

## EINEBUSTAD MED GARASJE, OLDERDALEN 24, 5412 STORD



<b>Adresse:</b>	Olderdalen 24, 5412 Stord
<b>Eigedom:</b>	Gnr. 46 bnr. 277 i Stord kommune
<b>Prisant.:</b>	kr 1.800.000,-
<b>Tomt:</b>	1 297,4 m <sup>2</sup>
<b>Eigarform:</b>	Sjølveigande
<b>Visning:</b>	Etter avtale med meklar
<b>Meklar:</b>	Advokat Karl Anders Horneland, boks 226, 5402 Stord, tlf. 53 40 24 40

**Eigedomen:** Eigedomen ligg i bustadfeltet i Olderdalen, med kort nærleik til Heiane næringsområde, barneskule og barnehage. Frå eigedomen er det gangavstand til det meste, samt gode bussforbindelsar. Det er også kort veg til fine turområde like ved.

**Huset:** Bustadeigedom over 3 etasjar.

BRA: 199 m<sup>2</sup>

BRA-i: 156 m<sup>2</sup>

Underetasje:

Gang m/trapp, vaskerom, bad, kjellarstove, badstu.

1.etasje:

Gang, bad, kjøken, stove

2. etasje: soverom x2, kott og bad,

Huset er bygd i 1932 og seinare tilbygg i 1962 og 1987 i fylgje eigar, og held standard utifrå byggjeår. Utvendig er det terrasse over kjellardel. Eigedomen treng tiltak med omsyn til drenering m.v og har ytterlegare vedlikehaldsbehov. Sjå takst.

**Oppvarming:** Elektrisk. Varmepumpe i 1.etasje. Pipe er i ustand.

**Veg/vatn/avlau:** Eigedomen er tilknytt offentleg vatn og avlaup via private stikkledingar. Vegen er privat

**Forsikring:** Bustaden er fullverdiforsikra av debitor.

**Regulering:** Arealføremål: Frittliggande småhusbebyggelse. Planidentifikasjon: R266000 Plannamn: Heiane del II, gnr 46 bnr 10 m.fl.

**Likningsverdi:** ukjend.

**Meklars vederlag**

**ved sal/ikkje sal:** Meklars vederlag går fram av forskrift om tvangssal ved medhjelpar, F04.12.1992 nr. 895.

**Diverse:** Det blir gjort merksam på at meklar ikkje har innhenta særlege opplysningar om det finnes pålegg frå E-verk eller brann/feievesen på eigedomen. Pipa har fyringsforbod

NEFs normgivande liste over lausøyre og tilbehør i ”Viktig informasjon for seljar og kjøpar ” blir fråvike. Kvitevarer, som ikkje er integrert i innreiing, føl ikkje nødvendigvis med i handelen.

**Forkjøpsrett:** Det føreligg ingen forkjøpsrett

**Komm./off. avg.:** Estimert til ca kr 27.789 pr. 2024,-, jf. vedlagt opplysningar frå kommune.

**Avhendingsloven § 3-9:**

Eigedommen blir selt ”som den er”, med den avgrensa reklamasjonsrett som følgjer av avhendingsloven § 3-9. Ansvar for seljar etter avhendingsloven blir med dette redusert. Eventuelle feil, manglar og skadar ved eigedommen som er synlege treng ikkje vera beskrive i salsoppgåva eller vedlegg til denne.

**Betalingsvilkår:** Kjøpesummen med tillegg av tinglysningskostnadar skal betalast inn på meklars konto ved overtaking av eigedommen. Kjøpar skal levera til meklar finansieringsplan med påskrift frå bank om at kjøpesummen vil bli innbetalt ved avtalt forfall, når meklar krev dette.

**Bodgjeving:** Interessentar vert beden om å gje sitt første bod skriftleg til adv. Karl Anders Horneland, ved hjelp av vedlagt bodskjema. Bodet kan gjerne sendast pr. e-post til: horneland@advokat-hjelp.no. Bod er bindande når det er kome fram til meklar.

**Kostnader:** I tillegg til avtalt kjøpesum betalar kjøpar tinglysningsgebyr for heimsoverføring med kr 540,- samt dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen. Gebyr for tinglysing av eventuelt pantedokument kr 540,- pr. pantedokument.

**Lov om kvitvasking:** Meklar/advokat er underlagt lov om kvitvasking som inneber plikt til å melde frå til Økokrim om mistenkelege transaksjonar.

**Bod:** Sjå bodskjema

**Overtaking:** Etter avtale. Sjå tekst under viktig informasjon.

**Diverse:** Haugaland og Sunnhordland tingrett har vedteke tvangssal av eigedommen som skal gjennomførast etter reglane om tvangssal i tvangslova.

Sjå eigen informasjon om sal etter tvangslova.

Meklar/advokat har ikkje målt opp eigedommen.

Eigedommen blir seld som den er med den avgrensa reklamasjonsrett som følgjer av avhendingsloven § 3-9. Ansvar for seljar etter avhendingsloven blir med dette redusert. Eventuelle feil, manglar eller skadar ved eigedommen

som er synlege treng ikkje å være beskrive i salsoppgåva eller vedlegg til denne.

Kjøpar har sjølvstendig undersøkingsplikt. Interessentar blir derfor anbefalt å undersøkje eigedommen, gjerne også saman med ein fagkunnig person. Eigedommen blir seld i førevist stand.

**Vedlegg salsoppgåva:**

Viktig informasjon gjeldande tvangssal  
Bodskjema  
Tilstandsrapport  
Kommunale opplysningar  
Reguleringsføresegner

---

Karl Anders Horneland  
Advokat







## VIKTIG INFORMASJON

### **Før du innleverer bod må følgjande informasjon nøye gjennomgåast:**

Eigedommen vert seld i henhold til bestemmelsane i lov om tvangsfullbyrding. Tvangssal ved medhjelpar er eit alternativ til å selja ein eigedom på tvangsauksjon. At eigdommen blir tvangsseld, inneber at det er tingretten, og ikkje eigar av eigdommen, som tar avgjerdene i salsprosessen.

Det går ikkje fram av annonsen at ein eigedom vert tvangsseld, men det skal opplysast om dette i salsoppgåva. Medhjelpar innhentar og kontrollerer dei same opplysningane om eigdommen som ved kjøpa ved eit frivillig sal. Opplysningane skal gjevast skriftleg av medhjelpar før bindande avtale vert inngått. Dersom medhjelpar av ulike årsaker ikkje har klart å framskaffa dei lovbestemte opplysningar om eigdommen, skal det opplysast om grunnen til at desse opplysningane ikkje er framskaffa.

Ver nøye ved synfaring av eigdommen. Ta gjerne med ein fagkyndig. Det kan vera fornuftig å få halde ein tilstandsrapport. Ein slik tilstandsrapport er ein gjennomgang av eigdommens bygningsmessige standard.

Hovudregelen er at ein eigedom som vert kjøpt på tvangssal, vert overteken i den stand den er. Bestemmelsane i avhendingslova gjeld ikkje, noko som inneber at reklamasjonsmogelegheitene er avgrensa. Kjøpar kan ikkje heva kjøpet, men kan krevja prisavslag i følgjande tilfelle:

- eigdommen er ikkje i samsvar med opplysningar om vesentlege forhold som medhjelpar har gitt, eller
- medhjelpar har forsømt å gje opplysningar om vesentlege forhold som denne måtte kjenna til og som kjøparen hadde grunn til å rekna med å få, eller
- eigdommen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekna med, og
- desse forhold kan antakast å ha hatt innverknad på kjøpet.

Dersom det ikkje vert oppnådd semje om prisavslag, må kjøpar eventuelt gå til søksmål mot den eller dei av kreditorane som har fått den delen av kjøpesummen som det vert kravd prisavslag for.

Kjøpesummen må betalast sjølv om det vert kravd prisavslag, men kjøpar kan krevja at beløp tilsvarende det beløp det vert kravd prisavslag for ikkje vert utbetalt til kreditorane før saka er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakehalding der tingretten finn dette openbart grunnlaust. Dersom heile eller deler av eigdommen er bortleigd, overtar kjøpar tidlegare eigars rettar og plikter.

I hovudsak skjer bodgjevinga på same måte som ved eit ordinært sal, men bodgjevar bør merka seg følgjande:

- Medhjelpar sender ikkje inn bod til tingretten fortløpande, men har plikt til å avventa dette inntil et bod som er tilnærma marknadspris kjem inn.



- Det gjeld spesielle fristar for bindingstida for bodet. Vanlegvis er denne minimum 6 veker for fast eigedom og 3 veker for kjøp av andelsleilegheiter. Fristen kan imidlertid setjast ned til 2 veker i ein del tilfelle. Rådfør deg med medhjelparen!
- Bod med atterhald om finansiering vil normalt ikkje bli anbefalt stadfesta før finansieringa er ordna.
- Det er ikkje anledning til å ta atterhald om konsesjon eller odelsløysing, kjøpar må sjølv ta risikoen for utfallet.

Medhjelpar formidlar kun boda mellom partane. Medhjelpar kan ikkje akseptera bod. Medhjelpar legg bodet fram for saksøklar (vedkomande som har kravd at eigdommen skal tvangsseljast) og andre rettshavarar. Medhjelpar anbefalar saksøklar å krevja eit bod stadfesta. Saksøklar pliktar ikkje å retta seg etter medhjelpars anbefaling, og saksøklar kan også trekka saka tilbake heilt fram til bodet er stadfesta av tingretten. Dette kan skje i tilfelle der saksøkte ordnar opp i gjeldsforholdet før stadfesting skjer.

Når tingretten har stadfesta bodet, har partane ein månads ankefrist på avgjerda. Bodgjevar må vera merksam på at sjølv om tingretten stadfester eit bod innan fristen, kan det ta noko tid å få tingrettens kunngjering av stadfestinga. Anken kan som hovudregel ikkje grunngjevast med innvendingar som ikkje har vore framsett overfor tingretten før orskurd blei avsagt. Det stadfesta bodet er bindande for bydaren sjølv om stadfestinga vert påanka og det tar tid før anken blir avgjort. Dersom stadfestinga blir oppheva, er bydaren fri.

Det er viktig å merka seg at det ikkje vert oppretta kjøpekontrakt. Det er det stadfesta bodet som trer inn i staden for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle reglar for korleis oppgjeret skal føretakast ved tvangssal. Oppgjer skal skje pr. ein bestemt oppgjersdag. Oppgjersdagen er vanlegvis tre månader etter at medhjelparen har førelagt eit bod for tingretten for stadfesting. Dersom kjøpar ikkje betaler pr. oppgjersdag, kjem det i tillegg renter i etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdingslova § 11-27.

Dersom eigdommen er fråflytta, kan medhjelparen – dersom kjøpar ønskjer det – gi løyve til at overtakinga skjer før oppgjersdato. Dersom eigdommen skal overtakast før oppgjersdato, må heile kjøpesummen betalast av kjøpar før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristen går ut, skjer på kjøpars risiko.

Dersom ein anke ikkje er avgjort før oppgjersdagen inntreff, vert betalingsplikta forskyve. Kjøpar må velja mellom å betala kjøpesummen pr. oppgjersdato eller betala renter etter bestemmingane i tvangsfullbyrdingslova § 11-27 fram til betalingsplikta trer inn.

Når kjøpar er blitt eigar, pliktar saksøkte (tidlegare eigar) og hans husstand å flytta frå eigdommen. Dersom saksøkte ikkje flyttar frivillig når kjøparen skal overta eigdommen, kan kjøpar utan gebyr krevja utkastning etter at kjøparen har innbetalt kjøpesummen. Kjøpar blir ansvarleg for eventuelle sideutgifter t.d. til bortkøyring og lagring av inventar. Krav om utkastning kan sendast namsmannen i det distrikt eigdommen ligg.

Når kjøper er blitt eigar og stadfestingsorskurd er rettskraftig, vil tingretten utsteda skøyte som skal tinglysast på eigedommen. Vanlegvis vil medhjelpar førestå oppgjeret, og i samband med dette be om ei fullmakt frå kjøparen til å motta skøytet frå tingretten for tinglysing.

Når tvangssalsskøytet blir tinglyst, blir samtlege pengehefte som førre eigar hadde på eigedommen, og som kjøparen ikkje skal overta, sletta. Ved erverv av andelsleilegheit vil medhjelpar sørgja for at heimelsdokumenta blir tiltransportert den nye eigaren.

Ovanstående er basert på hovudreglane for tvangssal ved medhjelpar i tvangsfullbyrdingslova.

Framstillinga er ikkje uttømande.

Bestemmingane er å finna i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrding av 26. juni 1992.

## BODSKJEMA TVANGSSAL

Underteikna ..... Personnr. ....

Adresse ..... Andelnr:

Tlf. priv.: ..... Tlf. arb.: .....

gir hermed bindande bod stort

.....  
+ vanlege omkostningar (gjenta med bokstavar), (dokumentavgift, tinglysingsgebyr, evt. forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr, jf. salsoppgåva)

for eigedommen gnr. .... bnr. .... i ..... kommune, adresse

.....

Eventuelle atterhald:

.....

.....

.....

.....

Dersom overdraginga er konsesjonspliktig, er det kjøparen som må søkja konsesjon. Kjøparen vil vera bunden sjølv om konsesjon ikkje blir gjeve. Dersom det kviler odel på eigedommen, har kjøparen risikoen for om odelsretten blir nytta. Underteikna stadfester å ha fått opplysningar om eigedommen gjennom prospekt/salsoppgåve for eigedommen frå Advokat Karl Anders Horneland.

Underteikna er kjend med at bodet er bindande for meg/oss når det er kome til medhjelparens kunnskap.

Nærverande bod er bindande for underteikna til og med den .....

Under føresetnad av at rettens medhjelpar innan utløpet av den ovannemnde fristen gir melding om at bodet er blant dei medhjelparen vil anbefala overfor saksøkjaren, er bodet bindande i ytterlegare 6 veker, rekna frå utløpet av fristen.

Underteikna er kjend med at eigedommen vert seld etter reglande i tvangsfullbyrdingslova om tvangssal, og at Lov om avhending av fast eigedom ikkje gjeld ved tvangssal.

Underteikna er kjend med at det ikkje blir skriva kjøpekontrakt, men at dette bod, dersom det blir stadfesta av tingretten, er bestemmande for rettar og plikter.

Underteikna er kjend med at tingrettens stadfesting av bodet kan påankast, at ankefristen er ein månad rekna frå dato for namsrettens stadfesting, og at anke ikkje medfører at pliktene etter bodet fell bort (med mindre stadfestinga vert oppheva).

Dersom tingretten stadfester bodet, gir underteikna hermed fullmakt til medhjelpar, Advokat Karl Anders Horneland, til å krevja skøyte utstedt i underteikna sitt/sine namn og utlevert til seg.

Underteikna er klar over at det gjeld særlege reglar ved tingrettens tvangssal, og at nokre av dei sentrale punkta er inntekne under "Viktig informasjon" i dette bodskjema og som eg/me har lese.

Stad ..... Dato .....

.....  
Underskrift

.....  
Underskrift

Kjøpet vil bli finansiert slik: Lån (oppgje namn på låneinstitusjon), referanse

..... Kr .....

..... Kr .....

..... Kr .....

Eigenkapital ..... Kr .....

Eigenkapitalen består av: kr ..... disponibelt kontantbeløp

kr ..... anna .....

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Olderdalen 24, 5412 STORD

 STORD kommune

 # gnr. 46, bnr. 277

## Markedsverdi

**1 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.01.2025

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 14205-1670

Referansenummer: EH1973

Autorisert foretak: STORD Boligtaksring AS

Vår ref:



 STORD  
BOLIGTAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Stord Boligtaksering AS

Stord Boligtaksering AS vart etablert i 2016 av Øystein Mæland som har lang og bred erfaring innan byggjebransjen.

Som medlem av Norges Takseringsforbund (NTF) er ein underlagt strenge krav til kvalitet gjennom dei retningslinjene NTF stiller til bakgrunn, takseringsutdanning og etterutdanning.

Stord Boligtaksering AS er ein seriøs aktør som leverer avtalt produkt til avtalt tid. Firmaet har kontorlokal i Kunnskapshuset i Sæ på Stord, men betjener Sunnhordland og omegn.

Relevant fagleg bakgrunn: Fagbrev som tømrrar. Ingeniør. Byggmeister. NTF takstmann. Modul A, B og C i BVN (Byggebransjens våtromsnorm). Utdannet som energirådgiver gjennom Fagskolen Vestland.



Rapportansvarlig

*Øystein Mæland*

Øystein Mæland

Uavhengig Takstingeniør

om@stordboligtaksering.no

920 51 330



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført 1932 med kjeller, hovedetasje og loft. Bolig ble senere tilbygget rundt 1962 og 1987 i følge eier. Boligen fremstår med store vedlikeholdsbehov. Det er synlige setningsskader i grunn som er med å bidra til økt vedlikeholdsbehov.

## Enebolig - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn og grunnmur i betong og lettklinkerstein. Videre er bindingsverksvegger, etasjeskille og takkonstruksjon i tre. Etasjeskille under terrasse er i poresteinslement. Vinduer har karmen i tre med 2-lags glass. Ytterdører er i tre. Utvendig er det liggende bordkledning, betongstein på tak og takrenner og nedløp i plast. Det er terrasse tilknyttet 1.etasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater i bolig.  
Gulv: Gulvbelegg, parkett/laminat  
Vegger: Tapet/strier, panel og malte plater.  
Tak: Panel og himlingsplater.

- Det er gulvvarme på bad og badstue.
- Det er ikke foretatt radonmålinger.
- Boligen har mursteinspipe med peis og ovn.
- Bygningen har krypkjeller.
- Boligen har lakkert tretrapp i bolig.
- Det er forskjellig type innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad - 1.etasje

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjhjørne, wc og baderomsinnredning med vask.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### Vaskerom - Kjeller

Vaskerom har gulvbelegg, malte plater og murvegger med malte plater i tak. Vaskerom er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### Bad - Kjeller

Bad har gulvbelegg med gulvvarme, baderomsplater/tapet på vegger og panel i tak. Bad er innredet med vask, dusjhjørne med forheng og toalett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har profilerte fronter og laminert benkeplate og fliser på vegg over benkeplate. Kjøkken er innredet med oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap. Det er ikke montert komfyrvakt over komfyr eller vannstopp under innredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett - Loft  
Toalettrom har gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Rom har toalett og keramisk vask.

### Badstue - Kjeller

Badstu har gulvbelegg, panel på vegger og i tak. Rom er innredet med benk, stoppekran og ovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er stoppekran i badstue.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk fra kjøkken.
- Det er montert varmepumpe i stue.
- Det er varmtvannstank på 198 liter.
- Det er sikringsskap med skrusikringer.
- Det er røykvarslere og brannslukker i bolig.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Det er ukjent byggegrunn.
- Det er ikke gjort utbedringer på drenering siden byggeår.
- Bygningen har betonggrunnmur (1938) og deler av grunnmur i elementstein (1987).
- Forstøtningsmurer er av betong og lettklinkerblokker på eiendom.
- Det er skrående tomt med jordmasser rundt bolig.
- Det er ukjent material på vann- og avløpsrør.
- Det er offentlig vann- og avløp.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	156 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 800 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

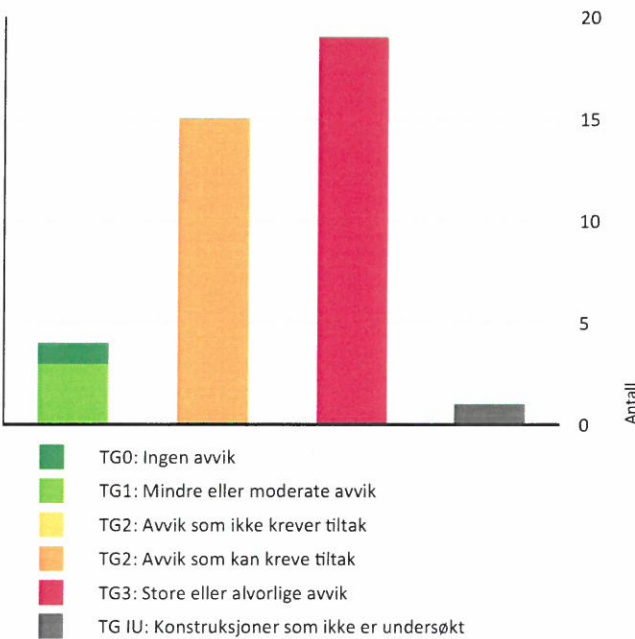
Det foreligger byggetegninger fra 1987, men det stemmer ikke med faktiske forhold. Ferdigattest var ikke praksis før etter 1965.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

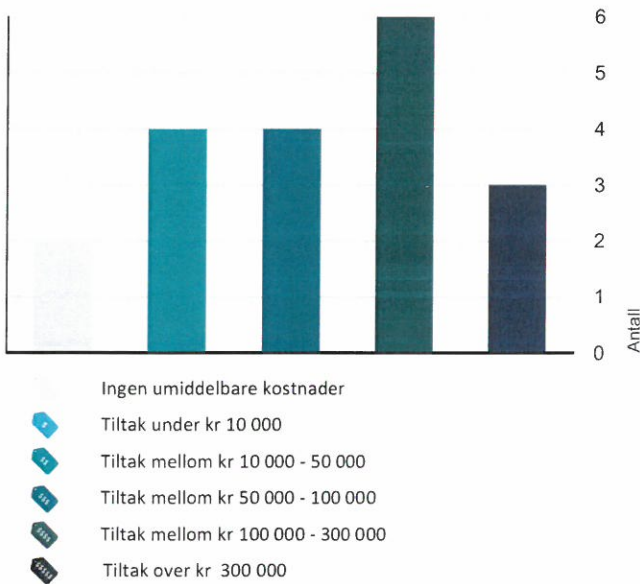
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var stedvis begrenset belysning i bolig på befaring.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1.etasje > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad - Kjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningmurer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad - Kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1938

**Kommentar**  
Opplyst av eier

### Standard

Boligen har en normal standard ut ifra byggeår.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med store vedlikeholdsbehov og skader. Jfr Rapportsammendrag.

### Tilbygg / modernisering

1962	Tilbygg	Tilbygget bolig. Opplyst av eier.
1987	Tilbygg	Bolig ble trolig tilbygget med utvidet kjeller, tettrasse og takoppløft etter 1987. Det foreligger tegninger fra 1987 men det stemmer ikke med faktiske forhold.
2010	Modernisering	Ny varmtvannstank.
2010	Tilbygg	Byttet enkelte vindu. Det er funnet datering mellom 2010 - 2014 på enkelte vindu.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er ikke tilkomst til kaldt loft. Undertak er ikke inspisert. Det er manglende helning på tak over terrasse. Det var synlige skader på takstein.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det er ukjent tilstand på undertak. Det må gjøres utbedringer på takoverbygg på terrasse.

## TG 3 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløp i plast.  
Det er feietrinn på tak.  
Det er beslag rundt pipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

Det er anbefalt med heldekkende pipehatt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er tegn til svertesopp på kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

På vegg mot nordøst var det så mye vegetasjon at det ikke var tilkomst. Vegg er ikke inspisert. Det må monteres museband. Det er behov for overflatebehandling av yttervegger.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er takoverbygg over deler av terrasse med betongstein.

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ikke tilkomst fra loft opp til kaldt loft. Takkonstruksjon er skjult.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke tilkomst til kaldt loft.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Som følge av setningsskader er det skjevheter på takkonstruksjon. Det bør lages tilkomst/luke til kaldt loft for ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er byttet flere vindu mellom 2010 - 2014. Øvrige vindu har varierende alder og standard.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det var skader i foringer.

## Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.

Det må forventes bytte av flere vindu.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Dører

Hovedinngangsdør i teak med sideglass. Kjellerdør (1987) i tre med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hovedinngangsdør er slitt utvendig og er utfordrende å lukke. Kjellerdør har fuktskader på terskel.

Det ble målt fukt under terskel på kjellerdør.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse over deler av kjeller. Terrassedekke og rekkverk er i tre. Det er lagt pappshingel under terrassedekke. Det er poresteinselement under pappshingel.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er slitasje på terrassedekke. Tettesjikt under terrassedekke er ikke synlig og ikke mulig å inspisere. Det var stedvis skader/mangler på rekkverk. Overbygg på terrasse fremstår med skader.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## Andre utvendige forhold

Det er tydelige setningsskader på bolig.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Setningsskader kan påvirke ulike bygningsdeler negativt. Eksempler på bygningsdeler som kan påvirkes er takrenner, skjevheter på tak, dører og vindu som ikke fungerer som det skal, sprekker i ulike overflater, skade på pipe, økt fare for fuktinntrengning etc.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av setningsskader for å treffe videre tiltak. Kostnadsestimat er satt under ulike bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNENDIG

## Overflater

Det er følgende overflater i bolig.  
Gulv: Gulvbelegg, parkett/laminat  
Vegger: Tapet/strier, panel og malte plater.  
Tak: Panel og himlingsplater.

Det er gulvvarme på bad og badstue. Varme er ikke testet.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er skader på gulv, vegger og himlinger. Det er tydeligst i kjeller. Det er eldre fuktskjolder i tak i gang. Vegger i kjeller har fuktskader. Skade på enkelte gulv.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ettasjeskiller er av trebjelkelag med antatt støpt dekke mot deler av grunn. Deler av etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje er element i porestein. Element ble montert etter 1987.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er sprekker i porebetong ved inngang til kjeller med synlig armering. Ettasjeskille med porebetong har ukjent oppbygning. Det er målt over 8 cm fall på gulv i stue. Det er synlige setningsskader på utvendig såle/grunnmur på nordvest hjørne.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Det må forventes mer høydeforskjell en det som ble målt på befaringsdag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis i stue og ovn på parafin i kjeller gang. Dagtank for parafin er plassert på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
- Det er påvist symptom på svekkelser/svikt i fundament til peis.

Det er ikke fyringsløyve på ildsted. Siden det er setningsskader, som også påvirker pipe, så er ikke ildsted trygt. Det er avflassing på innvendige brannmurer.

## Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Lokalt feievesen må godkjenne ildsted før bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har belegg. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det må gjøres utbedringer på drenering. Slik situasjonen er i dag så renner det inn vann på vaskerom, som så renner videre ut i entre og kjellerstue.

Kostnadsestimat: Over 300 000

## TG U Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er krypkjeller under deler av 1.etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Krypkjeller, med manglende tilkomst, er en risikokonstruksjon som ofte kan ha skjulte feil.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp i bolig.



## TG 3 Innvendige dører

Det er forskjellig type innvendige dører.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader  
Enkelte dører går ikke igjen grunnet setningsskader.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

#### Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjhjørne, wc og baderomsinnredning med vask.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er motfall på gulv utenfor dusjsone. Det er manglende avtrekk. Det er skade på innredning. Sluk fremstår som ufagmessig utført. Det er ukjent alder på membran og ukjent utførelse på membran og sluk. Det er sprekk i flis i dusjsone. Det er tegn til svertesopp. Ved lekkasje utenfor dusjsone så vil vann renne ut dør fremfor til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

**Årstall:** 2025      **Kilde:** Andre opplysninger: Dagens eier ønsket ikke at det ble tatt hull i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

Det er utslag på fukt ved bruk av indikasjonsmåler i dusjhjørne og rundt sluk. Dette kan være et tegn på fukt i konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Bad står fremfor renovering, så manglende hulltaking er vurdert som sekundært.

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom har gulvbelegg, malte plater og murvegger med malte plater i tak. Vaskerom er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fuktinntrengning i rom. Det er skade på gulv og vegger. Det er manglende ventilasjon/avtrekk. Det er lav takhøyde og ikke målverdig areal. Det er motfall på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### KJELLER > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Årstall:** 2025      **Kilde:** Andre opplysninger: Målinger er utført på besøksdag.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ved gitte værforhold så er det innsig med vann i grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat er hensyntatt under rom under terreng.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### KJELLER > BAD - KJELLER

#### Generell

Bad har gulvbelegg med gulvvarme, baderomsplater/tapet på vegger og panel i tak. Bad er innredet med vask, dusjhjørne med forheng og toalett.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er indikasjon på fukt på vegger og rundt sluk. Det er skader på gulvbelegg og veggoverflater. Det er skade på innredning. Avtrekksvifte fungerer ikke. Det er uheldig plassering på veggventil.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### KJELLER > BAD - KJELLER

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2%. Det ble i tillegg foretatt indikasjonsmålinger på vegger i dusjsone med utslag på fukt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikasjon på fukt i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser nødvendig. Bad bør uansett renoveres.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har profilerte fronter og laminert benkeplate og fliser på vegg over benkeplate. Kjøkken er innredet med oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap. Det er ikke montert komfyrvakt over komfyr eller vannstopp under innredning.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skade på benkeplate. Avløpet under vask er tapet opp og fremstår i dårlig stand.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avløp bør sjekkes ytterligere av rørlegger.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### KJELLER > BADSTUE

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstu har gulvbelegg, panel på vegger og i tak. Rom er innredet med benk, stoppekran og ovn.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Det er skade på gulvbelegg. Det er målt forhøyet fuktverdier i ramme. Det er store skjevheter på gulv grunnet setninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### KJELLER > BADSTUE

#### TG 2 Teknisk anlegg

Badstu har sauna ovn. Eier har opplyst at denne fungerer. Den ble ikke testet på befaring.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

### LOFT > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulvbelegg, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Rom har toalett og keramisk vask.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er stoppekran i badstue.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er kondens på kobberrør på vaskerom.

##### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør lages merking av stoppekran.

Kobberrør og kondensering bør sjekkes av rørlegger.



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ukjent material på avløpsrør under bolig.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk fra kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er skade på veggventiler. Det er ukjent ventilering på kaldt loft. Det er begrenset ventilering i eldre del av kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggventiler med skade på utbedres for å hindre tilkomst av dyr og fugler. Det var tegn til fuglereir i en ventil i kjellerstue. Utbedre ventilering i kjeller.

## TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe i stue. Det er en varmepumpe i trapp til kjeller som ikke er i bruk eller fungerer. Denne er ikke vurdert.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

Det er varmtvannstank på 198 liter som er plassert på vaskerom. Det er sluk i gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringskap med skrusikringer plassert på loft. Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik: 4 x 10A, 5 x 16A og 2 x 20A.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegg. Det er nødvendig med utvidet tilsyn.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Det er stedvis synlige skader på deksler og koblinger som fremstår ufagmessig utført.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er røykvarslere og brannslukker i bolig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Eventuell drenerende tiltak er fra byggeår. Det er ikke opplyst om utbedringer av drenering. Det er

Drenerende tiltak ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur (1938) og deler av grunnmur i elementstein (1987).

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og lettklinkerblokker på eiendom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Det er skrående tomt med jordmasser rundt bolig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent material på vann- og avløpsrør. Det er offentlig vann- og avløp.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Parkering og oppbevaring

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent

#### Standard

Normal standard

#### Vedlikehold

Fremstår med vedlikeholdsbehov

#### Beskrivelse

Garasje er oppført med støpt plate mot grunn og grunnmur i lettklinkerstein. Takkonstruksjon er i w-takstoler. Garasjeport er i teak. Tilkomstdør er i teak. Vindu er i tre med enkle glass. Utvendig er det pusset mur og liggende bordkledning. Det er betongstein på tak med takrenner og nedløp i plast. Det er eget sikringsskap i garasje.

Garasje fremstår med vedlikeholdsbehov. Det er observert råteskader på treverk, skader på takrenner og nedløp, sprekker i mur og skader på vindu. Det var ikke tilkomst til hems som ikke er undersøkt. Garasje er ikke tilstandsvurdert, kun arealmålt og kort beskrevet.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m<sup>2</sup>/156 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Soverom, 3 Gang, 2 Kott, Toalettrom, 2 Entré, Kjøkken, 2 Bad, Stue, Vaskerom, Kjellerstue, Badstue

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 43 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 1 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**1 800 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 800 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Det er benyttet sammenlignende pris i fastsetting av markedsverdi. Tomtens størrelse og regulering er vurdert.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hornelandsvegen 146 ,5412 STORD 111 m <sup>2</sup> 1947 3 sov	24-08-2022	3 400 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>29 730</b>
2 Brakahaugen 4 ,5412 STORD 133 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	15-01-2024	3 350 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>24 812</b>
3 Hornelandsvegen 82 ,5412 STORD 153 m <sup>2</sup> 1958 4 sov	24-01-2024	2 350 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>16 993</b>
4 Solåsen 11 ,5412 STORD 146 m <sup>2</sup> 1961 5 sov	08-07-2021	2 250 000	<b>2 250 000</b>		2 250 000	<b>15 411</b>
5 Olderdalen 2 ,5412 STORD 210 m <sup>2</sup> 1959 7 sov	27-08-2012	2 350 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>11 667</b>
6 Olderdalen 13 ,5412 STORD 325 m <sup>2</sup> 2005 5 sov	11-09-2022		<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>8 308</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>		<b>600 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>		<b>250 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>		<b>850 000</b>

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>		<b>1 800 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>		<b>2 650 000</b>
--	------------	--	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

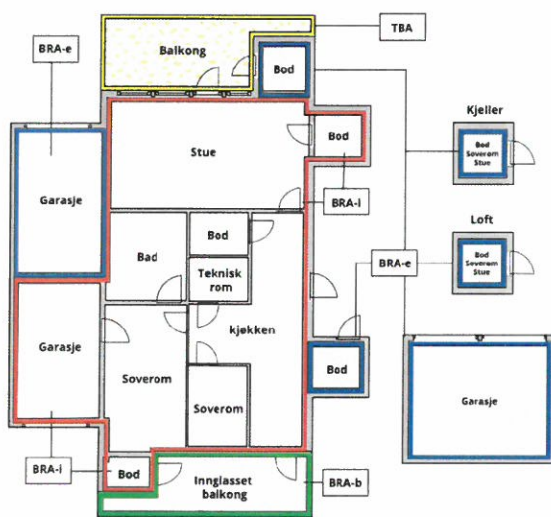
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	48			48		12	60
1. Etasje	64			64	35		64
Kjeller	44			44		10	54
<b>SUM</b>	<b>156</b>				<b>35</b>	<b>22</b>	<b>178</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>156</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Gang m/trapp, Kott , Kott 2, Toalettrom		
1. Etasje	Entré , Gang , Kjøkken , Bad - 1.etasje, Stue		
Kjeller	Entré , Gang m/trapp, Vaskerom , Kjellerstue , Bad - Kjeller, Badstue		

### Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser. Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger byggetegninger fra 1987, men det stemmer ikke med faktiske forhold. Ferdigattest var ikke praksis før etter 1965.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
<b>SUM</b>		<b>43</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	156	0
Garasje	0	43

### Kommentar

Enebolig

Vaskerom i kjeller er ikke tatt med i BRA grunnet manglende takhøyde. Areal et tatt med under AHL (areal ved lav himlingshøyde). 2 x kott og toalett på loft har ikke målverdig areal og er tatt med under AHL.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Øystein Mæland	Takstingeniør
	Bernt Magne Brady	Kunde
	Karl Anders Horneland	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	46	277	0	0	1297.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Olderdalen 24

### Hjemmelshaver

Brady Bernt Magne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet med kort avstand til barnehage, skole og butikker.

### Adkomstvei

Det er privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Arealformål: Frittliggende småhusbebyggelse

Planidentifikasjon: R266000

Plannavn: Heiane del II, gnr 46 bnr 10 m.fl.

### Om tomten

Tomt er på 1297 m<sup>2</sup> med parkering i garasje. Tomt er stedvis tilgrodd.

### Tinglyste/andre forhold

Henviser til salgsoppgave og kommunal dokument for ytterligere informasjon.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
1 250 000	2014	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	28.01.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.01.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.01.2025		Finnes ikke		Nei
Tegninger	28.01.2025	Foreligger tegning fra 1987.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG<sub>i</sub>U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EH1973>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 46, Bruksnr 277	<b>Kommune:</b>	4614 Stord
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	201 Hatland
Veiadresse:	Olderdalen 24, gatenr 1262	<b>Valgkrets:</b>	2 Leirvik
	5412 Stord	<b>Kirkesogn:</b>	7050101 Stord
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	5053 Leirvik

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	19.09.2006	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 297,4 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4614/46/277	0,0
Jordskifte	Forretning: 10.12.2009 Matrikkelført: 20.01.2010		Berørt	1221/46/276	0,0
			Berørt	1221/46/332	0,0
			Berørt	4614/46/10	0,0
			Berørt	4614/46/112	0,0
			Berørt	4614/46/277	0,0
			Berørt	4614/46/296	0,0
			Berørt	4614/46/297	0,0
			Berørt	4614/46/333	0,0
Feilretting	Forretning: 17.04.2009 Matrikkelført: 17.04.2009		Berørt	4614/46/10	0,0
			Berørt	4614/46/277	0,0
			Berørt	4614/46/325	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 07.04.2009 Matrikkelført: 17.04.2009		Avgiver	4614/46/10	-16 855,1
			Berørt	4614/46/277	0,0
			Mottaker	4614/46/325	955,4
Kart- og delingsforretning	Forretning: 19.09.2006 Matrikkelført:	19.09.2006	Avgiver	4614/46/10	-1 298,0
			Mottaker	4614/46/277	1 298,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olderdalen 24	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	177,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	177,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9640878			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			62,0		62,0				
H01	1		67,0		67,0				
H02			48,0		48,0				

**Kulturminner:**

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1221 7 92	Bustadhus, Skogheim	1925-1949
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174016593			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 277 i 4614 STORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

14.01.2025 kl. 10.26

Oppdatert per

14.01.2025 kl. 10.24

## HJEMMELSOPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/1118501-1/200 18.12.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 1 250 000  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
**BRADY BERNT MAGNE**  
FØDT: 30.12.1946

### Påtegning til hjemmel:

2024/2382843-1/200 17.12.2024 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00  
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2014/1118501-1/200  
GJELDER: **BRADY BERNT MAGNE**  
FØDT: 30.12.1946  
TINGRETT: Haugaland og Sunnhordland  
SAKSNR: 24-118216TVA-THOS/TLEI

## HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

2014/1118534-1/200 18.12.2014 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 1 700 000  
Pantøver: Sparebanken Vest  
ORG.NR: 832 554 332

2015/32993-1/200 14.01.2015 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 500 000  
Pantøver: SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 992 710 691  
Pantøver: Sparebanken Vest  
ORG.NR: 832 554 332  
Uomsettelig

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 277 i 4614 STORD kommune

2021/535267-1/200 06.05.2021 10:12 ELEKTRONISK INNSENDT  
\*\* MASSETRANSPORT  
FRA: Sparebanken Vest  
ORG.NR: 832 554 332  
TIL: SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 992 710 691  
TIL: Sparebanken Vest  
ORG.NR: 832 554 332  
ELEKTRONISK INNSENDT

2016/178214-1/200 01.03.2016 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4614 GNR: 46 BNR: 302  
Bestemmelse om vedlikehold  
Med flere bestemmelser

2018/1286131-1/200 18.09.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 460 000  
Panthaver: STORD KOMMUNE  
ORG.NR: 939 866 914

2019/1311133-1/200 05.11.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 100 000  
Panthaver: STORD KOMMUNE  
ORG.NR: 939 866 914

2022/1118164-1/200 05.10.2022 11:24 **UTLEGGSFORRETNING**  
Avholdt dato: 05.10.2022 kl.:11:13  
Beløp: NOK 199 603  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Saksøker: BMW FINANCIAL SERVICES NORGE  
ORG.NR: 981 060 113  
Saksøkt: BRADY BERNT MAGNE  
FØDT: 30.12.1946  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1844074-1/200 23.08.2024 10:10 **UTLEGGSFORRETNING**  
Avholdt dato: 23.08.2024 kl.:10:05  
Beløp: NOK 193 509  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Saksøker: BMW FINANCIAL SERVICES NORGE  
ORG.NR: 981 060 113  
Saksøkt: BRADY BERNT MAGNE  
FØDT: 30.12.1946  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2006/451207-1/200 22.09.2006 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4614 GNR: 46  
BNR: 10

2020/509771-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 1221 GNR: 46 BNR: 277

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.01.2025 10:26 - Sist oppdatert 14.01.2025 10:24

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 3

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 277 i 4614 STORD kommune

tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 46, Bruksnr 277	<b>Kommune:</b>	4614 Stord
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	201 Hatland
Veiadresse:	Olderdalen 24, gatenr 1262 5412 Stord	<b>Valgkrets:</b>	2 Leirvik
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	7050101 Stord
		<b>Tettsted:</b>	5053 Leirvik

## Eiendomsopplysninger

<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	19.09.2006	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 297,4 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforensing:**

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4614/46/277	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Jordskifte	Forretning:	10.12.2009	Berørt	1221/46/276	0,0
		20.01.2010	Berørt	1221/46/332	0,0
	Matrikkelført:		Berørt	4614/46/10	0,0
			Berørt	4614/46/112	0,0
			Berørt	4614/46/277	0,0
			Berørt	4614/46/296	0,0
			Berørt	4614/46/297	0,0
			Berørt	4614/46/333	0,0
Feilretting	Forretning:	17.04.2009	Berørt	4614/46/10	0,0
		17.04.2009	Berørt	4614/46/277	0,0
	Matrikkelført:		Berørt	4614/46/325	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.04.2009	Avgiver	4614/46/10	-16 855,1
		17.04.2009	Berørt	4614/46/277	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/46/325	955,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.09.2006	Avgiver	4614/46/10	-1 298,0
			Mottaker	4614/46/277	1 298,0

### Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

#### Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)

##### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olderdalen 24	Bolig					

##### Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	177,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	177,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9640878			Antall etasjer:	3

##### Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			62,0		62,0				
H01	1		67,0		67,0				
H02			48,0		48,0				

##### Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1221 7 92	Bustadhus, Skogheim	1925-1949
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

#### Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekts til bolig (Kilde: Massivregistrering)

##### Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

##### Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174016593			Antall etasjer:	1

##### Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

##### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



## Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 14.01.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	277	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Olderdalen 24, 5412 STORD								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Vedlegg 1

## Føresegner og retningslinjer for kommuneplanen 2010–2021. (Vedtekne av kommunestyret 15.12.2011, sak PS 77/11.)

### FORKLARINGAR:

**Kommuneplanen** sin arealdel fastset framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og planskildding med konsekvensutgreiing med risiko og sårbarheitsanalyse. Kommuneplanen skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som viser bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgivnader. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering. (Pbl §§ 12-2 og 12-3)

**Områderegulering** skal utarbeidast av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen finn det naudsynt for å gje meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken. Områderegulering er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlata til andre mynde eller private å utarbeida forslag til områderegulering.

**Detaljregulering** vert nytta for å følgja opp, konkretisera og detaljere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeida detaljregulering.

**Konsekvensutgreiing** er ei utgreiing som skal sikra at det vert teke omsyn til miljø og samfunn under førebuinga av planar, og når det vert teke stilling til om, og eventuelt på kva vilkår planen kan gjennomførast. Det er krav om konsekvensutgreiing for kommuneplanar og for reguleringsplanar som kan ha vesentlege verknader for miljø og samfunn

**Risiko- og sårbarheitsanalysar (ROS)** skal visa alle risiko- og sårbarheitsforhold innanfor og utanfor planområdet som har betydning for om eit område er eigna til utbyggingsføremål, visa eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging og visa eventuelle avbøtande tiltak som må gjennomførast for at ei utbygging kan skje. Ved utarbeiding av planar for utbygging skal det alltid gjennomførast ROS-analyse for planområdet. Kommunestyret har vedteke kriteri for kva som er akseptabel risiko ved ulike hendingar. (akseptkriteri)

**Universell utforming** vil seia at produkt, byggverk og uteområde skal vera utforma slik at dei kan brukast av flest mogeleg på ein likestilt måte. Utforminga skal vera brukbar for flest mogeleg og hovudløysingane skal kunna brukast av alle som har tilgang til byggverk og/ eller uteareal. Teknisk forskrift (TEK) sine krav til universell utforming av uteareal, plassering av byggverk, planløysing og bygningsdelar i byggverk skal liggja til grunn for planlegging, prosjektering og utføring.

**% BYA (prosent bygd areal)** er forholdet mellom bygd areal og tomtearealet og er det arealet i prosent av tomte som bygningar, overbygde opne areal og konstruksjonar over bakken opptek av terrenget. Nødvendige parkeringsareal inngår i berekninga av bygd areal. (TEK kap.5)

**MUA**, minste uteopphaldsareal i m<sup>2</sup>, er dei delane av tomte som er eigna til leik og opphald og som ikkje er bygd på eller avsett til køyring og parkering. Heile eller deler av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som del av uteopphaldsarealet. (TEK kap.5)

### 1. GENERELLE FØRESEGNER (PBL § 11-9)

- § 1.1 For område avsett til bygg og anlegg etter § 11-7 nr.1 er det krav om reguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak etter pbl §§ 20 – 1, 2 og 3. (pbl § 11-9 pkt.1)
- § 1.2 For områda B 11,T 11, I 11 og B1 (Heiane sør og 46/1, Horneland), B12 og B13 (Hystad og Hystad vest) og B10 – 14, B16, og ID15 (Tyse, Tyse – Vestlio, Tyse – Ørehaug og Tyse – hestesportsenter) skal det liggja føre områderegulering før detaljregulering kan vedtakast.
- § 1.3 Alle reguleringsplanar skal sendast Hordaland fylkeskommune for fråsegn, jf kulturminnelova § 9.
- § 1.4 Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å

- ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak (pbl § 11-9 nr.7)
- § 1.5 Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka (pbl § 11-9 nr.6)
- § 1.6 Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogeleg grad takast vare på som bruksressursar og verta sett i stand (pbl § 11-9 nr.7)
- § 1.7 Det skal leggjast vekt på god stad- og landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast (pbl § 11-9 nr.6 og 7)
- § 1.8 Ved all planlegging og arealdisponeringar som omfattar sjøareal skal desse så tidleg som mogeleg verta lagt fram for Bergen

Sjøfartsmuseum for uttale via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum.

- § 1.9 Ved utbygging/ fortetting og ved utbygging i LNF – spreidd område skal det takast omsyn til eksisterande bygningar, anna kulturmiljø og landskap. (pbl § 11-9 nr.7)
- § 1.10 Ved tiltak i område der det ikkje ligg føre plankrav, skal regional kulturminneforvaltning ha saka til vurdering før vedtak vert fatta.

#### RETNINGSLINE:

Kommunen sin startpakke for reguleringsplanar skal brukast ved oppstart, utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar.

#### TILHØVE TIL EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR OG KOMMUNEDELPLANAR:

- § 1.11 Ved fortetting, påbygg, tilbygg og bygging av garasjar på eksisterande bustadtomtar innanfor område som er omfatta av reguleringsplanar som framleis skal gjelda vert fastsett grad av utnytting i desse reguleringsplanane endra til prosent bygd areal maks 30% -BYA og maks bygd areal på garasje til maks 50 m<sup>2</sup> -BYA. Ved fortetting i desse områda gjeld elles kommuneplanen sine føresegnar. I lista over reguleringsplanar som framleis skal gjelda er desse reguleringsplanane merka særskilt. (pbl § 11-9 nr.5)

#### RETNINGSLINE:

Reguleringsplanar som framleis skal gjelda er lista opp i vedlegg A og vist med omsynssone, planomriss og planidentitet på plankartet. Kommuneplanen og føresegnene til denne gjeld likevel framfor eldre gjeldande reguleringsplanar og kommunedelplanar når desse er i strid med kommuneplanen og føresegnene til denne.

- § 1.12 Rammeplan for avkjørslar for riks- og fylkesveggar i Region Vest skal leggast til grunn for søknader om avkjørslar og byggegrenser.

#### UTBYGGINGSAVTALAR, HEIMEL I PBL KAP. 17

- § 1.13 Etter kap.17 i pbl kan det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneigar/ utbyggjar om privat utbygging av eit område med plikt og rettar for begge partar. Avtalen kan gjelda tilhøve som det er gjeve føresegnar om i arealdelen til kommuneplanen eller reguleringsplan og elles regulera dei tilhøva som går fram av pbl § 17-3. Avtalen skal sikra at utbygging av område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønske og intensjonar slik dei er nedfelt i kommuneplanen eller reguleringsplan.
- § 1.14 Normalt skal det inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggings saker med 20 eller fleire bustadeiningar eller der utbyggingsarealet er større enn 10 daa. Det kan og verta aktuelt å krevja at det skal inngåast avtaler for mindre prosjekt. Det skal alltid vurderast om det skal inngåast utbyggingsavtale der det er fastsett rekkjefølgjekrav i kommuneplanen, kommunedelplan eller reguleringsplan for gjennomføring av ekstern infrastruktur.
- § 1.15 Inngått utbyggingsavtale kan gå ut på at grunneigar eller utbyggjar skal sørgja for, eller heilt eller delvis kosta tiltak som er nødvendige for gjennomføringa av planvedtak. Kostnadene som vert belasta utbyggjar eller grunneigar må stå i rimeleg høve til utbygginga sin art og omfang, den belastninga den aktuelle utbygginga påfører kommunen og kommunen si bidrag og forpliktingar til gjennomføring av avtalen.
- § 1.16 Kommunen sine krav til innhald i utbyggingsavtale skal avklarast så tidleg som mogleg. Bindande avtale kan ikkje gjerast før det er

vedteke reguleringsplan for området. Avtalen skal godkjennast av kommunestyret og dette kan tidlegast gjerast i same møtet som reguleringsplanen vert godkjent.

#### KLIMA OG ENERGI (PBL § 11-9 NR.3)

- § 1.17 Ved alle nye byggeområde skal det leggast til rette for bruk av vassboren varme eller biogass.
- § 1.18 Alle reguleringsplanar og byggesøknader skal dokumentera at Teknisk forskrift sine krav om energi kan oppfyllest. Ved utarbeiding av reguleringsplanar for nye byggeområde skal det visast korleis det er teke omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind, kaldras m.m og korleis utbygginga fremjar lågt samla energibruk. Resirkulering av avlaupsvatn og miljøvenlege energiløysingar skal også takast omsyn til.

#### KRAV TIL GJENNOMFØRING AV INFRASTRUKTURTILTAK (PBL § 11-9 NR.4)

- §1.19 Kommunen kan krevja at tiltak ikkje vert teke i bruk før det er etablert tekniske anlegg og samfunnstenester som vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning, trafikkikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande, helse- og sosialtenester, barnehagar, skular, idrettsanlegg, friområde og leikeplassar.

#### RISIKO OG SÅRBARHEIT (PBL § 4.3)

- §1.20 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse for å avdekka eventuelle område med fare, risiko eller sårbarheit innanfor og utanfor planområdet. Dersom det er naudsynt med risikoreduserande tiltak skal gjennomføring sikrast gjennom krav i føresegnene.

#### LEIKE-, UTE- OG OPPHALDSAREAL (PBL § 11-9 NR.5)

- §1.21 I eksisterande og planlagde område for bustader skal det vera uteareal til leike- og opphaldsareal for born og vaksne. Areal skal vera solrike, ha trafikkikker tilkomst, vera universelt utforma og ikkje liggja inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde.
- §1.22 I område for frittliggjande småhus skal kvar bueeining over 60 m<sup>2</sup> ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppaldsareal (MUA) på bakken. For kvar bueeining under 60 m<sup>2</sup> er kravet 50 m<sup>2</sup>.
- §1.23 I området for konsentrert småhus skal kvar bueeining over 60 m<sup>2</sup> ha minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppaldsareal på bakken. For kvar bueeining under 60 m<sup>2</sup> er kravet 25 m<sup>2</sup>.
- §1.24 I sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg skal det vera minimum 15 m<sup>2</sup> felles uteoppaldsareal på bakken for kvar bueeining og minimum 6 m<sup>2</sup> private areal. Private areal kan vera ikkje overbygd del av terrassar, takterassar, balkongar, altanar og liknande.
- §1.25 Innanfor 50 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til sandkasseleikeplass på minimum 150 m<sup>2</sup>. Leikeplassen skal vera universelt utforma og innehalda minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker.
- §1.26 Innafor 150 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til nærleikeplass på minimum 1000 m<sup>2</sup>. Nærleikeplassen skal minimum innehalda 2 leikeapparat, sandkasse, bord, benker og ballfelt på min. 20 x 30 m med oppsett mål 2 x 5 m.
- §1.27 Innanfor 500 m frå bustaden skal det i tillegg vera grendeleikeplass på minimum 3000 m<sup>2</sup>. Grendeleikeplassen skal innehalda ballfelt på 40 x 60 m med oppsett mål 2x 5 m.
- §1.28 I område der krav til fellesareal kan vera vanskeleg å oppfylla, kan det gjerast avtale om frikjøp. Frikjøpsbeløpet vert fastsett av kommunestyret og frikjøpsmidlane skal nyttast til opparbeiding eller oppgradering av offentlege areal i nærleiken til byggeområdet.

**SKILT OG REKLAME (PBL §11-9 NR.5)**

- § 1.29 Skilt og reklameinnretningar skal utførast på ein måte som etter kommunen si vurdering tilfredsstillar rimelege omsyn til estetikk både i seg sjølv og i høve til omgivnadane. Skilt skal vera samstemte med fasaden på bygget dei er plasserte på. Bygningen sine fargar og hovudoppdeling av fasaden skal respekterast.
- § 1.30 Skilt- og reklameinnretningar skal tilfredsstillast krava til mekanisk påkjenning og dei skal vedlikehaldast. Grafitti og lause plakatrestar skal straks fjernast. Lysarrangement som ikkje fungerer fullt ut skal sløkkast inntil vedlikehald er utført. Skilt- og reklameinnretningar som ikkje lenger har nokon funksjon skal straks fjernast.
- § 1.31 Skilt- og reklameinnretningar som ikkje er direkte knytt til verksemda/ene som vert driven på eigedomen vert ikkje tillatne.
- § 1.32 Innan heile kommunen må skilt eller reklameinnretningar over 0,5 m<sup>2</sup> ikkje setjast opp utan at kommunen etter søknad har gjeve løyve. Løyve kan berre gjevast inntil vidare eller for eit avgrensa tidsrom. Kommunen kan krevja søknad og for mindre skilt/ reklame.
- § 1.33 Skilt og reklameinnretning på laus fot skal ikkje vera til hinder for ferdsel eller til fare for fotgjengarar, syklistar, synshemma, rørslehemma eller andre.
- § 1.34 I ope naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde er det ikkje tillate å føra opp frittstående reklameskilt.
- § 1.35 Innanfor verneverdige bygningsmiljø er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar som ikkje er tilpassa karakteren i området.
- § 1.36 I reine bustadområde er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar.
- § 1.37 Arenareklame som er orientert inn mot sjølve arenaen er ikkje omfatta av føresegnene.
- § 1.38 Skilt og reklameinnretningar skal vera underordna og tilpassa bygget og ta omsyn til nabobygg. Det skal takast omsyn til arkitektonisk utforming, proporsjonar, fasadeinndeling, materialbruk og fargar.
- § 1.39 Skilt og reklameinnretningar skal ikkje vera samanhengande over heile bygningsfasaden.
- § 1.40 Skilt og reklameinnretningar skal ikkje plasserast på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesimsar utforma som lysande kassar vert ikkje tillate.
- § 1.41 For kvar verksemd vert det ikkje tillate meir enn eit uthengsskilt og eit veggskilt. For bygningar som inneheld fleire verksemder skal det utarbeidast ein samla skiltplan.
- § 1.42 Skilt kan lyssetjast, men då på ein slik måte at naboar, trafikantar og fasaden ikkje vert skadelidande. Lyskassar vert berre tillatne dersom dei høver inn arkitektonisk og lyskassane er utforma med lukka front og sider slik at berre tekst eller symbol gjev lys.
- § 1.43 Uthengsskilt skal av omsyn til sikt og ferdsel plasserast tilstrekkeleg høgt på fasaden. Slike skilt skal maksimalt stikka 1,0 m ut frå fasaden og storleiken skal ikkje vera over 0,5 m<sup>2</sup>.
- § 1.44 Markiser skal avgrensast til vindaugsopningar og skal vera tilpassa bygningen si arkitektoniske utforming og fargebruk.

**PARKERING: (PBL § 11-9 NR.5)**

- § 1.45 Tabellen viser parkeringskrava som gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av søknader om løyve til tiltak. Parkeringsdekning må dokumenterast ved alle søknader om løyve til tiltak etter § 20-1 bokstav a, b, d, e, g, j og l.

Verksemd/ føremål	Eining	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Frittliggjande småhus	Bueining over 90 m <sup>2</sup>	2 pl	2 pl
Frittliggjande småhus	Bueining 60 - 90 m <sup>2</sup>	1,5 pl	2 pl
Frittliggjande småhus	Bueining under 60 m <sup>2</sup>	1,0 pl	1 pl
Konsentrert småhus	Bueining over 90 m <sup>2</sup>	1,5 pl	2 pl
Konsentrert småhus	Bueining 60 - 90 m <sup>2</sup>	1,0 pl	2 pl
Konsentrerte småhus	Bueining under 60 m <sup>2</sup>	0,5 pl	1 pl
Bustadblokker og bustader i kombinerte bygg innanfor sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg	Bueining over 90 m <sup>2</sup>	1,5 pl	1,5 pl
Bustadblokker og kombinerte bygg	Bueining 60 - 90 m <sup>2</sup>	1,0 pl	1,5 pl
Bustadblokker og kombinerte bygg	Bueining under 60 m <sup>2</sup>	0,5 pl	1 pl
Fritidsbustad	Eining	1,0 pl	2 pl
Forretning	Pr.50 m <sup>2</sup> BRA	0,5 pl	0,2 pl
Kontor	Pr. 50 m <sup>2</sup> BRA	0,5 pl	0,2 pl
Industri og lager	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	0,5 pl	0,2 pl
Småbåtanlegg med inntil 20 båtplassar	Pr. båtplass	0,4 pl	0,3 pl
Småbåtanlegg med over 20 båtplassar	Pr. båtplass	0,3 pl	0,3 pl
Hotell/ overnatting	Pr. gjesterom Pr.tilsett	0,6 pl 0,5 pl	0,5 pl
Treningssenter	Pr.50 m <sup>2</sup> BRA	1,0 pl	0,5 pl
Skular og barnehagar	Pr. tilsett	0,8 pl	1,0 pl
Idrettsanlegg			
Helseinstitusjonar	Pr. tilsett Pr.seng	0,8 pl 0,2 pl	1,0 pl

- § 1.46 20 % av parkeringsplassane som vert kravd for gjennomføring av bustadprosjekt skal opparbeidast som gjesteparkeringsplassar.
- § 1.47 Minimum 5% av parkeringsplassane skal reservert nær hovudinngang og ved byggesøknad skal det dokumenterast at krava i Teknisk forskrift § 8-9 er oppfylt.
- § 1.48 Ved alle utbyggingar som krev meir enn 20 parkeringsplassar skal minimum 1 av parkeringsplassane leggast til rette for bruk av el-bil.
- § 1.49 For større idrettsanlegg og messeområde skal det utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande kapasitet og løysing for parkering av bilar, el-bilar og sykklar.
- § 1.50 Parkering i tilknytning til utbygging i Leirvik og Sagvåg skal i hovudsak leggast i bygg, under bakken eller i bakkant, og ikkje langs gatefasaden.
- § 1.51 Ved utbygging i sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg kan utbyggjar kjøpa seg heilt eller delvis fri frå kravet om parkering for nye forretnings- og kontorareal. Frikjøpsbeløpet vert fastsett av kommunestyret og frikjøpsmidlane skal nyttast til opparbeiding av offentlege parkeringsplassar.

#### UNIVERSELL UTFORMING: (PBL § 11-9 NR.5)

- § 1.52 Bygningar, anlegg og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av innbyggjarane som mogeleg. Reguleringsplanar og byggesøknader skal dokumentera at Teknisk forskrift sine krav til tilgjengeleg bueining og universell utforming kan oppfyllest.
- § 1.53 Stord kommune sine rettleiarar for universell utforming av publikumsbygg og for føringsliner i sentrum skal liggja til grunn ved gjennomføring av alle kommunale byggeprosjekt.

#### ESTETIKK: (PBL § 11-9 NR.6)

- § 1.54 I alle plan- og byggesaker skal det liggja føre ei utgreiing av tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgivnadane og fjernverknad. Det skal leggast vekt på å bevare åsprofilar og landskapsilhuetar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.
- § 1.55 Ved fortetting i eksisterande område skal nye hus forhalda seg til nabohusa, terrenget og landskapet og som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.
- § 1.56 Ved alle byggesaker skal det liggja føre utomhusplan som skal visa eksisterande og planlagt terreng, korleis uteareala skal opparbeidast, evt. murar, gjerde, levegger, avkjørsel, oppstillingsplassar for bilar og sykklar, stigningstilhøve på interne vegar.

## 2. FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅLA ETTER § 11-7 NR.1 (PBL § 11-10)

### BYGNINGAR OG ANLEGG FOR BUSTADBYGG

- § 2.1 I eksisterande bebygde område avsett til byggeområde for bustader og med eller utan reguleringsplan kan det fortettast med inntil to tomter og med inntil to bueiningar på kvar tomt, og gjevast løyve til tilbygg, påbygg, ombyggingar og garasjar utan at det vert sett krav om reguleringsplan eller reguleringsendring dersom følgjande vilkår er oppfylt: (pbl § 11-10 nr.1)
- Minimum tomtestorleik 500 m<sup>2</sup>
  - Maks 30%-BYA
  - Maks 200 m<sup>2</sup>-BYA i tillegg til garasje på maks 50 m<sup>2</sup> – BYA
  - Garasje maks BRA 70 m<sup>2</sup>
  - Kommuneplanen sine krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er oppfylt
  - Kommuneplanen sine krav til parkering er oppfylt
  - Kommuneplanen sine krav til estetikk er oppfylt
  - Maks 2 bueiningar på kvar tomt
  - Veg-, vass- og avlaupsanlegga har tilstrekkeleg standard og kapasitet
- § 2.2 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalda rekkjefølgjekrav som sikrar at leikeplassar og fellesareal, trafikksikre tilkomst m.m er opparbeidde og ferdigstilte før det vert gjeve

bruksløyve for bustader. (pbl § 11-9 nr.4)

### BYGNINGAR OG ANLEGG FOR FRITIDSBYGG

- § 2.3 Følgjande tomter i Dåfjorden kan byggast ut utan krav om reguleringsplan: Gnr/bnr 59/79, 59/81, 59/84, 59/85, 59/86, 59/117, og 59/119. Det kan maks byggast ei hytte med ei bueining på kvar tomt med maks BYA 80 m<sup>2</sup>, maks BRA 110 m<sup>2</sup>, maks gesimshøgde 3,5 m og maks mønehøgde 6,0 m. (pbl § 11-10 nr.1)

### ANDRE TYPAR BYGNINGAR OG ANLEGG (MASSEDEPONI)

- § 2.4 For område avsett til masseuttak og massedeponi skal det utarbeidast reguleringsplan før områda kan takast i bruk. Reguleringsplanen skal setja krav om driftsplan som skal regulera kva typar massar som kan deponerast, korleis drifta skal skje, kor lenge området kan vera i bruk til massedeponi og korleis området skal sjå ut etter uttaket/ deponiet er avslutta. (pbl § 11-9 nr.1)

### 3. FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅLA ETTER § 11-7 NR.5 (PBL § 11-11)

- § 3.1 I LNF- områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det kan tillatast å byggja bustadhus nr. 2 på garden utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11 nr.2)
- § 3.2 Ved plassering av nye landbruksbygg inklusive våningshus og bustad nr. 2 på garden skal det takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden. Nye bygningar og konstruksjonar skal gjevast ei god plassering i høve til tun, vegetasjon og landskapsbilete. (pbl § 11-11 nr.2)
- § 3.3 Innanfor 100- metersbeltet frå sjø og vassdrag er det tillate med nødvendige bygningar, landbruksgjerdje, leskur eller andre tiltak som er nødvendige for landbruksdrifta utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11 nr.4)
- § 3.4 I LNF - spreidd kan det gjevast løyve til frådelling og bygging av nye bustader, fritidsbustader og naust og tilbygg, påbygg og ombyggingar utan krav om reguleringsplan dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. LNF-spreidd områda er lista opp i vedlegg B med tal på kor mange bustader som kan byggjast ut i perioden. I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustad-, fritidsbustad- og nausteigedomane som er lista opp i vedlegg C status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. Tiltak på eller nær Sefrak-registrerte bygg som er eldre enn 1850 og alle tiltak på dei opplista fritidsbustad- og nausteigedomane i vedlegg C skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering.
- Tomtar for bustad- og fritidshus skal vera mellom 500 og 1000 m<sup>2</sup>
  - Maks 30%-BYA
  - Maks 200 m<sup>2</sup>-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m<sup>2</sup>-BYA og maks 70 m<sup>2</sup> BRA
  - Maks 2 bueningar på kvar bustadeigedom
- Fritidsbustader skal ha maks 80 m<sup>2</sup>-BYA, maks 110 m<sup>2</sup> BRA maks gesimshøgde 3,5 m og maks mønehøgde 6,0 m
  - Kommuneplanen sine krav om min MUA
  - Kommuneplanen sine krav om parkering
  - Kommuneplanen sine krav om estetikk
  - Tilbygg eller påbygg på eksisterande bustadar og fritidsbustadar innanfor 100 – metersbeltet skal ikkje koma nærare sjøen enn eksisterande bygg.
  - Gjennomføring av tiltak innanfor 100 – metersbeltet skal ikkje gjera allmenn ferdsel langs strandsona vanskelegare
  - Naust skal ha maks 40 m<sup>2</sup> grunnflate, ha saltak med takvinkel 35 – 45 grader, vera i maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågast terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindaug, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindaug. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning og tak skal vera som for tradisjonell naust. Naust skal berre brukast til tradisjonell bruk, ikkje til varig opphald. (pbl § 11-11 nr.2)
- § 3.5 I framkant av naust kan det tillatast oppført kai/ brygge eller båt-opptrekk på følgjande vilkår:
- Breidda skal ikkje overstiga breidda på naustet med tillegg av 1 m på kvar side
  - Kai-/ bryggefronten skal ikkje ha større avstand frå naustet enn 2 meter (pbl § 11-11 nr.2)
- § 3.6 I forlenging av kai/ brygge kan det tillatast utlagt flytebrygge på inntil 15 m<sup>2</sup> med maks lengde 7 m og maks breidde 3 m. I tilknytning til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 m og breidde inntil 1 m. (pbl § 11-11 nr.2)
- § 3.6 Oppføring av nye naust eller gjennomføring av tiltak på eksisterande naust skal ikkje gjera allmenn ferdsel vanskelegare og det er ikkje tillate å oppføra terrassar/ plattingar/ utegolv, levegger, gjerde, utepeisar eller liknande. (pbl § 11-11 nr.2)

### 4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG ETTER § 11-7 NR.6

- § 4.1 Innanfor 100 – metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområda som er opne for ålmenta tillate med miljøvennlege anlegg og innretningar for bading, opphald, tilkomst, bruk og drift, herunder toalettanlegg og mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11)
- § 4.2 For område langs vassdrag nærare enn 50 m frå strandlina målt ved høgste vanlege flaumvasstand er det forbode med andre tiltak etter Pbl § 1-6 første ledd enn fasadeendringar. Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta ålmenne friluftssinteresser og landbruk og som føreset kryssing av eller tilkomst til og langs vassdraga er unnateke forbodet. Annan avstand enn 50 m kan fastsetjast gjennom reguleringsplan dersom det vert dokumentert at omsynet til natur-, kultur- og friluftssinteressene vert ivareteke. (pbl § 11-11)
- § 4.3 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur- og sjøbruksmiljø (pbl § 11-11)
- § 4.4 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 m frå land og anlegga skal ikkje hindra eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. (pbl § 11-11)
- § 4.5 Akvakultur-Fiske-Ferdsel (AFF) er fleirbruksområde der alle bruksområda er likestilte. (pbl § 11-11)
- § 4.6 Fiske-Ferdsel-Natur- og Friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der alle bruksområda er likestilte. Områda skal haldast frie for faste installasjonar som kan hindra ålmenne interesser som ferdsel, fiske eller friluftsliv. (pbl § 11-11)
- § 4.7 Natur- og friluftsområde i sjø (NF) er område med høg verneverdi eller høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Dersom det oppstår vesentlege konflikter mellom natur- og friluftssinteressene i desse områda skal naturverninteressene ha prioritet. Tradisjonelt fiske er tillate i områda. (pbl § 11-11)
- § 4.8 F-områda er område sett av til kasting og låssetjing, til reketråling eller til gyte- og oppvekstområde. (pbl § 11-11)
- § 4.9 OH-områda skal sikra gode hamneområde for offentleg nytte-trafikk på sjøen. Mogelege installasjonar i hamneområda skal ta omsyn til behovet for tilflot og manøvrering. (pbl § 11-11)
- § 4.10 OLH-området er avsett til opplagshamn for oljerelaterte aktiviteter. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for Digernessundet (R-116)

## 5. OMSYNSZONE (PBL § 11-8)

### § 5.1 Verneplan for vassdrag (Rødlandselva) (H740\_1)

(pbl § 11-8 bokstav d)

Rødlandselva med tilhørende nedslagsfelt er verna gjennom verneplan for vassdrag (Verneplan IV). Området er vist med omsynssone på plankartet.

### § 5.2 Bandlegging etter lov om naturvern (H720\_2 - 4)

(pbl § 11-8 bokstav d)

Sjoalemyra, Iglatjørna og Apalvikjo er verna etter lov om naturvern. Dei verna områda er vist med omsynssoner på plankartet.

### § 5.3 Bandlegging for regulering etter Pbl (H710\_5 - 7 og 115)

(pbl § 11-8 bokstav e)

Områda Haga - Nedre Økland (H710\_5), Sævarhagen - Haga (H710\_6 og Kulturhuset (H710\_7) er bandlagt for regulering etter Pbl. For områda Haga - Nedre Økland og Sævarhagen - Haga skal det utarbeidast områderegulering før det kan gjevast løyve til nye tiltak. Føremålet med områdereguleringa er å få regulert tursti/ kyststi mellom Sævarhagen og Kviteluren og å få sikra viktige landbruksområde gjennom regulering. Kulturhuset er vist som verna bygg i bygningsvernplanen og kommunedelplanen for Leirvik og vernestatus skal avklarast endeleg gjennom regulering.

For korridoren langs E 39 mellom Heiane og krysset med Vestlivegen (H710\_115) skal det utarbeidast kommunedelplan for framtidig trase for E 39. Korridoren er vist som omsynssone i påvente av vedtak etter Pbl. Innanfor sona kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan gjera gjennomføring av planarbeidet vanskeleg.

### § 5.4 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730\_8 - 88)

(pbl § 11-8 bokstav d)

Alle kjente automatisk freda kulturminne i kommunen er vist med omsynssone på plankartet.

Innanfor omsynssonene kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. Kulturminnelova § 3.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar som inkluderer desse områda skal kulturminna med nødvendige sikringssoner regulerast til spesialområde vern.

### § 5.5 Støysone (skyttebane) (H200\_90)

(pbl § 11-8 bokstav a)

Skytebanen med tilhørende støysone er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor området gjeld føresegne til reguleringsplanen for skytebanen. (R-204-000)

### § 5.6 Støysone (flyplassen) (H210\_91)

(pbl § 11-8 bokstav a)

Støysona rundt flyplassen er vist med omsynssone på plankartet. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for flyplassen (R-205-000)

### § 5.7 Sikringszone (byggeforbod rundt flyplassen) (H130\_92)

(pbl § 11-8 bokstav a)

Sikringssona rundt flyplassen er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for flyplassen (R-205-000)

### § 5.8 Sikringszone (nedslagsfelt drikkevatt)(H110\_93)

(pbl § 11-8 bokstav a)

Nedslagsfeltet for drikkevatt er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor nedslagsfeltet er det forbod mot tiltak som kan forureina drikkevattnet.

### § 5.9 Høgspenningsanlegg (H370\_94 - 114)

(pbl § 11-8 bokstav a)

Eksisterande høgspenningsanlegg for 300 kV, 66 kV og 22 kV er viste med omsynssoner på plankartet.

### § 5.10 Landbruk (kjerneområde) (H510\_116 - 125)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Større, viktige landbruksområde (alle kjerneområda) er viste på plankartet med omsynssone. Områda viser større, viktige produksjonsareal og kulturlandskap som skal leggjast til grunn ved kommunen si langsiktige arealdisponering.

### § 5.11 Vern av naturmiljø (biologisk mangfald) (H560\_126 - 132)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Svært viktige naturtypar (A-områda) frå kartlegginga og verdi-fastsetjinga av naturtypar i Stord og Fitjar er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor desse sonene kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan skada dei aktuelle naturtypane.

### § 5.12 Omsyn friluftsliv (H530\_133 - 142)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Større, viktige område for friluftsliv innanfor LNF- områda er vist på plankartet med omsynssoner. Innanfor desse sonene skal naturkvalitetar og områda sine verdiar for friluftsliv ivaretakast og leggjast til grunn for kommunen si langsiktige arealdisponering.

### § 5.13 Funksjonell strandsone (H500\_143 - 157)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Funksjonell strandsone er vist med omsynssoner på plankartet. Innanfor sona er det eit overordna mål å ta vare på og vidareutvikla kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, bygningsmiljø og almen ferdsel og leggja dette til grunn ved gjennomføring av tiltak og kommunen si langsiktige arealdisponering.

### § 5.14 Vern av kulturmiljø (byggningsvern) (H570\_158 - 238)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Dei verneverdige enkeltobjekta og kulturmiljøa i den vedtekte kommunedelplanen for kulturminne og kulturmiljø inkl. byggningsvern er viste med omsynssoner på plankartet.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor desse omsynssonene skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og om nødvendig sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak.

**Retningsline:**

Omsynssone H570\_238, sone med særleg bevaring av kulturmiljø. Ved tiltak i området skal søknad sendast regional kulturminnemynde for vurdering. Ved handsaming av byggesaker skal omsyn til kulturmiljø vektleggjast før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av det. Lengst aust i omsynssona ligg eit automatisk freda kulturminne, ein gravhaug (Askeladden id 6041). Det er ikkje tillate å gjera nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, tildekka, skjula eller på annan måte utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller framkalla fare for at dette kan skje.

§ 5.15 **Brann- og eksplosjonsfare (H350\_239)**

(pbl § 11-8 bokstav a)

Dynamittlageret i Skjepåsen er vist med omsynssone på plankartet. Innanfor omsynssona kan det drivast normal jord- og skogbruksdrift og vanlege friluftaktivitetar som trim og turaktivitetar.

§ 5.16 **Mellomalderkyrkjegarden ved Stord kyrkje (H730\_89)**

(pbl 11-8 bokstav d)

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. I dei delane av kyrkjegarden som ligg innanfor middelalderkyrkjegarden vert det berre tillate gravlegging i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje verta nytta til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på automatisk freda kulturminne er ulovlege utan etter dispensasjon frå kultuminnelova. Søknad skal sendast til rette antikvariske mynde, for tida Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte granskingar og eventuelle arkeologiske utgravingar skal dekkast av tiltaks-havar.

§ 5.17 **Omsynssone grøntstruktur (Heiane Sør) (H540\_1)**

(Pbl § 11-8 bokstav c)

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området skal det inn- anfor omsynssona leggjast gjennomgåande turdrag, større samanhengande grøntområde m.v.

Sist revidert 15.12.2011.

Vedtekne av kommunestyret 15.12.2011, sak PS 77/11.

# Vedlegg 1A

## Liste over regulerings- og utbyggingsplanar som framleis skal gjelda.

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	3	Vabakkjen	15.05.81	
R	6	Kårevikmarka - Hjortåsen	10.05.74	
R	6-001	Kårevikmarka, ballplass Hjortåsen, reg.endr.	02.04.92	
R	7	Hagasjå I	09.07.75	<b>Endra føresegner</b>
R	8	Langeland bustadfelt	16.10.75	<b>Endra føresegner</b>
R	9	Del av Bjelland sør	19.03.76	<b>Endra føresegner</b>
R	10	Hystadvikjo - Aslaksvikjo	26.04.76	<b>Endra føresegner</b>
R	11	Ådland	23.09.76	<b>Endra føresegner</b>
R	12 A	Leirvik del I, Dampbakeriet Frugård	24.03.77	<b>Endra føresegner</b>
R	12 C	Nesjoberget	09.07.84	
R	14 C	Saghaugen	07.03.79	
R	014-001	Leirvik del III - Legemyrvegen, reg. endring	21.09.00	
R	14 D	Kjøtteinsbakken - Hamnegata	07.03.80	
R	014-002	Elektrogården, Leirvik, reg. plan	22.06.00	
R	014-003	Hamnegata 20-22, gnr.39 bnr.11 og 512	25.11.04	
R	15	Leirvik del IV, Teinevikjo - Djupevikjo	19.11.76	<b>Endra føresegner</b>
R	15 A	Leirvik del IV, gnr 39, bnr 10 og 167	25.11.82	
R	16	Leirvik del V, Lønningsåsen	11.05.82	<b>Endra føresegner</b> <b>Del av planen (gnr/bnr 37/3) vert endra til bustadføremål i samsvar med KDP Leirvik</b>
R	016-001	Bandadalsplassen - Kringsjå, reg.plan	20.12.01	
R	016-002	Gnr. 27 bnr.299 og 399, reg. endring i Sæ	23.05.02	
U	016-003	Gnr.27 bnr.299 og 399, utbyggingsplan i Sæ	26.06.03	
U	016-005	Bandadalen-Kringsjå, Utbyggingsplan felt BU03	08.03.07	
R	016-006	Reguleringsplan for Holevegen 31, gnr 38 bnr 13	21.06.07	
R	016-007	Reg.plan for del av gnr.37 bnr.3, i Lønningsåsen	21.12.06	
R	17	Hagasjå II	22.08.77	<b>Endra føresegner</b>
R	18	Langeland skule	12.12.79	
R	19	Sæbø friområde	28.02.78	<b>Del av planen vert erstatta av ny plan for felt SB8</b>
R	21	Knappane nord	19.12.78	<b>Endra føresegner</b>
R	22	Frugarden - Hystad	26.02.79	<b>Endra føresegner</b>
R	22 A	Frugarden - Hystad, reg.endring	21.04.80	
U	022-001	Furulyvegen, gnr 27 bnr 593, utbyg.plan	30.08.89	<b>Endra føresegner</b>
R	23	Strongalio	25.04.80	<b>Endra føresegner</b>
R	24	Heiane Industriområde	06.04.81	
R	024-001	Trekantsenteret, Heiane	03.02.05	
R	25	Økland, gnr 23 bnr 4	25.10.90	<b>Endra føresegner</b>
R	26-100	Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del I	28.03.85	
R	26-101	Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del I	26.04.89	
R	28	Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del III	25.11.81	
R	28 A	Straumen	07.06.89	
R	29	Øklandsmarka Nord for Strongalio	29.06.83	<b>Endra føresegner</b>
R	30	Sæ	26.04.84	<b>Endra føresegner</b>
R	31	Øklandsmarka II	18.04.85	<b>Endra føresegner</b>



	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	32	Aslaksvikjo - Melkevikjo	22.07.85	
R	33	Kjøtteinsvegen	18.04.85	
R	34	Lauvdalen	26.06.86	Endra føresegner
R	35	Trodlaugan, Eldøy - Kårevik	17.04.86	Endra føresegner
R	37	Sævarhagsvikjo båthamn	26.06.86	
R	38	Storhaug	05.02.87	Endra føresegner
R	41	Dalen	26.11.87	Endra føresegner
R	42	Studalen kjøpesenter	24.09.87	
R	43	Verftsområdet del I	05.04.90	
R	44	Haugen II	14.06.90	Endra føresegner
R	45	Apalhaugen	14.06.90	Endra føresegner
R	46	Rustung	27.01.94	Endra føresegner
R	49	Ådland nord	22.06.94	Endra føresegner
R	50	Trekantsambandet	10.11.94	
R	51	Høgestølen, Føyno	30.09.93	Endra føresegner
R	52	Myro i Leirvik	07.09.95	
R	53	Midtre kyrkjegard - Døso	12.10.95	
R	54	Midthaugen i Gullberg	02.09.93	Endra føresegner
R	55	Hornelandsvågen	30.09.93	Endra føresegner
R	56	Kjøtteinsbakken - Hamnegata	21.12.94	Endra føresegner
R	57	Hybelneset i Eldøy	12.12.91	
R	057-001	Hybelneset - Svartabrekko	23.09.04	
R	057-002	Svartabrekko, gnr 44 bnr 476	16.10.08	
R	58	Ås, Frugardskogen, Frugardselva	21.12.94	Endra føresegner. Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B3
R	058-001	Reguleringsplan for Idrettsområde, Ås	21.06.07	
R	59	Hamnegata	21.03.96	
R	60	Bråtalio	22.02.96	
R	61	Søre Bjelland	12.09.96	Endra føresegner
U	61-001	Søre Bjelland - utbyggingsplan	27.04.98	
R	62	Boravik - Jektavik, Rv. 1	12.09.96	
R	63	Kårevikmarka	10.10.96	Endra føresegner
R	063-001	Kårevikmarka, reg. endring	17.09.98	
U	063-002	Kårevikmarka, felt B12, utbyggingsplan	25.11.99	
R	64	Hornelandsvegen	30.01.97	
R	064-001	Hornelandsvegen -	11.05.00	
R	064-002	Olderdalen, Horneland	30.05.07	
U	064-003	Olderdalen, utbyggingsplan	06.03.08	
R	65	Øvre Borggata	18.12.97	
R	66	Heiane	18.12.97	
U	67	Kjøtteinsvegen - Saghaugen - utbyggingsplan	27.04.98	Endra føresegner
U	68	Svehaugen	25.06.98	
R	070-000	Haga mat gnr/bnr 25/6,9 og 13 og 22/22og59	17.12.98	
R	070-001	Gnr 25 bnr 93, Haga	02.04.09	
R	100	Rindane I	21.12.71	
R	101	Rindane II	14.07.72	
R	102	Litlabø, blad III	13.08.76	Endra føresegner
R	102 A	Litlabø blad IV	02.10.78	
R	103	Nysæter del I	26.02.79	Endra føresegner
R	103 A	Nysæter del II	26.02.76	Endra føresegner
R	103 B	Nysæter del III	26.01.78	

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	104	Sagvåg	24.07.79	<b>Endra føresegner.</b> <b>Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N 7</b>
R	104 A	Sagvåg, del II, Mosahaugen	17.07.79	<b>Endra føresegner</b>
R	104-001	Skulehaugen på 57/46 og 471	22.06.00	<b>Endra føresegner</b>
U	104-002	Skulehaugen på 57/46 og 57/471- utbyg.pl	08.02.01	<b>Endra føresegner</b>
U	104-003	Buneset, utbyggingsplan	09.11.00	
R	104-004	Sagvåg Sentrum, reg. plan	12.12.02	<b>Endra føresegner</b>
R	104-005	Holmen, Sagvåg sentrum	23.02.06	
R	104-006	Sjøpodlen, reg. plan	20.09.06	
R	104-007	Einarsdalen, Sagvåg	07.02.08	
R	104-008	Holmen Nord, Sagvåg sentrum	22.05.08	
R	104-010	Gnr 56 bnr 3-Åsheim	18.03.10	
R	105	Sydnes	28.02.80	<b>Endra føresegner</b>
R	106	Kleivo	07.10.81	<b>Endra føresegner</b>
R	107-001	Jensanesvegen, endra reg. plan	01.04.04	<b>Endra føresegner</b>
R	108	Tjødnalio skule	29.06.83	
R	109	Utslettevegen mangler i Linn si liste!	30.08.83	
R	110	Hillarhaugen, Fv. 67 Littabø samfunnshus	18.12.86	
R	110-001	Littabø innkvartering	10.09.09	
R	111	Rv. 545 v/Aker Elektro	10.10.85	<b>Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N 7</b>
R	113	Høgåsen byggefelt	14.05.87	<b>Endra føresegner</b>
R	114	Kattanes	28.01.88	<b>Endra føresegner</b>
R	115	Lurane	25.02.88	<b>Endra føresegner</b>
R	116	Digernessundet	11.12.79	
R	117	Tømmervik, terminalområdet	25.05.79	
R	119	Tilkomstveg flyplass Sørstokken	16.08.84	
R	120	Nysæter kyrkjegard	10.04.86	
R	121	Valvatne bustadfelt	01.04.92	
R	122	Stallbakken, avkjørsel gnr 33 bnr 43, 42 og 31	30.06.88	
R	123	Grunnavåg Industriområde	07.09.95	
R	124	Gnr 58 bnr 89, Sagvåg	05.04.90	
R	125	Gnr 55 bnr 14, Folgerø/Valvatne	14.06.90	<b>Endra føresegner</b>
U	126	Brotaneset - Sandpollen	06.05.93	
U	126-001	Naustområde i Dåfjorden, reg. endring.	25.05.00	
R	127	Hiljesgjerdet	15.06.89	<b>Endra føresegner</b>
R	129	Petarteigstølen, Dåfjorden	31.01.91	<b>Endra føresegner</b>
R	130	Rv. 545 Dybvik - Utslettevegen	10.10.96	
R	170	Skarvene - Huglo	24.03.77	<b>Endra føresegner</b>
R	172-000	Littlestølen, reg plan	28.01.99	<b>Endra føresegner</b>
R	173-000	Nordhuglo, reg. plan	22.06.00/ 06.02.02	<b>Endra føresegner</b>
R	174-000	Skarvene II, gnr.66 bnr.10 m.fl.	21.10.04	<b>Endra føresegner</b>
R	175-000	Myrvold hyttefelt, Huglo	21.06.07	
R	200-000	Del av gnr 45 bnr 4,117, 229, 230, Kårevik,	06.04.06	<b>Endra føresegner</b>
R	201-000	Gnr. 45 bnr. 246 m.fl. Eldøy/ Kårevik	06.04.06	
R	202-000	Horneland / Hornelandsvågen, reg. plan	14.10.99/ 25.05.00	<b>Endra føresegner</b>
U	202-001	Hornelandsvågen felt B1/B2/B3, utbyg.pl	07.06.01	<b>Endra føresegner</b>
U	202-002	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB1	23.01.03	
U	202-003	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB4	26.06.03	
U	202-004	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB5	23.06.04	

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
U	202-005	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB3	09.09.04	
U	202-006	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB7	15.12.05	
U	202-007	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB6	08.03.07	
R	203-000	Leirvik hamn sør	21.06.01	
U	203-001	Utbyggingsplan Leirvik hamn sør	11.12.03	
R	204-000	Skytebane Isdal ,reg. plan, Klage på vedtak	28.01.99	
R	205-000	Stord Lufthamn, reg.plan	18.11.99	<b>Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B5 og S20</b>
R	206-000	Hornelandsvågen - Vågoddan, reg. plan	23.11.00	
U	206-001	Hornelandsvågen -Vågoddan, utb.plan for del av felt F1	03.06.04	
R	207-000	Gnr.23 bnr.45, 95 omreg. frå LNF- område til bustad, Økland	17.02.00	
R	210-000	Sjonarvegen, Nedre Økland, reg. plan	09.12.99	<b>Endra føresegner</b>
R	211-000	Rustung 2- Hystad, reg. plan for del av gnr.26 bnr.1 og 5 m.fl.	09.09.99	<b>Endra føresegner. Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B13</b>
R	212-000	Jensaneset, reguleringsplan for	22.06.00	
R	213-000	Helsesportsenter-Sævarhagen-Stord, reg. plan	27.01.00	
R	213-001	Sævarhagen, reg. endring	23.01.01	
R	214-000	Vikahaugane, reg. plan	13.03.03	<b>Endra føresegner</b>
R	214-001	Stord Hotell	26.11.09	
R	215-000	Storhaug, Hystad, reg. endring	22.02.01	<b>Endra føresegner</b>
R	216-000	Nordbygda skule og idrettsområde, reg.plan	31.05.01	<b>Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B16</b>
R	217-000	Reg.pl for Skipparviken, gnr.58 bnr.242m.fl.	15.02.07	<b>Endra føresegner</b>
R	218-000	Rukjen, reg.plan	29.03.01	<b>Endra føresegner</b>
R	221-000	Grunnavåg Industriområde del II, reg. plan	12.12.02	
R	222-000	Knappane, del av gnr. 21	10.04.03	<b>Endra føresegner</b>
R	223-001	Gnr.26 Bnr.639, Hystad, reg.endring	22.10.03	
R	224-000	E 39 Jektavik - Fitjar grense -, reg. plan	26.09.02	
R	225-000	Fv. 59 og del av Langelandsvegen, reg. plan	16.10.03	
R	226-000	Øvrebo i Sætrevik 54/2, reg. plan	29.03.01	<b>Endra føresegner</b>
R	227-000	Prestegarden golfbane, reg.plan	21.06.01	<b>Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N10-14</b>
R	228-000	Leirvik Brygge, reg.plan	25.04.02	
R	229-000	Reg.pl. for del av Vikanes, gnr.58 bnr. 5-15	22.03.07	<b>Endra føresegner</b>
R	230-000	Høgskulen Stord/Haugesund, reg. plan	20.12.01	
R	231-000	Eldøyane Næringspark, reg. plan	26.09.02	
R	232-000	Trodlaugan, del av gnr.46 bnr.7, reg.plan.	23.05.02	<b>Endra føresegner</b>
R	233-000	Dybvik, reg.plan	08.05.03	<b>Endra føresegner</b>
R	234-000	Høgestølen, Eldøy reg.pl. for gnr.44 bnr.80	06.02.03	<b>Endra føresegner</b>
R	235-000	Bjelland, reg. plan for gnr. 39 bnr. 737 m.fl.	13.03.03	<b>Endra føresegner</b>
R	237-000	Reg.plan for gnr.46 og bnr. 173 m.fl., Hornelandsvågen	16.10.03	<b>Endra føresegner</b>
R	238-000	Klubbane, Sætravik	13.03.03	<b>Endra føresegner</b>
R	239-000	Hornelandstølen gnr.46 bnr.79 m.fl., reg.plan	16.10.03	<b>Endra føresegner</b>
R	240-000	Hagatre gnr.24 bnr. 1, reg.plan	11.12.03	
R	241-000	Rutle gnr.33 bnr.2, reg.plan	13.05.04	
R	243-000	Justagerdet, Valvatne gnr.55 bnr.13, reg.plan	26.02.04	<b>Endra føresegner</b>
R	244-000	Horneland, gnr.46 bnr.71/178, reg.plan	16.10.03	<b>Endra føresegner</b>
R	245-000	Eikehaugen, Rustung	26.05.05	
R	246-000	E 39 Undergang og g/s- veg, Grov, gnr.9 bnr.2-4	16.12.04	
R	247-000	Ådlandsvegen gnr.28 bnr.19, reg.plan	17.06.04	
R	248-000	300Kv kraftlinje Børtveit-Midtfjellet	30.06.08	
R	249-000	Fv.57 Førlandskrysset - Høgskulen SH	06.04.06	

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	250-000	Ålmås, reguleringsplan, felt 1 til felt 7	22.03.07	Endra føresegner
R	251-000	Heiane Vest	23.11.06	Del av planen vert erstatta av ny plan for felt 19
R	252-000	Børtveit, reg.plan for gnr 5 bnr 23 og 24	21.06.07	
R	253-000	Orraklubben gnr 59 bnr 133 m.fl., Dåfjorden	22.03.07	
R	254-000	Vabakken krysset E39/ Rv544, reg.plan	17.06.10	
R	256-000	Hustredalen	10.09.09	
R	257-000	Udnadalen, del av gnr 40 bnr 1, reg.plan	18.10.07	
R	258-000	Nedre Økland, del av gnr 23 bnr 3	18.10.07	Endra føresegner
R	259-000	Gnr 46 bnr 21, Horneland	29.01.09	
R	260-000	Gnr 44 bnr 434, Eldøy	25.09.08	Endra føresegner
R	261-000	Kunnskapshuset, gnr 27 bnr 4, Sæ	11.02.10	
R	262-000	Hamnegata/ Evjo	24.04.08	
R	263-000	Gnr 55 bnr 1 m.fl., Sagvågsvegen 210-212	29.01.09	Endra føresegner
R	264-000	Eldøyvegen nord	17.12.09	
R	266-000	Heiane II	20.11.08	
R	268-000	Lonkjølsvikjo, Føyno	10.09.09	
R	269-000	Skotlio	02.04.09	
R	272-000	Gravplass- Frugarden	16.09.10	
R	273-000	Gravplass- Kattatveit	17.12.09	
R	274-000	Gnr 28 bnr 237, Ådland	26.02.09	
R	280-000	Kjøtteinsvegen 121, gnr39 bnr 97,389 m.fl.	16.12.10	
R	281-000	Leirvik sentrum	10.09.09	
R	285-000	Orraklubben, Dåfjorden del II	11.02.10	
	122120090002	Otterøyskogen Nord, gnr 68 bnr 3 og del av 1	24.03.11	
	122120090003	Almås Hotel, gnr 39 bnr 209,292,333,662	16.09.10	
	122120090004	Eldøyvegen Sør, gnr 43 bnr 97	16.09.10	
	122120100002	Gnr 46 bnr 19 Horneland Allé	16.06.11	
	122120100003	Hustredalen MX anlegg	16.12.10	
	122120100004	Gnr 38 bnr 192 Lønningsåsen	24.03.11	
	201104	Gnr/bnr 57/43 mfl. Smette Terrasse	22.09.11	

## Vedlegg 1B

**LNF – område med føresegner om spreidd utbygging med tal for kor mange nye bustadeiningar som kan førast opp i planperioden.**

Område:	Tal nye bustader i planperioden:
Mehammer	3
Børtveit	4
Agdestein	4
Grov nord	6
Grov sør	2
Førland	4
Eskeland	6
Grimsåsen	2
<b>Sum</b>	<b>31</b>

# Vedlegg 1C

## Eksisterende bygde *bustadeigedomar* i LNF – områda med status som LNF-spreidd:

GNR.:	BNR.:
1	6
2	4
3	19,35,45 og 53
4	6
6	5 og 18
7	2 og 3
9	9,25,35,40,67,68,76 og 77
11	7 og 11
14	6,7,9,10,12,13 og 15
15	6,10,12,13,14,15 og 20
17	5
18	5,15,16,17,18,19 og 23
19	8,12,14,16,17,19,20,21,22,23,25,26,29,30,35,40,51,57,60, 61 og 63
20	13
21	27 og 92
22	32,34,136,152,157 og 178
23	14,29,49,62,78 og 248
24	56,57,230,263,278 og 292
25	5 og 72
28	13,26,44 og 156
29	8,12,13,20,23,30 og 32
30	4
31	9,10,12 og 15
32	7,8,18,19,24,26,32,35,37,40 og 41
34	5,6,7,8,9,11,12,13,16,17,18,22 og 24
35	5 og 7
36	3 og 4
37	5,28,29,30 og 34
39	565
40	154
41	86
42	3,11,14,19,21,23 og 24
44	250,442,446 og 530
46	22,32,78,90 og 108
48	4,6 og 17
50	2 og 5
55	107,108 og 193
58	46 og 74
59	39 og 123
62	16
65	6,11 og 19
66	11,34,49 og 74
67	7 og 9

Eksisterende bygde *hytteeigedomar* i LNF – områda med status som LNF-spreidd:

GNR.:	BNR.:
1	7,8,9 og 11
2	1,2,3,4 og 6
3	31 og 32
4	7,17 og 20
5	11,17,18 og 27
6	8,9,24,30
9	15,19,20,21,36 og 62
18	10,12,13 og 14
19	10,13,18,24 og 47
23	18,23,31,37,38,39,40,66, 86,253 og 254
24	9,12 og 49
35	4 og 6
46	30
48	3
51	10,11,12,14,17,18 og 21
52	9,10 og 11
53	10 og 27
63	4,5,6,7,8,18, 19,20
64	7
65	8,9,10,12,13,14,15 og 20
66	10,50,71,72,73,76 og 77

Eksisterende bygde *nausteigedomar* i LNF – områda med status som LNF-spreidd

GNR	BNR	GNR	BNR
1	6,10,12 og 13	46	1
2	3 og 4	48	3 og 6
3	31	50	4
4	3,4,5 og 10	51	1,3,4,10,11,12,14,22,23 og 36
5	1,2	52	1,2,7,9 og 10
6	1,2,3,4,9,16 og 17	53	1,18 og 30
7	1	54	1 og 33
8	1	59	2
9	2,4,7,20,26,43,50 og 62	60	1
12	2 og 11	63	1,4,6 og 8
19	1,2,4,5,6,7,38,41 og 58	64	1 og 2
24	49	65	3,4,5,6 og 20
25	2	66	1,3,4,6,8,11,12,13,49,72,73,76 og 77
26	11 og 65	67	1,2,3
28	2	68	1 og 1/fnr 1
36	1		

# Vedlegg 1D

## Liste over omsynssoner

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H110_93	Tysevatnet - Ravatnet	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevatt
H130_92	Sørstokken	Sikringsone - Byggjeforbod rundt veg, bane, flyplass
H200_90	Skytebane	Støysone - generalisert
H210_91	Sørstokken	Støysone - rød sone
H210_92	Europaveg og fylkesveg	Støysone - rød sone
H220	Europaveg og fylkesveg	Støysone - gul sone
H350_239	Dynamittlager Skjerpåsen	Faresone - brann-/og eksplosjonsfare
H370_94	300kV Skjærsholmane - Hustredalen - Jektevik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_95	66 kV Hustredalen - Jektevik del I	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_96	66 kV Hustredalen - Jektevik del II	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_97	66 kV Hustredalen - Sørstokken - rv545 til Fitjar	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_98	66 kV Hustredalen - Vabakkjen del I	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_99	66 kV Hustredalen - Vabakkjen del II	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_100	11/22 kV Hustredalen - Lønningsåsen/Lundseter/Agdestein mm	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_101	11/22 kV Bjønnvik - Dyvik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_102	11/22 kV Jensanesvegen - Vikanes	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_103	11/22 kV Sagvåg - Grunnvågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_104	11/22 kV Almås - Høgåsen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_105	11/22 kV Føyno	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_106	11/22 kV Tornehaugane	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_107	11/22 kV Kårevik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_108	11/22 kV Sponavik - Naustvågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_109	11/22 kV Aslaksvikjo	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_110	11/22 kV Valevågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_111	11/22 kV Nordre Tveita	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_112	11/22 kV Kattnacken - Jektevik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_113	11/22 kV Uføre - Jektevik del I	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_114	11/22 kV Uføre - Jektevik del II	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_36	Huglo	Faresone - Høgspenningsanlegg
H410_30-34	Huglo	Infrastruktursoner - Krav vedr. Infrastruktur
H500_39-40	Huglo	Soner med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_143	Dåfjorden nord	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_144	Petarteig-Brotanaset	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_145	Dåfjorden sør	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_146	Dyvikvågen	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_147	Vikanes	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_148	Jensanes	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_149	Sagvåg (Fergekai)	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_150	Sjøpodlen	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_151	Sætravikjo	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_152	Digernes-Tømmervik	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_153	Hornelandsvågen	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_154	Skjærsholmane-Eldøy	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_155	Naustvågen-Djupavik	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H500_156	Sævarhagen-Rommetveit	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_157	Rommetveit-Uføre	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H510_17-21	Huglo	Omsyn landbruk (kjerneområder)
H510_116	Digernes	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_117	Byrkjeland - Horneland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_118	Høyland - Søre Tveita	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_119	Stuva - Nedre Littabø	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_120	Vatna - Øvre Økland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_121	Ådland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_122	Haga - Nedre Økland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_123	Kyvik - Stord prestegard / Tyse	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_124	Fjellgardane	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_125	Grov	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H530_26, 37-38	Huglo	Omsyn Friluftsliv
H530_133	10 Spissøy-Nautøy	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_134	11 Digernes	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_135	12 Landåsen	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_136	2 Huglo-Storsøy	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_137	3 Hystadmarkjø	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_138	4 Sponavikjø	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_139	5 Ådlandsvatnet	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_140	6 Baståsen-Grimsåsen	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_141	8 Storavatnet	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_142	9 Dåfjorden	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H540_1	Heiane Sør	Omsyn Grønnstruktur
H560_126	Digernes - BN00041869	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_127	Tveitvatn - BN00041842	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_128	Gullberg - BN00041841	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_129	Ådlandsvatnet - Grønevika - BN00041850	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_130	Ådlandsvatnet - Sageneset - BN00041849	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_131	Hovaneset - Sævarhagen - BN00041875	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_132	Store Tjødalen nord - 00041873	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_240	Børtveit - BN00041860	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_241	Ådlandsvatnet - Lønning - BN00041876	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_242	Lønning - BN00041877	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_243	Storedalen - BN00041856	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_244	Landåsvatn - BN00041843	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_245	Sponavikjø - BN00041880	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_246	Midthaugen N - BN00041839	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_247	Steinsholmen - BN00041868	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_248	Føyno - BN00041838	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_249	Huglahammaren - BN00041862	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_250	Kuhidervika - BN00041833	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_251	Kvednahaugen - BN00041865	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_252	Litla Brandvikneset - BN00041866	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_253	Leiro - BN41836, 58178 OG 58181	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_254	Stuvasetraåsen - BN00041878	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_255	Ulvatjørn - BN00041855	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_256	Kyvik - BN00058175	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_257	Rommetveit - BN00058174	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_258	Hovaneset - BN00058172	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper



Omsynssone namnt	Område	Type sone
H560_259	Sævarhagen - BN00058173	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_260	Tyneset - BN00058176	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_261	Straumen - BN00058179	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_262	Stemma ved Lønningsåsen	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_263	Rommetveit nordaust	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_264	Rommetveit sørvest	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H570_25,41-47	Huglo	Bevaring kulturmiljø
H570_158	Børtveit kraftstasjon	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_159	Gardshus Agdestein	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_160	Gardstun Boravik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_161	Lundsæter kraftstasjon	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_162	Hauglandskvedno	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_163	Gardstun Grov	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_164	Gardstun Kyvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_165	Naust Kyvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_166	Naustmiljø Breivikjø	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_167-168	Handelsstaden Seminariet	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_169	Gardstun Lundemannsverk	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_170	Gardstun Nordre Tveita 2	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_171	Gardstun Ådland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_172	Rekkjehus Apalvegen	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_173	Hystad skule	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_174-176	Stord sjukehus	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_177	Gardstun Frugarden	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_178	Stord kyrkje	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_179	Møllebuo	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_180	Lykt og fyrvaktarbustad Midtøya	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_181	Lykt og fyrvaktarbustad Midtøya - naust	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_182	Gardstun Øvre Økland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_183-184	Gardshus Vøtna	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_185	Gardshus Stuva	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_186	Gardshus Lønning	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_187-191	Bustadfelt Hadlabrekko	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_192	Sunnhordlandskaien	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_193	Tveitekvedno	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_194	Idrettsbygg - gml hallen på Vikahaugane	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_195	Gardstun Søre Tveita 1	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_196	Gardstun Søre Tveita 2	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_197	Gardstun Langeland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_198	Bedehus Horneland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_199	Skrivargarden i Kårevik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_200-201	Husmannsplass Sæbø	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_202-203	Naustmiljø Føyno	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_204-205	Naustmiljø Bjørnvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_206-211	Ottesen skipsbyggeri, Jensaneset	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_212	Nysæter kyrkje	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_213	Samfunnshuset på Litlabø	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_214-221	Stordø Kisgruber - Rødkleiv	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_222-228	Stordø Kisgruber	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_229	Stordø Kisgruber - Stigerbustader	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_230	Stordø Kisgruber - Stallmeisterbustad	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H570_231-235	Stordø Kisgruber	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_236	Stordø Kisgruber - Skulehus,leskur	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_237	Hillarhaugen	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_238	Hystad (B12)	Bevaring kulturmiljø
H710_5	Haga - Nedre økland	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_6	Sævarhagen - Haga	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_7	Kulturhuset	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_115	Ny E39 Heiane - Vestlivegen	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H720_22-24	Huglo	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_2	Sjoalemyro	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_3	Iglatjørna	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_4	Apalvikjo	Bandlegging etter lov om naturvern
H730_1-15	Huglo	Bandlegging etter lov om kulturminner
H730_8-88	Stord	Bandlegging etter lov om kulturminner
H730_89	Mellomalderkyrkjegard ved Stord Kyrkje	Bandlegging etter lov om kulturminner
H740_1	Verneplan for vassdrag - Rødlandselva	Bandlegging etter anna lowerk
H810_27-29,35	Huglo	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
H910_	Heile kommunen	Reguleringsplan skal framleis gjelde - sjå vedlegg A

# TEIKNFORKLARING

## Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Fritidsbusetnad - noverande
	Fritidsbusetnad - framtidig
	Tenesteyting - noverande
	Tenesteyting - framtidig
	Fritids- og turistformål - framtidig
	Næringsbygninger - noverande
	Næringsbygninger - framtidig
	Idrettsanlegg - noverande
	Idrettsanlegg - framtidig
	Andre typar bygninger og anlegg - framtidig
	Kombinert bygge- og anleggsføremål - noverande
	Kombinert bygge- og anleggsføremål - framtidig

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

	Veg - noverande
	Hamn - noverande
	Hamn - framtidig
	Parkeringsplassar - noverande

## Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

	Grønnstruktur - noverande
	Naturområde - framtidig
	Friområde - noverande
	Friområde - framtidig
	Park - noverande
	Park - framtidig
	Kombinerte grønnstrukturformål - framtidig

## Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

	LNFR-areal, - noverande
	LNFR-areal, Spreidd bustad-, fritids- og næringsbygningar - noverande
	LNFR-areal, Spreidd bustad-, fritids- og næringsbygningar - framtidig
	LNFR-areal, Spreidd bustadbygningar - noverande
	LNFR-areal, Spreidd fritidsbusetnad - noverande
	LNFR-areal, Spreidd fritidsbusetnad - framtidig
	LNFR-areal, Spreidd næringsbygningar - framtidig

## Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

	Småbåthamn - noverande
	Småbåthamn - framtidig
	Fiske - noverande
	Akvakultur - noverande
	Drikkevatt - noverande
	Friluftsområde - noverande
	Friluftsområde - framtidig
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - noverande

## Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

	H110 - Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	H130 - Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	H200 - Støysone - generalisert
	H210 - Støysone - Rød sone iht. T-1442
	H220 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
	H350 - Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	H370 - Faresone - Høgspenningsanlegg
	H410 - Infrastrukturone - Krav som gjeld infrastruktur
	H500 - Angitt omsynsone - "Funksjonell strandsone"
	H510 - Angitt omsynsone - Landbruk
	H530 - Angitt omsynsone - Friluftsliv
	H540 - Angitt omsynsone - Grønnstruktur
	H560 - Angitt omsynsone - Naturmiljø
	H570 - Angitt omsynsone - Kulturmiljø
	H710 - Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
	H720 - Bandlegging etter lov om naturvern - noverande
	H730 - Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
	H740 - Bandlegging etter andre lovar - noverande
	H810 - Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
	Rxxx-xxx Reguleringsplan skal framleis gjelde

## Linje- og punktsymbol (PBL2008)

	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsyngrense
	Infrastrukturgrense
	Gjennomføringgrense
	Bandlegginggrense noverande
	Detaljeringsgrense
	Byggjegrænse
	Forbodsgrense langs sjø
	Strandlinje sjø
	Strandlinje i sjø og vassdrag
	Røyrgate
	Kraftleidning

## Felles for PBL 1985 og 2008

	Planen si avgrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - noverande
	Fjernveg tunnel - noverande
	Fjernveg bru - noverande
	Hovudveg - noverande
	Hovudveg - framtidig
	Hovudveg bru - noverande
	Hovudveg bru - framtidig
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - noverande
	Samleveg tunnel - framtidig
	Samleveg bru - noverande
	Samleveg bru - framtidig
	Tilkomstveg - noverande
	Tilkomstveg tunnel - noverande
	Tilkomstveg bru - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg bru - noverande
	Turveg/turdrag - noverande
	Turveg/turdrag - framtidig
	Turveg/turdrag tunnel - noverande
	Turveg/turdrag bru - noverande
	Skipsleid - noverande
	Småbåtleid - noverande

## Forkortingar

<b>B</b>	Bustadområde	<b>AK</b>	Akvakultur
<b>B/N</b>	Bustad/næring	<b>AFF</b>	Akvakultur Fiske Ferdsl
<b>FB</b>	Fritidsbustad	<b>F</b>	Kast- og låssetingsplassar
<b>BS</b>	Barneskule	<b>NF</b>	Natur Friluftsområde
<b>US</b>	Ungdomsskule	<b>FFNF</b>	Fiske Ferdsl Natur Friluftsområde
<b>K</b>	Kyrkje	<b>SB</b>	Småbåthamn
<b>G</b>	Gravlund	<b>OH</b>	Offentleg hamn
<b>H</b>	Helse	<b>OLH</b>	Opplagshamn
<b>ID</b>	Idrettsanlegg (hestesport)	<b>IH</b>	Industrihamn
<b>I</b>	Industri	<b>NV</b>	Nedslagsfelt drikkevann
<b>N</b>	Naustområde	<b>VV</b>	Verna vassdrag
<b>S</b>	LNFR Spredt Bustad Fritid Næring	<b>LV</b>	Landskapsvernområde
<b>SK</b>	Skytebane	<b>SR</b>	Sjøfuglreservat
<b>MC</b>	Motorcross	<b>NR</b>	Naturresept

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

### Kartopplysningar:

Kilde for basiskart: Norge Digitalt N1 / N20 / N50 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89  
 Dato for basiskart: 15.10.2010 Høgdegrunnlag: NN 1954 Ekvidistans: 10 m (1:20000) / 20 m (1:55000)

### Kartmålestokk: {%MSTK%}

0 100 400 m



## STORD KOMMUNE Kommuneplan 2010 - 2021

Arealplan-ID:  
**122120090008**

### SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Revisjon	SAKSNR	DATO	SIGN.
Vedtatt planprogram:		26.11.2009	
1. gangs handsaming:	PS 11/11	16.03.2011	
Offentleg ettersyn: Frå: 31.03.2011 Til: 01.06.2011			
2. gangs handsaming:	PS 48/11	07.12.2011	
Vedtatt kommunestyret:			



# Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 14.01.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	277	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	191722256	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	9640878	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Olderdalen 24, 5412 STORD

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ved ovn		
Stue	Peisovn		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
25.01.2018	Tilsyn	05.05.2020	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 191722256

<b>BruksenhetId</b>	191792771	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

**Bygningsnummer** 174016593

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 191792771.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

# Norm for uteopphaldsareal ved bustadutbygging

## 1 Innleiing

Norma inneheld kommuneplanen sine føresegner og retningsliner for uteopphaldsareal ved bustadutbygging (plan og bygningslova § 11-9 nr 5), og utbyggingsavtalar (plan- og bygningslova § 11-9 nr 2).

Norma er ikkje meint å vera uttømmende. I tillegg til norma skal det regelverk som til ei kvar tid er gjeldande også følgjast, herunder lover, sentrale og lokale forskrifter, og kommunens krav til universell utforming, mv. Det vert mellom anna vist til plan- og bygningslova § 28-7 *Den ubebygde delen av tomta. Fellesareal* byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-3 og § 8-2 og Byggesaksforskriften (SAK10).

### 1.1 Føremål:

Norma skal sikra at areal til opphald utandørs er eigna til å;

- fremja inkluderande fellesskap, berekraft og attraktivitet
- utvikla gode bu- og nærmiljø
- fremja folk si helse og trivsel

### 1.2 Definisjonar mv.

Ord og uttrykk skal ha same innhald og forståing som i kommuneplanen sine føresegner.

#### *Retningsliner:*

*Om ikkje anna fylgjer av kommuneplanen sin arealdel må det gjerast ei konkret vurdering i kvar sak om bygginga skjer i eller utanføre senterområde/senteromland.*

*Uteopphaldsareal: Areal som er eigna for rekreasjon, leik og aktivitetar for ulike aldersgrupper.*

*Felles uteopphaldsareal er uteopphaldsareal som vert disponert av fleire bueiningar i fellesskap. Døme på felles uteopphaldsareal er uteplass, takterrasse, nærmøteplass og områdemøteplass.*

*Privat uteopphaldsareal er uteopphaldsareal på eigedomen til privat bruk for dei einskilde bueiningane. Døme på privat uteopphaldsareal er uteplass, altan, balkong, veranda og terrasse/takterrasse.*

*Lågblokk: Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil fire etasjar.*

*Høgblokk: Bygning med fire eller fleire bueiningar og fleire enn fire etasjar.*

*Småhus er fellesnemning på frittliggjande og samanbygde bustadhus med inntil tre målbare plan der høgda på bygningen fell innanfor høgdene angitt i pbl. § 29-4.*

*Konsentrert småhusutbygging er småhus bygd saman i kjeder eller rekker.*

*Konsentrert utbygging er konsentrert småhusutbygging, lågblokk og høgblokk*

### 1.3 Medverknad

*Retningsline:*

*Alle som fremjar planforslag, skal leggja til rette for medverknad frå grupper som krev spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikkje er i stand til å delta direkte, skal sikrast gode høve for å medverka på annan måte.*

## 2 Krav til uteopphaldsareal:

*Retningsline:*

*I dette kapitlet er det føresegner om kvalitet og innhald for dei ulike typane uteopphaldsareal, i kapittel 3 er det føresegner om kva utbygging som utløyser krav om desse.*

*Der ordlyden seier «skal», er det i utgangspunktet ikkje høve til å fråvika kravet. Fråvik frå krav med ordlyd «bør» skal grunngjevast, og det skal gjerast ei vurdering av høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området.*

## 2.1 Generelle krav:

- a. Uteopphaldsareal skal vera mest mogleg samanhengande. Små, smale og oppstykkta areal skal unngåast.
- b. Areal som er brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som uteopphaldsareal om det ikkje har særlege bruksverdiar.
- c. Areal nytta til tekniske installasjonar, renovasjon, parkering eller annan infrastruktur kan ikkje reknast som uteopphaldsareal. Areal til desse føremåla skal ikkje plasserast slik at kvalitet og bruksverdi på uteopphaldsareal vert redusert.
- d. Uteopphaldsareal som er kravd lagt på bakkeplan skal liggja på naturterreng, eller som opparbeidd dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke.
- e. Uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande vind og solforhold.
- f. Uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støynivå og vera skjerma mot motorisert trafikk og forureining.

## 2.2 Felles uteopphaldsareal:

- a. Felles uteopphaldsareal skal ha ei utforming som gjer dei eigna til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon. Felles uteopphaldsareal skal kunna nyttast av ulike aldersgrupper og gje høve til samhandling mellom barn, unge, vaksne og eldre, uavhengig av funksjonsevne. Der det ikkje er krav til privat uteopphaldsareal bør det også vera høve til å trekkja seg tilbake.
- b. Særlege krav:
  - i. Krava til uteopphaldsareal skal vera oppfylt.



- ii. Utforming av uteoppfallsareal skal ivareta samanheng med omkringliggjande uterom, blågrøne strukturar og landskap.
- iii. Uteoppfallsareal til større område skal opparbeidast i samanheng for å gi tilstrekkeleg kvalitet og fleirfunksjonelle område.
- iv. Felles uteoppfallsareal skal vera solrike, men også tilby skugge, og vera lyssett.
- v. Felles uteoppfallsareal kan ikkje liggja inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde. Støynivå skal tilfredsstillast grenseverdier for uteoppfallsareal i T-1442.
- vi. Areal mindre enn to meter frå private vindauge eller privat uteplass kan ikkje reknast med som felles uteoppfallsareal.
- vii. Felles uteoppfallsareal skal ha trafikkssikker tilkomst, alle bueningar skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til næraste del av uteoppfallsareal. Felles uteoppfallsareal på tak skal vera tilgjengeleg med heis.
- viii. Det bør vera naturlege element på deler av felles uteoppfallsareal, t.d. berg eller vegetasjon. Vegetasjonsbruk skal vurderast med tanke på allergi. Bruk av identitetsberande vegetasjon som frukttre, kristtorn og asaltre skal vurderast.

**Retningslinjer:**

**Felles uteoppfallsareal kan vera på nærmøteplass.**

**Til a:** Fråvik frå høve til å trekka seg tilbake skal grunngjevast. Folk er ulike. Nokre likar å vera sosiale, medan andre ønskjer å halda seg litt på avstand. For å skapa inkluderande bumiljø bør det difor vera møteplassar som også gir rom for å trekka seg tilbake men samtidig vera del av fellesskapet.

**Til b. iv:** Arealet vert rekna som solrikt dersom minst halve arealet på bakkeplan har sol i minst fire timar ved vårjamdøgn etter klokka 12, samt på minst halve arealet på bakkeplan klokka 18 ved midtsommar.

**Til b. viii:** Fråvær av naturlege element skal grunngjevast.

## 2.3 Nærmøteplass

- a. Nærmøteplass skal ha utforming og utstyr for leik, aktivitet og samhandling.
- b. Særlege krav:
  - i. Krava til uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal skal vera oppfylt
  - ii. Universelt utforma tilkomst
  - iii. Aldersvenleg utforming
  - iv. Noko fast dekke for trehjuls sykkel, barnevogn og rullestol
  - v. Element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle
  - vi. Aldersvennlege sitteplassar
  - vii. Grøntinnslag (større busk, tre e.l.)

## 2.4 Områdemøteplass:

- a. Områdemøteplass skal ha eit variert innhald tilpassa ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, stimulera til leik, motorisk og fysisk utfolding og leggja til rette for allsidige aktivitetar som rolleleik, utforsking, klatring, balansering og ballspel. Områdemøteplassen bør delast opp i ulike soner for ulik aktivitet.
- b. Særlege krav:
  - i. Krava til uteopphaldsareal, felles uteopphaldsareal og nærmøteplass skal vera oppfylt.
  - ii. Minst tre ulike element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle.
  - iii. Sitjeområde eigna for sambruk med vaksne og eldre. Det bør vera høve til å sitja under tak.

### *Retningslinjer*

*Til a: Fråvik frå sonedeling skal grunngjevast, og det må gjerast greie for korleis oppbygging og utforming bidrar til å nå dei overordna føremåla.*

*Til b iii: Fråvik frå tak skal grunngjevast, og det må gjerast greie for om det er høve til å få skugge for sol og le for vind og nedbør på områdeplassen.*

## 2.5 Grendemøteplass

- a. Møteplassen skal kombinera funksjonane frå nærmøteplass og områdemøteplass med ballspel og plasskrevjande aktivitetar innpassa i ein heilskap.
- b. Særlege krav:
  - i. Krava til uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal, skal vera oppfylt
  - ii. Universelt utforma tilkomst frå tilkomstveg og/eller parkeringsplass
  - iii. Aldersvenleg utforming
  - iv. Noko fast dekke for trehjulssyssel, barnevogn og rullestol
  - v. Element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle
  - vi. Aldersvennlege sitjeplassar
  - vii. Grøntinnslag (større busk, tre e.l.)
  - viii. Minst tre ulike element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle.
  - ix. Sitjeområde eigna for sambruk med vaksne og eldre. Det bør vera høve til å sitja under tak.
  - x. Ha plass til og leggja til rette for plasskrevjande ballspel og aktivitetar.

## 3 Arealkrav

*Retningsline: I dette kapitlet er det føresegner om krav til uteopphaldsareal ved utbygging, i kapittel 2 er det føresegner om kvalitet og innhald for dei ulike typane uteopphaldsareal.*

*Retningsline: Privat uteopphaldsareal kan vera overbygd. Privat uteopphaldsareal i senterområde og senteromland kan ha glasveggar.*

### 3.1 Frittliggjande småhus

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 150 m<sup>2</sup> for einingar over 60 m<sup>2</sup> (BRA)
- b. Minimum 50 m<sup>2</sup> for einingar under 60 m<sup>2</sup> (BRA)
- c. Minimum 50% av privat uteopphaldsareal skal vera på bakkeplan

### 3.2 Konsentrert utbygging utanfor senterområda

Når ikkje anna fylgjer av pkt. 3.4, gjeld følgjande krav for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 50 m<sup>2</sup> for einingar over 60 m<sup>2</sup> (BRA)
- b. Minimum 25 m<sup>2</sup> for einingar under 60 m<sup>2</sup> (BRA)
- c. For utbygging med fem eller fleire einingar skal minst 40 % av uteopphaldsarealet vera felles
- d. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

### 3.3 Konsentrert småhusutbygging i senterområda

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 40 m<sup>2</sup> for kvar eining eller for kvar 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) til bustadformål
- b. For utbygging med fleire enn fem einingar skal minst 50 % av uteopphaldsarealet vera felles og minst 50 % av dette skal vera på bakkeplan
- c. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

### 3.4 Lågblokker og høgblokker i senteromlandet i Leirvik

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 25 m<sup>2</sup> for kvar eining eller for kvar 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) til bustadformål
- b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles og minst 30 % av dette skal vera på bakkeplan

### 3.5 Lågblokker og høgblokker i Leirvik og Sagvåg senterområde

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 20 m<sup>2</sup> for kvar eining eller for kvar 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) til bustadformål.
- b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles

### 3.6 Transformasjon, ombygging og gjenbruk av bygg i Leirvik og Sagvåg senterområde

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 15 m<sup>2</sup> for kvar eining eller minimum for kvar 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) til bustadformål.
- b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles

*Retningsline 3.6: Dette gjeld eksisterande bygningar som ikkje hadde krava til uteopphaldsareal etter norma før transformasjon, ombygging eller gjenbruk.*

### 3.7 Ved utbygging av fleire bueiningar skal det vera felles uteopphaldsareal utforma som større møteplassar:

- a. Kvar utbygging som omfattar 5-20 bueiningar utløyser krav om ein nærmøteplass. Nærmøteplassen skal vera minimum 200 m<sup>2</sup> stor og liggja maksimalt 100 m frå bustaden med størst avstand.
- b. Kvar utbygging som omfattar 21-49 bueiningar utløyser i tillegg krav om ein områdemøteplass. Områdemøteplassen skal vera minimum 1000 m<sup>2</sup> og bør liggja maksimalt 200 m frå bustaden med størst avstand.
- c. For kvar utbygging som omfattar 50 eller fleire bueiningar kan kommunen i tillegg setja krav om grendemøteplass. Ein grendemøteplass bør vera minimum 3000 m<sup>2</sup> og liggja maksimalt 500 m frå bustaden med størst avstand. Ein slik plass vert ikkje rekna som del av felles uteopphaldsareal.

#### *Retningsline:*

*Til b: Minimumskrav til avstand skal som hovudregel vera oppfylt. I vurderinga skal det leggjast vekt på tilkomst, tilgjenge og kvalitet på arealet. Fråvik kan berre gjerast dersom fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.*

*Til c: Minimumskrava til storleik skal som hovudregel vera oppfylt. I vurderinga skal det leggjast vekt på høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området. Fråvik kan berre gjerast dersom det ligg føre dokumenterte grunnar som viser at det er svært vanskeleg å oppfylla krava. Det er ein føresetnad for fråvik at møteplassen kan utformast i samsvar med krava i kapittel 2 på eit mindre areal utan at norma sitt overordna føremål vert svekka.*

*I vurderinga av om det skal setjast krav om grendemøteplass skal det leggjast stor vekt på kva høve det er til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området.*

### 3.8 Fortetting med færre enn 5 bueiningar

Ved fortetting med færre enn 5 bueiningar kan kommunen setja krav om felles uteopphaldsareal, eller krav om opprusting av areal tideligare avsett til felles uteopphald. Krava i kapittel 2 kan fråvikast dersom norma sitt overordna føremål ikkje vert svekka og det er svært vanskeleg å oppfylla krava.

*Retningsline: I vurderinga av om det skal krevjast felles uteopphaldsareal og opprusting av areal, skal det mellom anna leggjast vekt på høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området. Ved fortetting med 5 eller fleire bueiningar gjeld føresegn 3.1-3.7.*

### 3.9 Utbyggingsavtaler

I Leirvik og Sagvåg senterområde kan krava i kap. 3, med unntak av pkt. 3.7, fråvikast ved at det vert inngått utbyggingsavtale for å sikra norma sitt overordna føremål. Føremålet med avtalane er å fastleggja konkrete løysingar for uteopphaldsareal og avklara ansvarsforhold og utbyggingsrekkefølge for dette. Avtalen kan gå ut på at grunneigar eller utbygger heilt eller delvis tar på seg ansvaret eller kostnadane med å etablere eller rusta opp uteopphaldsareal eller møteplassar med utforming og innhald i samsvar med kapittel 2.

Krava kan berre fråvikast dersom kommunen finn det føremålstenleg, dersom norma sitt overordna føremål ikkje vert svekka, og dersom det er svært vanskeleg å oppfylle krava.

Før fråvik vert vurdert, skal det gjerast ei grundig kartlegging og analyse av nærliggjande område, og plan for nytt uteopphaldsareal må dokumenterast når det gjeld utforming, vegetasjon, aktivitetssonar, utstyr og møbel, samt lyssetting.

*Retningsline: Heimel for utbyggingsavtaler er i plan- og bygningslova kapittel 17, sjå særleg § 17-3, 3. avsnitt: «Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen». I tillegg til krav om nødvendighet og forholdsmessighet, må kommunen sitt motiv med utbyggingsavtalen stå i sakleg samanheng med føremålet i norma, ikkje innebera usakleg forskjellbehandling, og ikkje vera vilkårleg eller grovt urimeleg.*

## 4 Plankrav

Tiltak som i sum blir vurdert til å ha negativ innverknad på felles uteopphaldsareal eller andre areal avsett til friområde, leik eller fellesareal kan ikkje setjast i verk utan reguleringsplan.

Vedteken: 21.03.2024, kommunestyresak PS 12/24





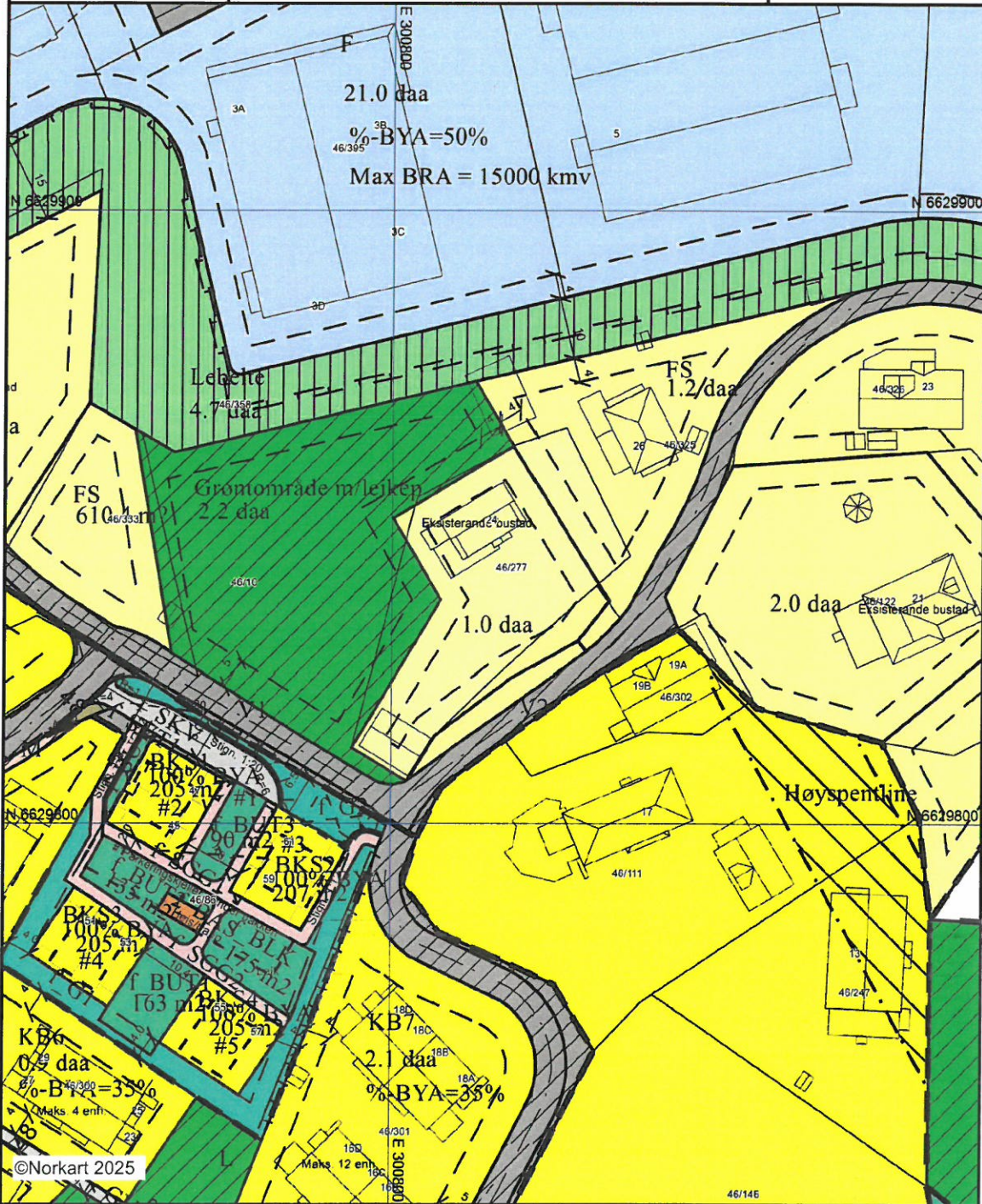
Stord kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 46/277  
Adresse: Olderdalen 24  
Utskriftsdato: 14.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




















































©Norkart 2025

Kartet er produsert frå kommunen sine kartbasar for området og inneheld opplysningar om plansituasjonen for eigedomen og kringliggjande område. Det vert teken atterhald om at det kan førekomme feil og manglar i kartet.



## Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)</b>			Regulert støttemur
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg		Målelinje/avstandslinje
	Frittliggjande småhusbuseiend	Abc	Påskrift feltnavn
	Konsentrert småhusbuseiend	Abc	Påskrift areal
	Område for forretningar	Abc	Påskrift utnytting
	Anna byggeområde	Abc	Påskrift breidde
<b>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</b>		Abc	Påskrift radius
	Kjøreveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg	Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Gangveg		
<b>Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)</b>			
	Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformator)		
<b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)</b>			
	Parkbelte i industristok		
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg		
	Frisiktsone ved veg		
<b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 27)</b>			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles leikeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Anna fellesareal for fleire eigedommar		
<b>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 28)</b>			
	Forretning/Kontor/Industri		
<b>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</b>			
	Grense for restriksjonsområde		
<b>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL1985 § 29)</b>			
	Bustader - frittliggjande småhus		
	Bustader - konsentrert småhus		
	Andre særskilt angitte bygningar og anlegg		
	Uteopphaldsareal		
	Leikeplass		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 30)</b>			
	Kjøreveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annan veggrunn - tekniske anlegg		
	Annan veggrunn - grøntareal		
<b>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)</b>			
	Blågrøntstruktur		
<b>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)</b>			
	Sikringsone - Frisikt		
<b>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 13)</b>			
	Føresegningsområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 14)</b>			
	Sikringssonегrense		
	Føresegnsgrense		
<b>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</b>			
	Regulerings- og utbyggingsplanområde		
	Planens avgrensing		
	Faresonегrense		
	Formålsгrense		
	Regulert tomteгrense		
	Eigedomsгrense som skal opphevast		
	Byggегrense		
	Bygningar som inngår i planen		
	Bygningar som skal fjernast		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Regulert støyskjerm		



# Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 14.01.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	277	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Olderdalen 24, 5412 STORD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 924,32 kr
Eiendomsskatt	3 984,96 kr
Feiing	549,78 kr
Renovasjon	3 112,56 kr
Vann	9 217,20 kr
<b>Sum</b>	<b>27 788,82 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn abonnement bustad/fritid	1 stk	4 725,00 kr	1/1	0 %	4 725,00 kr	0,00 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	159.3 m <sup>3</sup>	28,20 kr	1/1	0 %	4 492,26 kr	0,00 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	1 stk	5 309,00 kr	1/1	0 %	5 309,00 kr	0,00 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	159.3 m <sup>3</sup>	35,25 kr	1/1	0 %	5 615,33 kr	0,00 kr
Abonnement renovasjon	1 stk	1 282,50 kr	1/1	0 %	1 282,50 kr	0,00 kr
B1 Bioavfall 140l	1 dunk	568,75 kr	1/1	0 %	568,75 kr	0,00 kr
P1 Papir 140l	1 dunk	277,50 kr	1/1	0 %	277,50 kr	0,00 kr
R1 Restavfall 140l	1 dunk	753,75 kr	1/1	0 %	753,75 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
G1 Glas og metall 140l	1 dunk	230,00 kr	1/1	0 %	230,00 kr	0,00 kr
Feiing og tilsyn	1 pipe	538,50 kr	1/1	0 %	538,50 kr	0,00 kr
Eigedomsskatt - bustad/fritid	1107100 prom	3,60 kr	1/1	0 %	3 986,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>27 778,59 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

*Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



## Stord kommune

Utskriftsdato: 15.01.2025

**Adresse:** Postboks 304, 5402 Stord

**Telefon:** 53496600

**E-post:** [rbo@stord.kommune.no](mailto:rbo@stord.kommune.no)

## Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

<b>Kommunenr.</b>	4614	<b>Gårdsnr.</b>	46	<b>Bruksnr.</b>	277	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Olderdalen 24, 5412 STORD								

Finst det ubetalte gebyrer / eigedomsskatt ?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Kommentar: kr 53,76 renter		
Finst det inkassokrav / legalpant ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:		
Vedlegg:		
Kontonummer: 3201 23 04802		
Kid: 05404820230056337		

### ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsførespurnader.

## Stord kommune

### Reguleringsplan R-266-000 for Heiane, del 2 for gnr. 46, bnr. 10 m.fl.

## REGULERINGSFØRESEGNER

### § 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrenser slik vedlagte plankart datert 15. april 2008, viser.

1.2 Arealet innafor plangrensa er regulert til følgjande formål:

1.2.1 PBL. § 25, 1. ledd nr. 1 BYGGJEOMRÅDE

- Frittliggande småhusbusetnad
- Område for kontor/forretning

1.2.2 PBL. § 25, 1. ledd nr. 3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

- Køyreveg
- Gang- og sykkelveg

1.2.2 PBL. § 25, 1. ledd nr. 6 SPESIALOMRÅDE

- Lebelte
- Område for anlegg i drift av kommunalteknisk verksemd
- Frisiktzone ved veg

1.2.3 PBL. § 25, 1. ledd nr. 7 FELLESOMRÅDE

- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal m/leikeplass

### §2 FELLES FØRESEGNER

- 2.1 Desse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Stord kommune.
- 2.2 Ved handsaming av detaljerte utbyggingsplanar skal Fast utval for plansaker sjå til at bygningar får ei god form og at det vert nytta kvalitetsmessig gode materialar.
- 2.3 Planar for tekniske anlegg som veg vatn og avløp må godkjennast av Stord kommune v/UBE.
- 2.4 Frisiktsoner og felles grøntareal skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga og vera ferdig før bygningar kan takast i bruk.
- 2.5 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for utarbeiding av området. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal ein sikra at bygningar, utomhusareal, gang- og sykkelveggar m.m utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av alle, også rørslehemma, orientingshemma og miljøhemma.
- 2.6 Området skal støyskjermast i samsvar med T-1442: Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Ved søknad om rammeløyve må det dokumenterast at støykravet er ivareteke.

- 2.7 I samband med utbygging skal det leggjast til rette for alternative energikjelder. Det skal i samband med veg- og anleggsarbeid leggjast ned tilførsel for framtidig bruk av gass som energikjelde.
- 2.8 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare granskning på staden, jfr. Kulturminnelov § 8, 2. ledd.

### **§3 BYGGJEOMRÅDE**

#### **3.1 FRITTLIGGANDE SMÅHUSOMRÅDE**

- 3.1.1 Byggegrenser er vist i planen. Bygningane si plassering, utforming og møneretning skal fastsetjast nærare i ein detaljert byggesak. I byggesaka skal hjørna på bygg koordinatfestast. Byggesaka må visa storleik på bustadeiningar og parkeringstilhøve. Maksimal tillete bygd areal: BYA= 25 %, Max. mønehøgd: 10,0 meter.
- 3.1.2 Bygningane skal tilpassast terrenget og landskapsbilde i området slik at dei nyttar arealet i høve til omgjevnadane på best mogleg måte.
- 3.1.3 Frittliggande garasje kan innanfor Tekniske føresegner (TEK) førast opp i nabogrense. Endeleg plassering skal godkjennast av kommunen.

#### **3.2 OMRÅDE FOR NÆRING**

- 3.2.1 I området for næring kan det oppførast bygg for kontor- og næringsverksemd. Byggegrenser er vist i planen. Området skal nyttast til kontor og tyngre varehandel som til eksempel sal av plasskrevjande varer, dvs bilar og motorkjøretøy, møbel, byggevare, og utsal av kvite- og brunevarer og liknande. Det skal ikkje leggjast til rette for detaljvarehandel på området.
- 3.2.2 Det skal ikkje etablerast støyande verksemd som kan medføra særlege ulemper for bustadområdet.
- 3.2.2 Bygningane si plassering, utforming og møneretning skal fastsetjast nærare i ein detaljert byggesak. I byggesaka skal hjørna på bygg koordinatfestast. Byggesaka må visa storleik på bygningar, trafikkareal og parkeringstilhøve.
- 3.2.3 Maksimal tillete bygd areal: BYA= 50 %, Max. mønehøgd: 10,0 meter. Areal til veg og parkering skal ikkje vera del av berekningsgrunlaget for BYA.
- 3.2.4 Området er delt inn i fleire byggeområde som kvar definerer maks antal kvadratmeter næringsareal. Det skal ikkje leggjast til rette for bruksareal over 15 000 kvm. totalt for heile næringsområdet.
- 3.2.5 Parkeringsdekninga skal vera 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> kontor/forretning.
- 3.2.6 Bygningane skal framstå med ei hovudform, med felles referansar i materialar og takutforming.
- 3.2.7 Området kan planerast til kote 46 +/- 1m. Referansekte riksveg ved ny rundkøyring er kote 46.
- 3.2.8 Frådeling av tomter innanfor byggeområdet kan berre skje etter delingsplan som er godkjent av kommunen. Som grunnlag for delingsplanen skal det utarbeidast utomhusplan som syner plassering av bygg, grøntareal, avkøyring og parkering. Den skal og syna fellesvegar innanfor planområdet, og korleis resten av planområdet kan disponerast. Kommunen kan stilla krav til utbyggingsplan, jfr. PBL § 7.8.2.

3.2.9 Dersom byggjeområde skal delast opp på fleire brukarar skal interne vegar ha to køyrefelt med byggeline på 10 m frå senterline veg, når dei går til fleire eigedomar. For alle andre vegar skal kommunen stilla krav til vegstandard i samband med byggjesaka.

3.2.10 Tilgrensande eigedom gnr 46 bnr 7, skal sikrast vegrett over næringsområdet.

#### **§4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE**

4.1 Kjørevegar og gang- og sykkelveg skal vera dimensjonert som vist i planen. Total vegbreidde er 7 m. Gang- og sykkelveg tilgrensande nytt næringsområde er 3 m. På nordsida av riksvegen er det regulert inn ein midtrabatt på 5 m, samt gang- og sykkelveg på 3 m i samsvar med gjeldande reguleringsplan, R-066 Heiane.

4.2 Rundkøyning som avkjørsel til næringsområdet er ein liten rundkøyning, med ytre diameter på 25 m . Sentraløy har ein diameter på 5 m. Sentraløy skal vera mogleg å køyra over.

4.3 Rundkøyning som ny avkjørsel til Hornelandsvegen er ein liten rundkøyning, med ytre diameter på 25 m . Sentraløy har ein diameter på 5 m. Sentraløy skal vera mogleg å køyra over.

#### **§5 SPESIALOMRÅDE**

##### **5.1 LEBELTE**

5.1.1 Områder for lebelte skal skjerma eksisterande og planlagd bustadområde mot næringsområdet. Lebeltet mot næringsområdet innanfor planområdet skal ha ei breidde på minimum 10 m.

5.1.2 Lebelte skal i hovudsak opparbeidast med støyvoll. Grense framom gnr 46 bnr 112 skal opparbeidast med gjerde/støygjerde etter nærare støyvurderingar i byggesak.

5.1.3 Skråningar og eventuelle fjellskjeringar skal opparbeidast med beplanting etter godkjent utomhusplan. Fjellskjeringar bør plantast til med villvin, vivindel eller liknande, og desse klatrebuskane bør plantast i toppkant av skjeringa for å redusere skjøtselbehovet.

5.1.4 Lebelte skal opparbeidast i samband med utviklinga av næringsområde, og vedlikehaldas av aktørane innanfor næringsområdet.

##### **5.2 OMRÅDE FOR ANLEGG I DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VERKSEMD**

5.2.1 Området omfattar eksisterande trafo-kiosk som må flyttast grunna noverande plassering ligg i rundkøyning.

##### **5.3 FRISIKTSONE VED VEG**

5.3.1 Det skal ikkje etablerast byggverk (murar e.l) over 0,5 m, eller plantast høg vegetasjon i frisiktsona. Det skal vera fri sikt over ei høgd tilsvarande 0,5 m over tilstøytande vegars plan.

#### **§6 FELLESOMRÅDE**

##### **6.1 FELLES AVKJØRSEL OG LEIKEAREAL**

6.1.1 Felles avkjørsel og vegar er felles for alle bustader innanfor bustadområde.

- 
- 6.1.2 Felles grøntareal med leikeplass skal utgjera min 50 m<sup>2</sup> pr bustad. Det skal vera ein sandleikeplass på om lag 250 m<sup>2</sup> innanfor ein avstand på 50 m frå bustad.
- 6.1.3 Kjørevegar skal vera dimensjonert som vist i planen. Total vegbreidde inklusive vegskulder (0,5 m vegskulder på begge sider):
- V1: 4 m
  - V2: 4 m
- 6.1.4 Følgjande eigedomar, og eigedomar skilt ut frå desse, skal ha tilkomst via veg V1 i planområdet:
- gnr 46 bnr 112
- 6.1.5 Følgjande eigedomar, og eigedomar skilt ut frå desse, skal ha tilkomst via veg V2 i planområdet:
- gnr 46 bnr 10
  - gnr 46 bnr 122
  - gnr 46 bnr 277
  - gnr 46 bnr 302

## § 7 REKKJEFØLGJEKRAV

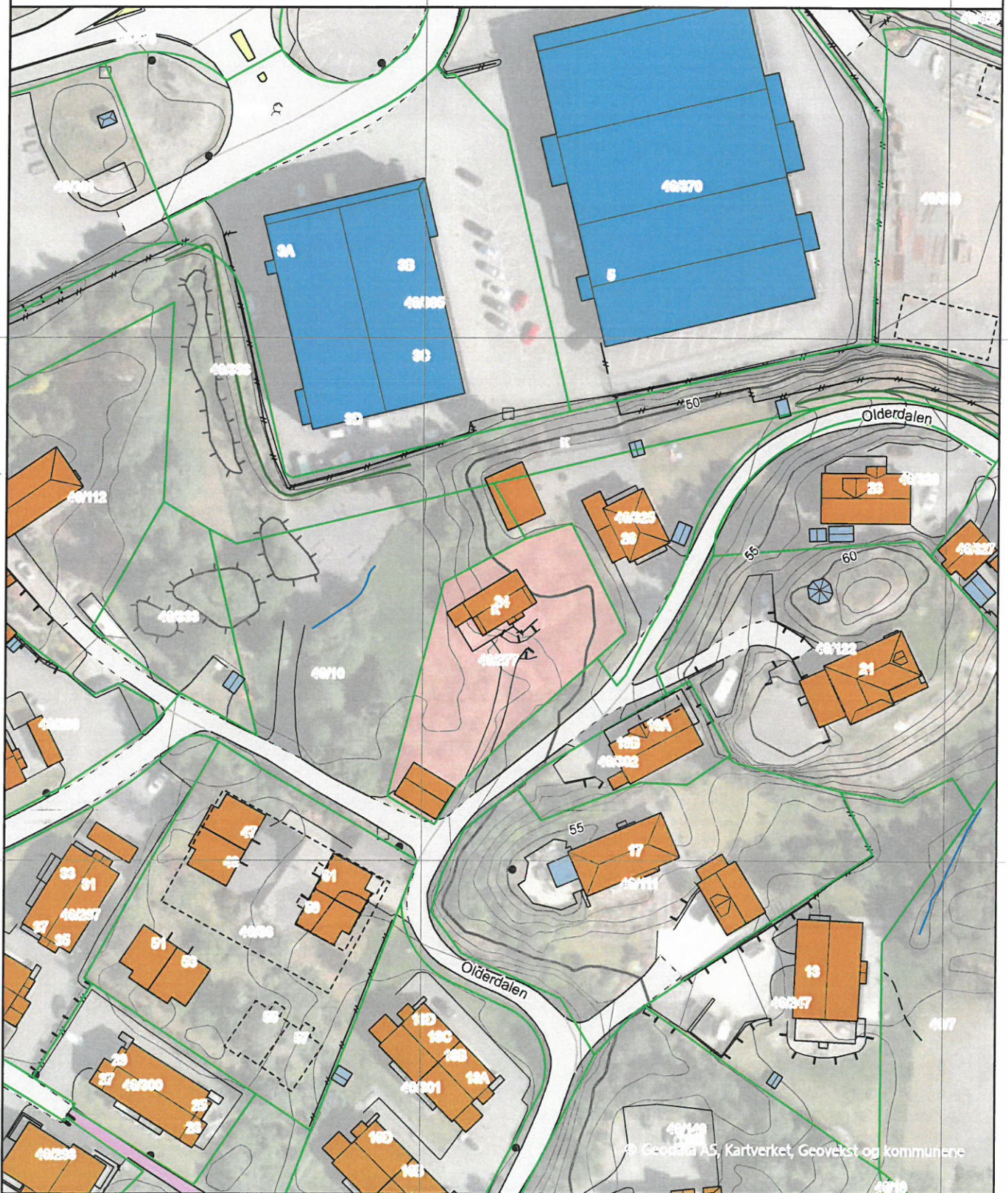
- 7.1 Kryss, siktsoner, lebelte, parkering og gang- og sykkelveg skal vera ferdigstilt før næringsområdet kan takast i bruk.
- 7.2 Rundkøyning som avkjørsel til næringsområdet skal vera ferdigstilt før næringsområdet kan takast i bruk. Ny rundkøyning til Hornelandsvegen skal opparbeidast med initiativ frå Statens Vegvesen.
- 7.3 Felles vegar og grøntområde med leikeplass skal vera ferdigstilt før nye næringsområdet og bustader kan takast i bruk.

Stord, 05. september 2008  
Revidert 20.okt 2008  
Revidert 13.nov 2008, FVS sak 48/08

Akvator AS



# ambita













© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



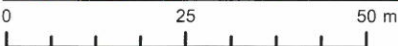
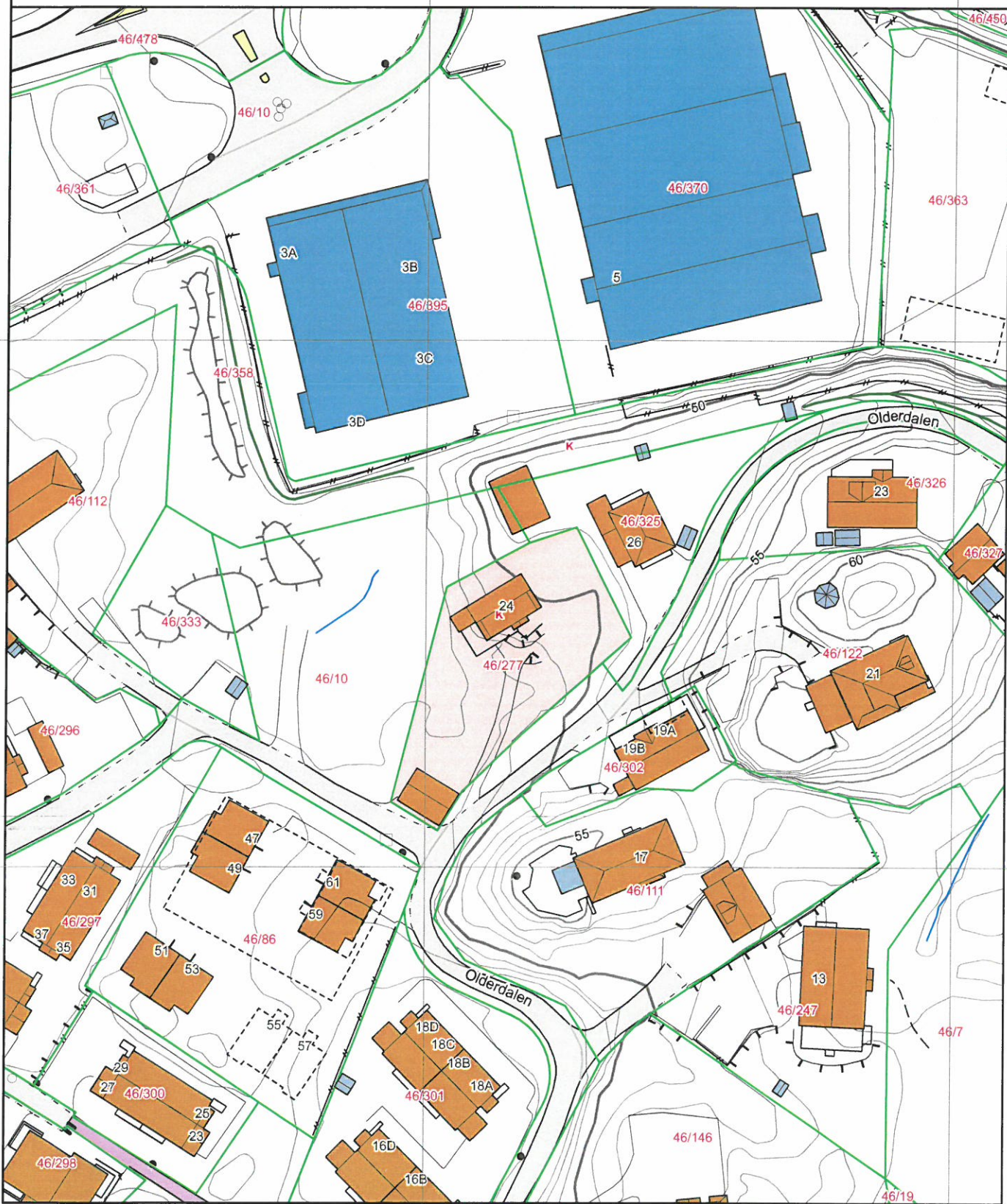
Kommune: 4614 Stord  
 Eiendom: 4614/46/277/0/0

## Eiendomsgrenser








- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |







Målestokk 1:1000  
 Dato: 14.1.2025





## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



## Stord kommune

Utskriftsdato: 21.01.2025

**Adresse:** Postboks 304, 5402 Stord

**Telefon:** 53496600

**E-post:** [rbo@stord.kommune.no](mailto:rbo@stord.kommune.no)

## Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

<b>Kommunenr.</b>	4614	<b>Gårdsnr.</b>	46	<b>Bruksnr.</b>	277	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Olderdalen 24, 5412 STORD								

Det føreligg ikkje ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunen sine arkiv.

Til orientering: Det ligg ikkje føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve for bygningar som er oppført **før** bygningslova av 1965.

### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

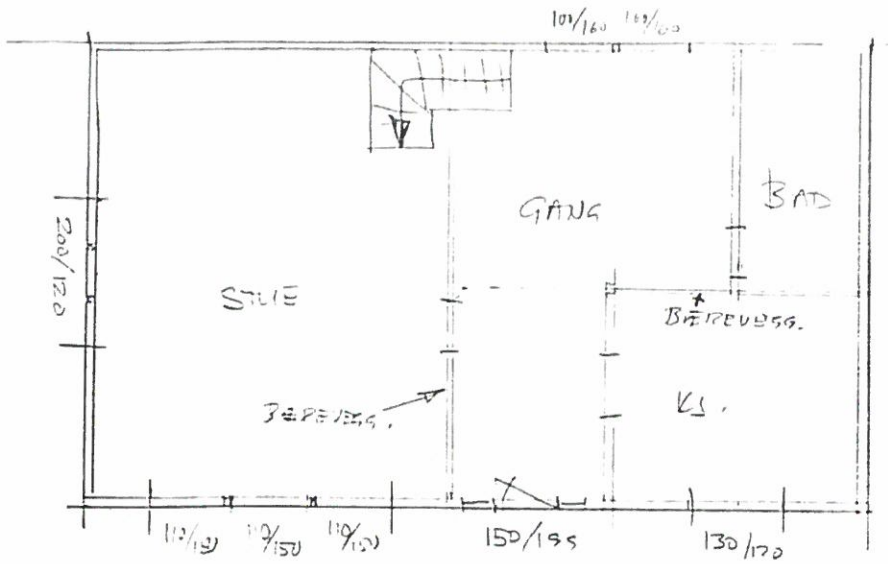
Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsførespurnader.



Marie Brady

≡ Z SLIK 0

1:100

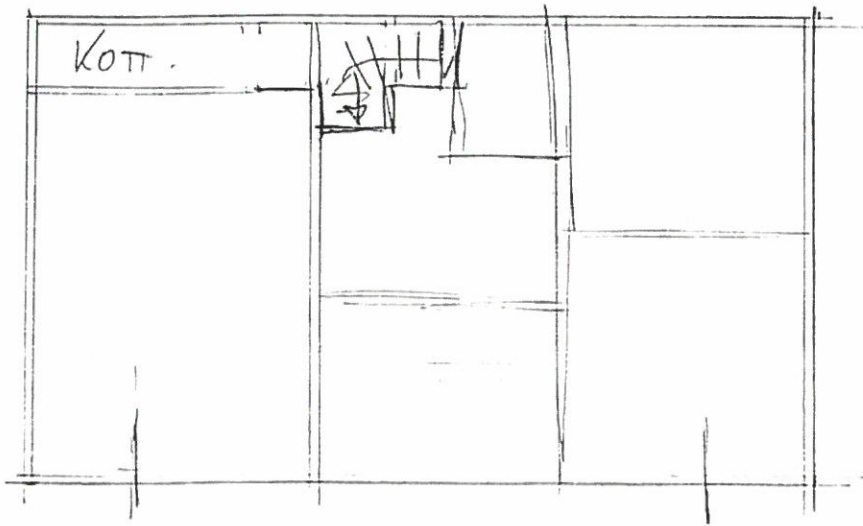


1. EG.

30/11/87 13/12/87 23/12/87

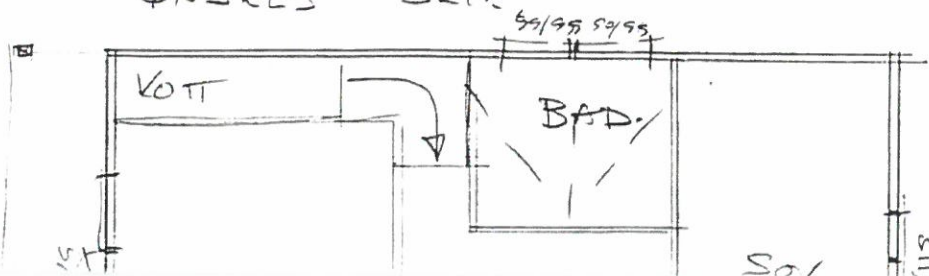
MARIE BRADY

~~≡ Z~~ SLIK:



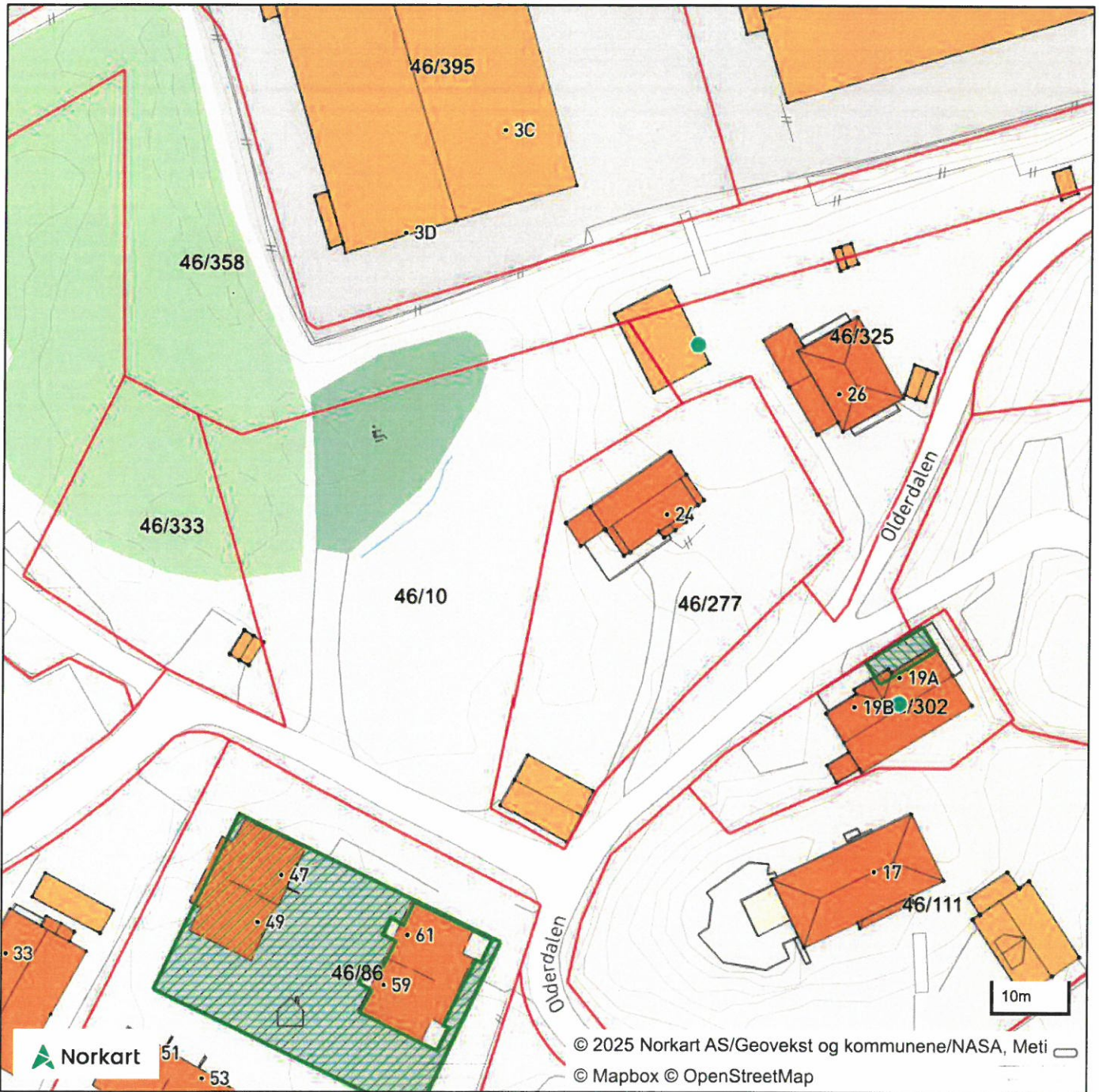
LOFT

ÖNSKES SLIK



STORD  
BYGGNINGSRÅD  
SAK NR. DB 1292/87.

# Stord kommune



# Stord kommune





# Stord kommune

