	6 584 842,96	291 044,83	4,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
39	6 584 838,76	291 045,11	1,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
40	6 584 837,95	291 043,90	5,79m	Beregnet	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
41	6 584 839,89	291 038,44	1,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
42	6 584 840,48	291 036,77	14,07m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 584 845,19	291 023,51	8,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
44	6 584 847,94	291 015,85	9,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
45	6 584 851,25	291 006,57	9,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Gjerdestolpe
46	6 584 854,48	290 997,50	7,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
47	6 584 857,19	290 990,01	9,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
48	6 584 860,51	290 981,08	25,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 584 869,02	290 957,41	20,96m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
50	6 584 889,97	290 958,09	4,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 584 894,69	290 957,43	1,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 584 896,06	290 957,24	0,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 584 896,61	290 957,17	1,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Karmøy kommune

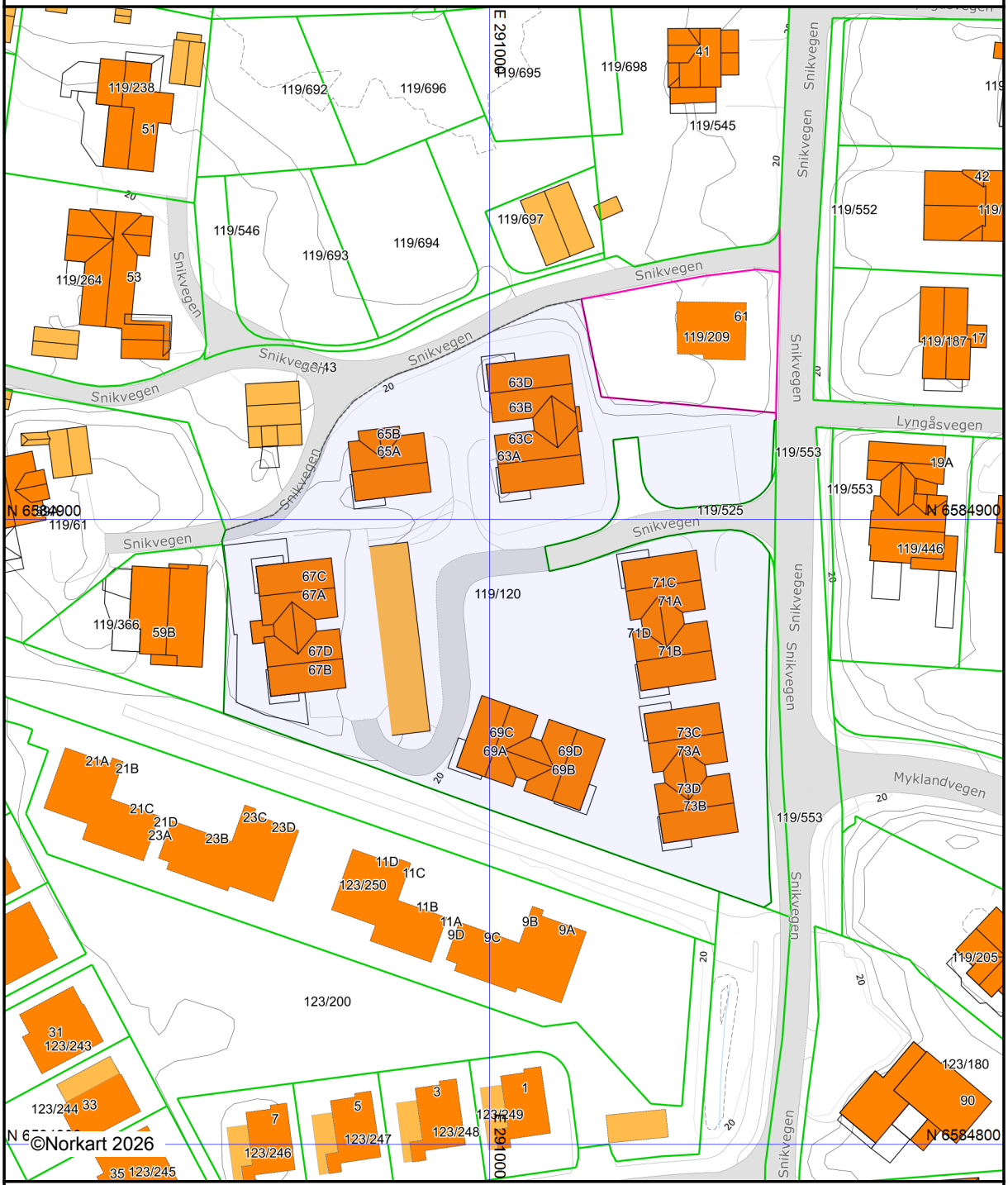
Grunnkart

Eiendom: 119/120/0/19
Adresse: Snikvegen 69B
Dato: 11.05.2026
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

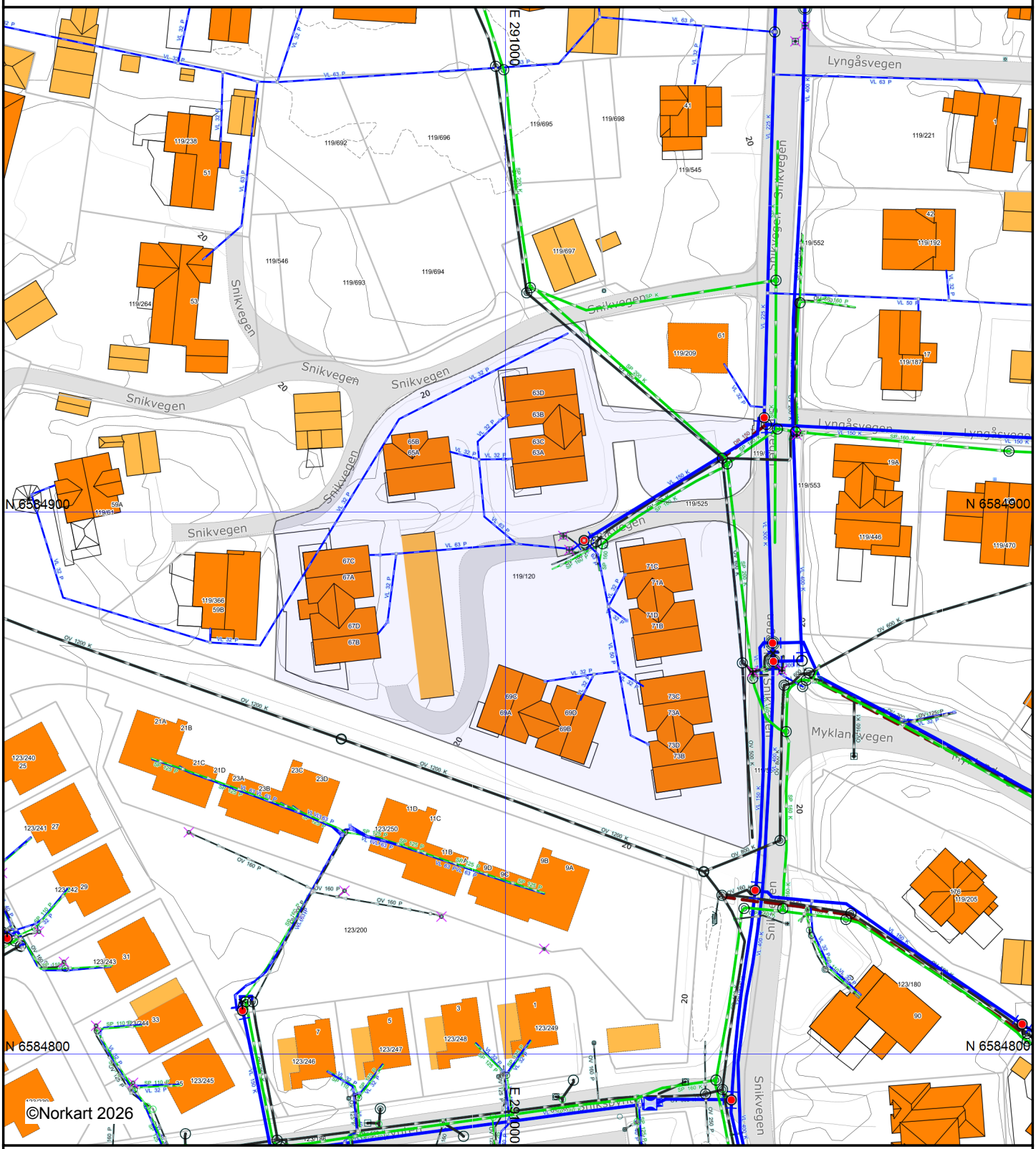
Eiendom: 119/120/0/19
Adresse: Snikvegen 69B
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

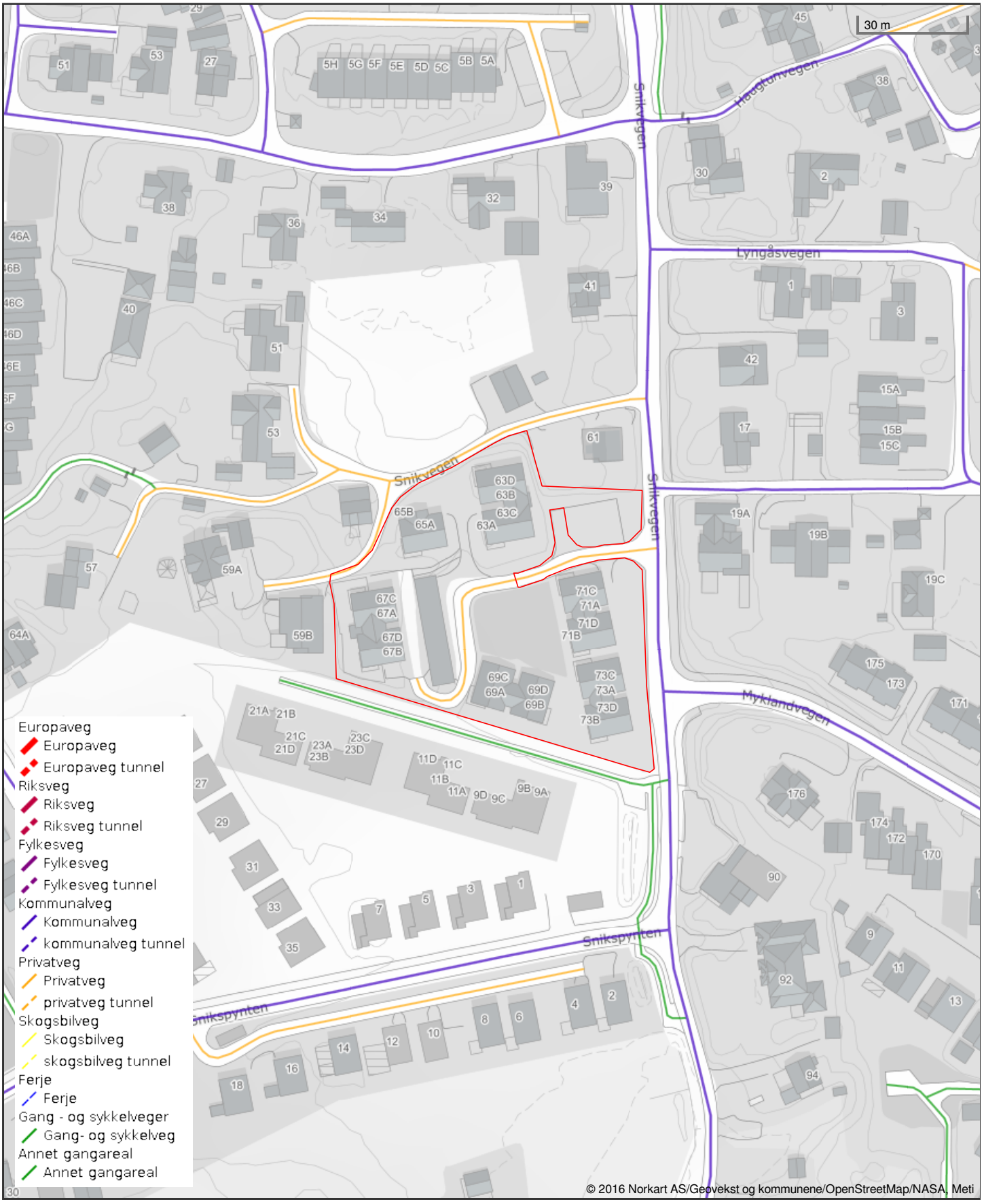
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 11.05.2026

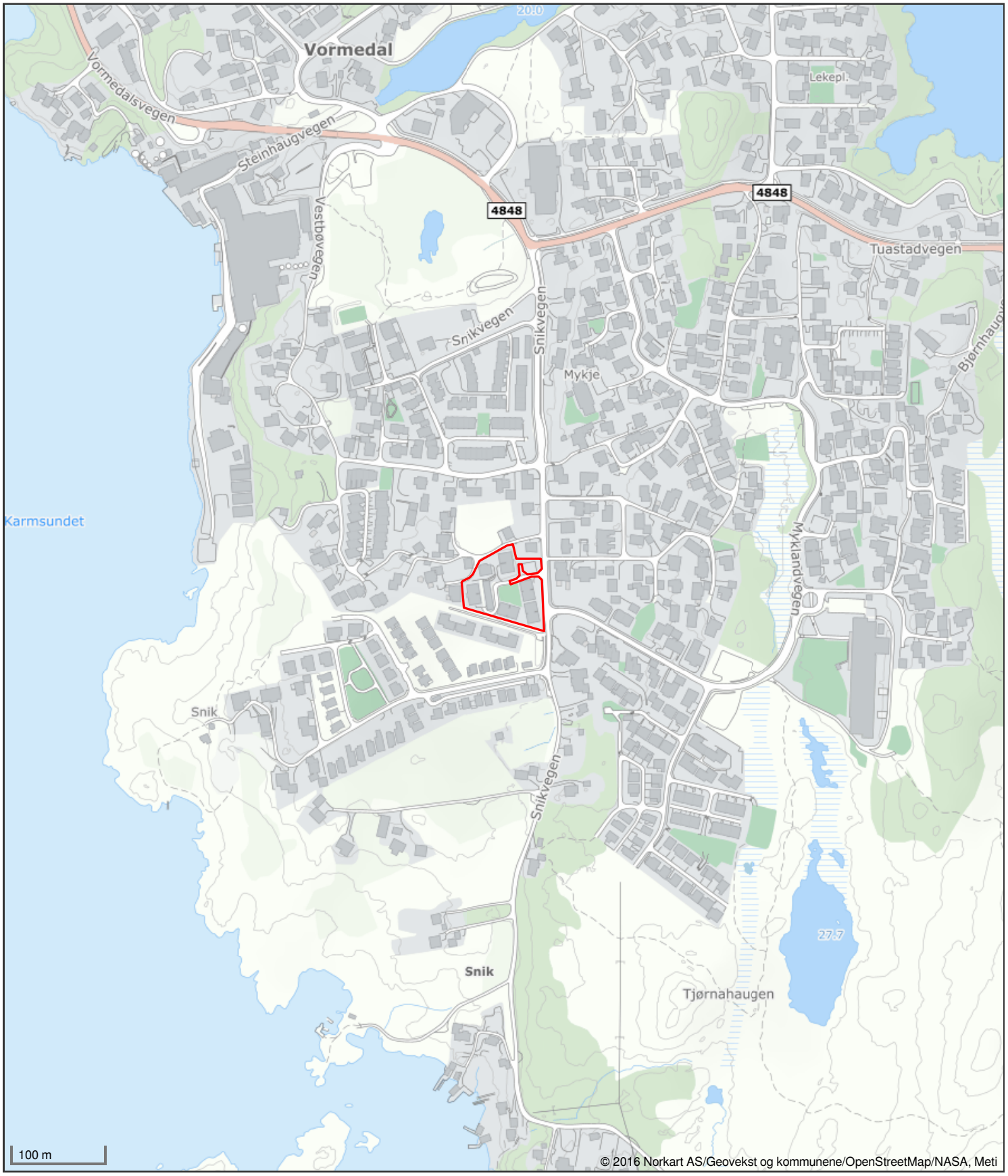
Vegstatuskart for eiendom 1149 - 119/120//



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: 11.05.2026

Oversiktskart for eiendom 1149 - 119/120//



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.

Nabolagsprofil

Snikvegen 69B - Nabolaget Trevarden/Vormedal sør - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Lyngåsvegen Linje 226	3 min 0.3 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	6 min 3.9 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	14 min 8.5 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	16 min 8.6 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	17 min 9.3 km

Skoler

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	11 min 6.6 km
Hauge videregående skole	12 min

«Fin blanding av godt etablert bebyggelse og nybygg. Eneboliger med hager og god plass rundt seg.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

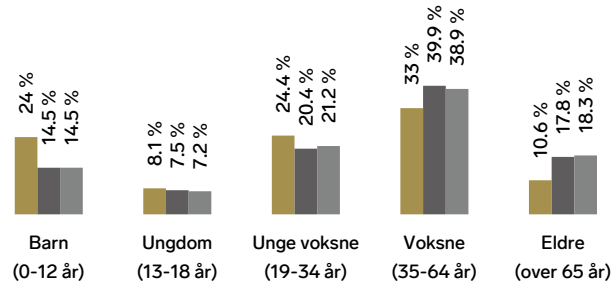
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trevarden/Vormedal sør	1 710	652
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mykje barnehage	7 min
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal ... 84 barn	8 min 0.6 km
Vormedal barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Vormedal PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	3 min 2 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 97/100

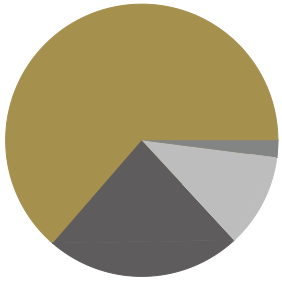
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Mykje flerbrukshall Aktivitetshall	6 min 0.6 km	
Mykjefeltet Balløkke Ballspill	11 min 0.9 km	
Vormedal Trimclub	1 min	
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	6 min	

Boligmasse

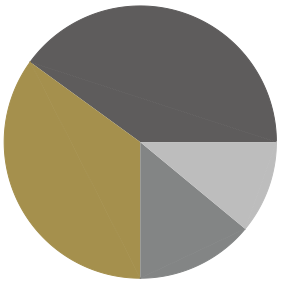


- 63% enebolig
- 23% rekkehus
- 2% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

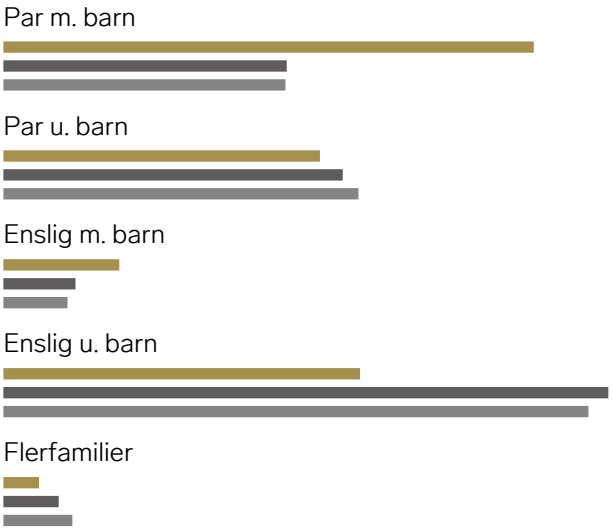
Oasen Storsenter	6 min
Boots apotek Havfruen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning



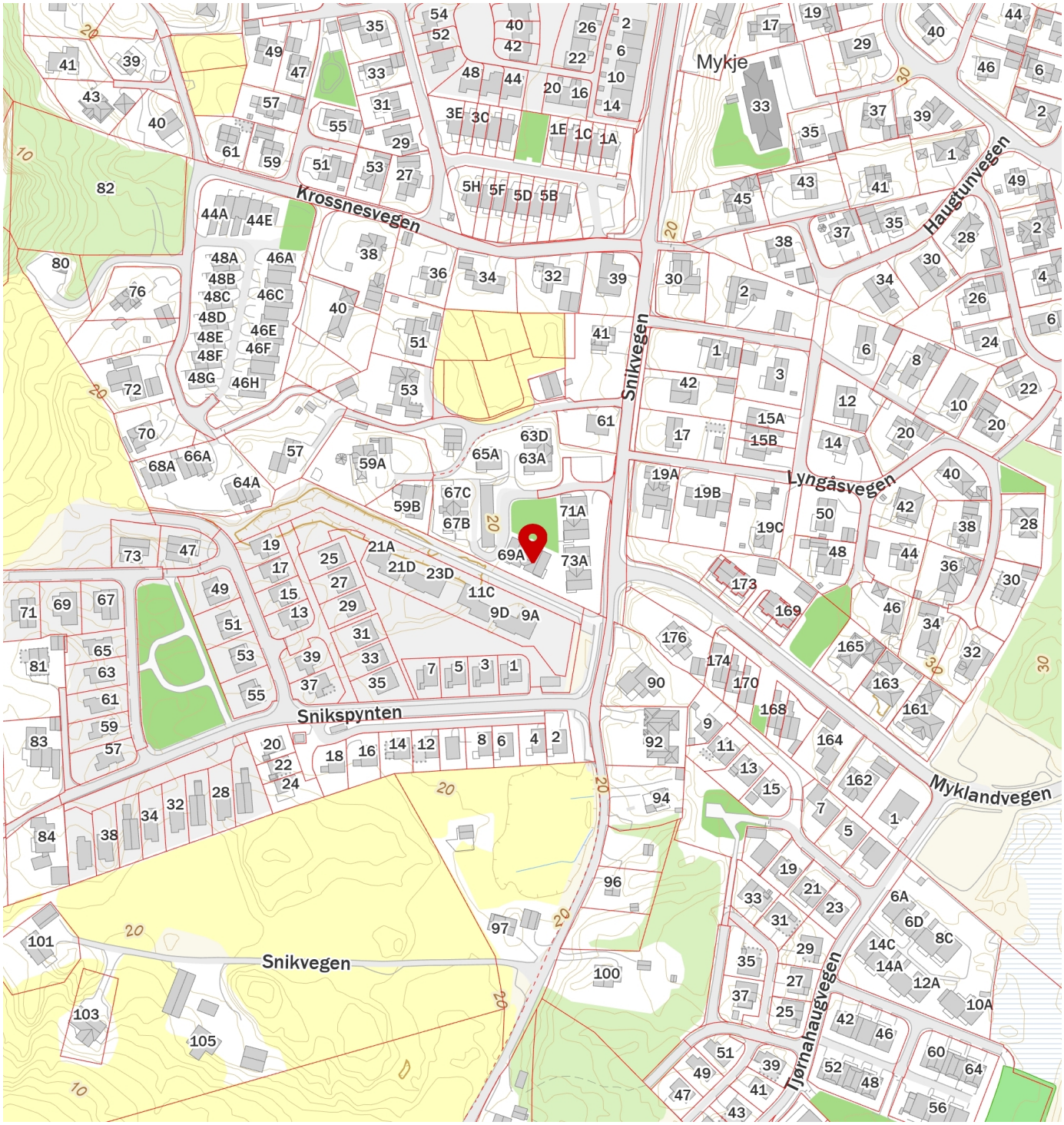
- Trevarden/Vormedal sør
- Haugesund
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	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