Karmøy - Visnes

Visnesvegen 347, 4262 Avaldsnes

Prisant: **1 500 000** + omk

Å kjøpe eiendom er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Torbjørn Håvås Tjønn

Fagansvarlig/Jurist/Eiendomsmegler MNEF

T: 99 24 69 65

torbjorn@meglerhuset-rele.no

Torbjørn Håvås Tjønn er vår pålitelige bauta av en jurist og fagansvarlig. En mer sindig vestlending skal du lete lenge etter, og vi har ennå til gode å se noe vippe denne mannen av pinnen. I tillegg til å være fagansvarlig er han en erfaren og dyktig megler med mange år i eiendomsmeglerbransjen. Torbjørn tok jusutdannelsen sin ved henholdsvis Universitetet i Bergen og Oslo.

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Kort om eiendommen _____ s 10

Nærområde _____ s 24

Innhold _____ s 26

Teknisk info og skjema _____ s 30

Budskjema _____ s 82

Del 1 - Visnesvegen 347

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

EIENDOMSTYPE:
Enebolig og råtomt

PRISANTYDNING:
Kr. 1 500 000 + omk.

TOMT:
317 m2 Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 79 Bnr. 42 og 126
i Karmøy kommune

AREAL:
P-rom: 111 m2
Bra: 169 m2

Kort om eiendommen

Enebolig med separat råtomt. Renoverings-objekt.

Bolig over tre plan, i idylliske Visnes.
I tillegg medfølger råtomt, over veien.
Boligen har behov for renovering.

ULEFOS
MODEL
1766

Vakre Visnes!

Landlig og barnevennlig beliggenhet...

Eiendommen befinner seg på Visnes, på vestsiden av Nord-Karmøy. Nærmeste butikk og skole ligger på Avaldsnes, noen minutters kjøring i retning Haugesund.

Visnes er et gammelt gruveområde, som i dag er blitt et friluftseldorado med et historisk bakteppe. Her er det flotte turløyper, parker og rester av et ærverdig industrieventyr.

Innhold

I eiendommens underetasje finner man uinnredet kjellerrom, med utgangsdør til gateplan.

I hovedetasjen er det gang, bad, kjøkken, stue og trapperom.

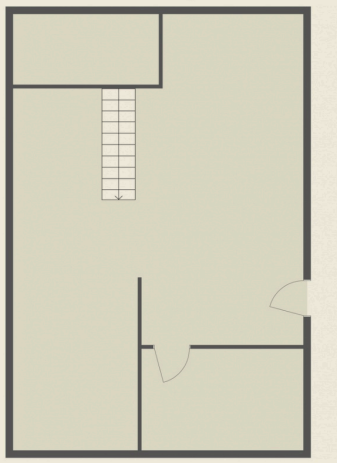
I 2. etasje finner man gang, garderobe, baderom og tre soverom.

1.

TM Taksering AS

Visnesvegen 347

1. Etasje



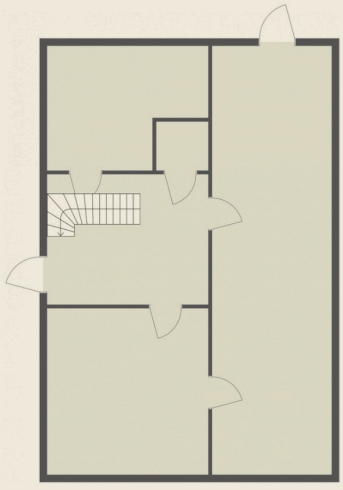
Takstmann Tom Erik Tørring, TM Taksering AS
Plantegning er kun ment å være en illustrasjon som viser romdeling og plassering av innervegger og dører. Planskissen er på grunn av dette ikke måleverdig, og skal kun brukes etter avtale med Takstmann.

2.

TM Taksering AS

Visnesvegen 347

2. Etasje



Takstmann Tom Erik Tørring, TM Taksering AS
Plantegning er kun ment å være en illustrasjon som viser romdeling og plassering av innervegger og dører. Planskissen er på grunn av dette ikke måleverdig, og skal kun brukes etter avtale med Takstmann.

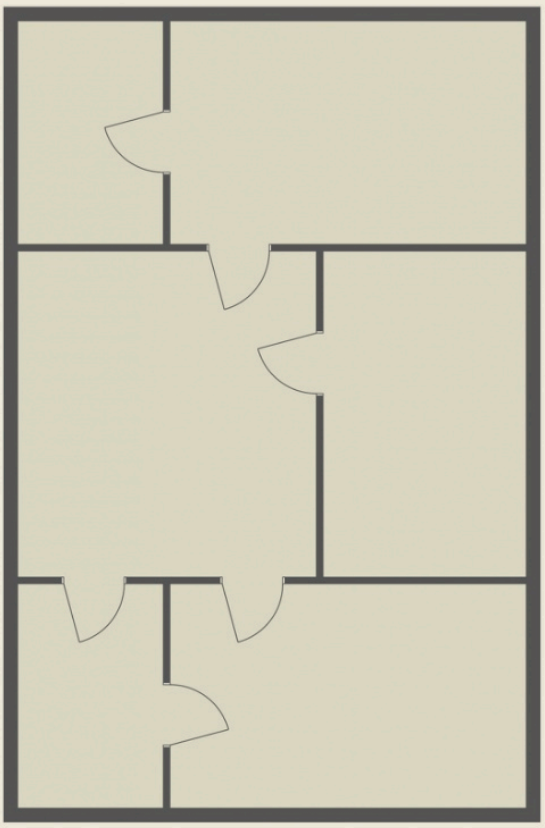
Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

3.

TM Taksering AS

Visnesvegen 347

3. Etasje



Takstmann Tom Erik Tørring, TM Taksering AS

Plantegning er kun ment å være en illustrasjon som viser romdeling og plassering av innervegger og dører.
Plånskissen er på grunn av dette ikke måleverdig, og skal kun brukes etter avtale med Takstmann.

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

Del 2 - Visnesvegen 347

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0426/20

Adresse:
Visnesvegen 347, 4262 Avaldsnes

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 79 Bnr. 42 og 126 i Karmøy kommune

Eiers navn:
Haugaland Tingrett

Prisantydning:
1 500 000,-

Kjøpers omkostninger:
37 500,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
---
38 872,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer.

Eiendomstype:
Enebolig + råtomt

Eierform:
Eiet

Utleie:
Det vil normalt være anledning til å leie ut hele boligen.

Standard:
Overflater av forskjellige materialer. På gulvet er en del parkett, malte/lakkerte tregulv og belegg. Fliser på gulv i baderom på hovedplan. Vegger med noe tapet, noe malt panel/tømmer og hovedsakelig plater på baderommene. Hovedsakelig malt panel i himling.

Enkel kjøkkeninnredning. Baderommet i 2. etasje er det som er i best stand, og inneholder gulvmontert toalett, baderomsmøbel og badekar. I hovedetasjen inneholder badet gulvmontert toalett, dusjnisje og baderomsmøbel med vask.

Det er en eldre varmepumpe i stue, samt vedovn. Varmepumpen fungerte primo januar 2021, men kan tenkes å nærme seg utløp av funksjonstid. Vedovn er ikke funksjonstestet.

Areal:
P-rom: 111 m²
Bra: 169 m²
S-rom: 53 m²

Primærrom beskrivelse:
1. etasje, 61 m2: Gang, bad, kjøkken, stue og trapperom.
2. etasje, 50 m2: Gang, bad og 3 soverom.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
1900

Antall soverom:
3 soverom

Antall rom:
4 rom

Parkering:
Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser.

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport:
Bolig bygget i 1900. Boligen er oppført i grunnmur i sparesteinsmur. Betonggulv. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler. Saltak med bærende åser og taktro i furu. Taket er utvendig tekket med skifer.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport datert 07.01.2021 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst:
1 500 000,-

Oppvarming:
Varmepumpe, vedovn eller strøm.
Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:
Ikke fremlagt for megler. Interessenter bør derfor legge til grunn at eiendommen har energiklasse G.

Beskaffenhet:
Eiendommen med bebygget bolighus består hovedsakelig av bygningsmasse, med tilhørende trapper og noen naturlige arronderte flater. Mye fjell/berg. I henhold til rettighet av 1951 kan det se ut til at det er eierskap til bygningsmassen på bnr. 42 man erverver, mens tomten muligens tilhører noen andre, konferer megler og se punkt diverse. I tillegg medfølger råtomt på motsatt side av veien, se kart. Det foreligger ikke oppmålingsforretning, og dermed foreligger det ikke nøyaktige eiendomsgrenser. Disse vil sannsynligvis avvike fra nevnte tomtestørrelse ved oppmåling.

Tomteareal:
Bnr. 42: 317 m2 (ikke oppmålt), medfølger antagelig ikke i salget.
Bnr. 126: 772 m2 (ikke oppmålt)

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Adkomst:
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Meglerhuset Rele ved annonserte fellesvisninger.

Bebyggelse:
Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Overtakelse:
Overtagelse er i utgangspunktet 3 måneder fra den dato begjæring om stadfestelse blir forelagt tingretten.

Formuesverdi bolig:
1 835 327,- for 2018
Sekundær formuesverdi 509 813,- for 2018

Kommunale avgifter:
12 666,- per år.
Herav:
Avløp kr. 1.921
Eiendomsskatt kr. 1.378
Feiing kr. 479
Renovasjon kr. 2.994
Slam kr. 2.875
Vann kr. 3.019

Eiendomsskatt:
Eiendomsskatt pr. 2021 er stipulert til kr. 1.515,-.

Hvitevarer:
I tvangssalg gjelder spesielle regler for løsøre og hvitevarer, om det foreligger noen i eiendommen. Konferer med medhjelper.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr står igjen, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Vei, vann og avløp:
Ved oppføring av boligbygg på tomta må det påregnes tilkoblingsavgift til det offentlige vann- og avløpsnettet. Det vil da bli beregnet årlige kommunale eiendomsavgifter. Grunnlaget for fakturering av kommunale avgifter er de enkelte satser som kommunestyret vedtar hvert år.

I huset er det i følge papirer mottatt fra Karmøy kommune tilknyttet offentlig vann og privat septikkanlegg, som kommunen tømmer. Offentlig vei frem til eiendommene. Det er ikke usannsynlig at tilkomst til tomten, ved bebyggelse, må anordnes fra privat vei.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Spesielle omstendigheter rundt eiendommen:
I 1951 ble "våningshus og uthuser" på bnr. 42 overdratt til Ole Hauge, fra Malene Hauge. Hjemmelshaver til grunn, den gang Alexander Hauge, samtykket til denne overdragelsen. Dette var ikke en uvanlig disposisjon på den tiden, og det har ikke lykkes for medhjelper å nøste opp i hvorvidt grunnen huset står på fremdeles tilhører en annen. Mye tider på at alle disse partene var slektninger. Kjøper må derfor legge til grunn at at det bare er bygningsmassen man kjøper.

Med i handelen følger råtomt med eget bruksnummer. Det må påregnes tilkoblingsavgifter, kommunale avgifter med mer om man får godkjennelse til å bebygge tomten

Dersom en anke ikke er avgjort innen oppgjørsdagen inntrer forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Eiendommen overleveres som den er, uten at den nødvendigvis er ryddet eller vasket. Kjøper aksepterer dette.

Interessenter gjøres oppmerksom på at dette salget reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven. Det opplyses om at kjøper i slike tilfeller har begrenset reklamasjonsmulighet jfr. tvbl. § 11-39.

Kjøper forplikter seg til å følge tvangsfullbyrdelseslovens regler. Ved en eventuell anke må kjøper for eksempel tegne forsikring på eiendommen, til tross for at man ikke har overtatt/det foreligger rettskraftig dom.

I forbindelse med tvangssalg risikerer man å måtte oppbevare eiers løsøre/eiendeler i en tidsavgrenset periode.

Regulering:
Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
- 1149/79/42:
07.04.1951 - Dokumentnr: 795 - Erklæring/avtale
SKJØTE PÅ BYGNING
RETTIGHETSHAVER:
HAUGE OLE
- 15.10.1974 - Dokumentnr: 7725 -
Erklæring/avtale
VEGVESENETS BETINGELSER FOR VANN/KLOKAKK
Gjelder denne registerenheten med flere
- 08.11.1926 - Dokumentnr: 900092 -
Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:79 Bnr:1
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
I tillegg fradelt fra bnr. 6,7,8,9 og 11.
- 25.02.1971 - Dokumentnr: 1194 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:79 Bnr:125
- 30.04.1971 - Dokumentnr: 2604 - Bestemmelse om gjerde
- 15.10.1974 - Dokumentnr: 7725 -
Erklæring/avtale
VEGVESENETS BETINGELSER FOR VANN/KLOKAKK
Gjelder denne registerenheten med flere
- 30.04.1971 - Dokumentnr: 2603 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:79 Bnr:1
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
I tillegg fradelt fra bnr. 6,7,8,9 og 11.
- 16.03.2016 - Dokumentnr: 227518 -
Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:79 Bnr:211
- 1149/79/126:
07.04.1951 - Dokumentnr: 795 - Erklæring/avtale
SKJØTE PÅ BYGNING
RETTIGHETSHAVER:
HAUGE OLE
- 15.10.1974 - Dokumentnr: 7725 -
Erklæring/avtale
VEGVESENETS BETINGELSER FOR VANN/KLOKAKK
Gjelder denne registerenheten med flere
- 08.11.1926 - Dokumentnr: 900092 -
Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:79 Bnr:1
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
I tillegg fradelt fra bnr. 6,7,8,9 og 11.

- 25.02.1971 - Dokumentnr: 1194 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:79 Bnr:125
- 30.04.1971 - Dokumentnr: 2604 - Bestemmelse om gjerde
- 15.10.1974 - Dokumentnr: 7725 - Erklæring/avtale
VEGVESENETS BETINGELSER FOR VANN/KLOKAKK
Gjelder denne registerenheten med flere
- 30.04.1971 - Dokumentnr: 2603 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:79 Bnr:1
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
I tillegg fradelt fra bnr. 6,7,8,9 og 11.
- 16.03.2016 - Dokumentnr: 227518 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:79 Bnr:211

Legalpant:
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Konsesjonsplikt:
For erverv av tomten kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett:
Ingen odel.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag reguleres ihht. tvangsfullbyrdelsesloven m/ forskrift.

Lov om hvitvasking:
Det følger av Hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. Kontrollen skjer løpende, og vil blant annet gjennomføres ved oppdragsinngåelse, budgivning, gjennomføring av oppgjør og ved eventuell forsterket mistanke.

Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Betalingsbetingelser:
Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen to virkedager før overtagelse. Forøvrig vises det til tvangsfullbyrdelsesloven og punkt diverse i salgsoppgaven.

Personopplysninger:
Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente opplysninger som er nødvendige for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: https://meglerhuset-rele.no/personvernerklaering/.

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøpere lagres av meglerforetaket i minimum 10 år.

Boligselgerforsikring:
Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Boligkjøperforsikring:
Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering:
Meglerhuset Rele har avtale med Handelsbanken i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar ikke provisjon fra Handelsbanken.

Salgsoppgavedato:
22.01.2021

Lovanvendelse:
Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven så langt den rekker.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:
Torbjørn Håvås Tjønn
Fagansvarlig / Jurist / Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 99246965
torbjorn@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:
Torbjørn Håvås Tjønn
Fagansvarlig / Jurist / Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 99246965
torbjorn@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele Haugesund
Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Reglene for budgivning fremgår av budskjema, som ligger vedlagt i salgsoppgave. Siden reglene er vesentlig annerledes enn "vanlig" anbefales det å konferere med medhjelper før man legger inn bud.

Visnesvegen 347

Nabolaget Visnes - vurdert av 13 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Visnes Vågedalen Linje 221	1 min 0.1 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	9 min 7.5 km
Haugesund Karmøy	10 min
Kveitevik hurtigbåtkai Linje Røvær	13 min 7.6 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	16 min 12.1 km

Skoler

Avaldsnes skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	6 min 3.9 km
Håvik skole (1-7 kl.) 115 elever, 7 klasser	10 min 7.8 km
Håland skole (1-7 kl.) 202 elever, 9 klasser	11 min 7.4 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 12 klasser	7 min 4.9 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	14 min 10.3 km
Haugaland videregående skole 815 elever	15 min 11.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

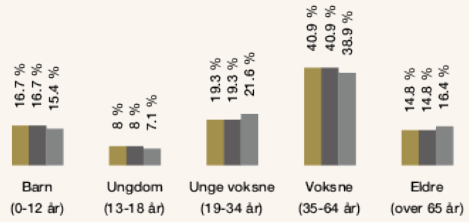
Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Visnes	648	249
Visnes	648	249
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager

Avaldsnes barnehage (0-5 år) 31 barn, 2 avdelinger	6 min 3.9 km
Espira Veldetun barnehage (0-6 år) 4 avdelinger	6 min 4.6 km
Torvestad Husmorlags barnehage (0-5... 52 barn, 3 avdelinger	9 min 6 km

Dagligvare

REMA 1000 Avaldsnes	5 min
Coop Extra Avaldsnes Post i butikk	5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

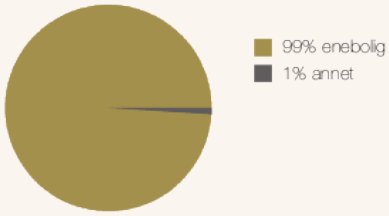
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

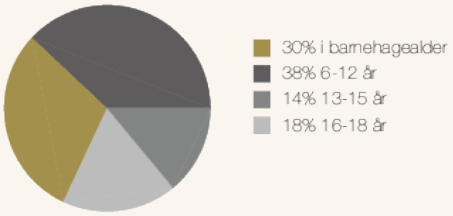
Sport

Avaldsnes Idrettsenter	4 min
Avaldsnes (skole) aktivitetsanlegg	6 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.Oase	10 min
Liv & Lyst treningssenter	13 min

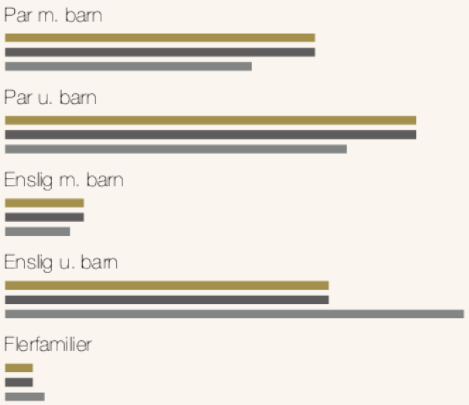
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



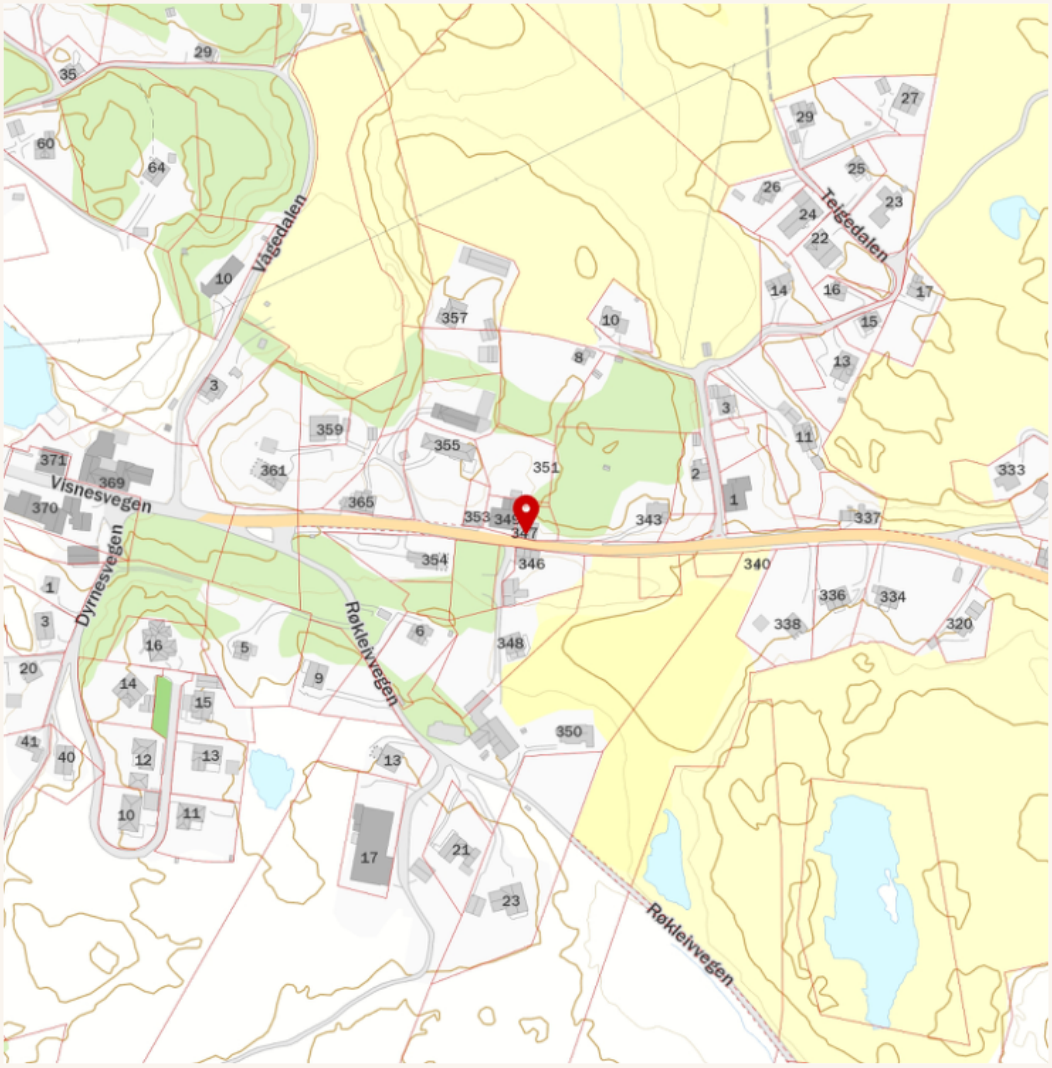
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	34%
Ikke gift	46%	52%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES

Gnr 79: Bnr 42, bnr 126
1149 KARMØY KOMMUNE
Selveier enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131
E-post: tomerik@tmtaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131
Organisasjonsnr: 920 983 723

TM Taksering AS

Dato befaring: 07.01.2021
Utskriftsdato: 12.01.2021
Oppdragsnr: 2021397
Referansenr: eec604f

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Matrikkel:	Gnr 79: Bnr 42, bnr 126	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/7d9f7318-da65-4796-8df3-bded61f31870

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel:	Gnr 79: Bnr 42, bnr 126	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Dette oppdraget er utført av en uavhengig sertifisert NTF (Norsk Takst) takstmann, som følger det regelverk og alle de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for alle sine medlemmer. Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse iht. NTF's regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

NS 3425 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

TG 0 - Ingen symptomer
TG 1 - Svake symptomer
TG 2 - Middels kraftige symptomer
TG 3 - Kraftige symptomer

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsetting av boliger. Der takstmann allikevel har registrert symptomer på svikt som kan utvikle seg videre dersom ikke tiltak blir iverksatt, er dette vurdert i kommentaren til den bygningsdelen der det gjelder.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruk, og ikke om de er godkjent eller har korrekt utførelse iht. byggeforeskrifter. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Om det skulle være rom under terreng. Innredet kjeller med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Det nevnes på generelt grunnlag at rom som er innredet under terreng har større risiko for skjulte feil og

mangler en øvrige etasjer, hvor våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.
Vanligste årsak til disse skjulte feil og mangler vil være alderssvekkelser på drenering og fuktsikring utvendig på grunnmur.
Påkjenninger kan komme fra tilførsel av overvann, taknedløp som er tette under terreng, generelt vann i grunn mot mur og fuktig grunnluft.
Påvisninger av eventuelle feil kan kun gjennomføres ved inngrep i yttervegger med fuktmålinger i form av NS3424 på nivå 3.
Kondensproblemer som følge av vanndamp og og damp fra jord/grunn kan forekomme i gulv som er oppforet og på vegger som er påforet.
Spesielt i bygninger som er av en viss alder der det ikke ble brukt tilstrekkelig med diffusjonssperre i gulv og på grunn og i overgang gulv/vegg.
Denne problematikken kan være vanskelig å avdekke uten å åpne konstruksjonene.

Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Tilstandsgrader i rapport, er satt etter følgende kriterier: Tilstandsgrad 0: Nyere enn 5 år hvor intet negativt er registrert.
Tilstandsgrad 1: Eldre enn 5 år, hvor bygningsdel fungerer med minimal slitasje. Tilstandsgrad 2: I tilfeller hvor med enn 50% av oppgitt gjennomsnitts levetid er oversteget. Eventuelt behov for oppgradering melder seg. Tilstandsgrad 3: Bygningsdeler er overskredet sin gjennomsnitts levetid, eller det åpenbart er behov for oppgradering/utskifting.

Skulle det være ønskelig med ytterligere opplysninger/råd generelt - ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 47675131.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Enebolig bygget i 1900. Boligen er oppført på grunnmur i sparesteinsmur. Betonggulv. Yttervegger i tømmer som er utvendig kledd med trekledning. Etasjekiller i tre. Saltak med bærende åser som er tekket med skifer.

Det må påregnes store oppgraderinger for både utvendig og innvendige overflater i denne boligen. Dette gjelder også for fastmontert utstyr og våtrom.

Det er i utstrakt grad gitt TG2 og TG3 i denne rapporten.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på alder/slitasje av bygningsdeler og åpenbare skader som vil utløse utskifting og reparasjoner.
Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Jeg anbefaler at denne rapporten leses i sin helhet.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdien refererer seg til den prisen som en selger av fast eiendom kan forvente å få fra en kjøper, gjennom forhandlinger i et bestemt marked sett opp mot øvrige eiendommer i samme område.
Den er basert på en rekke ulike faktorer. Faktorer som har betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse, solforhold mm.
Ved utvalg av andre omsatte boliger i samme område, er det lagt til grunn lokalkunnskap og takstmannens skjønn.
Det er lagt til rund sum på kroner 400 000,- for råtomt som medfølger i matrikkelovergang.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	**Kr.**	**1 500 000**

Matrikkel:	Gnr 79: Bnr 42, bnr 126	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

HAUGESUND, 12.01.2021

Tom Erik Tørring
Takstmann/Rørleggermester
Telefon: 476 75 131

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Meglerhuset Rele AS
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.01.2021. - Tom Erik Tørring. Takstmann/Rørleggermester. Tlf. 476 75 131

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger plassert i Visnesvegen 347. Det er ca 10 minutter kjøring til butikker fra eiendommen.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av boliger.
Standard:	Boligen har standard fra byggeåret, men har vært noe oppgradert. Boligen er å anse som et renoveringsobjekt.
Andre forhold:	Det er tilhørende råtomt medfølgende i matrikkelovergang.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	**Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 79 Bnr: 42**
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	317 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Odd Kenneth Hauge
Adresse:	Visnesvegen 347, 4262 Avaldsnes
Matrikkel:	**Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 79 Bnr: 126**
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	772 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Odd Kenneth Hauge
Adresse:	4262 Avaldsnes
Kommentar:	Råtomt som medfølger i matrikkelovergang av eiendom 79/42

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	07.01.2021		Innhentet		

Matrikkel:	Gnr 79: Bnr 42, bnr 126	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1900 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	63	55		55	Uinnredet kjellerrom
1. etasje	68	61	61		Gang, bad, kjøkken, stue, trapperom
2. etasje	54	53	50	3	Gang, garderobe, bad, 3 soverom
Sum bygning:	185	169	111	58	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no
Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. 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.
Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom
1. etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, trapperom	
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom	Garderobe

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 42, bnr 126
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131

Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs		
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.		
Bearbeidet terreng, generelt		
Beskrivelse:	Murer og trapper i betong. Noe hageområde.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Uteområder fremstår som dårlig vedlikeholdt og det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold.	TG: 2

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Enebolig bygget i 1900. Boligen er oppført på grunnmur i sparesteinsmur. Betonggulv. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler. Saltak med bærende åser og taktro i furu. Taket er utvendig tekket med skifer.	
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kfr - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.	
Separate søyler, bjelker og rammer		
Beskrivelse:	Bærende søyle i kjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Søyle i kjeller som er en del av den bærende konstruksjonen, er råtestadet da betongdekke for terrasse ikke er tett. Lekkasjer i dette området har pågående del tid. Oppgraderinger er nødvendig. Dette bør repareres omgående.	TG: 3
Overflater, generelt - Kjeller		
Beskrivelse:	Murflater. Enkelte overflater er plateslått og tapetsert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er fuktskader og muggsopp på organiske overflater i denne boligen. Dette bør rives og saneres. Oppgraderinger er påregnelig. Det er etablert vannmagasin i kjeller. Dette har uviss funksjon nå, etter kommunalt vann ble innlagt på 70 - 80 tallet en gang og anbefales fjernet da det er mye vann som står i denne.	TG: 3
Overflater, generelt - 1. etasje		
Beskrivelse:	Tapetserte og malte overflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell oppgradering syntes og være nødvendig. Det er synlig ekskrementer fra rotter i stuen.	TG: 3

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 42, bnr 126
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131

Overflater, generelt - 2. etasje		
Beskrivelse:	Overflater er plateslått og tapetsert.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell oppgradering syntes og være nødvendig da de fremstår utidsmessige. Det er synlig spor etter treskadeinsekter på gulv i 2 etasje. Aktivitet er uviss.	TG: 2

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den blir støpt direkte på byggegrop/fjell.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Masser i grunn og beskaffenhet er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Det registreres riss i mur som var synlig på befaringsdagen. Det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det må påregnes vedølikehold og oppgradering av overflater. Tilstandsgrad settes grunnet alder/funn.	TG: 2

Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulvet på grunn er av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er mye skjevheter på gulv i kjeller. Mest sannsynlig grunnet telehiv. Det må påregnes oppgradering av disse overflatene. Tilstandsgrad settes grunnet alder og funn.	TG: 3

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Sparesteinsmur.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje og setning. Enkelte synlige riss i mur. Det bør påregnes noe vedlikehold og oppgradering av grunnmur på denne boligen. Tilstandsgrad settes grunnet alder og funn.	TG: 3

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Drenering som normal fra byggeår. Trolig steinsatt, hvor fuktsikring fra denne tid er asfalt/tjære lignende stoff som ble smurt på utsiden av mur.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er store forekomster av saltutslag på vegger i kjeller. Dette på grunn av at drenerende masser og behandling mot mur har mistet sin funksjon. Om denne kjelleren skal brukes til innredet areal så må boligen dreneres til dagens standard. Det er deler av vegger i kjeller som er kledd med plater og tapetsert. Dette er fuktskadet og må rives. Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig indikerer ikke fuktforskjeller av betydning. Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt. Det må påregnes oppgradering av drenering på denne boligen. Tilstandsgrad settes grunnet alder/skader/saltutslag.	TG: 3

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i tømmer.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Utvendige overflater i trekledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er mye skader og store tegn til manglende vedlikehold på utvendige overflater på denne boligen. Dette gjelder også for overbygg ved inngangsparti. Det må påregnes store oppgraderinger av utvendige overflater på denne boligen. Normaltid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	TG: 3

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre med trekarm.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i denne boligen er i dårlig forfatning. Enkelte vinduer er fra 80 tallet og er i ok stand. Det anbefales allikevel at alle vinduer i denne boligen byttes, da brorparten sannsynlig er fra byggeåret og er i enkle glass.	TG: 3

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 42, bnr 126
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdører i denne boligen for terrasse og hovedinngang er byttet på et tidspunkt. De er i ok stand, men trenger noe vedlikehold, utvendig og innvendig. Kjellerdør er fra byggeåret og i dårlig forfatning. Denne døren må byttes. TG3	TG: 2

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Saltak med bærende åser. Tak er besiktiget fra loftsluke da det var dårlig tilkomst.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er synlig forekomster av borebiller i trekonstruksjonen. Dette bør undersøkes nærmere. Det er synlig lekkasje i konstruksjonen som kan ses i himling/panelte overflater i gang i 2 etasje. Dette bør utbedres. Konstruksjonen har ellers normal slitasje. Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av konstruksjonene.	TG: 2

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Taket er tekket med skifer. Det kan fremstå som om yttertak er noe utbedret for en tid tilbake, ca 70 tallet, men dette vites ikke.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er synlig enkelte mangler i tak mot sør. Taktekking er i stor grad ikke mulig å vurdere fra bakkenivå. På eldre skifer tak må det påregnes reparsjoner jevnlig. Om ikke taket er lagt om i senere tid og skiferen har ligget siden byggeår tilsier alderen at skiferen bør legges om. Tilstandsgrad settes grunnet alder/tilstand.	TG: 2

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag		
Beskrivelse:	Takrenner og beslag i sink og plast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takrenner og beslag på denne boligen er skadet og i dårlig forfatning. Det må påregnes oppgraderinger av takrenner og beslag. Fra bakkeplan kan det også fremstå som om det er skader og råte på vindskier og vannbord. Undersøkes nærmere og utbedres.	TG: 3

Matrikkel:	Gnr 79: Bnr 42, bnr 126	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige trapper i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Opplyser om at trapper i denne boligen er oppført etter byggeregler som var gjeldende på oppføringstidspunktet. De er ikke godkjent ihht til nyere byggeregler. Nederste repo til kjellertrapp er råteskader grunnet lekkasjer fra baderom rett over. TG3.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Tørreste mot sør i betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassen trenger vedlikehold og oppgradering. Denne er ikke tett, og det lekker inn i kjeller og i kringliggende trekonstruksjoner. Oppgradering og vedlikehold gjelder også for rekkverk.	TG: 3

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe i tegl fra byggeåret. Ildsted i stuen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er synlige lekkasjer rundt pipen på loftet. Beslag rundt pipen bør kontrolleres. Vedovn i stuen er montert for nært brannmur, og maling flasser på grunn av dette. Det er ingen observert riss eller sprekker på pipe, eller ildsted. Pipe og ildsted er ikke tetthets/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. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er skjevheter i etasjeskillere. Dette er normalt i en trekonstruksjon fra denne tiden. Normal elde og slitasje. Ingen indikasjoner på skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Noe knirk enkelte steder som er å påregne av en trekonstruksjon. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 42, bnr 126
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderommet er i dårlig forfatning. Det er løse fliser på gulv, og det er synlig lekkasje fra dusjsone ned til kjeller som har pågått en stund. Det vil være påregnelig med oppgradering av dette baderommet med tilhørende utstyr. TG: 3

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Belegg på gulvet. Varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Ingen indikasjoner på skader i belegget. Ingen indikasjoner på fuktforskjeller ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er fall på gulvet mot sluk. Sluk i dette rommet var tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen og belegget er korrekt montert mot klemring. Det er viktig at baderom blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utettheter. Gjennomsnitts levetid for et baderom er 15 - 25 år. Baderommet fremstår som i ok stand, det vil allikevel basert på alder være påregnelig med oppgradering. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderomspanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Baderommet fremstår som i ok stand, det vil allikevel basert på alder være påregnelig med oppgradering. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, baderomsbøbel med vask og speil og badekar.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyrtet er overskredet sin oppsatte gjennomsnitts levetid og det vil være påregnelig med oppgraderinger. TG: 3

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Det er installert mekanisk avtrekksvifte i vegg og det er etablert luftespalte under døren.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftespalte er ikke tilstrekkelig. Vifte er også av eldre type og har uviss funksjon. Det vil være påregnelig med noe oppgradering. TG: 2

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 42, bnr 126
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Enkel kjøkkeninnredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningen er utidsmessig og trenger oppgradering. Det er også synlig ekskrementer fra rotte som er synlig på kjøkkengulv og i skap under vask. TG: 3

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røropplegget som er synlig i rommene virker i ok stand. Normal elde og slitasje. Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsrør i plast er 20 - 75 år. TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk og vedfyrt. Luft/luft varmepumpe.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ovennevnte er ikke fuksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad. Varmepumpe var i drift på befaringsdagen, og er således funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Drens vann fra varmepumpens utedel bør legges i rør slik at det ikke treffer bakken direkte som i dette tilfelle. Det var kaldt på befaringsdagen, og det var allerede store isdannelser under varmepumpens utedel. TG: 2

Brannslokking, generelt

Beskrivelse:	Det er ikke synlig slukketiltak i denne boligen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør etableres alarmer og slukkeapparat. TG: 3

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Annet fast inventar - Kjeller

Beskrivelse:	Bereder fra ca 70 tallet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Normaltid før utskifting av beredere for varmt tappevann er 20 år. Det vil være påregnelig med utskifting av bereder. TG: 3

Matrikkel:	Gnr 79: Bnr 42, bnr 126	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Visnesvegen 347, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Beregninger

Teknisk verdi bygninger				
Enebolig				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000		
Sum teknisk verdi – Enebolig			**Kr.**	**1 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**1 300 000**

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

NORKART

Karmøy kommune: Grunneiendom 1149-79/42

Utskriftsdato: 18.01.2021 13:35

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GODHEIM	Beregnet areal	317.2
Etablert dato	08.11.1926	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	13.11.2015	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.06	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	25.02.1971		79/42, 79/125
Skylddeling Skylddeling	08.11.1926		79/1, 79/42
Skylddeling Skylddeling	08.11.1926		79/6, 79/42
Skylddeling Skylddeling	08.11.1926		79/7, 79/42
Skylddeling Skylddeling	08.11.1926		79/8, 79/42
Skylddeling Skylddeling	08.11.1926		79/9, 79/42
Skylddeling Skylddeling	08.11.1926		79/11, 79/42

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6585407	285518	0	Ja	317.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGE ODD KENNETH F041260*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VISNESVEGEN 346 4262 AVALDSNES	Bosatt i Norge (B)

Adresse

Vegadresse: Visnesvegen 347

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4262 AVALDSNES	Kirkesogn	06100101 Avaldsnes
Grunnkrets	802 VISNES	Tettsted	4709 Visnes
Valgkrets	5 Avaldsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11889824		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.11.1900

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

NORKART

Karmøy kommune: Grunneiendom 1149-79/42

Utskriftsdato: 18.01.2021 13:35

1: Bygning 11889824: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.11.1900

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	11.11.1900	11.11.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Visnesvegen 347	H0101	79/42	155	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	20	0	20	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0
U01	0	65	0	65	0	0	0

Rapportmal 'matrikkel' Versjon '27112017.1' © Norkart AS

KARMØY KOMMUNE tlf.: 52 85 75 00 faks: 52 85 22 32

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER

Eiendom: **Gnr.: 79 Bnr.: 126 Fnr.: Snr.:**

Oppmålingsstatus

1. Er eiendommen oppmålt (målebrev med koordinatfestede grenser?) Nei ☒ Ja ☐
2. Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling? Nei ☒ Ja ☐
3. Dersom ja på spørsmål 2, når vil eiendommen bli oppmålt Ca år:

4. For seksjon: Omfatter seksjonen enerett til bruk av uteareal? Nei ☐ Ja ☐

Eiendommens samla areal[1]: 771 m²

Arealoppgaven er basert på:

Nøyaktige målinger: ☐
Måling i kart: ☒
Data fra annen kilde: ☐

Ved data fra annen kilde, hvilken kilde:

Merknad:

[1]Kommunen har ikke arealoppgaver over de enkelte seksjonenes eksklusive uteareal.

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS

KARMØY KOMMUNE tlf.: 52 85 75 00 faks: 52 85 22 32

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER

Eiendom: **Gnr.: 79 Bnr.: 42 Fnr.: Snr.:**

Oppmålingsstatus

1. Er eiendommen oppmålt (målebrev med koordinatfestede grenser?) Nei ☒ Ja ☐
2. Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling? Nei ☒ Ja ☐
3. Dersom ja på spørsmål 2, når vil eiendommen bli oppmålt Ca år:

4. For seksjon: Omfatter seksjonen enerett til bruk av uteareal? Nei ☐ Ja ☐

Eiendommens samla areal[1]: 317 m²

Arealoppgaven er basert på:

Nøyaktige målinger: ☐
Måling i kart: ☒
Data fra annen kilde: ☐

Ved data fra annen kilde, hvilken kilde:

Merknad:

[1]Kommunen har ikke arealoppgaver over de enkelte seksjonenes eksklusive uteareal.

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

16.06.15

Korrigert 19.02.19

BEHANDLINGER OG REVISJONER:

Godkjent i UFS 13.03.14

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

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

Revidert og godkjent i UFS 15.05.14

Forslag til UFS/FSK 15.01.15

Godkjent i FSK 26.01.15 – lagt ut på høring

Endret etter drøftingsmøte med fylkesmann, fylkeskommune og Statens vegvesen 21.04.15

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

Godkjent i kommunestyret 16.06.2015

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

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

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

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

a. Bebyggelse og anlegg

b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

1.2 Krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse

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

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

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

1.4 Plankrav innenfor området Eike, Kolnes, Skre

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

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

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

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

1.5 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

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

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

2.1 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

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

3.1 Veg, vann og avløpsanlegg

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

3.2 Håndtering av overflatevann

a. Bebyggelse i tilknytning til vassdrag

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

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

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

b. Reguleringsplaner

Reguleringsplaner skal gis en utforming som ivaretar følgende forhold:

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

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

c) Påslippskrav

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

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

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

3.4 Bestemmelser om vegtrafikkstøy

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

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

4.1 Generelle rekkefølgekrav

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

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

4.2 Rekkefølgekrav for utbygging i området Eike, Kolnes, Skre

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

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

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

5.1 Bestemmelse om universell utforming

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

5.2. Bestemmelse om barns utemiljø

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

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

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

5.3 Bestemmelse om parkering

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

5.3.1 Bestemmelser om parkering ved boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Bestemmelser om parkering ved forretningsbebyggelse

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

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

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

5.3.3 Bestemmelser om parkering ved industri- og lagerbebyggelse

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

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

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

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

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

5.3.5 Minstenorm for parkeringsarealer

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

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

5.4 Bestemmelser om tettstedsutvikling

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

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

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

5.6 Bestemmelser om gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10 Bestemmelse om byggegrense til uregulerte kommunale veger

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

5.11 Bestemmelse om avkjørsel til riksveger og fylkesveger

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

5.12 Bestemmelse om høydeplassering for bygninger ved sjø

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

5.13 Bestemmelser om bygningshøyde

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

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

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

5.15 Bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og uthus.

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

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

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

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

5.16 Bestemmelse for eksisterende fritidsboliger

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

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

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

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

6.2 Avstand til automatisk freda kulturminner i LNF-områder. Jf. Kulturminnelovens §3.
Ny bebyggelse skal ikke oppføres nærmere automatisk freda kulturminner enn 50 meter. Bebyggelse som planlegges oppført mellom 50 og 100 meter fra automatisk freda kulturminner, skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.

6.3 Forholdet til maritime kulturminner

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

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

6.5 Nyere tids kulturminner

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

6.6 Istandsetting av bygninger og objekter

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

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

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

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

Følgende tiltak kan godkjennes:

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

- Fradeling av tilleggsarealer på inntil 200 m2.

8. Bestemmelser om fysisk utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

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

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

8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområde for naust

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

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

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

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

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

8.5 Bestemmelser om byggehøyder i sentrumsområder i Kopervik og Åkrehamn

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

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

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

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

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

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

8.7 Bestemmelser knyttet for områder vist til sikringssoner over rørledningstunneler

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

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

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

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

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

8.9 Bestemmelse knyttet til utvidet næringsområde på Husøy

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

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

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

9.1 Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

arealer.

IV. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§11-8)

10. Hensynssone for bevaring av naturmiljø

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

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

12. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

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

13 Hensynssone for båndlegging

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

RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Sjøområder vist i kommuneplanen

1.1 FFFNA- områder

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

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

mulig grad.

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

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

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

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

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

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

1.2 N- områder

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

1.3 F- områder

Akvakultur uten fysiske anlegg på sjøoverflaten kan vurderes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

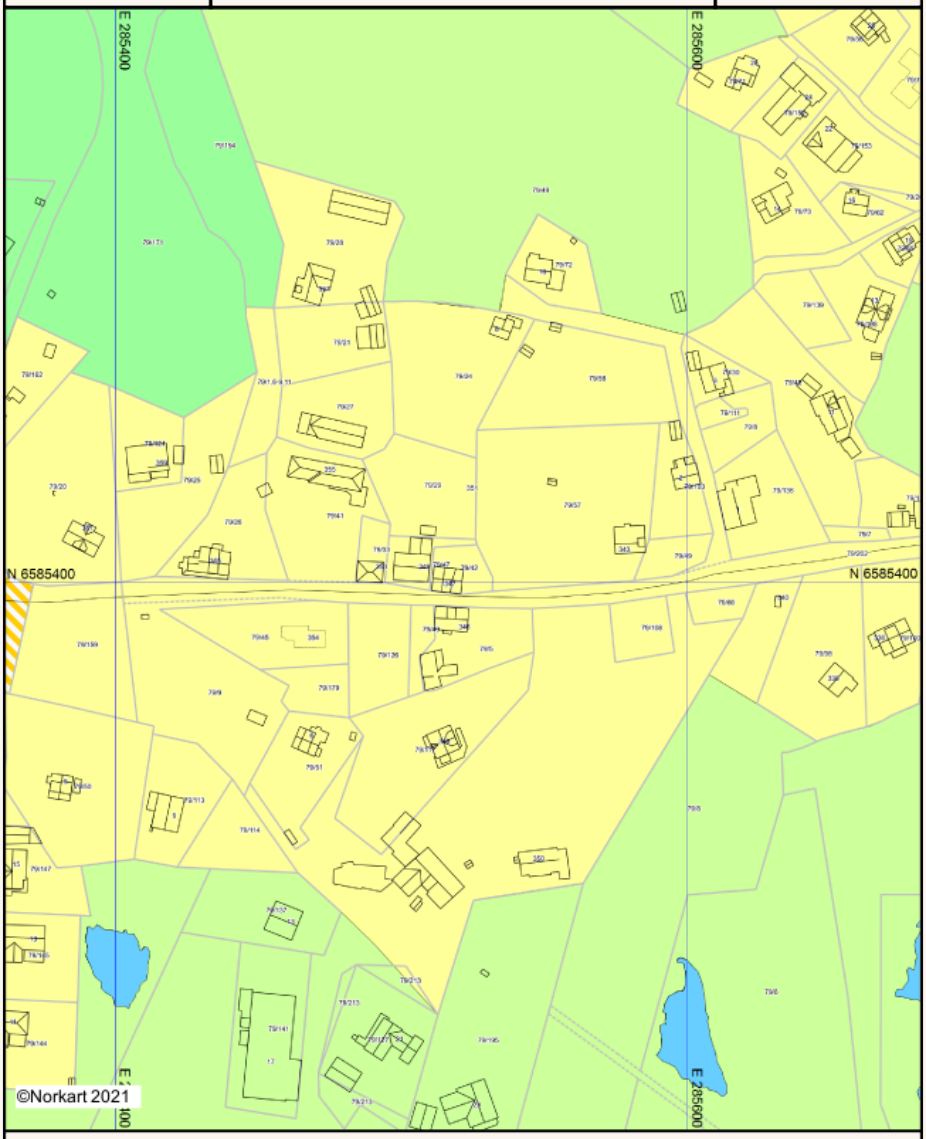
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/42
Adresse: Visnesvegen 347
Dato: 18.01.2021
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



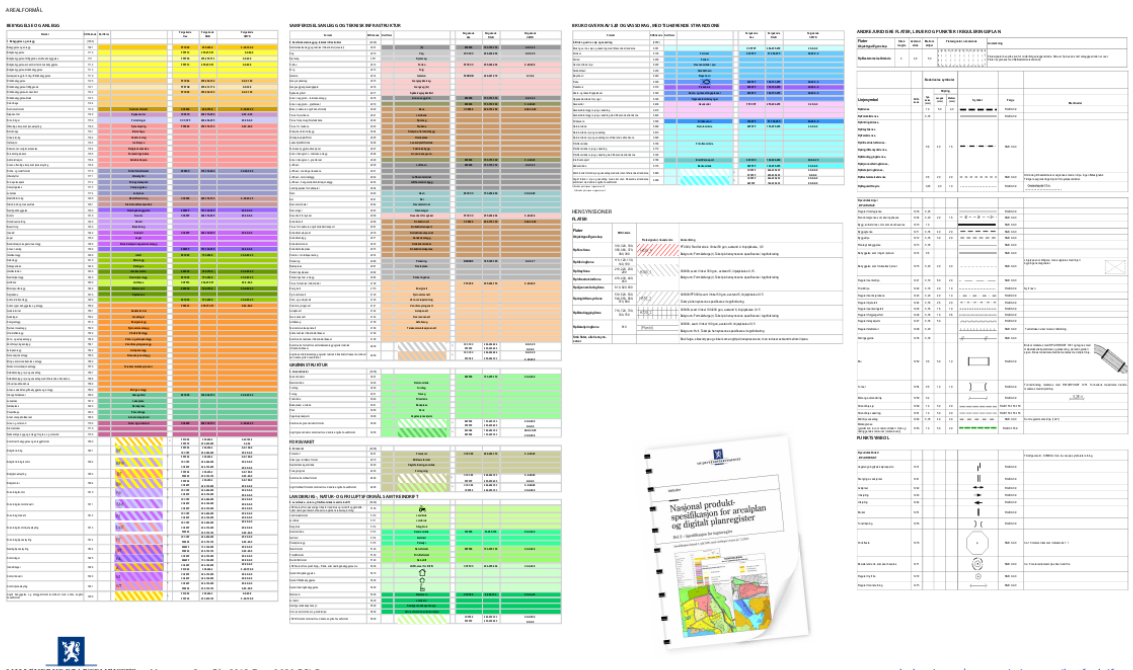
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

Utskriftsdato: 18.01.2021

Oversiktskart for eiendom 1149 - 79/42//

Karmøy kommune

Ledningskart

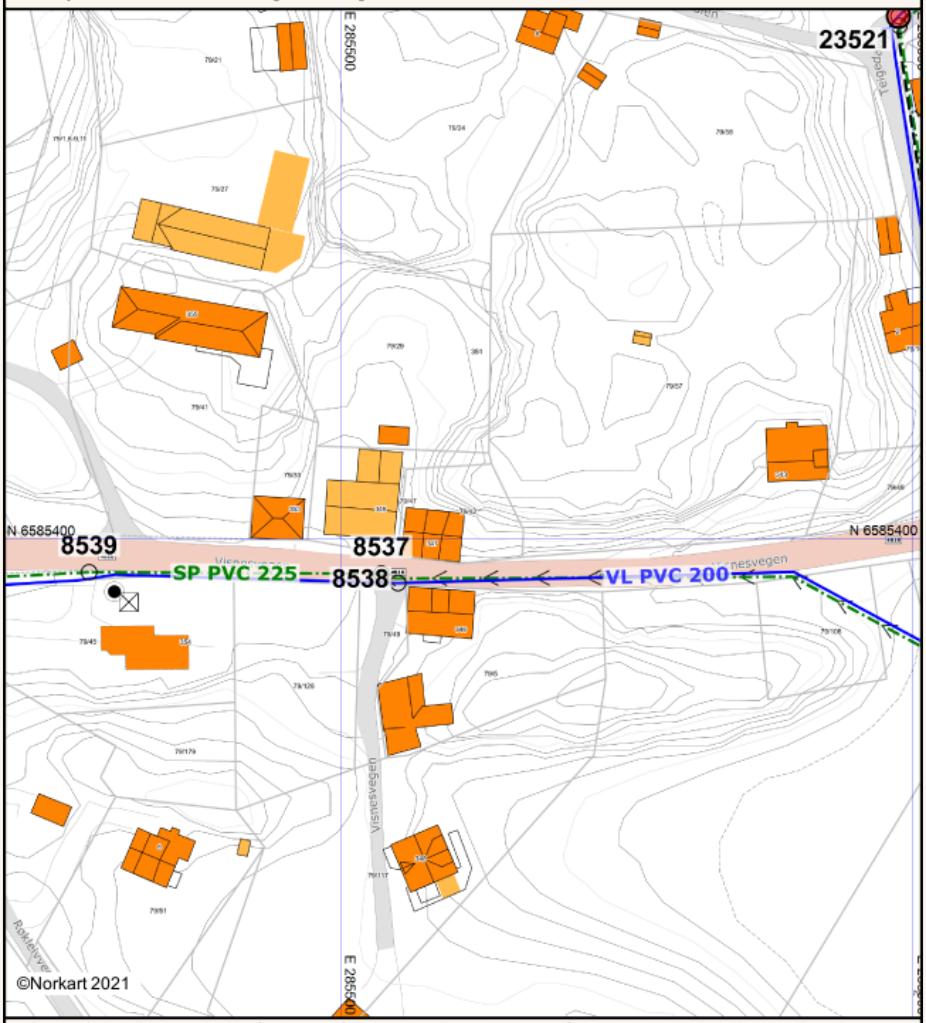
Eiendom: 79/42
Adresse: Visnesvegen 347
Dato: 18.01.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Grunnkart

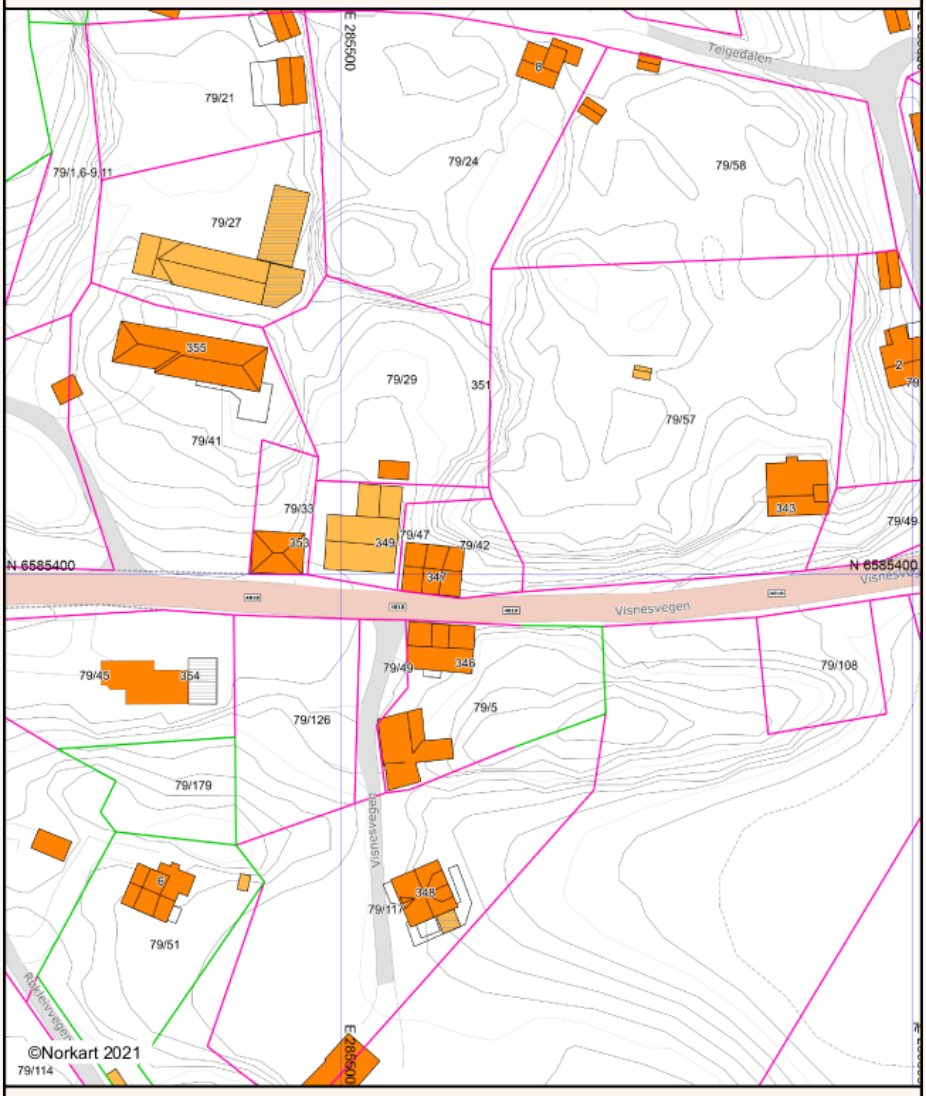
Karmøy kommune

Eiendom: 79/42
Adresse: Visnesvegen 347
Dato: 18.01.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

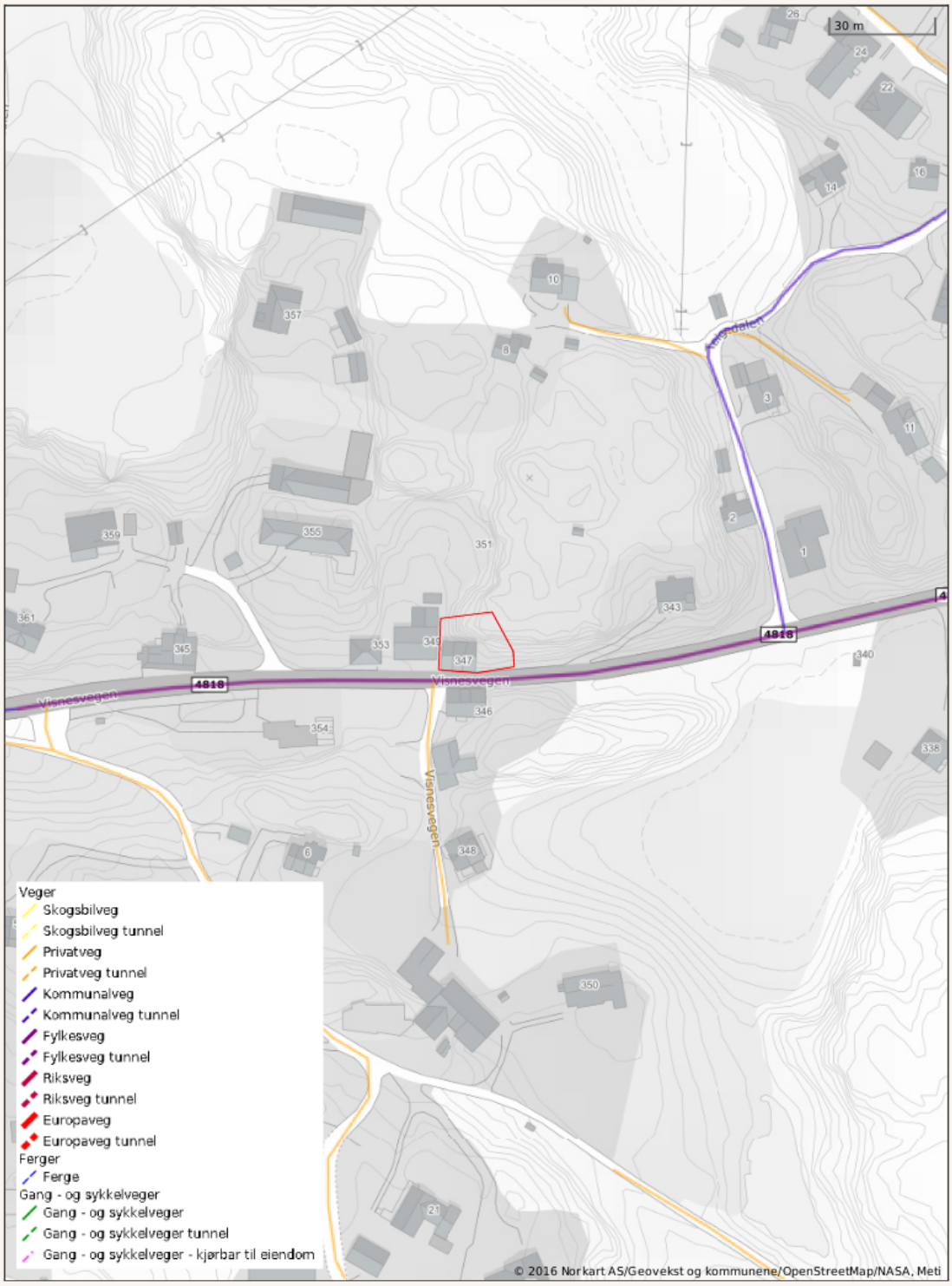
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

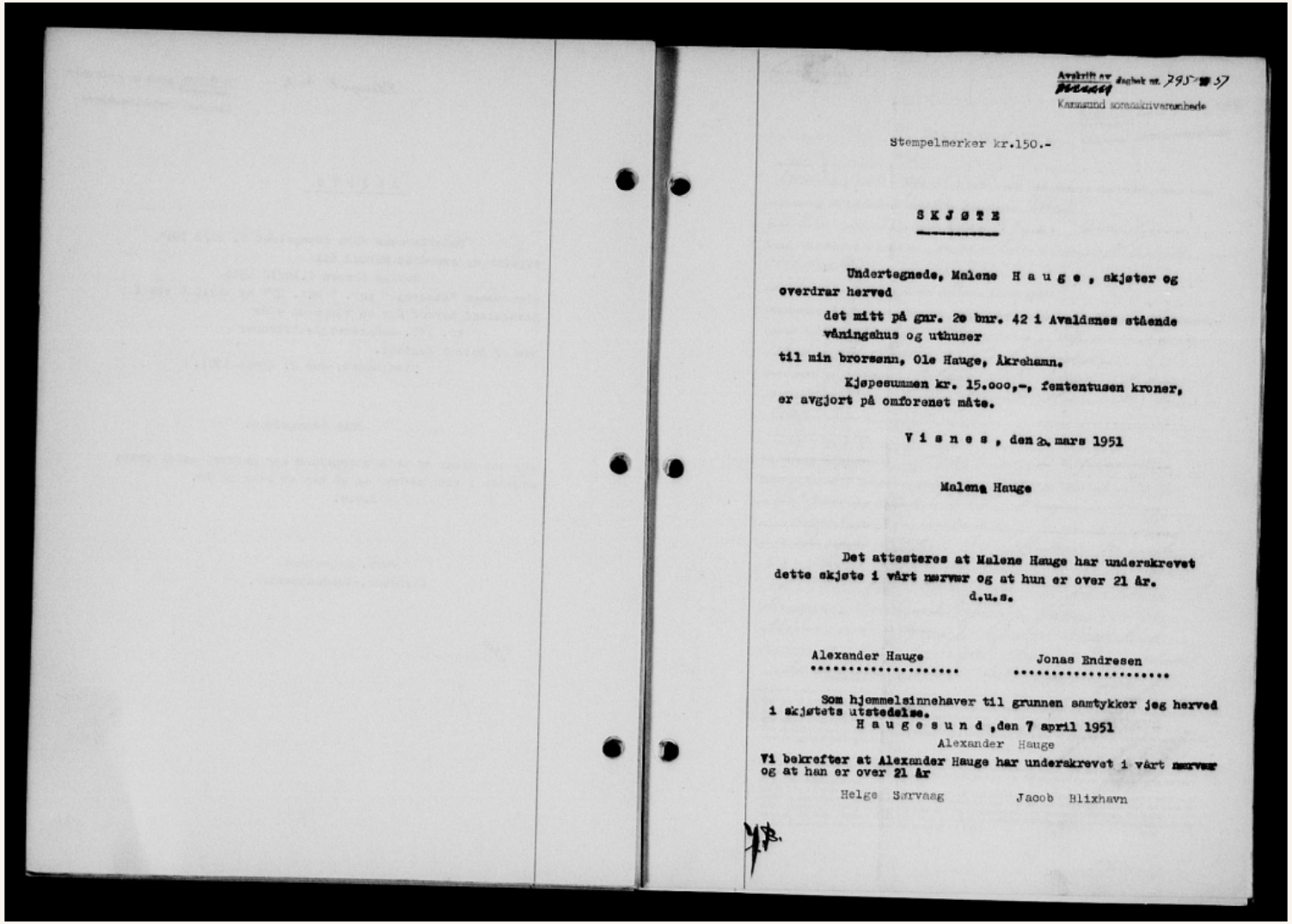


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

Utskriftsdato: 18.01.2021

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 79/42//





Avskrift av dagbok nr. 795-1957
Karmsund sorenskriverembede

Stempelmerker kr.150.-

S K J Ø T E

Undertegnede, Malene H a u g e , skjøter og overdrar herved

det mitt på gnr. 2ø bnr. 42 i Avaldsnes stående våningshus og uthuser

til min brorsønn, Ole Hauge, Åkrehamn.

Kjøpesummen kr. 15.ooo,-, femtentusen kroner, er avgjort på omforenet måte.

V i s n e s , den 2o. mars 1951

Malena Hauge

Det attesteres at Malene Hauge har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær og at hun er over 21 år.
d.u.s.

Alexander Hauge ..... Jonas Endresen .....

Som hjemmelsinnehaver til grunnen samtykker jeg herved i skjøtets utstedelse.
H a u g e s u n d ,den 7 april 1951
Alexander Hauge

Vi bekrefter at Alexander Hauge har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 21 år

Helge Sørvaag Jacob Blixhavn

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 1-0426/20

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Visnesvegen 347, 4262 Avaldsnes - gnr. 79, bnr. 42 og 126 i Karmøy kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [ ] fra eiendomsmeglerfirma Meglerhuset Rele Haugesund AS, PB 505, 5501 Haugesund

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medøfrer at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Torbjørn Håvås Tjønn til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.
Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.
Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.
Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Torbjørn Håvås Tjønn / T: 99246965 / torbjorn@meglerhuset-rele.no