

## LEILEGHEIT I LEGBROTET 4B



<b>Adresse:</b>	Legebrotet 4b, 5412 Stord
<b>Eigedom:</b>	Gnr. 46 bnr. 239 snr 25 i Stord kommune
<b>Prisant.:</b>	kr 1.900.000,-
<b>Tomt:</b>	11.154 m2 fellestomt
<b>Eigarform:</b>	Sjølveigar i sameige, Sameigebrøk: 65/2451
<b>Meklar:</b>	Advokat Karl Anders Horneland, boks 226, 5402 Stord, tlf. 53 40 24 40



**Eigedomen:** Eigedomen ligg i bustadfeltet i Hornelandsvågen, med kort nærleik til Heiane Næringsområde og fine turområder.

**Huset:** Bustadeigedom over 1 etasje, i andre høgda.

BRA: 70 m<sup>2</sup>

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

Leilegheita består av kjøkken, bad, soverom x 2, stove og bod. I tillegg disponerer ein eigen ekstern bod på grunnplan. Utvendig er det balkong.

Huset er bygd i 2008 og held standard utifrå byggjeår. Overflater treng eit nytt strøk med maling. Varmtvassbereder treng utbetring. Sjå takst.

**Oppvarming:** elektrisk

**Veg/vatn/avlaup:** Eigedomen er tilknytt offentleg veg, og vatn og avlaup.

**Forsikring:** -

**Regulering:** Arealføremål: Konsentrert småhusbebyggelse. Planidentifikasjon: R202000/U202006 Plannamn: Hornelandsvågen

**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.

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. Kvitevarer er fjerna frå kjøkkenet.

**Forkjopsrett:**

Det føreligg ingen forkjopsrett

**Komm./off. avg.:**

Estimert til kr 14.597,87 pr. år for 2026,-, jf. vedlagt opplysningar frå Stord kommune.

**Avhendingslova § 3-9:**

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 og skader 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](mailto:horneland@advokat-hjelp.no). Bod er bindande når det er kome fram til meklar.

**Kostnader:**

I tillegg til avtalt kjøpesum betalar kjøpar tinglysningsgebyr for heimelsoverføring med kr 540,- samt dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen. Gebyr for tinglysing av eventuelt pantedokument kr 545,- 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:**

Eigedomen 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 tilsvarande det beløp det vert kravd prisavslag for ikkje vert utbetalt til kreditorane før saka er avgjort. Tingretten kan avvisa 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 avvanta 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 eigedommen 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 tvangssalbyrdingslova § 11-27.

Dersom eigedommen er fråflytta, kan medhjelparen – dersom kjøpar ønskjer det – gi løyve til at overtakinga skjer før oppgjersdato. Dersom eigedommen 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 tvangssalbyrdingslova § 11-27 fram til betalingsplikta trer inn.

Når kjøpar er blitt eigar, pliktar saksøkte (tidlegare eigar) og hans husstand å flytta frå eigedommen. Dersom saksøkte ikkje flyttar frivillig når kjøparen skal overta eigedommen, 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 eigedommen ligg.

Når kjøpar 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.

Ovanståande er basert på hovudreglane for tvangssal ved medhjelpar i tvangssalbyrdingslova.

Framstillinga er ikkje uttømande.

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

# Tilstandsrapport

STORD  
BOLIGTAKSERING

 Boligbygg med flere boenheter

 Legebrotet 4 B, 5412 STORD

 STORD kommune

# gnr. 46, bnr. 239, snr. 25

## Markedsverdi

**1 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 14205-1899

Eiendomsverdi ref nr: UI2534

Foretak: Stord Boligtaksering AS



STORD  
BOLIGTAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Stord Boligtaksering AS

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

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/NEAK.

Besøk oss på nettside [www.stordboligtaksering.no](http://www.stordboligtaksering.no) for mer informasjon.



**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 fuksøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2008 og har en standard som er typisk for byggeåret, med normalt vedlikeholdsbehov. Det er registrert enkelte avvik som krever oppfølging, herunder forhold ved våtrom, tekniske installasjoner og overflater. Det er påvist alvorlig avvik ved varmtvannstank (TG3) som krever snarlig utbedring.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg er oppført med støpt plate og ringmur i betong. Videre er bindingsverksvegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Vinduer har karmen i tre med 2-lags glass. Ytterdører er i tre med 2-lags glass. Utvendig er det liggende bordkledning og betongstein på tak med takrenner og nedløp i aluminium.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater i bolig.  
Gulv: Parkett.  
Vegger: Malte strier.  
Tak: Himlingsplater.

- Det er gulvvarme på bad.
- Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
- Boligen har elementpipe med mulighet for påkobling av ildsted.
- Det er profilerte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Bad/vaskerom har gulvbelegg med varme, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er opplegg for vask og blandebatteri. Det var ikke installert hvitevarer på befaringstidspunktet.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system..
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk, herunder avtrekk fra våtrom og bod.
- Det er varmtvannstank på 120 liter som er plassert i bod.
- Det er sikringskap med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

- Det er manglende rekkverkshøyde på balkong etter dagens krav.
- Det er ikke utført radonmåling i bolig.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

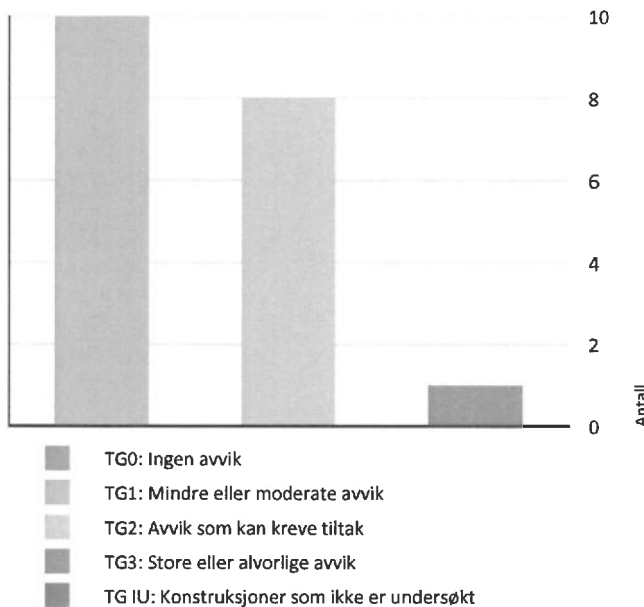
## Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest på bolig.

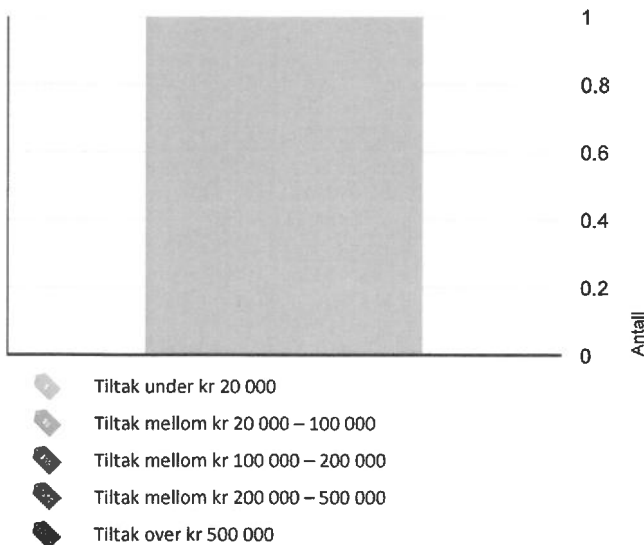
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

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

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

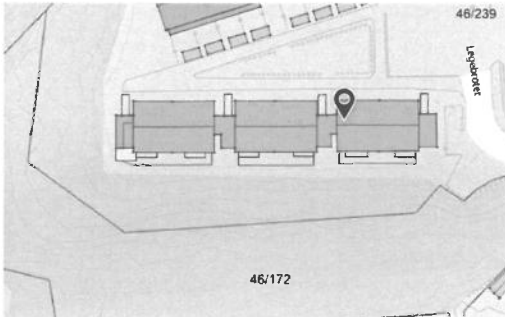
#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

**⚠** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

**⚠** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2008

**Standard**  
Boligen har en standard og konstruksjonsløsninger som er typiske for byggeåret.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov sett i forhold til alder og konstruksjonstype.

### Tilbygg / modernisering

2022    Modernisering    Ny balkongdør.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør (2022) i tre med aluminiumsbeslag utvendig.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Balkong på ca. 6 m<sup>2</sup> med tilkomst fra stue. Konstruksjonen er utført i tre med rekkverk i tre. Balkongen har tett dekke med membran.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.  
Tettesjikt/membran er fra byggeår og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for svekkelser i tettesjiktet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Svekket tettesjikt kan føre til vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og på sikt utskifting av membran/dekke for å redusere risiko for skade.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**  
Det er følgende overflater i bolig.  
Gulv: Parkett.  
Vegger: Malte strier.  
Tak: Himlingsplater.

Det er gulvvarme på bad.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:  
Det er stedvis manglende listverk. Overflater fremstår med slitasje utover det som anses som normalt for alder og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:  
Manglende listverk og slitasje har i hovedsak estetisk betydning. Lokal utbedring og overflatebehandling bør påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvevis målinger av høydeforskjeller med lasermåler i utvalgte rom for å avdekke eventuelle skjevheter. Boligen var innredet på befaringstidspunktet, og målingene er derfor begrenset til tilgjengelige gulvflater. Det ble ikke flyttet på innredning.

Det er målt i følgende rom:  
Stue/kjøkken, gang og soverom.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:  
Det ble målt 15 mm høydeforskjell på største soverommet over hele gulvet. Knirk kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:  
Registrerte høydeforskjeller kan påvirke bruks- og møbleringsforhold, men vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon.

Skjevheter i denne størrelsesorden er ikke uvanlig i boliger fra byggeår.

Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling i skjevheter.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**  
Boligen har elementpipe med mulighet for påkobling av ildsted.

### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er profilerte innvendige dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad/vaskerom har gulvbelegg med varme, baderomsplater på vegg og himlingsplater i tak. Bad er innredet med dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

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



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet er ikke tilstrekkelig for sikker avrenning til sluk og avviker fra anbefalte løsninger for våtrom.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utilstrekkelig fall og lav sikkerhetsmargin ved terskel øker risiko for vannansamling og vannlekkasje til tilstøtende rom. Forholdet avviker fra anbefalte løsninger for våtrom. Utbedring vil normalt innebære ombygging av gulv.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, noe som medfører økt risiko for svekkelser eller skader i tettesjiktet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran og sluk ved tegn til lekkasje eller skade, for å unngå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Risikoen ved dagens tilstand er at membranens funksjon kan være svekket, noe som kan føre til vanninntrengning og påfølgende skader.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dør. Det var tilfredstillende avtrekk på besøksdag.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er opplegg for vask og blandebatteri. Det var ikke installert hvitevarer på befaringstidspunktet.

Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert skader på enkelte fronter. Blandebatteriet er løst, men var funksjonstestet og fungerte på befaringsstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på fronter har hovedsakelig estetisk betydning, men utskifting eller utbedring kan være aktuelt. Løst blandebatteri bør festes for å hindre lekkasjer og videre slitasje.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TIL 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TIL 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap er lokalisert i bolig og ble visuelt kontrollert. Det er stoppekran i bod, som fungerte ved testing på befaringsstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rustdannelse i bunnen av fordelerskap. Dette indikerer at det kan ha forekommet fukt eller lekkasje i skapet. Det er ikke dokumentert når forholdet har oppstått.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert rustdannelse i fordelerskap indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsak er ikke avklart. Forholdet gir økt risiko for lekkasjeskader og bør undersøkes nærmere.

### ! TIL 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### ! TIL 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk, herunder avtrekk fra våtrom og bod. Ventilasjonsaggregat er plassert i bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget var avslått ved befaringsstidspunktet. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon og vedlikeholdstilstand. Det ble foretatt enkel funksjonstest ved oppstart, herunder kontroll av avtrekk fra våtrom. Aggregatet ble ikke åpnet, og filtertilstand er ikke kontrollert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avslått ventilasjonsanlegg kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt risiko for fukt og dårlig innneklima. Regelmessig drift og vedlikehold, herunder filterskift, er nødvendig for å sikre tilfredsstillende funksjon. Videre kontroll og service anbefales.

## Varmesentral

#### Beskrivelse

Det var tidligere varmepumpe i stue/balkong som er fjernet. Det er noe gjenstående rør etter anlegg. Punkt til informasjon.

### ! TIL 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er varmtvannstank på 120 liter som er plassert i bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje fra toppen av tank, med synlige rust- og korrosjonsskader ved tilkoblinger. Dette indikerer svikt i komponenter eller tilkoblinger.

Krav til eget elektrisk tilkoblingspunkt for varmtvannstank ble innført etter oppføringstidspunktet. Eksisterende løsning er i henhold til regelverk gjeldende på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påvist lekkasje og korrosjon indikerer funksjonssvikt i komponenter. Dette medfører risiko for følgeskader på bygningsdeler og økt sannsynlighet for akutt svikt. Utskifting av varmtvannstank anbefales snarlig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 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.*

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

#### Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:

8 x 16A og 1 x 25A.

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

# Tilstandsrapport

rehabiliteret (årstall)? Med totalt rehabiliteret menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det elektriske anlegget er fra byggeår og det foreligger ikke fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på senere kontroll. Anlegget er ikke funksjonstestet eller kontrollert utover visuell inspeksjon. Selv om det ikke ble registrert synlige avvik, anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert fagperson for å verifisere forskriftsmessig utførelse og sikker drift. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelseskvalitet medfører usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhet og tilstand.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

- Det er manglende rekkverkshøyde på balkong etter dagens krav.
- Det er ikke utført radonmåling i bolig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m<sup>2</sup>/65 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter :* Entré, Bad/vaskerom,  
2 Bod, 2 Soverom, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger

Kr 2 350 000

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

1 900 000

## Konklusjon markedsverdi

1 900 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### **Boligbygg med flere boenheter**

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	390 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</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

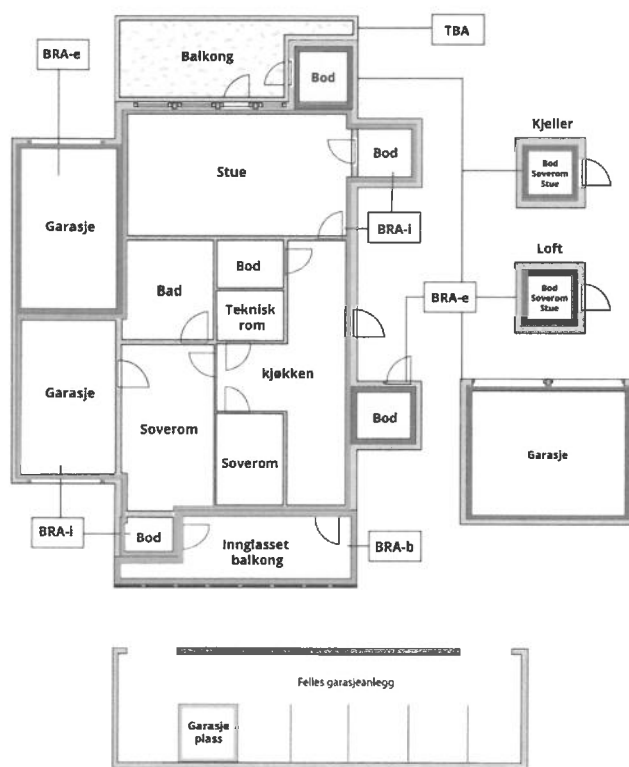
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

Arealet 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.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	65			65	6
1. Etasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>5</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

## Romfordeling

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

## 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.

Det var ikke tilkomst bod på besøksdag. Areal er hentet fra tegning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest på bolig.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport. Modernisering er opplyst av eier.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Øystein Mæland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	46	239		25	11154 m <sup>2</sup>	Kommunekart	Eiet

### Adresse

Legebrotet 4 B

### Hjemmelshaver

Larssen Vegard

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde i Hornelandsvågen.

### Adkomstvei

Det er avkjørsel til felles eiendom fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Arealformål: Konsentrert småhusbebyggelse

Planidentifikasjon: U202006

Plannavn: Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB7

### Om tomten

Fellestomt på 11154 m<sup>2</sup> med egen parkeringsplass på felles tomt og opparbeidet uteområde mellom bebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke egenerklæring på bolig grunnet salgsform.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026		Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Vurderingene er gjort ut fra bygningens alder, konstruksjonstype og det som var synlig på befaringstidspunktet. Det var generelt rotete i bolig og ikke rengjort. Det er uklare til loft. Loft ble ikke sjekket siden nøkkel til

Tekniske installasjoner som varmekabler er ikke funksjonstestet og er vurdert ut fra alder og visuell tilstand. Opplysninger om gulvvarme er gitt av eier. Anlegget er ikke funksjonstestet eller kontrollert utover visuell observasjon. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Boligen var delvis møblert på befaringstidspunktet. Dette kan ha begrenset innsyn i enkelte bygningsdeler og overflater.

## PERSONVERN

**Paulsen Prosjekt AS**  
Postboks 144

4291 KOPERVIK

Vår dato: 10.03.2011  
Vår ref: 2011/564 - 3677/2011 / 46/239  
Dykkar ref:

**46/239 - Nybygg tre firemannsbustader nr. 2A-b, 4A-b, 6A-B, 8A-B, 10A-B og 12A-b (hustype D) i Legebrotet Stord- ferdigattest etter plan- og bygningslova § 21-10**

Førespurnad om ovannemnde motteke 10.02.2011.

Me syner til Dykkar førespurnad, som ansvarleg søkjar ved e-post av 09.02.11 søknad på fastsett skjema samt kopi av brev av 14.01.2009 (andre vedlegg som ikkje gjeld denne saka/hustypen vert sett bort frå). Vidare grunnlag:

Kontrollfråsegn frå utførande for resterande arbeid etter mellombels bruksløyve MANGLAR

- Mellombels bruksløyve for 10A-B og 12A-B ved brev av 01.04.2008
- Mellombels bruksløyve for 2A-B, 4A-B, 6A-B og 8A-B ved brev av 15.05.2008

**Vedtak om løyve til tiltak, datert: 28.09.2006**

**Saks nummer: DS- 363/06**

**Igangsettingsløyve datert: 12.03.2007**

**Saks nummer DS- 363/07**

**Kontrollansvarleg: Per Riise**

**Vedtak:**

På vilkår av at det vert sendt inn kontrollfråsegn for utført kontroll av dei arbeida som var nemnt i dei mellombelse bruksløyva og som me føreset no er utført vert det gjeve ferdigattest for tiltaka dei 3 husa type D.

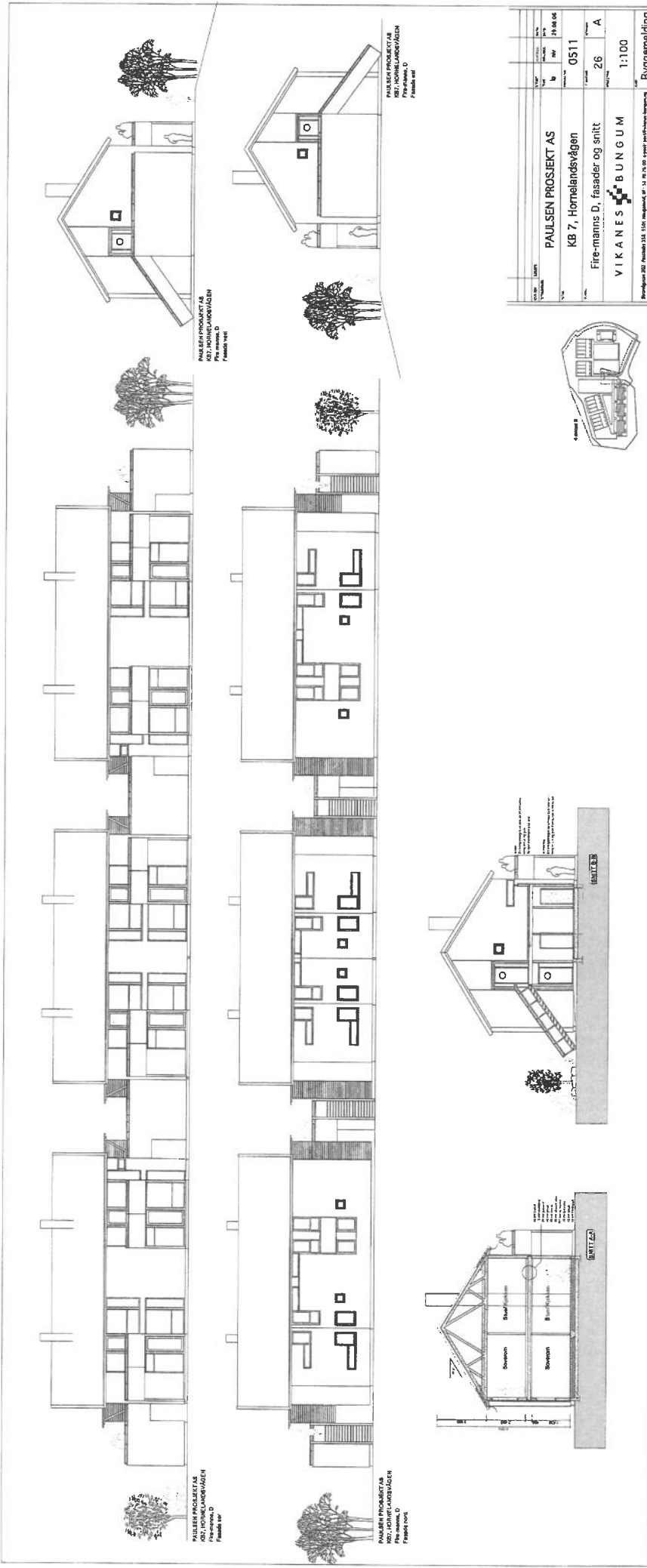
Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til anna føremål enn det løyvet gjeld for.

Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 20-1).

Med helsing

Ove Jarle Skaar

Kopi til:  
Kopi til:  
Liv Dahl Clausen  
Håvard Pedersen  
Jan Tore Bruckner  
Sunnhordland Likningskontor, Postboks 203, 5402 STORD



PAULSEN PROSJEKT AS  
KST, HORNELANDSVÅGEN  
Fase 01, 101  
Fase 01, 101

PAULSEN PROSJEKT AS  
KST, HORNELANDSVÅGEN  
Fase 01, 101  
Fase 01, 101

PAULSEN PROSJEKT AS  
KST, HORNELANDSVÅGEN  
Fase 01, 101  
Fase 01, 101

PAULSEN PROSJEKT AS  
KST, HORNELANDSVÅGEN  
Fase 01, 101  
Fase 01, 101

PROSJEKT	PAULSEN PROSJEKT AS
BYGGER	KB 7, Hornelandsvågen
BYGGENUMMER	0511
BYGGETID	26
BYGGETID	A
BYGGEMÅLSTAV	1:100
BYGGEMELDING	Byggemelding

Byggesaksnummer: 0511  
Byggesaksnummer: 0511  
Byggesaksnummer: 0511  
Byggesaksnummer: 0511

**STORD KOMMUNE - REG**

Arkivsak: J.m.:  
**27 SEPT. 2006**  
 Arkivkode: Saksett  
 Saksh.: Kst01 lb

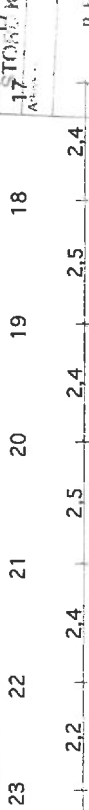
Topp grunnmur K+ 24,5

Veggliv

26,72°

Fylling  
Eksisterende terreng

Kotehøyder



Koteavstander

17 STORRE KOMMUNE - RBO		17 JAN 2007	
A		Saken	
TV	NIV	25.01.07	
UTRIPP	DIREKT	DATO	
TRINN	IGN	NIV	29.08.06
PAULSEN PROSJEKT AS		0511	
KB 7, Homlandsvågen		Terrengsnitt for firmansbolig D	
VIKANES B U N G U M		1:100	
Strømgatan 202, Postboks 3501 Høgskolent, 52 20 80 00 e-post: post@vikanes-bungum.no			

TERRENGSNITT FOR FIRMANNSBOLIG D









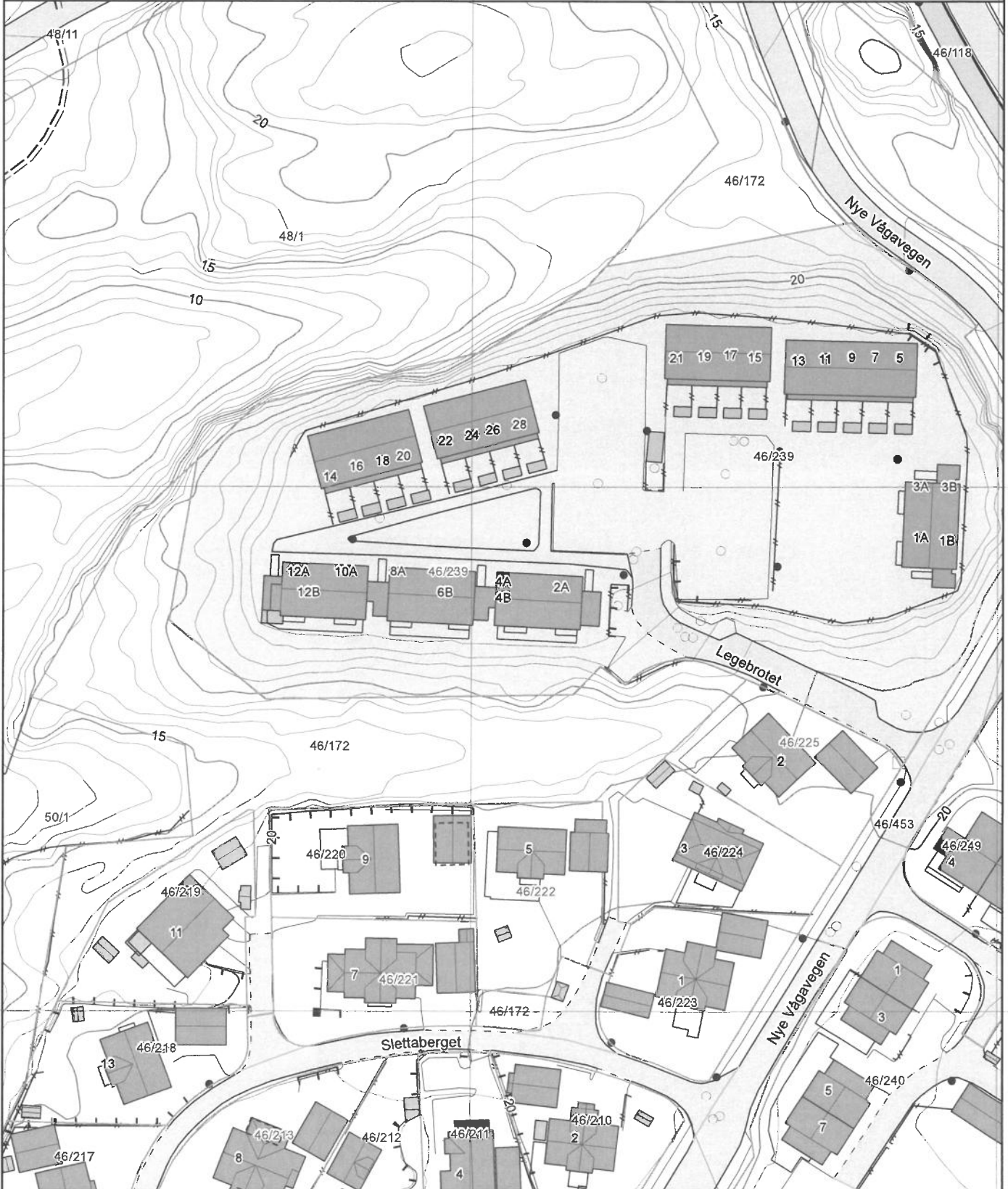
Kommune: 4614 Stord  
Eiendom: 4614/46/239/0/25

## Eiendomsgrenser

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm              | --- Omtvistet grense     |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm            | --- Vannkant             |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm            | --- Vegkant              |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm             | ..... Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | ..... Teigdelelinje      |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | ..... Punktfeste         |










Målestokk 1:1000  
Dato: 15.4.2026













0 25 50 m

## 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
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

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

-  Vassflater

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



# Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	239	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Legebrotet 4B, 5412 STORD								

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Skatteår	2026
Takst	2 138 915,00 kr
Skatt	1 615,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	1.8 %
Fritak	Nei

#### 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.

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 46, Bruksnr 239, Seksjonsnr 25 **Kommune:** 4614 Stord**Adresse:**Veiadresse: Legebrotet 4 B, gatenr 1287  
(fra bruksenhet) 5412 Stord  
Oppdatert: 28.09.2019**Grunnkrets:** 201 Hatland  
**Valgkrets:** 2 Leirvik  
**Kirkesogn:** 7050101 Stord  
**Tettsted:** 5053 Leirvik

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	15.09.2008	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	65/2 451
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	11 154,0 kvm
<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	Mottaker	4614/46/239	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4614/46/239/0/1	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/2	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/3	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/4	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/5	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/6	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/7	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/8	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/9	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/10	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/11	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/12	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/13	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/14	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/15	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/16	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/17	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/18	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/19	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/20	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/21	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/22	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/23	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/24	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/25	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/26	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/27	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/28	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/29	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/30	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/31	0,0
			Mottaker	4614/46/239/0/32	0,0
		Mottaker	4614/46/239/0/33	0,0	
Seksjonering	Forretning:	15.09.2008	Avgiver	4614/46/239	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/46/239/0/25	0,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Legebrotet 4 B	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	598,0	Rammetillatelse:	28.09.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	280,0	Igangset.till.:	15.10.2007
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	10.03.2011
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.2008
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	24999122			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		140,0		140,0				
H02	2		140,0		140,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 239, Seksjonsnummer 25 i 4614 STORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

15.04.2026 kl. 15.21

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

15.04.2026 kl. 15.19

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/425470-1/200 12.02.2018 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 1 700 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**LARSEN VEGARD**  
FØDT: 22.05.1986

### Påtegning til hjemmel:

2025/1285257-1/200 24.10.2025 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2018/425470-1/200  
GJELDER: **LARSEN VEGARD**  
FØDT: 22.05.1986  
TINGRETT: Haugaland og Sunnhordaland  
SAKSNR: 25-029702TVA-THOS/TLEI

2026/145794-1/200 06.02.2026 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2018/425470-1/200  
GJELDER: **LARSEN VEGARD**  
FØDT: 22.05.1986  
TINGRETT: Haugaland og Sunnhordland  
SAKSNR: 25-192008TVA-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:

2022/824127-1/200 27.07.2022 **PANTEDOKUMENT**  
08:49

Beløp: NOK 1 785 000

Panthaver: ENITY BANK GROUP AB (PUBL) NUF  
ORG.NR: 995 268 841  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1557822-1/200 12.06.2024 **UTLEGGSFORRETNING**  
21:00

Avholdt dato: 03.06.2024 kl.:10:50  
Beløp: NOK 185 741  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: Erik Penser Bank Ab  
LØPENR: 15828827  
Saksøkt: LARSSSEN VEGARD  
FØDT: 22.05.1986

2024/2006136-1/200 26.09.2024 **UTLEGGSFORRETNING**  
12:43

Avholdt dato: 26.09.2024 kl.:11:10  
Beløp: NOK 9 806  
Prosessfullmektig: MYNTRO COLLECT AS  
ORG.NR: 950 520 140  
Saksøker: ALEKTUM FINANS AS  
ORG.NR: 985 675 279  
Saksøkt: LARSSSEN VEGARD  
FØDT: 22.05.1986  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2051744-1/200 04.10.2024 **UTLEGGSFORRETNING**  
21:00

Avholdt dato: 26.09.2024 kl.:11:01  
Beløp: NOK 428 685  
Prosessfullmektig: MYNTRO COLLECT AS  
ORG.NR: 950 520 140  
Saksøker: Noba Bank Group Ab  
LØPENR: 16165376  
Saksøkt: LARSSSEN VEGARD  
FØDT: 22.05.1986

2025/786307-1/200 07.07.2025 **UTLEGGSFORRETNING**  
11:05

Avholdt dato: 07.07.2025 kl.:11:00  
Beløp: NOK 9 028  
Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS  
ORG.NR: 848 579 122  
Saksøker: LOWELL AS  
ORG.NR: 979 683 529  
Saksøkt: LARSSSEN VEGARD  
FØDT: 22.05.1986  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/786486-1/200 07.07.2025 **UTLEGGSFORRETNING**  
11:28

Avholdt dato: 07.07.2025 kl.:11:20  
Beløp: NOK 6 921  
Prosessfullmektig: SVEA FINANS AS  
ORG.NR: 980 121 798  
Saksøker: FAGNE AS  
ORG.NR: 915 635 857  
Saksøkt: LARSSSEN VEGARD  
FØDT: 22.05.1986  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/830455-1/200 16.07.2025 **UTLEGGSFORRETNING**  
21:00

Avholdt dato: 07.07.2025 kl.:11:07

Beløp: NOK 467 933  
Prosessfullmektig: MYNTRO COLLECT AS  
ORG.NR: 950 520 140  
Saksøker: Noba Bank Group Ab  
LØPENR: 20048937  
Saksøkt: LARSSEN VEGARD  
FØDT: 22.05.1986

2025/1057725-1/200 08.09.2025 **UTLEGGSFORRETNING**  
09:07

Avholdt dato: 08.09.2025 kl.:09:05  
Beløp: NOK 112 237  
Prosessfullmektig: SERGEL NORGE AS  
ORG.NR: 984 272 170  
Saksøker: TELIA NORGE AS  
ORG.NR: 981 929 055  
Saksøkt: LARSSEN VEGARD  
FØDT: 22.05.1986  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2008/743629-1/200 15.09.2008 **SEKSJONERING**  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 25  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 65/2451

2020/269856-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 1221 GNR: 46 BNR: 239 FNR: 0 SNR: 25

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



# Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	239	Festenr.		Seksjonsnr.	25
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	----

<b>BruksenhetId</b>	191768013	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	24999122	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0201
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Legebrotet 4B, 5412 STORD

### Situasjon

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

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 191768013

#### 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.



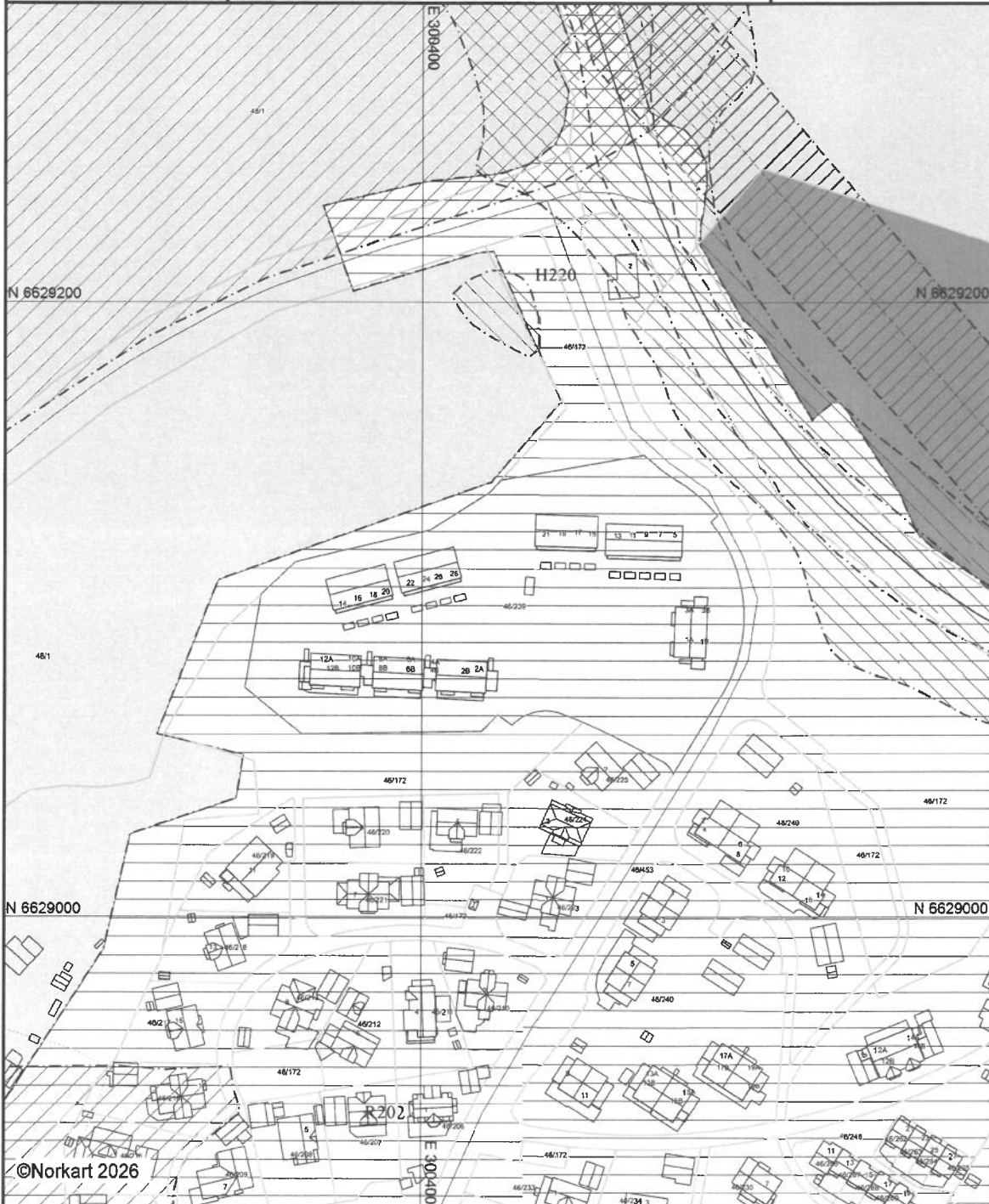
Stord kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 46/239/0/25  
Adresse: Legebrotet 4B  
Utskriftsdato: 15.04.2026  
Målestokk: 1:2000




UTM-32




Kartet er produsert frå kommunen sine kartbaser 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


### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL20*

 Andre typer bygninger og anlegg - framtidig

### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft*

 LNFR-areal - noverande

### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11*

 Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspe

 Støysone - Rød sone etter T-1442

 Støysone - Gul sone etter T-1442

 Angitt omsynsone - omsyn landbruk

 Angitthensynsone - omsyn grønstruktur


 Angitthensynsone - omsyn landskap


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei.

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2*

 Faresonegrense

 Støysonegrense

 Angitt omsynsgrense


 Detaljeringsgrense


 Byggegrense


 Forbodsgrense sjø

 Kraftleidning - noverande

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*


 Planområde


 Grense for arealformål

 Fjernveg - noverande

 Samlevveg - noverande

 Tilkomstveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - framtidig

Abc Påskrift områdenamn

# 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 uttømmmande. 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 tomte. Fellesareal* byggt teknisk 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 utrykk 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 høgden 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 legga 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 oppstykkka 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 uteopphaldsareal skal ivareta samanheng med omkringliggjande uterom, blågrøne strukturar og landskap.
- iii. Uteopphaldsareal til større område skal opparbeidast i samanheng for å gi tilstrekkeleg kvalitet og fleirfunksjonelle område.
- iv. Felles uteopphaldsareal skal vera solrike, men også tilby skugge, og vera lyssett.
- v. Felles uteopphaldsareal kan ikkje liggja inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde. Støynivå skal tilfredsstillast grenseverdier for uteopphaldsareal i T-1442.
- vi. Areal mindre enn to meter frå private vindauge eller privat uteplass kan ikkje reknast med som felles uteopphaldsareal.
- vii. Felles uteopphaldsareal skal ha trafiksikker tilkomst, alle bueiningar skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til næraste del av uteopphaldsareal. Felles uteopphaldsareal på tak skal vera tilgjengeleg med heis.
- viii. Det bør vera naturlege element på deler av felles uteopphaldsareal, 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 uteopphaldsareal kan vera på nærmøteplass.*

*Til a: Fråvik frå høve til å trekka seg tilbake skal grunnleggjast. 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 grunnleggjast.*

### 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.

#### *Retningsliner*

*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 trehjulssykkel, 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:
- Minimum 50 m<sup>2</sup> for einingar over 60 m<sup>2</sup> (BRA)
  - Minimum 25 m<sup>2</sup> for einingar under 60 m<sup>2</sup> (BRA)
  - For utbygging med fem eller fleire einingar skal minst 40 % av uteopphaldsarealet vera felles
  - Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal
- 3.3 Konsentrert småhusutbygging i senterområda  
Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:
- Minimum 40 m<sup>2</sup> for kvar eining eller for kvar 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) til bustadformål
  - For utbygging med fleire enn fem einingar skal minst 50 % av uteopphaldsarealet vera felles og minst 50 % av dette skal vera på bakkeplan
  - Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal
- 3.4 Lågblokker og høgblokker i senteromlandet i Leirvik  
Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:
- Minimum 25 m<sup>2</sup> for kvar eining eller for kvar 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) til bustadformål
  - 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:
- Minimum 20 m<sup>2</sup> for kvar eining eller for kvar 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) til bustadformål.
  - 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:
- Minimum 15 m<sup>2</sup> for kvar eining eller minimum for kvar 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) til bustadformål.
  - 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:
- 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.
  - 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.
  - 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 oppfylle 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 oppfylle 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 Utbyggingsavtalar

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 uteoppfallsareal 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 uteoppfallsareal 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 uteoppfallsareal 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 uteoppfallsareal 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

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	239	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Legebrotet 4B, 5412 STORD								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20090008						
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	15.12.2011						
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li><a href="https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%20-%20b%20resegner%20og%20retningslinjer%20vedtekn%2016.12.2010%20.pdf">https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%20-%20b%20resegner%20og%20retningslinjer%20vedtekn%2016.12.2010%20.pdf</a></li><li><a href="https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/kdp%20Leirvik%20-%20F%20-%20b%20resegner%20og%20retningslinjer%20vedtekn%2006.12.2007.pdf">https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/kdp%20Leirvik%20-%20F%20-%20b%20resegner%20og%20retningslinjer%20vedtekn%2006.12.2007.pdf</a></li><li><a href="https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%20-%20b%20resegner_og_retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%20-%20b%20resegner_og_retningslinjer.pdf</a></li><li><a href="https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppfallsareal_21032024.pdf">https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppfallsareal_21032024.pdf</a></li></ul>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>11 154 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>R202</td></tr><tr><td><b>KPDetaljering</b></td><td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	11 154 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	R202	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<b>Delareal</b>	11 154 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	R202						
<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	U202006
<b>Navn</b>	Hornelandsvågen, utbygningsspl for felt KB7
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.12.2005

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/2983.U.202-006\\_Felt3%20c%20resegner.pdf](https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/2983.U.202-006_Felt3%20c%20resegner.pdf)

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 183 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles lekeareal
	<b>Feltnavn</b>	Leik
	<b>Delareal</b>	794 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles gangareal
	<b>Delareal</b>	4 347 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Felles grøntareal
	<b>Delareal</b>	418 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Felles avkjørsel	
<b>Delareal</b>	1 293 m <sup>2</sup>	
<b>Formål</b>	Felles parkeringsplass	
<b>Delareal</b>	3 060 m <sup>2</sup>	
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse	
<b>Delareal</b>	24 m <sup>2</sup>	
<b>Formål</b>	Annet fellesareal	
<b>Utdyp.</b>	Miljøstasjon	

<b>Id</b>	R202000
<b>Navn</b>	Horneland/ Hornelandsvågen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.05.2000

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/355/F-202-000-01\\_Felt3%20b%20resegner.pdf](https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/355/F-202-000-01_Felt3%20b%20resegner.pdf)

- [https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3088.20090008\\_KP\\_Veolegg1.pdf](https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3088.20090008_KP_Veolegg1.pdf)

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	35 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kjørevei

**R-202-000-01**

**REGULERINGSPLAN FOR GNR. 46 BNR. 14 M.FL., HORNELAND /  
HORNELANDSVÅGEN, STORD KOMMUNE**

**REGULERINGSFØRESEGNER**

**§ 1       REGULERINGSFØREMÅL.**

§ 1.1      Det regulerte området er vist på planen med plangrense.

§ 1.2      Arealet innanfor plangrensa er regulert fylgjande føremål:

**BYGGEOMRÅDE**

- Einebustader
- Konsentrerte bustader

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE**

- Kjøreveg
- Gangveg

**SPESIALOMRÅDE**

- Friluftsområde
- Kommunaltekniske anlegg
- Frisiktsone
- Bevaringsområde

**FELLESOMRÅDE**

- Felles veg/parkering
- Felles leikeområde

**§ 2       FELLES FØRESEGNER**

§ 2.1      Desse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Stord kommune.

§ 2.2      Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir imot føresegnene til planen.

§ 2.3      Transformator kioskar, kabelskap, pumpestasjonar o.l. kan oppførast i planområdet etter nærare godkjenning i kommunen.

- § 2.4 Ved alle byggje- og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til terreng og vegetasjon.
- § 2.5 Frisiktsoner, felles leikeareal og busslommer skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga (veg, vatn, avløp).
- § 2.6 Konsekvensane for dyrelivet skal vera kartlagt og evt. avbøtande tiltak i samband med dette skal vera gjennomført før utbygginga tek til.

### § 3 BYGGEOMRÅDE

#### § 3.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA.

- § 3.1.1 Som retningslinjer for byggeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og utgreiing.
- § 3.1.2 Byggegrenser er vist i planen. Endeleg plassering av bygningar vert fastsett av kommunen.
- § 3.1.3 Ubygde deler av tomte skal ikkje nyttast til lagring.

#### §3.2 OMRÅDE FOR BUSTADER

- § 3.2.1 For einebustadområde er maksimalt tillete bygd tomteområde, BYA = 25 %. Det kan byggjast maks. 2 etg. + kjellar. Max gesimshøgde er 5 meter.
- § 3.2.2 For områda for konsentrerte bustader er tillate bygd areal BYA = 35 %. Det kan byggjast maksimalt 2 etg. + kjellar. Max gesimshøgde er 6 meter. Innanfor plangrensene kan det byggjast maksimalt 112 bueiningar i konsentrert form. Desse skal fordelast som fylgjer:  
2 og 3 roms husvære: ca. 56 stk.  
4-roms husvære: ca. 56 stk.
- § 3.2.3 For områda for konsentrert utbygging, og for einebustadområda B1, B2, og B3 skal det før utbygging leggjast fram utbyggingsplan, som skal handsamast etter § 28 - 2 i Plan- og bygningslova. Utbyggingsplanen skal m.a. visa plassering og utformingar av bygningar, byggehøgder, trafikkareal, uteområde og areal for miljøstasjonar.
- § 3.2.4 Det skal nyttast saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Takform vert å fastsetja i samband med byggemeldinga.
- § 3.2.5 For einebustadomtene skal det vera plass til garasje og minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.

Frittliggjande garasje kan innanfor Tekniske føresegner (TEK) førast opp i nabogrense.

Endeleg plassering skal godkjennast av kommunen.

Plassering av garasjen skal vera vist på situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasje ikkje skal byggjast med det same.

- § 3.2.6 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller allmenn ferdsel.  
Ubebyggt areal skal gjevast ei tiltalande utforming.  
Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve.  
Gjerdemateriale og høgd på gjerde skal godkjennast av kommunen i kvart einskild høve, jfr. § 93 pkt. g i Plan- og bygningslova.
- § 3.2.7 Ved private avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.

#### § 4.0 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- § 4.1 Kjørevegar og gangvegar / fortau skal vera dimensjonert som vist i planen. Mindre endringar i horisontal- og vertikalplanet kan tillatast når detaljplanlegginga gjer dette ynskjeleg.

#### § 5.0 SPESIALOMRÅDE

##### § 5.1 FRISIKTSONE

- § 5.1.1 Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål.
- § 5.1.2 Det kan ikkje førast opp tekniske innretningar med høgd større enn 0,5 m over vegen. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

##### § 5.2 FRILUFTSOMRÅDE

- § 5.2.1 Innan området skal det ikkje etablerast bygg og anlegg, med unntak av turstiar, rasteplassar o.l.  
All vegetasjon skal vernast så langt råd er, og tynning av skogen skal berre skje etter avtale med Landbruksavdelinga i kommunen.

##### § 5.3 OMRÅDE FOR VATN- OG AVLØPSANLEGG

- § 5.3.1 Området kan nyttast til bygging av slamavskiljar for avløpsvatn. Detaljplanar for slamavskiljaren skal godkjennast av kommunen.

##### § 5.4 BEVARINGSOMRÅDE

- § 5.4.1 Området er automatisk freda i fylgje Lov om fornminne. Ingen bygge- eller anleggsarbeid kan utførast i området.

## § 6.0 FELLESOMRÅDE

### § 6.1 FELLES VEG OG PARKERING

- § 6.1.1 Felles vegar og parkeringsplassar skal vera felles for tilgrensande tomter.

### § 6.2 FELLES LEIKEOMRÅDE

- § 6.2.1 Felles leikeområde skal vera felles for einebustadene som ligg i tilhøyrande delfelt.
- § 6.2.2 Områda skal nyttast til leik og fritidsaktivitet. Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast.
- § 6.2.3 Det kan opparbeidast gangvegar, rasteplassar, sandkassar, leikeapparat etc. innan området, etter nærare godkjende detaljplanar.
- § 6.2.4 Ballplassar og leikeplassar skal opparbeidast samstundes med vegar og tekniske anlegg i feltet.

Stord, 19.03.99  
rev. 09.04.99  
rev. 13.09.99  
rev. 20.09.99

J. TUFTELAND AS

rev. 08.06.04 (§ 3.2.2)  
rev. 23.06.04 (vedtak FVS 0034/04)

Stord Kommune



Stord kommune

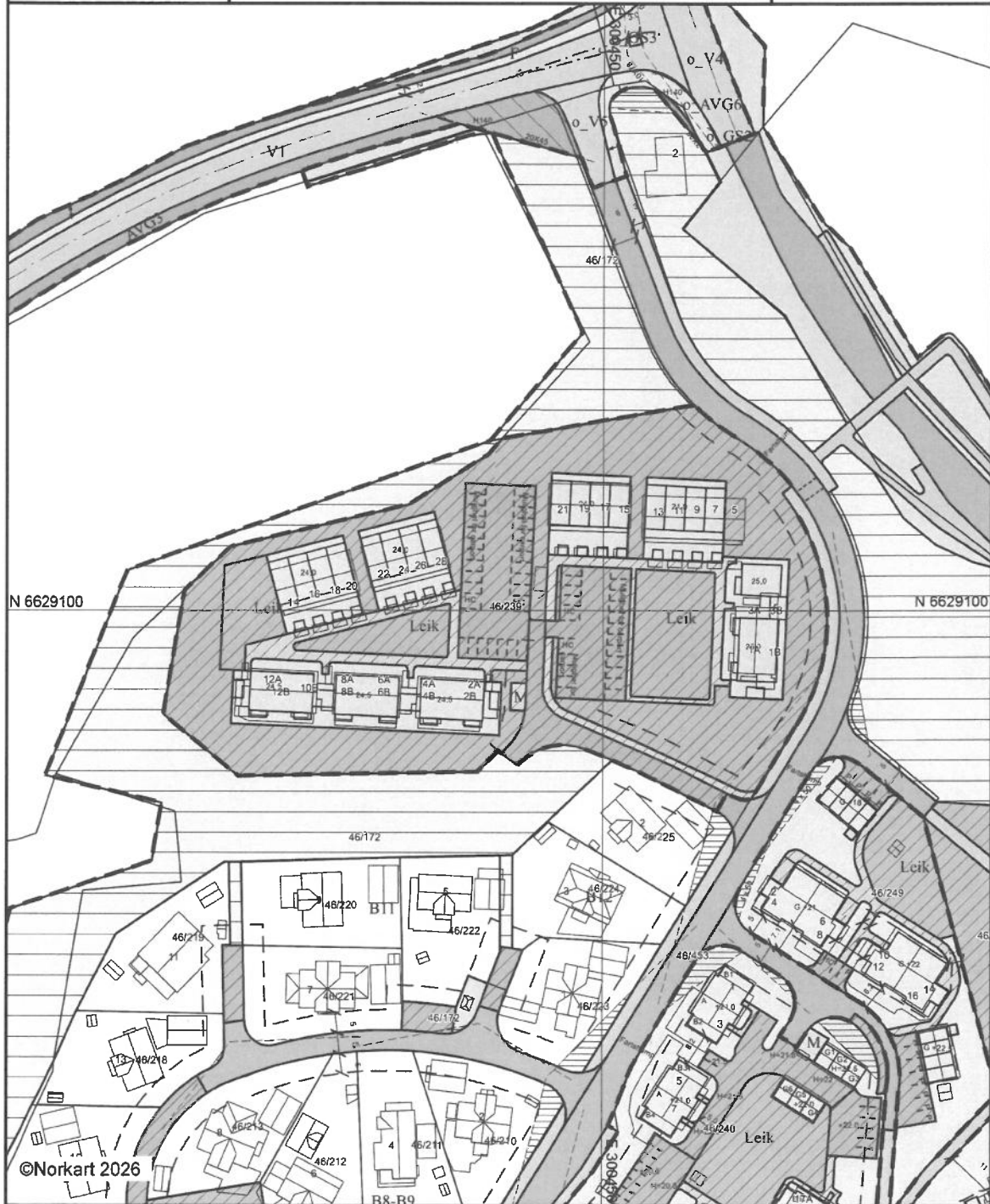
## Reguleringsplankart

Eiendom: 46/239/0/25  
Adresse: Legebrotet 4B  
Utskriftsdato: 15.04.2026  
Målestokk: 1:1500

N



UTM-32



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


## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

Frittliggjande småhusbuseiendomsområde

 Konsentrert småhusbuseiendomsområde

### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

 Kjørveg

 Anna veggrunn

 Gangveg

### Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 3)

 Friluftsområde (på land)

 Frisiktsone ved veg

 Anna spesialområde

### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal


 Felles parkeringsplass

 Felles leikeareal for barn

 Felles grøntanlegg

 Anna fellesareal for fleire eigedommar

### Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

 Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Fortau

 Gang-/sykkelveg

 Annan veggrunn - grøntareal


### Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik

 Landbruksformål


### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

 Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringssonengrense

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Planlagt buseiendomsområde

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert parkeringsfelt

 Regulert fotgjengarfelt

 Sikringsgjærde

 Målelinje/avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift kotehøgde

Abc Påskrift plantilbehør



## Stord kommune

Utskriftsdato: 17.04.2026

**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>	239	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	25
<b>Adresse:</b>	Legebrotet 4B, 5412 STORD								

Finst det ubetalte gebyrer / eideomsskatt ?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Kommentar: Kr 1351,07 med forfall 20.04.2026		
Finst det inkassokrav / legalpant ?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Kommentar: Kr 36 252,25		
Vedlegg:		
Kontonummer: 3201 23 04802		
Kid: 06222020260013187		

### 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 eigedomsføresurnader.

**U-202-006**

**UTBYGGINGSPLAN FOR FELT KB7, HORNELANDSVÅGEN,  
STORD KOMMUNE**

**REGULERINGSFØRESEGNER**

**§ 1.0 REGULERINGSFØREMÅL.**

- § 1.1 Det regulerte området er vist på planen med plangrense.  
Planområdet er ein del av stadfesta reguleringsplan for bustadfelt Horneland /  
Hornelandsvågen.
- § 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til fylgjande føremål:

**BYGGEOMRÅDE**

- Konsentrerte bustader

**SPESIALOMRÅDE**

- Frisiktsone

**FELLESOMRÅDE**

- Felles leikeområde
- Felles veg/parkering
- Felles gangveg
- Felles uteområde
- Miljøstasjon/Trafo

**§ 2.0 FELLES FØRESEGNER**

- § 2.1 Desse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og er gjeldande vedtekter i Stord kommune.
- § 2.2 Etter at dess føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir imot føresegnene til planen.
- § 2.3 Ved alle byggje- og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til terrenng og vegetasjon.
- § 2.4 Tekniske anlegg (veg, vatn og avløp) skal vera ferdig opparbeidd og godkjent av Stord kommune, før det vert gjeve byggeløyve for bustadene..
- § 2.5 Frisiktsoner og felles leikeareal skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga.

**§ 3.0 BYGGEOMRÅDE**

### § 3.1 OMRÅDE FOR KONSENTRERTE BUSTADER

§ 3.1.1 Som retningslinjer for byggeplanar gjeld reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner og utgreiing.

§ 3.1.2 Byggegrenser er vist i planen. Endeleg plassering av bygningar vert godkjent av kommunen.

§ 3.1.3 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel.

Ubebyggt areal skal gjevast ei tiltalande utforming.

Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve.

Gjerdemateriale og høgd på gjerde skal godkjennast av kommunen i kvart einskild høve, jfr. § 93 pkt. g i Plan- og bygningslova.

§ 3.1.4 Ved private avkjørsler skal det ikkje setjast opp hekk, gjerde eller andre sikthinder nærare enn 3 m frå vegen.

§ 3.1.5 Maksimalt tillete bygd areal er  $BYA = 35\%$ . Det kan maksimalt byggjast 33 bueiningar i felt KB7.

Det kan byggjast maksimalt 2 etg.

Max gesimshøgd er 6 meter.

Max mønehøgd er 8,5 meter.

§ 3.1.6 Det skal nyttast saltak med takvinkel mellom 25-30 grader.

§ 3.1.7 For bustader inntil 70 m<sup>2</sup> BRA skal det vera plass til minst 1,5 biloppstillingsplass pr. bustadeining.

For større bustader skal det vera plass til minst 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining.

§ 3.1.8 Ved seksjonering skal bustadeiningane i 1.etasje, firemannsbustadene, samt rekkebustadene disponere private hagar i areal regulert til boligformål, foran og bak bustaden, i bredde tilsvarende bredda på bustadeiningane.

Bustader i 2. høgda, firemannsbustadene, har tilgang på felles uteområde og felles leikeområde.

### § 4.0 SPESIALOMRÅDE

#### § 4.1 FRISIKTSONE

§ 4.1.1 Arealet vil i planen vera kombinert med andre føremål.

§ 4.1.2 Det kan ikkje førast opp tekniske innretningar med høgd større enn 0,5 m over vegen. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

#### § 4.2 OMRÅDE FOR MILJØSTASJON

§ 4.2.1 Området skal nyttast til plassering av bosspann og postkassestativ.

§ 4.2.2 Detaljplanar for områda skal godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk (SIM).

## § 5.0 FELLESOMRÅDE

### § 5.1 FELLES LEIKEOMRÅDE

§ 5.1.1 Felles leikeområde skal vera felles for alle bustadene innan plangrensene.

§ 5.1.2 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet.  
Vegetasjon og landskap skal i størst mogeleg grad ivaretakast.

§ 5.1.3 Det skal opparbeidast sandkassar, leikeapparat etc. innan området, etter nærare godkjende detaljplanar. Ved byggemelding skal det utarbeidast ein detaljert utomhusplan som viser opparbeiding av leikeareal, skjeringar og fyllingar, forstøtningsmurar, beplantning og gjerde. Planen skal godkjennast av Stord kommune.

§ 5.1.4 Området skal gjerdast inn og skjermast frå veg med planting. Arealet skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløve for den først bustaden.

### § 5.2 FELLES VEGAR

§ 5.2.1 Felles avkjørsle, parkering, vegar og gangvegar er felles for bustadene innanfor plangrensa.

§ 5.2.2 Detaljplanar for felles avkjørsle, parkering, vegar og gangvegar skal godkjennast av kommunen.

§ 5.2.3 Felles avkjørsle, parkering, vegar og gangvegar skal, for kvart byggetrinn, vera ferdig opparbeidd, før bygningane kan takast i bruk.

### § 5.3 FELLES UTEOMRÅDE

§ 5.3.1 Felles uteområde er del av område for konsentrerte bustader og skal vera felles for alle bustadene innan plangrensa.

§ 5.3.2 Området kan nyttast til fritidsaktivitet og gangsti. Vegetasjon og landskap skal i stort mogeleg grad ivaretakast.

§ 5.3.3 Går ut.



# Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	239	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Legebrotet 4B, 5412 STORD								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

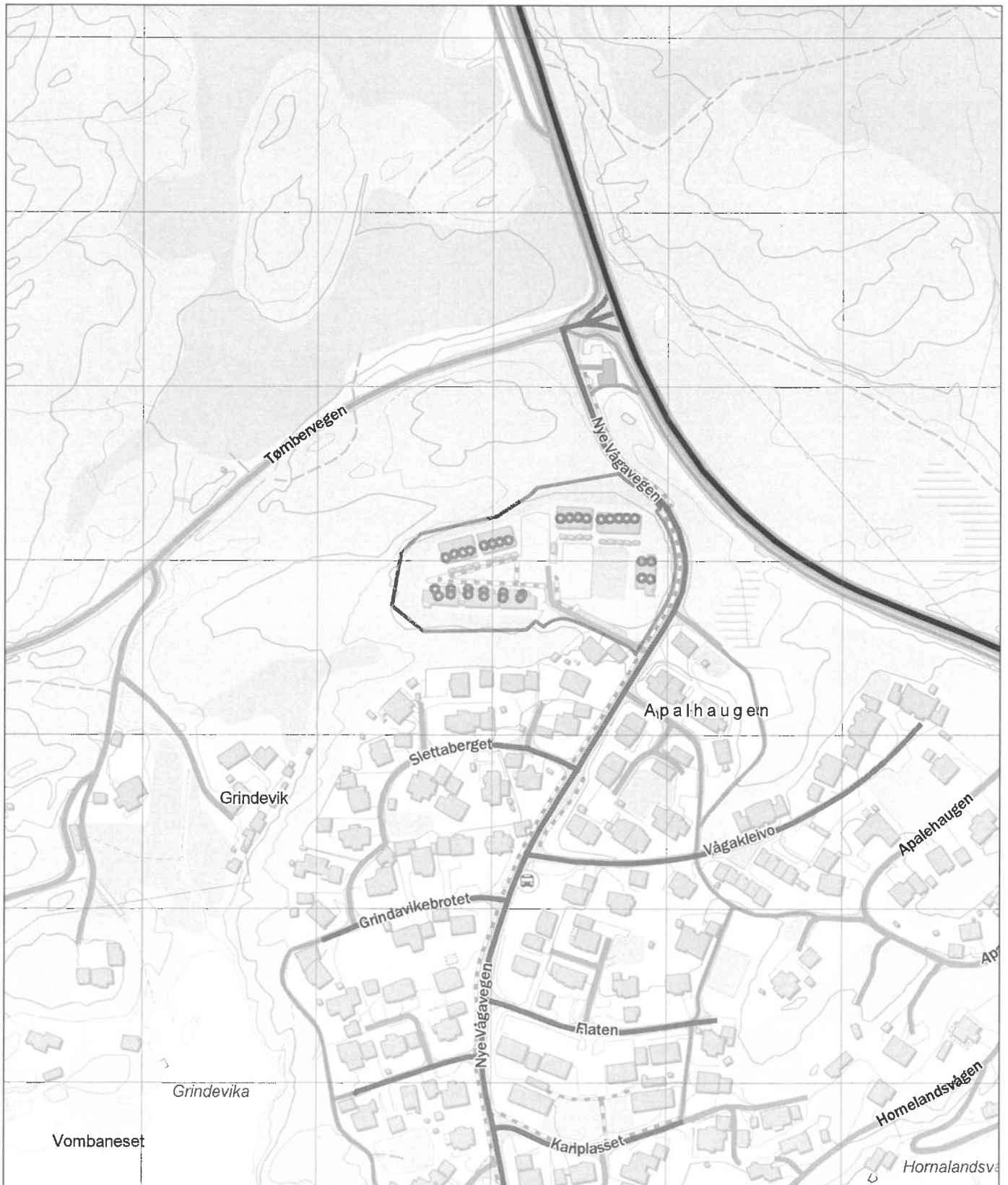
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### 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.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg	Bilferje	Annet



# Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	239	Festenr.		Seksjonsnr.	25
Adresse	Legebrotet 4B, 5412 STORD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 169,76 kr
Renovasjon	2 282,65 kr
Vann	6 416,64 kr
<b>Sum</b>	<b>15 869,05 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5122.10	1/1	0 %	5 122,10 kr	1 280,54 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	15%	63 m <sup>3</sup>	29.31	1/1	0 %	1 846,75 kr	461,68 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5302.65	1/1	0 %	5 302,65 kr	1 325,66 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	15%	63 m <sup>3</sup>	36.93	1/1	0 %	2 326,37 kr	581,60 kr
					<b>Sum</b>	<b>14 597,87 kr</b>	<b>3 649,48 kr</b>

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

---

# 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 bygningar og anlegg - framtidig
	Kombinert bygge- og anleggsformål - noverande
	Kombinert bygge- og anleggsformål - 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, Spreidde 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 - Infrastruktursoner - 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
	Detaljeringgrense
	Byggjlegrense
	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 Ferdsel
<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 Ferdsel 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 Spreid Bustad Fritid Næring	<b>LV</b>	Landskapsvernområde
<b>SK</b>	Skytebane	<b>SR</b>	Sjøfuglreservat
<b>MC</b>	Motorcross	<b>NR</b>	Naturrestat

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

### Kartopplyningar:

Kilde for basiskart: Norge Digitalt N1 / N20 / N50 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89  
 Date for basiskart: 15.10.2010 Høgdegrunnlag: NN 1954 Ekvdistanse: 10 m (1:20000) / 20 m (1:55000) Kartprodusent: Stord kommune

### Kartmålestokk: {%MSTK%}

0 200 400 m



## STORD KOMMUNE Kommuneplan 2010 - 2021

Arealplan-ID:  
**122120090008**

### SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Revisjon

SAKSNR DATO SIGN.

Vedtatt planprogram:

1. gangs handsaming: Frå: 31.03.2011 Til: 01.06.2011

PS 11/11 26.11.2009

PS 11/11 16.03.2011

2. gangs handsaming:

PS 48/11 07.12.2011

Vedtatt kommunestyret:

# 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 planskildring 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 omgjevnader. 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 detaljera 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 tomta 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 tomta 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 kulturminnemiljø 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 stød- 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 områdedisponeringar 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 utnyttning 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 føresegner. 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 leggjast 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 pliktar og rettar for begge partar. Avtalen kan gjelda tilhøve som det er gjeve føresegner 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, ønskje og intensjonar slik dei er nedfelt i kommuneplanen eller reguleringsplan.
- § 1.14 Normalt skal det inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggingssaker 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 sitt 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 leggjast 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. Areala 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> uteopphaldsareal (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> uteopphaldsareal 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 uteopphaldsareal 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 Innanfor 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 oppfylle, 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 tilfredsstiller 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 tilfredsstilla krava til mekanisk påkjenning og dei skal vedlikehaldast. Grafitti og lause plakatrestar skal straks fjernast. Lysarrangement som ikkje fungerer fullt ut skal sløkkjast 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
Treningscenter	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 reserverast rørslehemma. Plassane skal plasserast 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.

## 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 uteoppfallsareal (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, trafikk sikre tilkomstar m.m er opparbeidde og ferdigstilte før det vert gjeve

### 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 terrenninggrep 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.

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 Innfor 100- metersbeltet frå sjø og vassdrag er det tillate med nødvendige bygningar, landbruksgjerde, 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 bueiningar 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 Innfor 100 – metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområde 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 friluftinteresser og landbruk og som føreset kryssing av eller tilkomst til og langs vassdraga er unntatte forbodet. Annan avstand enn 50 m kan fastsetjast gjennom reguleringsplan dersom det vert dokumentert at omsynet til natur-, kultur- og friluftinteressene vert ivareteke. (pbl § 11-11)
- § 4.3 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokalisert nærare enn 200 m frå sikra sjøfugtområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur- og sjøbruksmiljø (pbl § 11-11)
- § 4.4 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokalisert 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 friluftinteressene 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 nyttrafikk 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 aktivitetar. Innfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for Digernessundet (R-116)

## 5. OMSYNSSONE (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, ødeleggja, 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 Sikringssone (byggeforsbod 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 Sikringssone (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 drikkevatt.

### § 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 leggast 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 leggast 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 naturmiljø (byggningsvern) (H570\_158 – 238)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Dei verneverdige enkeltobjekta og naturmiljøa i den vedtekte kommunedelplanen for kulturminne og naturmiljø 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 byggjesaker 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 kulturminnelova. 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 samanhangande 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	Nesjaberget	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 bustadføre mål 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	Kjømteinsvegen	18.04.85	
R	34	Lauvdalen	26.06.86	Endra føresegner
R	35	Trodlaugaugen, 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	Kjømteinsbakken – 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	Kjømteinsvegen – 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	Littabø, blad III	13.08.76	Endra føresegner
R	102 A	Littabø 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	Tjødnatio skule	29.06.83	
R	109	Utslettevegen mangler i Linn si liste!	30.08.83	
R	110	Hillarhaugen, Fv. 67 Litlabø samfunnshus	18.12.86	
R	110-001	Litlabø 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	Kaltanes	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	Littestølen, 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 - Vågodden, reg. plan	23.11.00	
U	206-001	Hornelandsvågen -Vågodden, 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	Øvrebø 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	Justagjerdet, 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	<b>Endra føresegner</b>
R	251-000	Heiane Vest	23.11.06	<b>Del av planen vert erstatta av ny plan for felt 19</b>
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	<b>Endra føresegner</b>
R	259-000	Gnr 46 bnr 21, Horneland	29.01.09	
R	260-000	Gnr 44 bnr 434, Eldøy	25.09.08	<b>Endra føresegner</b>
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	<b>Endra føresegner</b>
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

**Eksisterande 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

**Eksisterande 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 Vålevågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_111	11/22 kV Nordre Tveita	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_112	11/22 kV Kattnakken - 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-Brotaneset	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 (kjerneområde)
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 Litlabø	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 Hystadmarkjo	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_138	4 Sponavikjo	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 Dårjorden	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H540_1	Heiane Sør	Omsyn Grønnstruktur
H560_126	Digernes - BN00041869	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_127	Tveitavatn - 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 Tjødnadalen 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	Store dalen - BN00041856	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_244	Landåsvatn - BN00041843	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_245	Sponavikjo - 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	Kuhidlevika - 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	Rømmetveit nordaust	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_264	Rømmetveit 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 Vatna	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 Littabø	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	Iglåtjørna	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 lovverk
H810_27-29,35	Huglo	Gjennomføringszone - Krav om felles planlegging
H910__	Heile kommunen	Reguleringsplan skal framleis gjelde - sjå vedlegg A