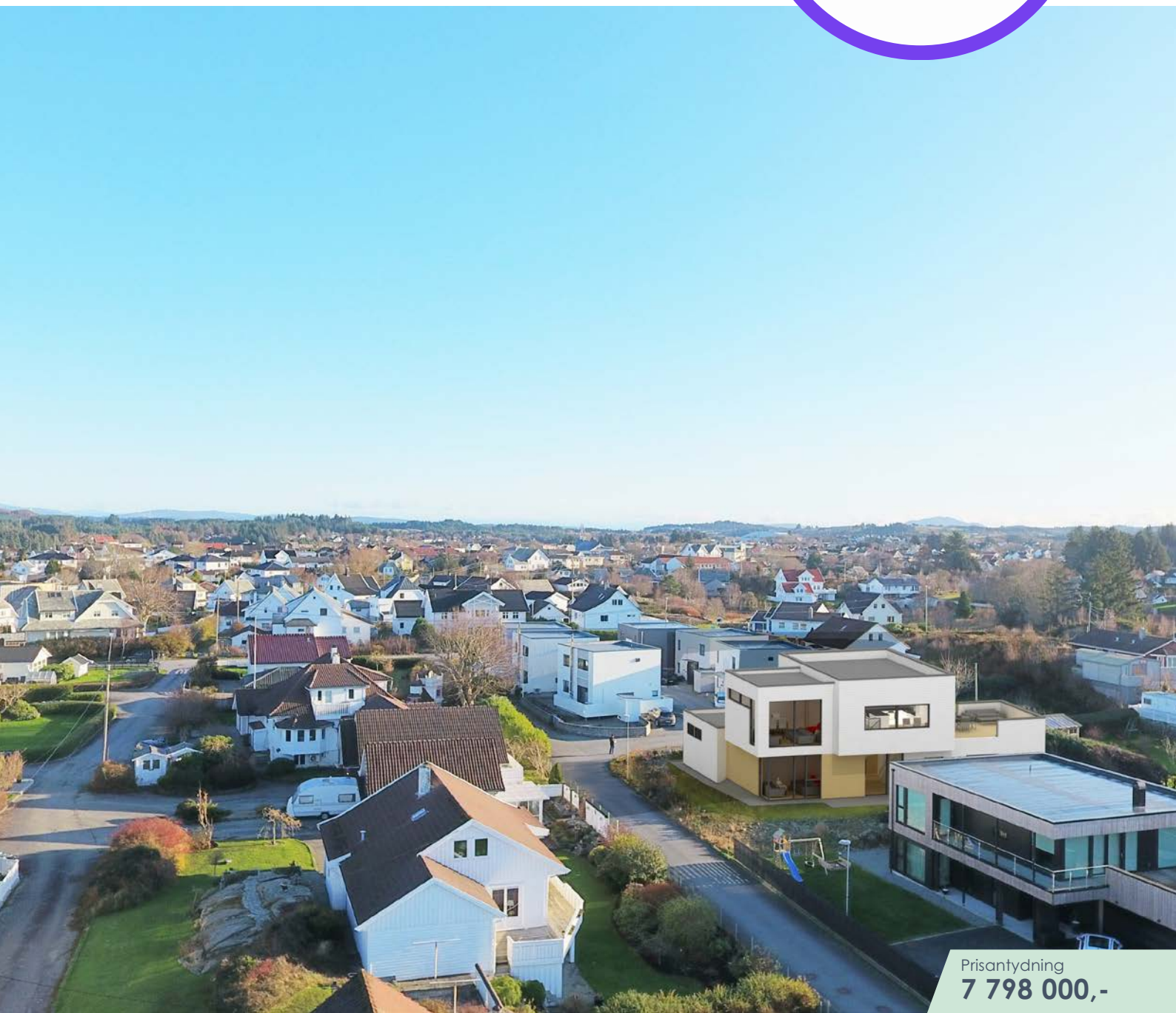




Steinarskogen 69, 4276 VEA VÅGEN



Prisantydning  
**7 798 000,-**

## VEAVÅGEN

Villa Steinarskogen - en moderne arkitekttegnet funksjonell bolig i attraktiv og barnevennlige omgivelser i Veavågen

BRA-i/BRA Total: 195/234.3 m<sup>2</sup> /  
Tomt: 756.5m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 3



Rålekker nøkkelferdig bolig.



## Nøkkelinfo

|                                              |                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Adresse:</b>                              | Steinarskogen 69, 4276 VEAVÅGEN                               |
| <b>Nåværende eier:</b>                       | Garvik Prosjekt AS                                            |
| <b>Matrikkelnummer:</b>                      | Gnr. 3, bnr. 726 i Karmøy kommune.                            |
| <b>Oppdragsnummer:</b>                       | 01260008                                                      |
| <b>Oppdragsansvarlig/<br/>Meglerforetak:</b> | Daniel Gård<br>Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA |
| <b>Boligtype:</b>                            | Enebolig                                                      |
| <b>Bra total:</b>                            | 234.3m <sup>2</sup>                                           |
| <b>BRA-i:</b>                                | 195 m <sup>2</sup>                                            |
| <b>Antall soverom:</b>                       | 3                                                             |
| <b>Etasje:</b>                               | 2                                                             |
| <b>Energimerke:</b>                          | Ikke angitt                                                   |
| <b>Tomtestørrelse:</b>                       | 756.5m <sup>2</sup>                                           |
| <b>Eierform:</b>                             | Eiet                                                          |
| <b>Parkering:</b>                            | Parkering i gardstun og garasje.                              |





# Økonomi

## Prisantydning

kr 7 798 000

## Omkostninger

Kr 31 340

Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

## Totalt inkl. omk.

Kr 7 829 340





## Beskrivelse av bolig

Villa Steinarskogen - en moderne arkitekttegnet funkisbolig i attraktiv og barnevennlige omgivelser i Veavågen

## Beskrivelse

Her tilbys en komplett prosjektert enebolig der moderne arkitektur møter smarte og praktiske løsninger, tilpasset en aktiv hverdag. Boligen er nøye planlagt i alle ledd og leveres som et fullverdig nøkkelferdig prosjekt, inkludert nødvendige tegninger, tekniske beskrivelser og godkjenninger. Planløsningen gir god romfølelse og effektiv arealutnyttelse, med lyse oppholdsrom, tre soverom, rikelig med oppbevaringsmuligheter og funksjonelle løsninger som passer både barnefamilier og husholdninger med tenåringer. Ekstra stue i første etasje. Boligen har en svært barnevennlig beliggenhet i det etablerte boligområdet Steinarskogen på Vea. Dette er et ideelt utgangspunkt for deg som vil virkeliggjøre boligplanene dine gjennom et trygt, ferdig utviklet konsept-uten behov for å starte på blanke ark.

## Innhold

Boligen er innredet over to plan og inneholder:

Første etasje: Hall/entrè, gang, gang, 2 soverom, kjellerstue, bad, WC, bod og garasje.

Andre etasje: Soverom, bad, garderobe, Stue/kjøkken.

## Standard

- Takterasse med utgang rett fra kjøkkenet.
- 3 soverom med god størrelse.
- Åpen stue/kjøkken-løsning med flott lysinnslipp. Svært romslig stue/kjøkken på ca. 70 m<sup>2</sup> - perfekt for å samle venner og familie.
- Egen kjellerstue - ideell for tenåringer, gaming eller filmkvelder.
- Flislagte bad.
- Gjeste-WC.
- Romslig entrè med garderobe.
- Dobbel integrert garasje.
- Gode uteplasser med mulighet for hage.

Leveransebeskrivelse: Vedlagt i salgsoppgaven.

Når det kommer til tilpasninger så har kjøper mulighet å påvirke, slik at drømmeboligen blir akkurat slik en ønsker. Rominndelingen kan også tilpasses til en viss grad.

Ta kontakt med megler for mer informasjon om dine muligheter, pris og veien videre, komplett leveransebeskrivelse og visning av plantegninger.

## Areal

BRA - i: 195 m<sup>2</sup>

BRA - e: 39.3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 234.3 m<sup>2</sup>

## Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> 2 Soverom, hall/entrè, bad, WC, gang, gang, kjellerstue, bod.

2. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, bad, garderobe, soverom.

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje2. etasje  
BRA-e: 39.3 m<sup>2</sup> Garasje

#### **Antall bad**

2

#### **Hvitevarer**

Kjøkkeninnredningen leveres standard med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys og ventilator fra anerkjente leverandører.

#### **Innbo og løsøre**

Boligen blir levert med 1-meter brede garderober. 1.stk. pr. sengeplass som vist på tegning, med hengestang og hyller.

#### **Ferdigattest**

Innflytting i ny bolig må ikke gjøres før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

#### **Adgang til utleie**

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

#### **Oppvarming**

Leveres med ovn fra Nordpeis type DUO 5 dv. Varmepumpe type Fujitsu kystpumpa 5.4 (eller tilsvarende).

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmekabel på bad i første og andre etasje.

# Området

## Tomt/beskaffenhet

Dobbel integrert garasje, mulighet for hage og asfaltert gardstun. Takterrasse med tilkomst fra kjøkkenet.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

756.5 kvm

## Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde i Steinarskogen på Veå. Her bor du ideelt tilrettelagt for hverdagen, med kort vei til både barnehager, skoler og lokale tjenester, samtidig som området har nærhet til naturskjønne omgivelser. Perfekt for barnefamilier eller de som ønsker å bosette seg i et attraktivt og flott boligområde på Veå.

## Adkomst

Se Finn eller Em-a.no for riktig veibeskrivelse.

## Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Betalingsplan:

Ved overskjøting av eiendom innbetales av kjøper tomtepris samt dokumentavgift.

Videre skal eiendommen betales ved delbetaling etter fremdrift.

Kontakt megler for spørsmål rundt delbetaling og evt. byggelån.

Selger plikter å stille garanti etter Bustadoppføringslova §47 før delbetaling foretas.

### Overtakelse

Det er stipulert ca. 6-8 mnd. byggetid. Bygging starter snarest etter signert avtale.

### Sentrale lover

Kjøpet reguleres av bustadoppføringsloven. Dette innebærer bl.a. at kjøper har krav på garanti iht. buofl. § 12.

I de tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslovens regler, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingsloven.

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Servitutter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1149/3/726:

27.05.2019 - Dokumentnr: 597191 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Bestemmelse om rett til strømstolper og strømskap

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:1149 Gnr:3 Bnr:711

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2024 - Dokumentnr: 1168048 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS

Org.nr: 958 427 700  
Elektronisk innsendt

30.09.2019 - Dokumentnr: 1143865 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1149 Gnr:3 Bnr:711  
Elektronisk innsendt

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

### Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnanonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

### Vedlegg

Vedlagt følger tegninger og leveransebeskrivelse. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

### Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

**Kontaktperson**

Daniel Gård  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Daniel@em-a.no  
Tlf: 466 23 945

**Ansvarlig megler**

Fred Lippens  
Eiendomsmegler  
fred@em-a.no  
Tlf: 905 59 049

**Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 15.01.2026









Tilbake til søk

☐ Vis naboplaner

Steinarskogen

☒ Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid:

1149\_219

Plantype:

Eldre reguleringsplan (PBL 1985)

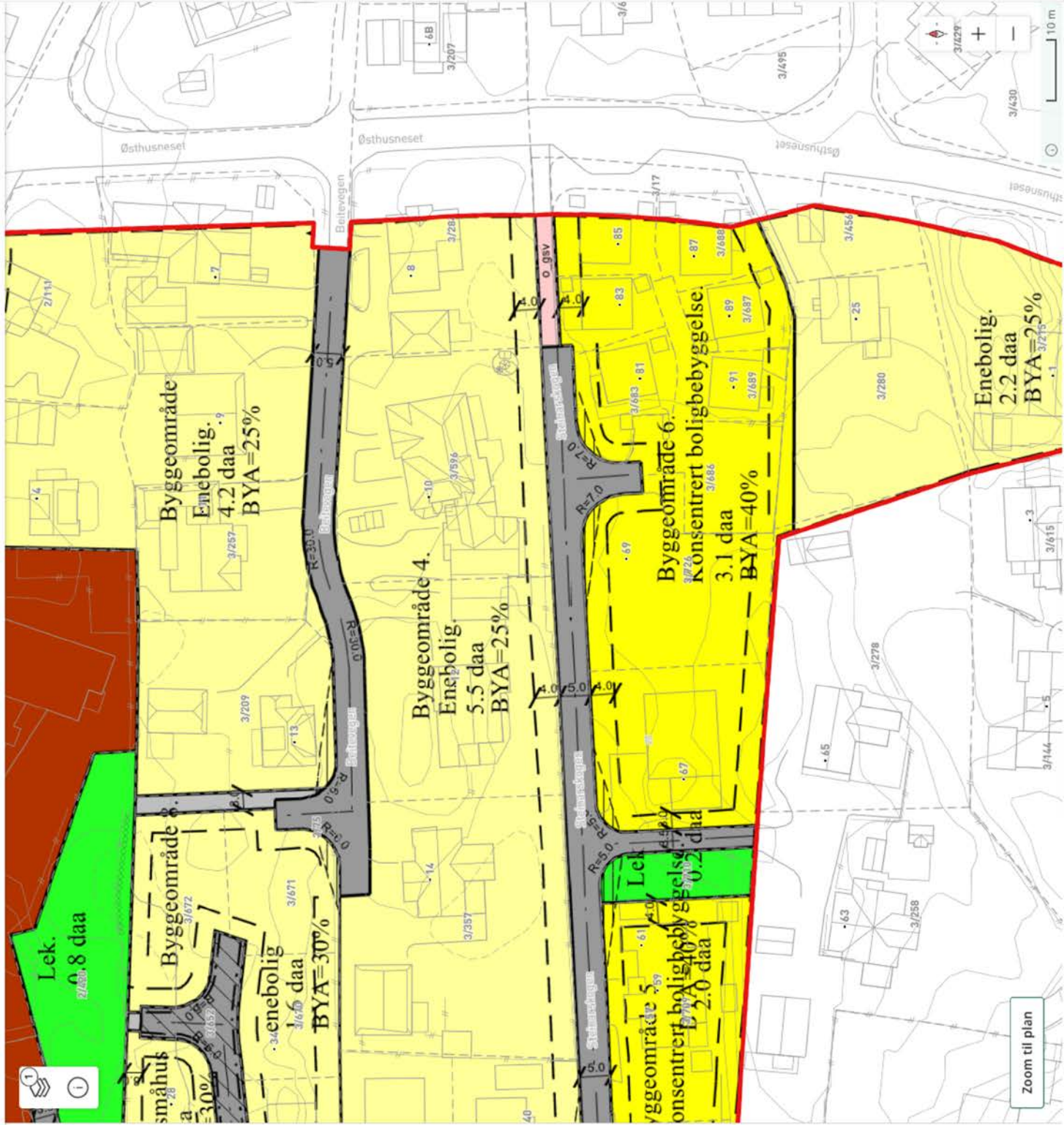
Ikrafttredelsesdato:

20.11.2007

Sist behandlet:

17.11.2025

Gå til plandetaljer





# LEVERANSEBESKRIVELSE

|              |                                  |            |            |
|--------------|----------------------------------|------------|------------|
| Prosjekt:    | “Villa Steinarskogen”            | Dato:      | 13.12.2025 |
| Byggadresse: | Steinarskogen 69                 | Siste rev: | 13.01.2026 |
| Gnr/Bnr:     | Gnr. 3/bnr. 726 (Karmøy Kommune) | Rev av:    | TG         |

Boligen blir prosjektert etter krav i Plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK-17). Utbygger forbeholder seg retten til å endre konstruksjoner, materialvalg, utstysleveranse og materialdimensjoner forutsatt at funksjoner og kvaliteten opprettholdes. Utbygger kan foreta justeringer og endringer av tegningsmateriell under prosjekteringen for å optimalisere føringer for rør, elektro, ventilasjon og lignende. Slike justeringer og endringer vil kunne bli foretatt uten varsling av kunde.

Varmetaps- og energibehovsberegning inngår, og boligen isoleres etter beregningene. Avfallshåndtering for Garvik's leveranser/byggearbeider er medtatt.

## BESKRIVELSE

### Elektrisk:

Leveres av autorisert installatør – etter gjeldende NEK-forskrift. Anlegget leveres som skjult anlegg med unntak på vegg/tak med lydvegg, brannvegg, uisolerte vegger og på eventuelle betongvegger. Eventuell utvendig bod leveres også med synlig opplegg. Plassering og endringer bestemmes sammen med Kjøper og elektriker.

Punkt for TV/data leveres ikke, og kjøper må selv bestille dette hos elektriker. Kjøper må også selv ta hånd om abonnement og tilkobling til ekstern leverandør.

Enkle belysning/taklamper er medtatt i alle rom.

Røykvarslere iht. Regelverket, tilkoblet strømmettet med batteri-backup iht. TEK.

1stk. brannslukkingsapparat.

**Se eget vedlegg for utfyllende og nøyaktig beskrivelse av hva som leveres av elektriker.**

### Rørøpplegg:

Rørøpplegg leveres etter gjeldende regler og forskrifter. Anlegget ligger generelt skjult med unntak av på evt.

lydvegg, brannvegg, uisolerte vegger og på eventuell betong vegger. Synlig jordingsklemme på hovedvanninntak.

**Se eget vedlegg for utfyllende og nøyaktig beskrivelse av hva som leveres av rørlegger.**

### Ventilasjon:

For å sikre best mulig innneklima leveres boligene med høyeffektivt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Påføringer og innkassinger i forbindelse med prosjektering av ventilasjonsanlegget kan forekomme. Noe driftsstøy kan forekomme. Anlegget monteres og justeres etter anbefaling fra leverandør.

NB! Endringer av innstillinger/justeringer kan påvirke anleggets ytelse.

**Listverk innvendig:**

Innvendige dører og hoved-ytterdør listes med type 12x58mm. slett hvitmalt fra fabrikk.

Gulv leveres med type Ideal 15x45mm. hvitmalt fra fabrikk.

Listefri overgang mellom tak/vegg.

Listefrie vinduer og terrassedører innvendig i boligen.

**Innvendige dører:**

Alle innvendige dører er type «hvit slett kompakt» m/dempelist fra BYGG1, med malt karm fra fabrikk.

Evt. skyvedører er med malt karm fra fabrikk og med dørblad fra BYGG1 «hvit slett kompakt»

**Gulv:**

Parkett merke Tarkett, type «Cream White Tres» 3-stavs hvit matt lakk.

**Bad 1 etg:**

Vegger og gulv fliselegges i størrelse 45x45cm. (Std. flis, 5 forskjellige farger å velge mellom)

Annen størrelse og type flis kan også velges mot pristillegg.

Tak males med våtromsmaling.

**Bad 2 etg:**

Vegger og gulv fliselegges i størrelse 45x45cm. (Std. flis, 5 forskjellige farger å velge mellom)

Annen størrelse og type flis kan også velges mot pristillegg.

Tak males med våtromsmaling.

**Vaskerom 1 etg:**

Gulv fliselegges i størrelse 45x45cm. Inkl. Sokkelflis. (Std. flis, 5 forskjellige farger å velge mellom)

Annen størrelse og type flis kan også velges mot pristillegg.

Vegger og tak males med våtromsmaling.

**Vegger og himlinger innvendig:**

Alle vegger og himlinger gipses.

**Malerarbeider:**

Innvendige vegger og himlinger i bolig sparkles og males.

**Alle malerarbeider utføres iht. kvalitet/estetisk klasse K2 (Normalbehandling)**

Dvs. overflater med sidelys vil kunne fremstå som ujevnt malebehandlet med skyggevirkninger på grunn av variasjoner i underliggende overflate. Flatene er normalt ikke helsparklet og strukturforskjeller mellom sparklede og ikke sparklede flater kan på-regnes og/eller skyggevirkninger vil kunne være synlig.

**PS! En høyere estetisk klasse, som for eks. K3 kan bestilles mot tillegg i pris.**



I nye bygg vil det ofte oppstå riss/sprekk i skjøter og sammenføyninger pga. setninger og uttørring av materialer, dette gjelder spesielt i overganger mellom to flater. Det påpekes dermed spesielt at dette ikke er en følge av utført arbeid og er dermed **IKKE** reklamasjonsberettiget.

**Kjøkken:**

Kjøkkeninnredning som vist på egne kjøkkentegninger, med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys og ventilator fra anerkjente leverandører.

*(Se egne kjøkkentegninger)*

**Garderobe:**

1-meter brede garderober, 1 stk. pr. sengeplass som vist på tegning, med hengestang og hyller.

**Innvendig trapp:**

Åpen trapp. Vanger, håndløpere og stolper er hvitmalt, Spiler i rustfritt børstet stål og trinn i eik hvit lasur.

**Vinduer:**

Alle vinduer og terrasse/balkongdører er sortmalte innvendig og utvendig fra fabrikk.

Vinduer og terrasse/balkongdører har svart pulverlakkert aluminiums bekledning utvendig.

**Kledning:**

Hvit grunnet m/toppstrøk, delvis stående og liggende kledning på boligen i type dobbelfals 19x148mm.

Evt. søyler og limtredragere leveres vanligvis i CU-impregnert.

**Terrasse 2etg:**

Impregnerte terrassebord dim. 28x120mm.

Glassrekkverk som vist på tegningene

**Taktekking:**

Tak leveres med takfolie el. mono asfalt beleg. Type og leverandør bestemmes av utbygger.

**Ytterdører:**

Hovedinngangsdør sort farge type "Hovdeby" fra Bygg1, el. tilsvarende.

**Tomt/Utomhus:**

Oppkjørsel/snuplass/gårdstun asfalteres.

Betongplattning ved inngangsparti.

Høydeforskjell fra tomt til omkringliggende tomter vil

det bli etablert skråninger, eventuelt murer om det er nødvendig, bestemmes av utbygger.

Plen-området rundt boligen blir isådd plenfrø.

**Garasje:**

Lakkert sort garasjeport m/portmotor og 2 fjernkontroller.  
Gulv i ubehandlet betong.

**Oppvarming:**

Svart stålpipe og ovn fra Nordpeis type DUO 5 dv. Underlagsplate i klart glass.  
Varmekabel på bad i 1etg. og 2etg.  
1stk. Varmepumpe type «Fujitsu Kystpumpa 5,4» (el. Tilsvarende)

**Diverse:**

Avgifter/gebyrer til stat og kommune og evt. avgifter/gebyrer i forbindelse med tilknytning til VVA/TV/tele/data eller lignende er ikke inkludert i prisen, og må betales av kjøper selv.

**Byggeforsikring:**

Garvik holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Garvik dokumenterer sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjemanns person senest 14 dager før avtalt byggestart.

**Sikkerhetsstillelse:**

Garvik AS stiller sikkerhet for oppfyllelsen av sine forpliktelser og sin garanti etter avtale i kontrakt etter ”Bustadoppføringslova”.

**Bruksanvisning:**

Garvik leverer ”Bruksanvisning for din bolig” senest ved overtakelsesforretningen.

**Bruk av boligen:**

Innflytting i ny bolig må ikke gjøres før brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Inspeksjonsluker til kalde tette loft og kott utenfor knevegg, skal kun åpnes ved behov for inspeksjon av konstruksjonen, og av fagfolk.  
Spesielt i den kalde årstiden vil åpning av slike luker medføre store kondensskader.



**FØLGENDE INNGÅR IKKE I LEVERANSEN MED MINDRE DET ER SPESIFISERT OVER  
ELLER I KONTRAKT:**

1. Lettvegger og dører når disse er stiplet på tegning, og annen stiplet innredning og utstyr.
2. Innredning eller møbler som hyller i bod og kjølerom, samt maskineri til kjølerom.
3. Inntegnet utstyr og innredninger som ikke er nevnt i leveransebeskrivelsen.
4. Maling/tetting av spikerhull etter montering av listverk..
5. Utvendige trapper av betong.
6. Utvendig maling/beisning.
7. Avgifter/gebyrer til stat og kommune og evt. avgifter/gebyrer i forbindelse med tilknytning til TV/tele/data/kloakk/vann eller lignende er ikke inkludert i prisen, og betales av kjøper/byggherre selv.

***Dette dokumentet er lest og forstått av kunde, og dokumentet inngår som vedlegg til kjøpekontrakt. Ved evt. avvik mellom tegninger og beskrivelsen er det beskrivelsen som skal legges til grunn.***

Det tas forbehold om skrivefeil. Leverandør forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer i leveransen, dersom endringene ikke kan sies å være vesentlige eller til forringelse for sluttproduktets kvalitet.

Kopervik /

\_\_\_\_\_  
Sted/Dato

\_\_\_\_\_  
Signatur kunde

\_\_\_\_\_  
Signatur Utbygger



Denne leveransebeskrivelsen er en del av kontrakt inngått mellom partene som angitt over.  
Denne er lest og gjennomgått sammen med utbygger.

# Planbestemmelser

## 219 REGULERINGSPLAN FOR STEINARSKOGEN

Arkivsak: 06/3103

Arkivkode:

Sakstittel: PLAN NR. 219 - REGULERINGSPLAN FOR STEINARSKOGEN

***EGENGODKJENT 20.11.07.***

***Endret etter HTS 07.05.09 – plan 219.3.***

***Endret etter HTS 11.06.09 – plan 219.4***

***Endret etter HTS 15.04.10 – plan 219.6***

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

### **I. BYGGEOMRÅDER**

- A. Område for blokkbebyggelse/ konsentrert boligbebyggelse – byggeområde 2
- B. Område for konsentrert boligbebyggelse – byggeområde 5, 6 og 7 (vest)
- C. Område for frittliggende eneboliger – byggeområde 3 og 4
- D. Område for frittliggende eneboliger – byggeområde 7 (øst) og 8
- E. Område for allmennyttig formål – barnehage - byggeområde 1

### **II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- A. Kjøreveger
- B. Gang- og sykkelveger/ fortau
- C. Annen veggrunn

### **III. FRIOMRÅDER**

- A. Balløkke
- B. Lekeplass

#### **IV. SPESIALOMRÅDER**

- A. Friluftsområde
- B. teknisk anlegg
- C. Frisiktsoner

#### **V. FELLESOMRÅDER**

- A. Felles gårdsplass

#### **VI. FELLESBESTEMMELSER**

#### **VII. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **I. BYGGEOMRÅDER**

#### **A. Område for blokkbebyggelse/ konsentrert boligbebyggelse – byggeområde 2**

§ 1. I området kan det oppføres flermannsboliger som lavblokker eller 2-4 mannsbolig, eller konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus eller kjedehus med tilhørende anlegg.

§ 2. Tillatt bebyggt areal skal være maksimalt 40% BYA av tomte sitt nettoareal. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA. Ved full utnyttelse innebærer dette at det ikke kan bygges garasje over parkeringsplass. Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for alle beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.

Før det kan iansettes utbygging skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan. Denne planen skal vise:

- bygningers plassering og utforming
- skjermet privat uteplass
- interne felles vegsystemer
- felles parkeringsareal og evt. garasjeanlegg
- felles leke- og uteoppholdsarealer i henhold til kommunal norm
- areal til felles renovasjonsordning
- utforming av øvrig fellesareal
- evt. tomteinndeling med tanke på seksjonering

- § 3. Flermannsboliger kan oppføres i 3 etasjer med høyde inntil 9 m over planert terreng. Konsentrert småhusbebyggelse kan oppføres i 2 etasjer med høyde inntil 6 m over planert terreng.
- § 4. Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet samtidig med boligene i felles parkeringsanlegg eller enkeltvis inne på egen grunn. Enkeltstående garasjer/boder kan kun oppføres i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
- § 5. Utforming av bebyggelsen skal ha samordnet form, farge, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Det tillates ikke støttemurer høyere enn 1,5 m. Støttemurer skal sikres og tilpasses terrenget.
- § 6. Alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

#### **B. Område for konsentrert boligbebyggelse – byggeområde 5, 6 og 7 (vest)**

- § 7. I området kan det oppføres boliger som flermannsboliger eller konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus eller kjedehus, med tilhørende anlegg.
- § 8. Tillatt bebygd areal skal være maksimalt 40% BYA av tomta sitt nettoareal. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA. Ved full utnyttelse innebærer dette at det ikke kan bygges garasje over parkeringsplass. Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for alle beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- § 9. Boligene i byggeområde 5 og 6 kan oppføres i inntil 2 etasjer med høyde inntil 7 m over planert terreng. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal likevel ikke overstige 6,5 m. Bebyggelsen skal ha flate tak og/eller pulttak. Boligene i byggeområde 7 (vest) kan oppføres i inntil 2 etasjer, og maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 28,0.
- § 10. Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet samtidig med boligene i felles parkeringsanlegg eller enkeltvis inne på egen grunn. I tilknytning til felles parkeringsanlegg skal det avsettes areal til felles renovasjonsordning. Plan for renovasjon skal godkjennast av Karmøy Kommune. Ved byggesøknad skal

garasjeplassering vises på situasjonsplan, selv om garasje/car-port ikke blir oppført samtidig med boligen. Bil skal kunne snues på egen eiendom.

- § 11. Garasjer tillates oppført med høyde inntil 4,5 m over planert terreng. Det tillates ikke oppført garasje med ark, karnapper eller balkonger. Garasjer tillates ikke nytt til beboelse. Garasje og boder skal ha maks 5 graders takvinkel.
- § 12. Utforming av bebyggelsen skal ha samordnet form, farge, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Det tillates ikke støttemurer høyere enn 1,5 m. Støttemurer skal sikres og tilpasses terrenget.
- § 13. Alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

### **C. Område for frittliggende eneboliger - byggeområde 3, 4 og 9**

- § 14. Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
- § 15. Tillatt bebygd areal i byggeområde 3 og 4 skal være maksimalt 25 % BYA av tomta sitt nettoareal. Tillatt bebygd areal i byggeområde 9 skal være maksimalt 30% BYA av tomta sitt nettoareal. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA. Ved full utnyttelse innebærer dette at det ikke kan bygges garasje over parkeringsplass. Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for alle beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- § 16. Boligene i byggeområde 3 og 4 kan oppføres i inntil 2 etasjer med høyde inntil 6 m over planert terreng. Boligene i byggeområde 9 kan oppføres i inntil 2 etasjer, og maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 26,5.
- § 17. Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Ved byggesøknad skal garasjeplassering vises på situasjonsplan, selv om garasje/car-port ikke blir oppført samtidig med boligen. Bil skal kunne snues på egen eiendom.

- § 18. Garasjer tillates oppført med høyde inntil 4,5 m over planert terreng. Det tillates ikke oppført garasje med ark, karnapper eller balkonger. Garasjer tillates ikke nytt til beboelse. Garasje og boder skal ha maks 5 graders takvinkel.
- § 19. Utforming av bebyggelsen skal ha samordnet form, farge, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.

#### **D. Område for frittliggende eneboliger - byggeområde 7 (øst) og 8**

- § 20. Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.
- § 21. I byggeområde 7 (øst) skal tillatt bebygd areal være maksimalt 25 % BYA av tomta sitt nettoareal. I byggeområde 8 skal tillatt bebygd areal være maksimalt 30 % BYA av tomta sitt nettoareal. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA. Garasje skal ikke medregnes i BYA dersom garasjen er under 30 m<sup>2</sup>. Dersom garasjen er over 30 m<sup>2</sup> skal hele garasjen regnes med i BYA.
- § 22. Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet uteplass med god kvalitet for alle beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.
- § 23. Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer med høyde inntil 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- § 24. Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. I byggeområde 7 (øst) skal bil kunne snus på egen eiendom. I byggeområde 8 kan felles adkomstveg benyttes som manøvreringsareal. Før byggeområde 8 tas i bruk skal felles adkomstveg være opparbeidet og skiltet som Gatetun. Gatetun skiltes med trafikkskiltene 540 og 542 og opparbeides i henhold til betingelser gitt i Håndbok 050. Ved byggesøknad skal garasjeplassering vises på situasjonsplan, selv om garasje/carport ikke blir oppført samtidig med boligen.
- § 25. Garasjer tillates oppført med høyde inntil 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates ikke oppført garasje med ark, karnapper eller balkonger. Garasjer tillates ikke nytt til beboelse. Frittliggende garasje kan ligge inntil 1 m fra nabogrense. Dersom garasjen blir bygd sammenhengende med boligdelen må

søker påta seg alle brannkrav ovenfor egen bolig og naboeiendom. Boligdel skal ikke ligge nærmere nabogrense enn 4 m.

#### **E. Område for allmennyttig formål – barnehage - byggeområde 1**

- § 26. I område for kombinert formål skal det bygges barnehage.
- § 27. Tillatt bebygd areal skal være maksimalt 20% BYA av tomta sitt nettoareal.
- § 28. Mønehøyde skal ikke overstige 6 m fra gjennomsnittlig tilstøtende terreng.
- § 29. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til form, materialbruk og farge.
- § 30. Det skal opparbeides 0,5 bilplass pr. ansatt og 0,15 bilplass pr. barn.
- § 31. I forbindelse med søknad om tiltak skal det foreligge detaljert situasjonsplan som viser; plassering av bygning, parkeringsplasser, bruk av utomhusarealer m.m.
- § 32. Før bebyggelsen kan tas i bruk skal utearealene og parkeringsplassen være ferdig opparbeidet.

## **II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **A. Kjøreveger**

- § 33. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides i henhold til kommunens vegnorm. Fartsreducerende og miljøskapende tiltak kan tillates i form av beplantning, variasjon i gatebelegg, forhøyninger og/eller innsnevringer.

### **B. Gang- og sykkelveger/ fortau**

- § 34. Området skal nyttes til gang.- og sykkelveg/ fortau. Gang- og sykkelveger/ fortau skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig. Gang- og sykkelveger skal ikke beferdes med motorkjøretøy, med unntak av strekninger som på planen er vist som kjørbare gangveger.

### **C. Annen veggrunn**

- § 35. Annen veggrunn kan være rabatter, skjæringer og fyllinger. Arealene skal matjorddekket og isået med plen eller annen lavtvoksende vegetasjon, og vedlikeholdes av ansvarlige myndigheter.

## **III. FRIOMRÅDER**

### **A. Balløkke**

- § 36. Balløkke skal opparbeides i henhold til kommunal norm. Detaljplan for dette skal godkjennes av kommunen.

### **B. Lekeplass**

- § 37. Lekeplasser skal opparbeides i henhold til kommunal norm. Detaljplaner for dette skal godkjennes av kommunen. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig, med lekeapparat, benker og annen nødvendig utstyr. Det skal legges godkjent fallunderlag og ellers belegges med gatebelegg, gras og grus. Lekeplass mellom, og tilgrensende, byggeområde 1 og byggeområde 8 kan gis en alternativ utforming der eksisterende frukttrær bevares. Detaljplan skal vise plassering av nødvendige anlegg (stier/gangveger, sittegrupper, lekeapparat med mer) og redegjøre for framtidig skjøtsel av området. Det kan stilles krav om gjerde mot veg dersom kommunen anser det nødvendig. Lekeplassene skal ferdigstilles før nærliggende boliger tas i bruk.

## **IV. SPESIALOMRÅDER**

### **A. Friluftsområde**

- § 38. Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten.
- § 39. I friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Lagring eller annet som kan skade lynghei og annen vegetasjon eller virke skjemmende tillates ikke.

## **B. Teknisk anlegg**

- § 40. På området skal det etableres transformator for strømforsyning og evt. telekommunikasjon m.v.

## **C. Frisiktsoner**

- § 41. Frisiktsoner skal anlegges samtidig med vegene. I frisiktsonen skal det være fri sikt ned til ein høyde på 0,5m over tilstøtande vegers planum.

## **V. FELLESOMRÅDER**

### **A. Felles gårdsplass**

- § 42. Felles gårdsplass skal opparbeides i tråd med planen og samtidig med tilgrensende eiendommer eller de eiendommer gårdsplassen betjener. Det skal utarbeides en teknisk plan for felles gårdsplass som skal godkjennes av kommunen. Felles gårdsplass skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som gårdsplassen betjener, fram til offentlig veg.

## **VI. FELLESBESTEMMELSER**

- § 43. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- § 44. Terrengnivået må ikke forandres mer enn Plan- og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøttingsmurer, fyllinger, m.v. Forstøttingsmurer opptil 0,5 m kan etableres inntil regulert vegkant.
- § 45. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Veganlegg som berører Statens vegvesens anlegg, må også godkjennes av Statens Vegvesen.
- § 46. Det skal innenfor området tilstrebes "universell utforming" i plan og utførelse. All virksomhet innen reguleringsområdet må ta hensyn til "Forskrift om miljøretta helsevern"

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

## **VII. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- § 48. Fortau langs FV 853 Salvøyvegen med tilhørende anlegg skal bygges som vist i planen før utbygging innenfor planområdet kan skje.



# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# BUDSKJEMA

## STEINARSKOGEN 69, 4276 VEAVÅGEN

Gnr. 3, Bnr. 726 i Karmøy kommune.  
Oppdragsnr: 01260008 Daniel Gård, +47 466 23 945

### UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

### FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket  
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato  
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle  
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/  
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter