DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Ørehaug 23

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

STORD BOLIGTAKSERING

Rekkehus

Ørehaug 23, 5414 STORD

STORD kommune

gnr. 24, bnr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 21.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14205-1995 **Eiendomsverdi ref nr:** YE1443

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 tømrar. 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 for mer informasjon.



Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset er oppført i 1971 og har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet kjøkken og varmtvannsbereder. Boligen fremstår med normal slitasje ut fra alder, men det er registrert flere bygningsdeler med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Bad, vaskerom, deler av kledning og enkelte dører har størst avvik. Det er også registrert fuktpåvirkning i kjeller samt eldre tekniske installasjoner og drenering. Fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingstiltak må påregnes.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn og grunnmur i betong. Videre er bindingsverksvegger, etasjeskille og takkonstruksjon i tre. Vinduer har karmer i tre med 2 -lags glass. Ytterdører er i tre. Utvendig er det stående bordkledning, metallplater på tak og takrenner og nedløp i plast. Det er balkong i 2.etasje og markterrasse tilknyttet 1.etasje.

INNVENDIG Gå til side

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Laminat, fliser og parkett/tregulv.
Vegger: Strier, panel og malte plater.
Tak: Panel, malte plater og himlingsplater.

- Boligen har elementpipe med mulighet for påkobling av vedovn.
- Boligen har malt tretrapp.
- Det er profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har gulvbelegg, baderomsplater på vegg og malte plater i tak. Rom er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med vask. Rom er oppvarmet med stråleovn.

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

Vaskerom
Vaskerom har betonggulv, panel og murvegger og panel i tak. Rom er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er varmtvannstank på ca. 200 liter.
- Det er sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.
- Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår.
- Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt plate mot grunn.
- Bolig har et flatt terreng.
- Avløpsrør og vannledning har ukjent material.
- Vann og avløp er offentlig.

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

Det er registrert forhold ved boligen som avviker fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

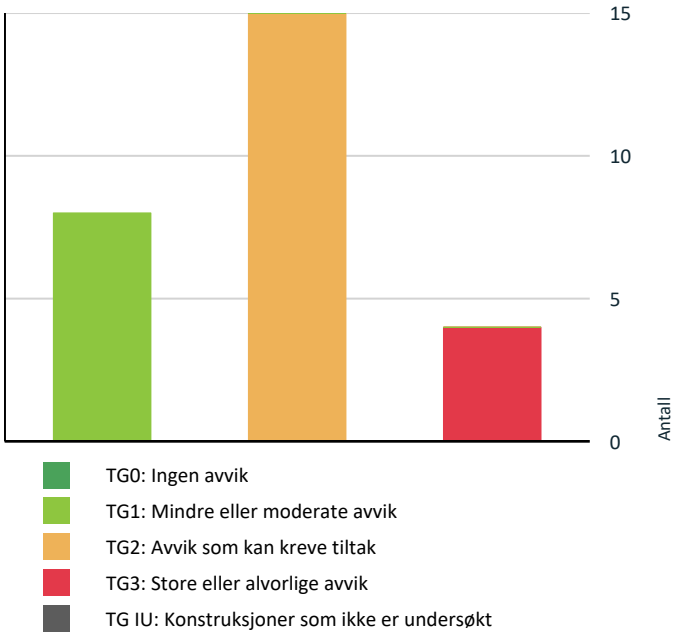
Rekkehus

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

Det er forskjeller mellom plantegning i kjeller og faktiske forhold. Plantegninger i 1.etasje og 2.etasje fremstår slik som plantegning viser.

Sammendrag av boligens tilstand

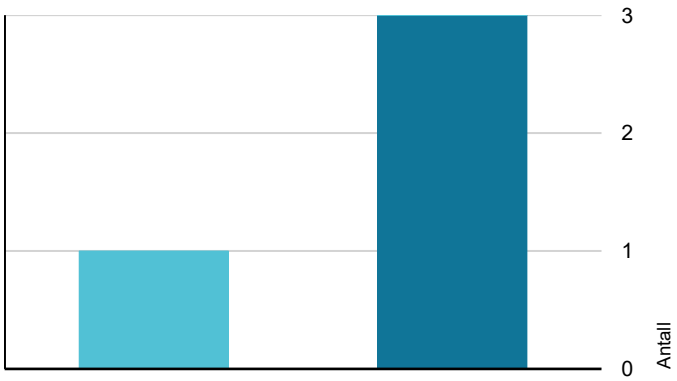
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1971

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

2014	Modernisering	Varmtvannsbereder.
2014	Modernisering	Modernisert soverom med nye veggplater.
2017	Modernisering	Kjøkken ble modernisert.
2026	Modernisering	Satt inn vindu i kjeller. Vindu har datering fra 2023.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Undertaket er av en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undertaket fremstår uten registrerte tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet. På grunn av alder anbefales jevnlig kontroll i forbindelse med ordinært vedlikehold av taket. Eventuelle tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning bør undersøkes nærmere.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er i plast.
Det er montert snøfangere på tak.
Det er montert heldekkende pipehatt.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med stående trekledning. Konstruksjonen er vurdert ut fra visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.
Veggkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon hvor skadeomfang og tilstand bak kledningen ikke kan fastslås uten ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert råteskader i nedre del av bordkledningen. Skadene er mest fremtredende i områder utsatt for fuktbelastning, og enkelte bord har betydelig nedbrytning av treverket.

Det ble videre registrert at det ikke er montert musebånd eller annen sikring mot skadedyr i luftespalten bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet kledning har redusert funksjon og gir økt risiko for videre nedbrytning av tilstøtende bygningsdeler dersom forholdet ikke utbedres. Skadet kledning bør skiftes ut, og årsaken til fuktbelastningen bør kartlegges og utbedres samtidig. Ved utskifting anbefales det å etablere tilstrekkelig avstand mot tilstøtende konstruksjoner og montere musebånd eller tilsvarende sikring i luftespalten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon er for det meste skjult og inspisert fra 2.etasje, loft over kjøkken og fra bakkeplan.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Ett vindu i kjeller er opplyst å være skiftet i 2023. Vinduene er vurdert ut fra visuelle observasjoner og stikkprøvekontroll av tilgjengelige vinduer.

Årstall: 1971 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Vinduer er av høy alder og har passert forventet brukstid. Det ble registrert tegn til normal aldersslitasje i form av avflassing i overflatebehandling, stedvis treghet ved åpning og lukking samt tegn til fuktpåvirkning i enkelte karmer. Det ble også registrert begynnende råteskader i utvendige karmer enkelte steder.

Det ble videre observert tegn til kondens på enkelte vinduer. Dette kan forekomme som følge av temperatur- og fuktforskjeller, men kan også være et tegn på redusert isolerende evne i eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene har behov for løpende vedlikehold og enkelte lokale utbedringer. Overflatebehandling og begynnende råteskader bør utbedres for å begrense videre nedbrytning av treverket. Som følge av alder må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting av vinduer påregnes.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedinngangsdør i tre, balkongdør i tre med isolerglass fra ca. 1995 samt kjellerdør i tre. Dørene er vurdert ut fra visuelle observasjoner og funksjonsprøving der dette var mulig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert værslitasje og utvendige skader på balkongdøren.

På kjellerdøren ble det registrert råteskader i nedre del av dørblad og tilstøtende trekonstruksjoner. Skadene har medført nedbrytning av treverket og redusert materialkvalit

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadene medfører redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk bør repareres eller skiftes ut. Det anbefales samtidig å undersøke årsaken til fuktbelastningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong med tilkomst fra stue i 2. etasje samt terrasse og utvendig trapp tilknyttet 1. etasje. Konstruksjonene er oppført med bæresystem, dekke og rekkverk i tre. Balkong og terrasse er vurdert ut fra visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettesjiktet under balkongen er av en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert fuktskjolder på undersiden av balkongen, noe som kan indikere at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Videre ble det registrert skjevheter, slitasje og vedlikeholdsbehov på terrasse og utvendig trapp. Trevirket er stedvis værslitt, og konstruksjonene fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonene har behov for vedlikehold og videre oppfølging. Terrasse og trapp bør kontrolleres nærmere, og skadede eller deformerte bygningsdeler bør utbedres ved behov. På grunn av alder på tettesjiktet og registrerte fuktskjolder anbefales jevnlig kontroll av balkongkonstruksjonen for å avdekke eventuell videre fuktpåvirkning. Fremtidige utbedringer eller utskifting av tettesjikt må påregnes som følge av alder og slitasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Laminat, fliser og parkett/tregulv.
Vegger: Strier, panel og malte plater.
Tak: Panel, malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På befaringstidspunktet pågikk det arbeider på enkelte overflater. Det ble registrert flere overflateskader og uferdige arbeider som medfører behov for utbedring og ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatene bør utbedres og pågående arbeider ferdigstilles for å oppnå normal standard og funksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Mot grunn er det støpt plate.

Det er foretatt stikkprøvevise 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:
2.Etasje: Stue/kjøkken.
1. Etasje:
Det er ikke tatt målinger i kjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med mulighet for påkobling av vedovn. Innvendig pipe er ikke inspisert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng har gulv av betong og vegger av betong/mur. Hulltaking ble ikke utført da konstruksjonene ikke var tilgjengelige for kontroll på grunn av tilliggende innredninger og konstruksjoner.

Rom under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen, og det må forventes høyere fuktnivåer i slike konstruksjoner enn i øvrige deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert utslag på fukt ved bruk av indikasjonsmåler i betonggulv og grunnmur. I påbegynt innredet rom i kjeller ble det målt forhøyede fuktverdier på inntil ca. 17,9 vektprosent i trevirke.

På grunn av manglende tilgang til konstruksjonene kunne årsak og eventuelt omfang ikke fastslås nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De registrerte fuktverdiene indikerer at konstruksjonene er utsatt for fuktpåvirkning. Fuktforholdene bør følges opp, spesielt i områder hvor organiske materialer er eller planlegges benyttet mot grunnmur eller betonggulv. Ved videre innredning eller rehabilitering anbefales løsninger som tar hensyn til risikoen for fukt i konstruksjoner under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert skader på enkelte dørblad og håndtak. Videre ble det registrert at enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadede overflater og beslag kan utbedres ved vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter. Dører som tar i karm bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for bygningens konstruksjon eller sikkerhet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad har gulvbelegg, baderomsplater på vegg og malte plater i tak. Rom er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med vask. Rom er oppvarmet med stråleovn.

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert manglende fall mot sluk og manglende oppkant/terskel ved dusjsonen. Ved en eventuell lekkasje eller vannsøl kan vann ledes ut av våtsonen før det når sluket.

Det ble registrert manglende mekanisk avtrekk fra rommet.

Sluk er av støpejern og vurderes å være fra byggeår. Det ble registrert rustangrep i sluket. Tettesjiktets alder og utførelse er ukjent, men vurderes å være av høy alder.

Videre ble det registrert skade på baderomsinnredningen samt knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet har flere forhold som medfører økt risiko for fuktskader og redusert funksjon sammenlignet med dagens krav og forventninger til våtrom. Særlig alder på sluk og tettesjikt, mangelfull ventilasjon og utilfredsstillende fallforhold gir økt risiko for skadeutvikling over tid.

Det anbefales en nærmere vurdering av våtrommets oppbygging og tekniske tilstand. Oppgradering eller full rehabilitering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1%.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har betonggulv, vegger av betong/mur og panel samt himling av panel. Rommet er innredet med utslagsvask, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av rommet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner utført på befaringstidspunktet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke registrert dokumentert tettesjikt på gulv eller vegger i områder utsatt for vannsøl.

Rommet har støpejernssluk av høy alder. Det ble registrert betydelige rustangrep i sluket, og slukets gjenværende levetid vurderes som usikker.

Videre ble det registrert manglende mekanisk avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vaskerommet har en utførelse og teknisk standard som gir økt risiko for fukt- og vannskader sammenlignet med dagens løsninger. Særlig slukets alder og tilstand, samt manglende ventilasjon og fuktsikring, medfører økt risiko for skadeutvikling over tid.

Det anbefales å foreta en nærmere vurdering av rommets tekniske tilstand. Oppgradering av rommet og utskifting av sluk må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført da rommet i hovedsak er oppført med mur- og betongkonstruksjoner. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, fuktindikering på overflater samt fuktmåling i tilgjengelig trekonstruksjon mot betonggulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjoner. Fuktpåvirkningen kan være relatert til rommets alder, bruk og manglende fuktsikring. På grunn av begrenset tilgang til konstruksjonene kan skadeomfanget ikke fastslås nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrerte fuktverdier indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonene. Ved anbefalt oppgradering av vaskerommet bør tilliggende konstruksjoner undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer utføres dersom det avdekkes skader.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøl -/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Det er ikke registrert komfyrvakt eller automatisk vannstoppsystem. Dette er krav etter dagens regelverk, men var ikke et krav på tidspunktet kjøkkenet ble etablert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert pågående arbeid på kjøkkenet. Front på oppvaskmaskin og enkelte sokkellister mangler på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men enkelte arbeider er ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er stoppekran på vaskerom som fungerte på besøksdag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendige vannledninger vurderes i hovedsak å være fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Røranlegg er ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre kobberrør har økt risiko for korrosjon, lekkasje og materialsvikt. Selv om det ikke ble registrert lekkasjer ved befaring, må påregnelig vedlikehold og utskifting forventes. Tilstanden bør følges med jevnlig kontroll.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendige avløpsrør vurderes å være fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre plastavløp kan over tid få redusert funksjon grunnet slitasje, pakningssvikt eller materialtretthet. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring.

Påregnelig vedlikehold og eventuell utskifting må forventes på sikt, da det er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og avtrekk gjennom ventilasjonskanaler. Ventilasjonskanalene er utført i eternitt, et materiale som normalt inneholder asbest.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert skader på enkelte ventiler i grunnmur. Skadene kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskifting.

Ventilasjonskanalene er utført i eternitt. Eternitt inneholder normalt asbest, og det må tas særskilte forholdsregler ved eventuell bearbeiding, fjerning eller utskifting av kanalene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadede ventiler bør repareres eller skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting. Ved fremtidige arbeider på ventilasjonsanlegget må det påregnes særskilt håndtering av eternittkanalene i henhold til gjeldende regelverk. Asbestholdige ventilasjonskanaler representerer normalt ingen helsefare så lenge materialet er helt og ikke bearbeides.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Det er varmtvannstank på ca. 200 liter som er plassert på vaskerom.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstanken er fra 2014 og har passert 10 år. Det er ikke registrert tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende eget elektrisk punkt kan gi redusert sikkerhet og mindre fleksibilitet ved bruk og service. Ved utskifting av varmtvannstank eller oppgradering av det elektriske anlegget anbefales det å etablere egen kurs i henhold til dagens krav.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse
Det er sikringsskap med skrusikringer plassert i kjeller.
Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:
6 x 10A, 1 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 rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår og har passert forventet levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på fornyelse.

Drenerende tiltak er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drenering er fra byggeår og har passert forventet levetid. Dette medfører redusert funksjon og økt risiko for svikt over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om det ikke ble registrert forhold som indikerer redusert funksjon på befaringsdagen, medfører alder økt risiko for fremtidig svikt. Tilstanden bør følges opp over tid, og oppgradering må påregnes ved tegn til fuktproblemer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpt plate mot grunn.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig har et flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert flatt terreng eller begrenset fall bort fra grunnmur. Enkelte områder har terreng og masser tett inntil grunnmur.

Dette kan medføre økt belastning på grunnmur og drenering ved større nedbørsmengder eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende fall bort fra grunnmur kan over tid bidra til økt fuktpåvirkning på konstruksjonen og redusert effekt av drenering.

Det anbefales å etablere tydelig fall bort fra grunnmur (minimum ca. 1:50 de første 3 meter der forholdene tillater det) samt sikre at masser ikke ligger for høyt mot mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør og vannledning har ukjent material men ut i fra byggeår i antatt plast. Vann og avløp er offentlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent materiale og alder, men vurderes å være fra byggeår. Forventet levetid er derfor i stor grad passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alderen på ledningene tilsier økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Ledningene ligger skjult i grunnen og tilstanden er ikke kontrollert. Fremtidig utskifting må påregnes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert forhold ved boligen som avviker fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper i trapp.
Det er ikke utført radonmåling i boligen.
Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.
Det er ikke registrert røykvarsler i 2. etasje.
Trappen til kjeller har større åpning mellom enkelte trinn enn det som tillates etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Forholdene representerer avvik fra dagens krav til helse, miljø og sikkerhet. Det anbefales å etablere håndløper i trapp, montere røykvarsler i henhold til gjeldende anbefalinger og gjennomføre radonmåling. Rekkverk og trapp kan oppgraderes dersom man ønsker et sikkerhetsnivå tilsvarende dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

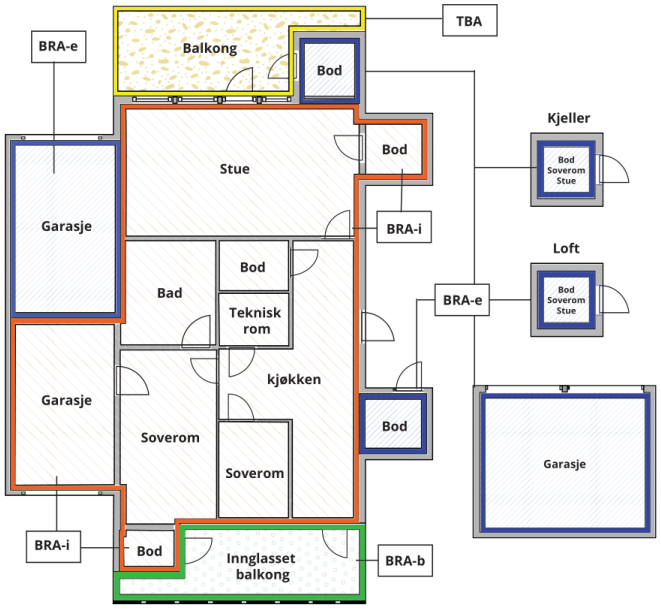
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	47			47	12
1. Etasje	46			46	
Kjeller	46			46	
SUM	**139**				**12**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, entré, gang m/trapp, bad		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, bod 2, vaskerom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forskjeller mellom plantegning i kjeller og faktiske forhold. Plantegninger i 1.etasje og 2.etasje fremstår slik som plantegning viser.

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
10.6.2026	Øystein Mæland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	24	165		0	392 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ørehaug 23

Hjemmelshaver
Lima Brynjar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde med gangavstand til barnehage, skoler og laokal butikk.

Adkomstvei

Det er avkjørsel til tomt 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: Boligbebyggelse

Om tomten

Tomt er på 392 m². Det er terrassedekke på inngangsside og hage på fremsiden av bolig.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til egenerklæring og salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Skadeforsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.06.2026	Egenerklæring fra selger er mottatt i etterkant av befaring og er hensyntatt i rapporten der det er relevant.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.06.2026	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen og fått rapport til gjennomlesning.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•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 bygningssakyndige 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, branncelle r 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

PERSONVERN

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

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

Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller demontering utover forskriftens minstekrav. Skjulte feil og mangler kan forekomme selv om de ikke var synlige ved befaring.

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 pågående arbeid i bolig på besøksdag med stedvis begrenset synlighet.

Eiendomsmegler Norge,
Stord

Gjensidige

Egenerklæring

Ørehaug 23, 5414 STORD

21 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ørehaug 23	Ørehaug 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ca februar 2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2014-20026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Lima, Brynjar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekasje via ventilator på kjøkken før kjøkken blei oppusset i 2017. Nå ok. Utvendig arbeid utført av eier

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis demontert.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37589042

Egenerklæringsskjema

Name

Brynjar Lima

Date

2026-06-21

Identification

Brynjar Lima

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 24, Bruksnummer 165 i 4614 STORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.06.2026 kl. 07.45
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.06.2026 kl. 07.43

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/209199-1/200 13.03.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 550 000
Omsetningstype: Fritt salg
LIMA BRYNJAR
FØDT: 10.10.1984

Andel i realsameie:

903193-1/49 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 4614 GNR: 24 BNR: 117 IDEELL: 1/16

HEFTELSER

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.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

2025/517883-1/200 09.05.2025 10:57 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 900 000
Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/468640-1/200 29.04.2026 11:49 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 550 000
Panthaver: HAUGESUND SPAREBANK
ORG.NR: 837 895 502
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1972/2577-1/49 19.04.1972

1972/2577-1/49 19.04.1972 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4614 GNR: 24 BNR: 117

2020/1436496-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1221 GNR: 24 BNR: 165

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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 24, Bruksnr 165	**Kommune:**	4614	Stord
Adresse:				
Veiadresse:	Ørehaug 23, gatenr 1154 5414 Stord	**Grunnkrets:**	501	Haga
		Valgkrets:	3	Nordbygdo
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7050101	Stord
		Tettsted:	5053	Leirvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.04.1972	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	392,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4614/24/165	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	19.04.1972	Avgiver	4614/24/117	-392,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/24/165	392,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ørehaug 23	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	149,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	149,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174053960			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		45,0		45,0			
H01		52,0		52,0			
H02	1	52,0		52,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

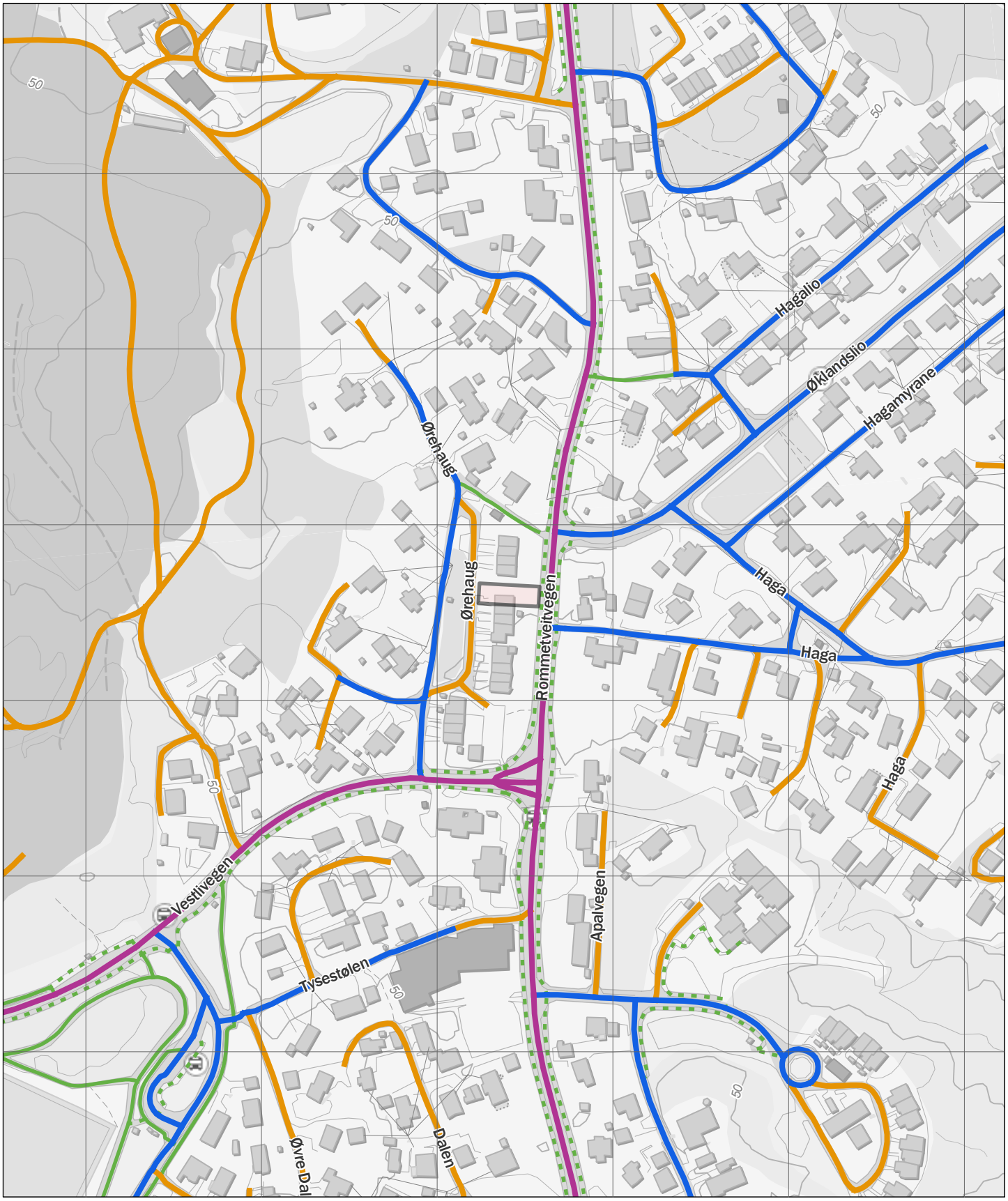
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stord
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 24/165/0/0
Adresse: Ørehaug 23, 5414 STORD

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/06/2026



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

ambita

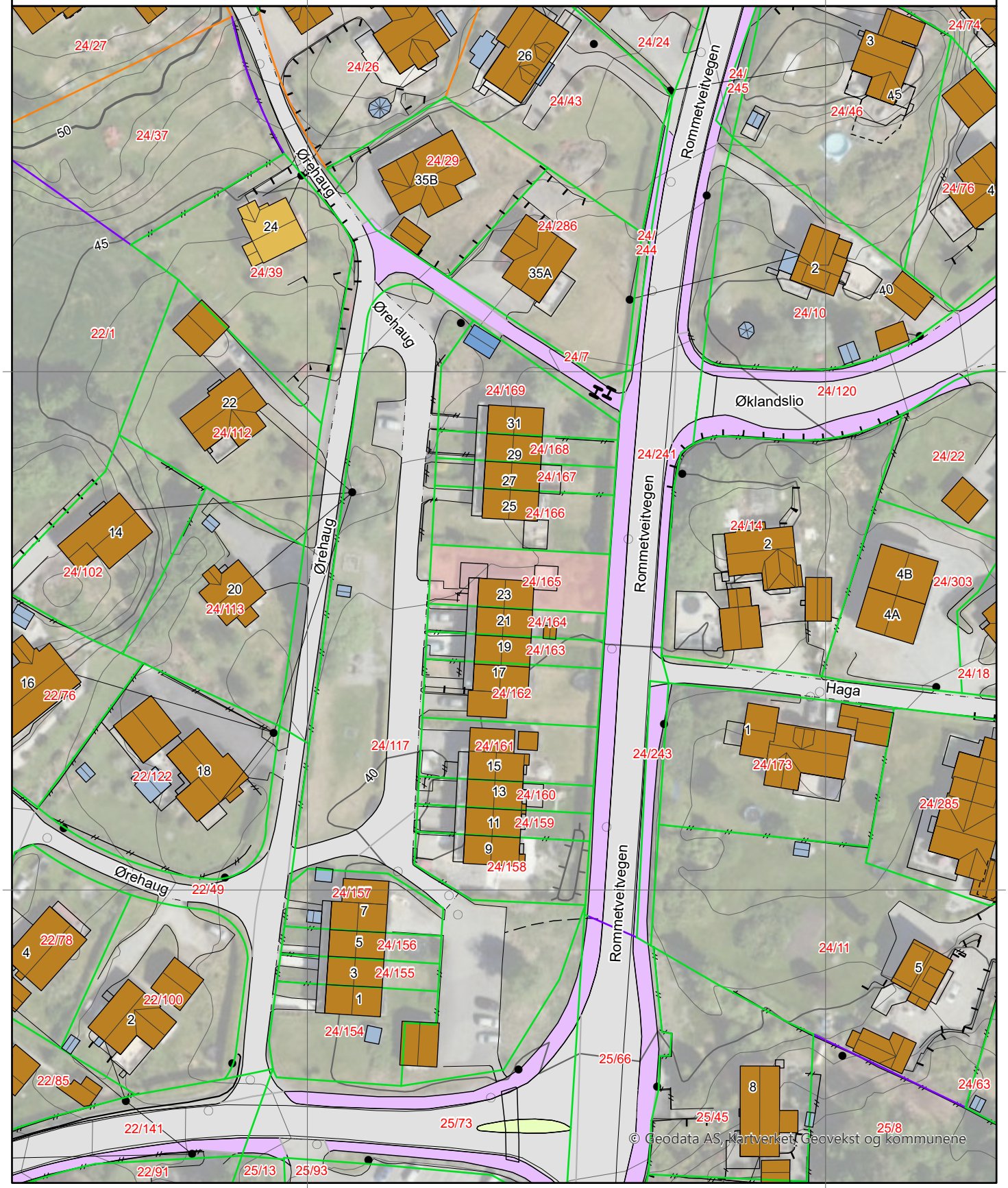
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/24/165/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/24/165/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2026



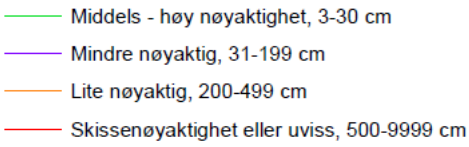
0 25 50 m

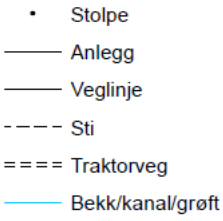
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

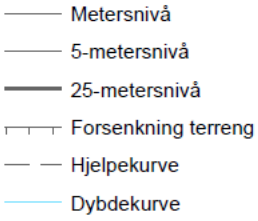


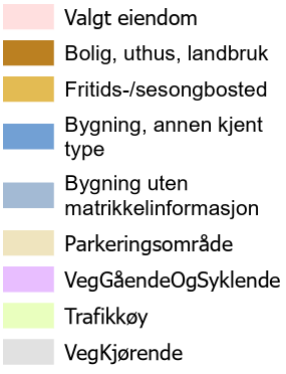
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Stord kommune
Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 04.06.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	165	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	191818951	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	174053960	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ørehaug 23, 5414 STORD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		25.02.2016	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 191818951

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

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

E-post: rbo@stord.kommune.no

Utskriftsdato: 05.06.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	165	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Ørehaug 23, 5414 STORD								

Finst det ubetalte gebyrer / eigedomsskatt ?	Ja ☒	Nei ☐
Kommentar: faktura for mai kr 1808,47 forfall 20.06.2026		
Finst det inkassokrav / legalpant ?	Ja ☐	Nei ☐
Kommentar:		
Vedlegg:		
Kontonummer: 3201 23 04802		
Kid: 15083832748532102		

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

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

Utskriftsdato: 04.06.2026

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	165	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørehaug 23, 5414 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	9 637,26 kr
Feiing	592,56 kr
Renovasjon	3 641,40 kr
Vann	8 335,56 kr
Sum	**22 206,78 kr**

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	2 134,23 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	15%	134.1 m^3	29.31	1/1	0 %	3 930,94 kr	1 637,89 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5302.65	1/1	0 %	5 302,65 kr	2 209,44 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	15%	134.1 m^3	36.93	1/1	0 %	4 951,84 kr	2 063,27 kr
Feiing og tilsyn	0%	1 pipe	503.00	1/1	0 %	503,00 kr	209,60 kr
					Sum	**19 810,53 kr**	**8 254,43 kr**

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.

Utskriftsdato: 04.06.2026

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	165	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørehaug 23, 5414 STORD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	2 358 191,00 kr
Skatt	1 891,00 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.

TEIKNFORKLARING

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

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

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

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

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

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

Landbruks-,natur- og friluftsformål 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
- Drikkevatn - 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 - Infrastruktursone - 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
- Byggjegrense
- 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 bro - 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	Bustadområde	**AK**	Akvakultur
B/N	Bustad/næring	**AFF**	Akvakultur Fiske Ferdsel
FB	Fritidsbustad	**F**	Kast- og låssettingsplassar
BS	Barneskule	**NF**	Natur Friluftsområde
US	Ungdomsskule	**FFNF**	Fiske Ferdsel Natur Friluftsområde
K	Kyrkje	**SB**	Småbåthamn
G	Gravlund	**OH**	Offentleg hamn
H	Helse	**OLH**	Opplagshamn
ID	Idrettsanlegg (hestesport)	**IH**	Industrihamn
I	Industri	**NV**	Nedslagsfelt drikkevann
N	Naustområde	**VV**	Verna vassdrag
S	LNFR Spredt Bustad Fritid Næring	**LV**	Landskapsvernområde
SK	Skytebane	**SR**	Sjøfuglreservat
MC	Motorcross	**NR**	Naturreservat

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

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

Kartmålestokk: {%MSTK%}

0 100 400 m

N

STORD KOMMUNE

Kommuneplan 2010 - 2021

Arealplan-ID:

122120090008

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA	SAKSNR	DATO	SIGN.
Revisjon			
Vedtak planprogram:		**26.11.2009**	
1. gangs handsaming:	**PS 11/11**	**16.03.2011**	
Offentleg ettersyn: Frå: 31.03.2011 Til: 01.06.2011			
2. gangs handsaming:	**PS 48/11**	**07.12.2011**	
Vedtak kommunestyret:			

Vedlegg 1

Føresegner og retningsliner 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 omgivnader. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering. (Pbl §§ 12-2 og 12-3)

Områderegulering skal utarbeidast av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen finn det naudsynt for å gje meir detaljerte områdevise 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 m², 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 (pgl § 11-9 nr.6)

§ 1.6 Verneverdige einskildbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogeleg grad takast vare på som bruksressursar og verta sett i stand (pbl § 11-9 nr.7)

§ 1.7 Det skal leggjast vekt på god stad- og landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast (pbl § 11-9 nr.6 og 7)

§ 1.8 Ved all planlegging og 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 utnytting i desse reguleringsplanane endra til prosent bygd areal maks 30% -BYA og maks bygd areal på garasje til maks 50 m² -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 fylkesvegar 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 oppfyllast.
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, trafikksikker 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 trafikksikker 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 m² ha minimum 150 m² uteopphaldsareal (MUA) på bakken. For kvar bueining under 60 m² er kravet 50 m².

§1.23 I området for konsentrert småhus skal kvar bueining over 60 m² ha minimum 50 m² uteopphaldsareal på bakken. For kvar bueining under 60 m² er kravet 25 m².

§1.24 I sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg skal det vera minimum 15 m² felles uteopphaldsareal på bakken for kvar bueeining og minimum 6 m² 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 m². Leikeplassen skal vera universelt utforma og innehalda minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker.

§1.26 Innafor 150 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til nærleikeplass på minimum 1000 m². 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 m². Grendeleikeplassen skal innehalda ballfelt på 40 x 60 m med oppsett mål 2x 5 m.

§1.28 I område der krav til fellesareal kan vera vanskeleg å oppfylla, kan det gjerast avtale om frikjøp. Frikjøpsbeløpet vert fastsett av kommunestyret og frikjøpsmidlane skal nyttast til opparbeiding eller oppgradering av offentlege areal i nærleiken til byggeområdet.

SKILT OG REKLAME (PBL §11-9 NR.5)

§1.29 Skilt og reklameinnretningar skal utførast på ein måte som etter kommunen si vurdering 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 m2 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 frittståande 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 samanhangande 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 m².

§ 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 m²	2 pl	2 pl
Frittliggjande småhus	Bueining 60 - 90 m²	1,5 pl	2 pl
Frittliggjande småhus	Bueining under 60 m²	1,0 pl	1 pl
Konsentrert småhus	Bueining over 90 m²	1,5 pl	2 pl
Konsentrert småhus	Bueining 60 – 90 m2	1,0 pl	2 pl
Konsentrerte småhus	Bueining under 60 m²	0,5 pl	1 pl
Bustadblokker og bustader i kombinerte bygg innanfor sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg	Bueining over 90 m²	1,5 pl	1,5 pl
Bustadblokker og kombinerte bygg	Bueining 60 – 90 m²	1,0 pl	1,5 pl
Bustadblokker og kombinerte bygg	Bueining under 60 m²	0,5 pl	1 pl
Fritidsbustad	Eining	1,0 pl	2 pl
Forretning	Pr.50 m² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Kontor	Pr. 50 m² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Industri og lager	Pr. 100 m² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Småbåtanlegg med inntil 20 båtplassar	Pr. båtplass	0,4 pl	0,3 pl
Småbåtanlegg med over 20 båtplassar	Pr. båtplass	0,3 pl	0,3 pl
Hotell/ overnatting	Pr. gjesterom Pr.tilsett	0,6 pl 0,5 pl	 0,5 pl
Treningssenter	Pr.50 m² 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 leggjast 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 syklar.*

§ 1.50 *Parkering i tilknyting til utbygging i Leirvik og Sagvåg skal i hovudsak leggjast 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 oppfyllast.*

§ 1.53 *Stord kommune sine rettleiarar for universell utforming av publikumsbygg og for føringsliner i sentrum skal liggja til grunn ved gjennomføring av alle kommunale byggeprosjekt.*

ESTETIKK: (PBL § 11-9 NR.6)

§ 1.54 *I alle plan- og byggesaker skal det liggja føre ei utgreiing av tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgivnadane og fjernverknad. Det skal leggjast vekt på å bevara åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.*

§ 1.55 *Ved fortetting i eksisterande område skal nye hus forhalda seg til nabohusa, terrenget og landskapet og som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.*

§ 1.56 *Ved alle byggesaker skal det liggja føre utomhusplan som skal visa eksisterande og planlagt terreng, korleis uteareala skal opparbeidast, evt. murar, gjerde, levegger, avkjørsel, oppstillingsplassar for bilar og syklar, stigningstilhøve på interne vegar.*

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

BYGNINGAR OG ANLEGG FOR BUSTADBYGG

§ 2.1 *I eksisterande bebygde område avsett til byggeområde for bustader og med eller utan reguleringsplan kan det fortettast med inntil to tomtar 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 m²*
- *Maks 30%-BYA*
- *Maks 200 m²-BYA i tillegg til garasje på maks 50 m² – BYA*
- *Garasje maks BRA 70 m²*
- *Kommuneplanen sine krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er oppfylt*
- *Kommuneplanen sine krav til parkering er oppfylt*
- *Kommuneplanen sine krav til estetikk er oppfylt*
- *Maks 2 bueiningar på kvar tomt*
- *Veg-, vass- og avlaupsanlegga har tilstrekkeleg standard og kapasitet*

§ 2.2 *Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalda rekkjefølgjekrav som sikrar at leikeplassar og fellesareal, trafikksikre tilkomstar m.m er opparbeidde og ferdigstilte før det vert gjeve bruksløyve for bustader.* (pbl § 11-9 nr.4)

BYGNINGAR OG ANLEGG FOR FRITIDSBYGG

§ 2.3 *Følgjande tomter i Dåfjorden kan byggjast 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 byggjast ei hytte med ei bueining på kvar tomt med maks BYA 80 m², maks BRA 110 m², maks gesimshøgd 3,5 m og maks mønehøgd 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 tilknyting 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 Innafor 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 frådeling 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 m²*
- *Maks 30%-BYA*
- *Maks 200 m²-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA og maks 70 m² BRA*
- *Maks 2 bueiningar på kvar bustadeigedom*
- *Fritidsbustader skal ha maks 80 m²-BYA, maks 110 m² BRA maks gesimshøgd 3,5 m og maks mønehøgd 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 m² grunnflate, ha saltak med takvinkel 35 – 45 grader, vera i maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgd 5,0 m over lågast terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindauge, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindauge. 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 båtopptrekk 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 m² med maks lengde 7 m og maks breidde 3 m. I tilknyting til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 m og breidde inntil 1 m. (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.6 Oppføring av nye naust eller gjennomføring av tiltak på eksisterande naust skal ikkje gjera allmenn ferdsel vanskelegare og det er ikkje tillate å oppføra terrassar/ plattingar/ utegolv, levegger, gjerde, utepeisar eller liknande. (pbl § 11-11 nr.2)

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

§ 4.1 Innanfor 100 – metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på 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 friluftsinteresser og landbruk og som føreset kryssing av eller tilkomst til og langs vassdraga er unnateke forbodet. Annan avstand enn 50 m kan fastsetjast gjennom reguleringsplan dersom det vert dokumentert at omsynet til natur-, kultur- og friluftsinteressene vert ivareteke. (pbl § 11-11)

§ 4.3 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur- og sjøbruksmiljø (pbl § 11-11)

§ 4.4 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 m frå land og anlegga skal ikkje hindra eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. (pbl § 11-11)

§ 4.5 Akvakultur-Fiske-Ferdsel (AFF) er fleirbruksområde der alle bruksområda er likestilte. (pbl § 11-11)

§ 4.6 Fiske-Ferdsel-Natur- og Friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der alle bruksområda er likestilte. Områda skal haldast frie for faste installasjonar som kan hindra ålmenne interesser som ferdsel, fiske eller friluftsliv. (pbl § 11-11)

§ 4.7 Natur- og friluftsområde i sjø (NF) er område med høg verneverdi eller høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Dersom det oppstår vesentlege konfliktar mellom natur- og friluftsinteressene 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 nyttetrafikk 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. Innanfor 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 tilhøyrande 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§11-8bokstav d)
Alle kjente automatisk freda kulturminne i kommunen er vist med omsynssone på plankartet.

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

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

§ 5.5 **Støysone (skytebane) (H200_90)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Skytebanen med tilhøyrande 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 (byggeforbod rundt flyplassen) (H130_92)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Sikringssona rundt flyplassen er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for flyplassen (R-205-000)

§ 5.8 **Sikringssone (nedslagsfelt drikkevatn)(H110_93)**
(pbl§11-8 bokstav a)
Nedslagsfeltet for drikkevatn er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor nedslagsfeltet er det forbod mot tiltak som kan forureina drikkevatnet.

§ 5.9 **Høgspenningsanlegg (H370_94 – 114)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Eksisterande høgspentanlegg for 300 kV, 66 kV og 22 kV er viste med omsynssoner på plankartet.

§ 5.10 **Landbruk (kjerneområde) (H510_116 – 125)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Større, viktige landbruksområde (alle kjerneområda) er viste på plankartet med omsynssone. Områda viser større, viktige produksjonsareal og kulturlandskap som skal leggjast til grunn ved kommunen si langsiktige arealdisponering.

§ 5.11 **Vern av naturmiljø (biologisk mangfald) (H560_126 – 132)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Svært viktige naturtypar (A-områda) frå kartlegginga og verdifastsetjinga av naturtypar i Stord og Fitjar er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor desse sonene kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan skada dei aktuelle naturtypane.

§ 5.12 **Omsyn friluftsliv (H530_133 – 142)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Større, viktige område for friluftsliv innanfor LNF- områda er vist på plankartet med omsynssoner. Innanfor desse sonene skal naturkvalitetar og områda sine verdiar for friluftsliv ivaretakast og leggjast til grunn for kommunen si langsiktige arealdisponering.

§ 5.13 **Funksjonell strandsone (H500_143 – 157)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Funksjonell strandsone er vist med omsynssoner på plankartet. Innanfor sona er det eit overordna mål å ta vare på og vidareutvikla kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, bygningsmiljø og almen ferdsel og leggja dette til grunn ved gjennomføring av tiltak og kommunen si langsiktige arealdisponering.

§ 5.14 **Vern av kulturmiljø (bygningsvern) (H570_158 – 238)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Dei verneverdige enkeltobjekta og kulturmiljøa i den vedtekne kommunedelplanen for kulturminne og kulturmiljø inkl. bygningsvern 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 friluftsaktivitetar som trim og turaktivitetar.

§ 5.16 **Mellomalderkyrkjegarden ved Stord kyrkje (H730_89)**
(pbl 11-8 bokstav d)
Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. I dei delane av kyrkjegarden som ligg innanfor middelalderkyrkjegarden vert det berre tillate gravlegging i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje verta nytta til gravlegging eller andre inngrep.
Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på automatisk freda kulturminne er ulovlege utan etter dispensasjon frå kultuminnelova. Søknad skal sendast til rette antikvariske mynde, for tida Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte granskingar og eventuelle arkeologiske utgravingar skal dekkast av tiltakshavar.

§ 5.17 **Omsynssone grøntstruktur (Heiane Sør) (H540_1)**
(Pbl § 11-8 bokstav c)
Ved utarbeiding av reguleringsplan for området skal det innanfor 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	**Endra føresegner**
R	8	Langeland bustadfelt	16.10.75	**Endra føresegner**
R	9	Del av Bjelland sør	19.03.76	**Endra føresegner**
R	10	Hystadvikjo – Aslaksvikjo	26.04.76	**Endra føresegner**
R	11	Ådland	23.09.76	**Endra føresegner**
R	12 A	Leirvik del I, Dampbakeriet Frugård	24.03.77	**Endra føresegner**
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	**Endra føresegner**
R	15 A	Leirvik del IV, gnr 39, bnr 10 og 167	25.11.82	
R	16	Leirvik del V, Lønningsåsen	11.05.82	**Endra føresegner** **Del av planen (gnr/bnr 37/3) vert endra til bustadføremål i samsvar med KDP Leirvik**
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, utbyggningsplan 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	**Endra føresegner**
R	18	Langeland skule	12.12.79	
R	19	Sæbø friområde	28.02.78	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt SB8**
R	21	Knappane nord	19.12.78	**Endra føresegner**
R	22	Frugarden – Hystad	26.02.79	**Endra føresegner**
R	22 A	Frugarden – Hystad, reg.endring	21.04.80	
U	022-001	Furulyvegen, gnr 27 bnr 593, utbyg.plan	30.08.89	**Endra føresegner**
R	23	Strongalio	25.04.80	**Endra føresegner**
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	**Endra føresegner**
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	**Endra føresegner**
R	30	Sæ	26.04.84	**Endra føresegner**
R	31	Øklandsmarka II	18.04.85	**Endra føresegner**

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

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	104	Sagvåg	24.07.79	**Endra føresegner.** **Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N 7**
R	104 A	Sagvåg, del II, Mosahaugen	17.07.79	**Endra føresegner**
R	104-001	Skulehaugen på 57/46 og 471	22.06.00	**Endra føresegner**
U	104-002	Skulehaugen på 57/46 og 57/471- utbyg.pl	08.02.01	**Endra føresegner**
U	104-003	Buneset, utbyggingsplan	09.11.00	
R	104-004	Sagvåg Sentrum, reg. plan	12.12.02	**Endra føresegner**
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	**Endra føresegner**
R	106	Kleivo	07.10.81	**Endra føresegner**
R	107-001	Jensanesvegen, endra reg. plan	01.04.04	**Endra føresegner**
R	108	Tjødnalio 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	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N 7**
R	113	Høgåsen byggefelt	14.05.87	**Endra føresegner**
R	114	Kattanes	28.01.88	**Endra føresegner**
R	115	Lurane	25.02.88	**Endra føresegner**
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	**Endra føresegner**
U	126	Brotaneset – Sandpollen	06.05.93	
U	126–001	Naustområde i Dåfjorden, reg. endring.	25.05.00	
R	127	Hiljesgjerdet	15.06.89	**Endra føresegner**
R	129	Petarteigstølen, Dåfjorden	31.01.91	**Endra føresegner**
R	130	Rv. 545 Dybvik – Utslettevegen	10.10.96	
R	170	Skarvene – Huglo	24.03.77	**Endra føresegner**
R	172-000	Litlestølen, reg plan	28.01.99	**Endra føresegner**
R	173–000	Nordhuglo, reg. plan	22.06.00/ 06.02.02	**Endra føresegner**
R	174–000	Skarvene II, gnr.66 bnr.10 m.fl.	21.10.04	**Endra føresegner**
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	**Endra føresegner**
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	**Endra føresegner**
U	202–001	Hornelandsvågen felt B1/B2/B3, utbyg.pl	07.06.01	**Endra føresegner**
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	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felta B5 og S20**
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	**Endra føresegner**
R	211–000	Rustung 2- Hystad, reg. plan for del av gnr.26 bnr.1 og 5 m.fl.	09.09.99	**Endra føresegner.** **Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B13**
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	**Endra føresegner**
R	214-001	Stord Hotell	26.11.09	
R	215–000	Storhaug, Hystad, reg. endring	22.02.01	**Endra føresegner**
R	216–000	Nordbygda skule og idrettsområde, reg.plan	31.05.01	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B16**
R	217-000	Reg.pl for Skipparviken, gnr.58 bnr.242m.fl.	15.02.07	**Endra føresegner**
R	218–000	Rukjen, reg.plan	29.03.01	**Endra føresegner**
R	221–000	Grunnavåg Industriområde del II, reg. plan	12.12.02	
R	222–000	Knappane, del av gnr. 21	10.04.03	**Endra føresegner**
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	**Endra føresegner**
R	227–000	Prestegarden golfbane, reg.plan	21.06.01	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felta B/N10-14**
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	**Endra føresegner**
R	230-000	Høgskulen Stord/Haugesund, reg. plan	20.12.01	
R	231-000	Eldøyane Næringspark, reg.plan	26.09.02	
R	232-000	Trodlahaugen, del av gnr.46 bnr.7, reg.plan.	23.05.02	**Endra føresegner**
R	233-000	Dybvik, reg.plan	08.05.03	**Endra føresegner**
R	234-000	Høgestølen, Eldøy reg.pl. for gnr.44 bnr.80	06.02.03	**Endra føresegner**
R	235-000	Bjelland, reg. plan for gnr. 39 bnr. 737 m.fl.	13.03.03	**Endra føresegner**
R	237-000	Reg.plan for gnr.46 og bnr. 173 m.fl., Hornelandsvågen	16.10.03	**Endra føresegner**
R	238-000	Klubbane, Sætravik	13.03.03	**Endra føresegner**
R	239-000	Hornelandstølen gnr.46 bnr.79 m.fl., reg.plan	16.10.03	**Endra føresegner**
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	**Endra føresegner**
R	244-000	Horneland, gnr.46 bnr.71/178, reg.plan	16.10.03	**Endra føresegner**
R	245-000	Eikehaugen, Rustung	26.05.05	
R	246-000	E 39 Undergang og g/s- veg, Grov,gnr.9 bnr.2-4	16.12.04	
R	247-000	Ådlandsvegen gnr.28 bnr.19, reg.plan	17.06.04	
R	248-000	300Kv kraftlinje Børtveit-Midtfjellet	30.06.08	
R	249-000	Fv.57 Førlandskrysset – Høgskulen SH	06.04.06	

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	250-000	Ålmås, reguleringsplan, felt 1 til felt 7	22.03.07	**Endra føresegner**
R	251-000	Heiane Vest	23.11.06	**Del av planen vert erstatta av ny plan for felt I9**
R	252-000	Børtveit, reg.plan for gnr 5 bnr 23 og 24	21.06.07	
R	253-000	Orraklubben gnr 59 bnr 133 m.fl., Dåfjorden	22.03.07	
R	254-000	Vabakken krysset E39/ Rv544, reg.plan	17.06.10	
R	256-000	Hustredalen	10.09.09	
R	257-000	Udnadalen, del av gnr 40 bnr 1, reg.plan	18.10.07	
R	258-000	Nedre Økland, del av gnr 23 bnr 3	18.10.07	**Endra føresegner**
R	259-000	Gnr 46 bnr 21, Horneland	29.01.09	
R	260-000	Gnr 44 bnr 434, Eldøy	25.09.08	**Endra føresegner**
R	261-000	Kunnskapshuset,gnr 27 bnr 4, Sæ	11.02.10	
R	262-000	Hamnegata/ Evjo	24.04.08	
R	263-000	Gnr 55 bnr 1 m.fl., Sagvågsvegen 210-212	29.01.09	**Endra føresegner**
R	264-000	Eldøyvegen nord	17.12.09	
R	266-000	Heiane II	20.11.08	
R	268-000	Lonkjølsvikjo, Føyno	10.09.09	
R	269-000	Skotlio	02.04.09	
R	272-000	Gravplass- Frugarden	16.09.10	
R	273-000	Gravplass- Kattatveit	17.12.09	
R	274-000	Gnr 28 bnr 237, Ådland	26.02.09	
R	280-000	Kjøtteinsvegen 121, gnr39 bnr 97,389 m.fl.	16.12.10	
R	281-000	Leirvik sentrum	10.09.09	
R	285-000	Orraklubben, Dåfjorden del II	11.02.10	
	122120090002	Otterøyskogen Nord, gnr 68 bnr 3 og del av 1	24.03.11	
	122120090003	Almås Hotel, gnr 39 bnr 209,292,333,662	16.09.10	
	122120090004	Eldøyvegen Sør, gnr 43 bnr 97	16.09.10	
	122120100002	Gnr 46 bnr 19 Horneland Allé	16.06.11	
	122120100003	Hustredalen MX anlegg	16.12.10	
	122120100004	Gnr 38 bnr 192 Lønningsåsen	24.03.11	
	201104	Gnr/bnr 57/43 mfl. Smette Terrasse	22.09.11	

Vedlegg 1B

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

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

Vedlegg 1C

Eksisterande 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
1	6,10,12 og 13
2	3 og 4
3	31
4	3,4,5 og 10
5	1,2
6	1,2,3,4,9,16 og 17
7	1
8	1
9	2,4,7,20,26,43,50 og 62
12	2 og 11
19	1,2,4,5,6,7,38,41og 58
24	49
25	2
26	11 og 65
28	2
36	1

GNR	BNR
46	1
48	3 og 6
50	4
51	1,3,4,10,11,12,14,22,23 og 36
52	1,2,7,9 og 10
53	1,18 og 30
54	1 og 33
59	2
60	1
63	1,4,6 og 8
64	1 og 2
65	3,4,5,6 og 20
66	1,3,4,6,8,11,12,13,49,72,73,76 og 77
67	1,2,3
68	1 og 1/fnr 1

Vedlegg 1D

Liste over omsynssoner

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H110_93	Tysevatnet - Ravatnet	Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevatn
H130_92	Sørstokken	Sikringssone - 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 Skjepåsen	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 - Grunnavågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_104	11/22 kV Almås - Høgåsen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_105	11/22 kV Føyno	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_106	11/22 kV Tornehaugane	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_107	11/22 kV Kårevik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_108	11/22 kV Sponavik - Naustvågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_109	11/22 kV Aslaksvikjo	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_110	11/22 kV Valevågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_111	11/22 kV Nordre Tveita	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_112	11/22 kV 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	Skjersholmane-Eldøy	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_155	Naustvågen-Djupavik	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H500_156	Sævarhagen-Rommetveit	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_157	Rommetveit-Uføre	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H510_17-21	Huglo	Omsyn landbruk (kjerneområder)
H510_116	Digernes	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_117	Byrkjeland - Horneland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_118	Høyland - Søre Tveita	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_119	Stuva - Nedre 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 Dåfjorden	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	Storedalen - 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	Kuhidlervika - BN00041833	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_251	Kvednahaugen - BN00041865	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_252	Litla Brandvikneset - BN00041866	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_253	Leiro - BN41836, 58178 OG 58181	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_254	Stuvasetraåsen - BN00041878	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_255	Ulvatjørn - BN00041855	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_256	Kyvik - BN00058175	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_257	Rommetveit - BN00058174	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_258	Hovaneset - BN00058172	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H560_259	Sævarhagen - BN00058173	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_260	Tyneset - BN00058176	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_261	Straumen - BN00058179	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_262	Stemma ved Lønningsåsen	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_263	Rommetveit nordaust	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_264	Rommetveit sørvest	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H570_25,41-47	Huglo	Bevaring kulturmiljø
H570_158	Børtveit kraftstasjon	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_159	Gardshus Agdestein	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_160	Gardstun Boravik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_161	Lundsæter kraftstasjon	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_162	Hauglandskvedno	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_163	Gardstun Grov	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_164	Gardstun Kyvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_165	Naust Kyvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_166	Naustmiljø Breivikjo	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 Litlabø	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_214-221	Stordø Kisgruber - Rødkleiv	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_222-228	Stordø Kisgruber	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_229	Stordø Kisgruber - Stigerbustader	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_230	Stordø Kisgruber - Stallmeisterbustad	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H570_231-235	Stordø Kisgruber	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_236	Stordø Kisgruber - Skulehus,leskur	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_237	Hillarhaugen	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_238	Hystad (B12)	Bevaring kulturmiljø
H710_5	Haga - Nedre økland	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_6	Sævarhagen - Haga	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_7	Kulturhuset	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_115	Ny E39 Heiane - Vestlivegen	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H720_22-24	Huglo	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_2	Sjoalemyro	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_3	Iglatjørna	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_4	Apalvikjo	Bandlegging etter lov om naturvern
H730_1-15	Huglo	Bandlegging etter lov om kulturminner
H730_8-88	Stord	Bandlegging etter lov om kulturminner
H730_89	Mellomalderkyrkjegard ved Stord Kyrkje	Bandlegging etter lov om kulturminner
H740_1	Verneplan for vassdrag - Rødlandselva	Bandlegging etter anna lovverk
H810_27-29,35	Huglo	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
H910__	Heile kommunen	Reguleringsplan skal framleis gjelde - sjå vedlegg A

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

1.1 Føremål:

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

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

1.2 Definisjonar mv.

Ord og 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 høgdene angitt i pbl. § 29-4.

Konsentrert småhusutbygging er småhus bygd saman i kjeder eller rekker.

Konsentrert utbygging er konsentrert småhusutbygging, lågblokk og høgblokk

1.3 Medverknad

Retningsline:

Alle som fremjar planforslag, skal 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 kapittelet 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 oppstykka 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 tilfredsstilla grenseverdiar 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 trafikksikker 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.

Retningsliner:

Felles uteopphaldsareal kan vera på nærmøteplass.

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

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

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

2.3 Nærmøteplass

a. Nærmøteplass skal ha utforming og utstyr for leik, aktivitet og samhandling.
b. Særlege krav:
    i. Krava til uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal skal vera oppfylt
    ii. Universelt utforma tilkomst
    iii. Aldersvenleg utforming
    iv. Noko fast dekke for trehjulssykkel, 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 kapittelet 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 m² for einingar over 60 m² (BRA)
b. Minimum 50 m² for einingar under 60 m² (BRA)
c. Minimum 50% av privat uteopphaldsareal skal vera på bakkeplan

3.2 Konsentrert utbygging utanfor senterområda

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

a. Minimum 50 m² for einingar over 60 m² (BRA)
b. Minimum 25 m² for einingar under 60 m² (BRA)
c. For utbygging med fem eller fleire einingar skal minst 40 % av uteopphaldsarealet vera felles
d. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

3.3 Konsentrert småhusutbygging i senterområda

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 40 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål
b. For utbygging med fleire enn fem einingar skal minst 50 % av uteopphaldsarealet vera felles og minst 50 % av dette skal vera på bakkeplan
c. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

3.4 Lågblokker og høgblokker i senteromlandet i Leirvik

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 25 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål
b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles og minst 30 % av dette skal vera på bakkeplan

3.5 Lågblokker og høgblokker i Leirvik og Sagvåg senterområde

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 20 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål.
b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles

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

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 15 m² for kvar eining eller minimum for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål.
b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles

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

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

a. Kvar utbygging som omfattar 5-20 bueiningar utløyser krav om ein nærmøteplass. Nærmøteplassen skal vera minimum 200 m² stor og liggja maksimalt 100 m frå bustaden med størst avstand.
b. Kvar utbygging som omfattar 21-49 bueiningar utløyser i tillegg krav om ein områdemøteplass. Områdemøteplassen skal vera minimum 1000 m² og bør liggja maksimalt 200 m frå bustaden med størst avstand.
c. For kvar utbygging som omfattar 50 eller fleire bueiningar kan kommunen i tillegg setja krav om grendemøteplass. Ein grendemøteplass bør vera minimum 3000 m² og liggja maksimalt 500 m frå bustaden med størst avstand. Ein slik plass vert ikkje rekna som del av felles uteopphaldsareal.

Retningsline:

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

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

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

3.8 Fortetting med færre enn 5 bueiningar

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

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

3.9 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 uteopphaldsareal og avklara ansvarsforhold og utbyggingsrekkefølge for dette. Avtalen kan gå ut på at grunneigar eller utbyggar heilt eller delvis tar på seg ansvaret eller kostnadane med å etablera eller rusta opp uteopphaldsareal eller møteplassar med utforming og innhald i samsvar med kapittel 2.

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

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

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

4 Plankrav

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

Vedteken: 21.03.2024, kommunestyresak PS 12/24

Stord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/165
Adresse: Ørehaug 23
Utskriftsdato: 04.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Frittliggjande småhusbusetnad

Konsentrert småhusbusetnad

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985

Landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

Kjøreveg

Anna veggrunn

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1

Friområde

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25

Høgspenningsanlegg (høgspentlinje, transfo

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

Frisiktsone ved veg

Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles leikeareal for barn

Felles grøntanlegg

Anna fellesareal for fleire eigedommar

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggjegrense

Frisiktslinje

Regulert parkeringsfelt

Regulert støyskjerm

Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift breidde

Stord kommune
Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 04.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	165	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørehaug 23, 5414 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008
Navn	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner%20vedtekne%2006.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%c3%b8resegner_og_retningsliner.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteopphaldsareal_21032024.pdf
Delarealer	**Delareal** 392 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 238 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

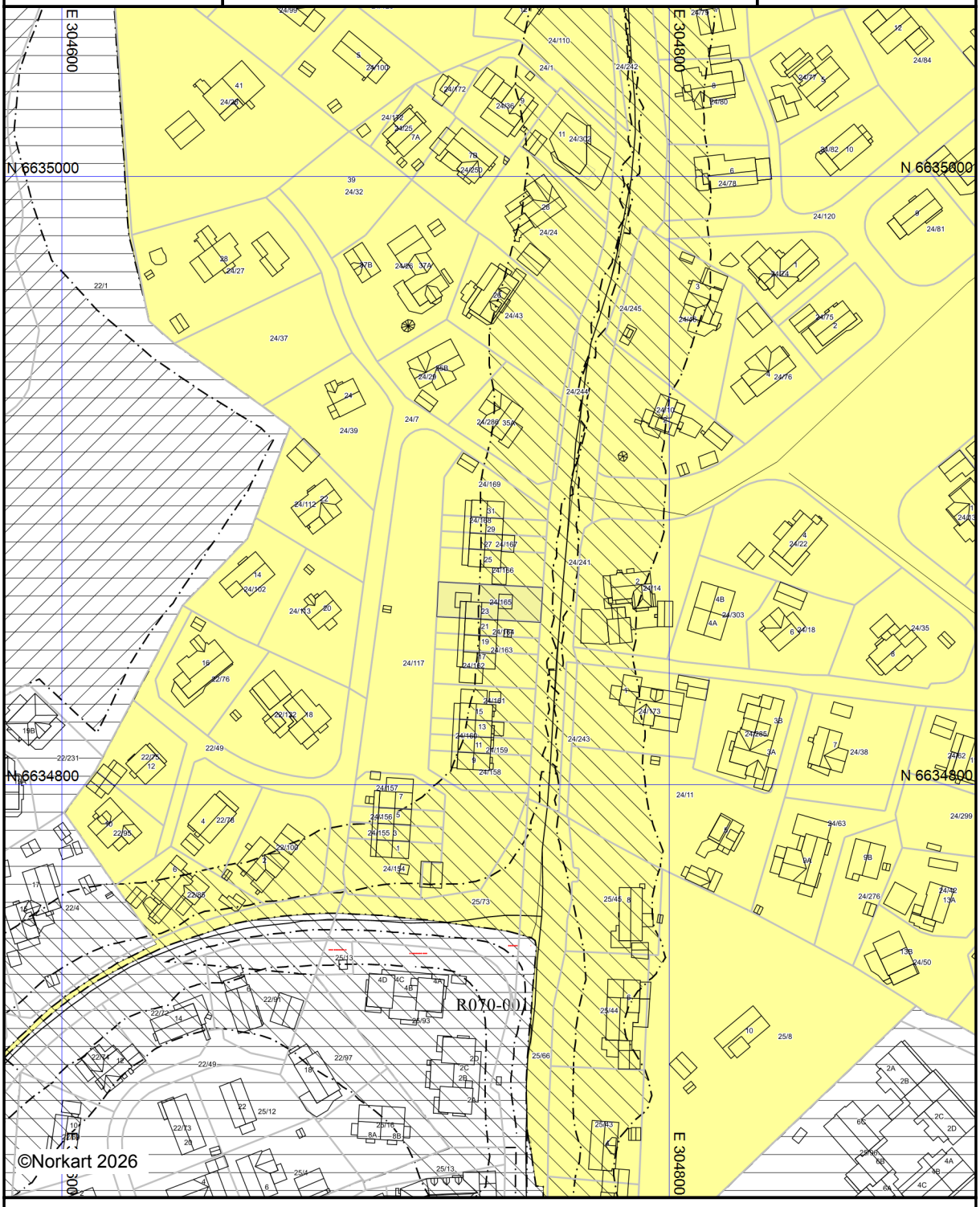
Stord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/165
Adresse: Ørehaug 23
Utskriftsdato: 04.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20(

Bustader - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

LNFR - areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

Støysone - Rød sone etter T-1442

Støysone - Gul sone etter T-1442

Angitt omsynsone - omsyn landbruk

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Støysonegrense

Angitt omsynsgrense

Bandleggingsgrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovudveg - noverande

Samleveg - noverande

Tilkomstveg - noverande

Gang-/sykkelveg - noverande

Gang-/sykkelveg - framtidig

Abc Påskrift områdenamn

STORD KOMMUNE
KOMMUNESTYRET

FERDIGATTEST
(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato for siste synsforr. 22/2 72

Arbeidsstad	ØREHAUG - 17-19-21-23
Kva slag arbeid	Nybygg
Kva slag bygning	4 mannsbustad
Byggherre	A/S Stord Verft
Byggjemeldar	A. K. Engevik
Hovudansvarleg	A. K. Engevik

Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.
Ved siste synsforretninga er det ikkje påvist manglar som tyder på at arbeidet ikkje er utført i samsvar med samtykket og gjeldande føresegner (jfr. likevel eventuelle merknader nedanfor).
Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket som er gjeve (eller til anna føremål enn den tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har gjeve særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

Merknader :

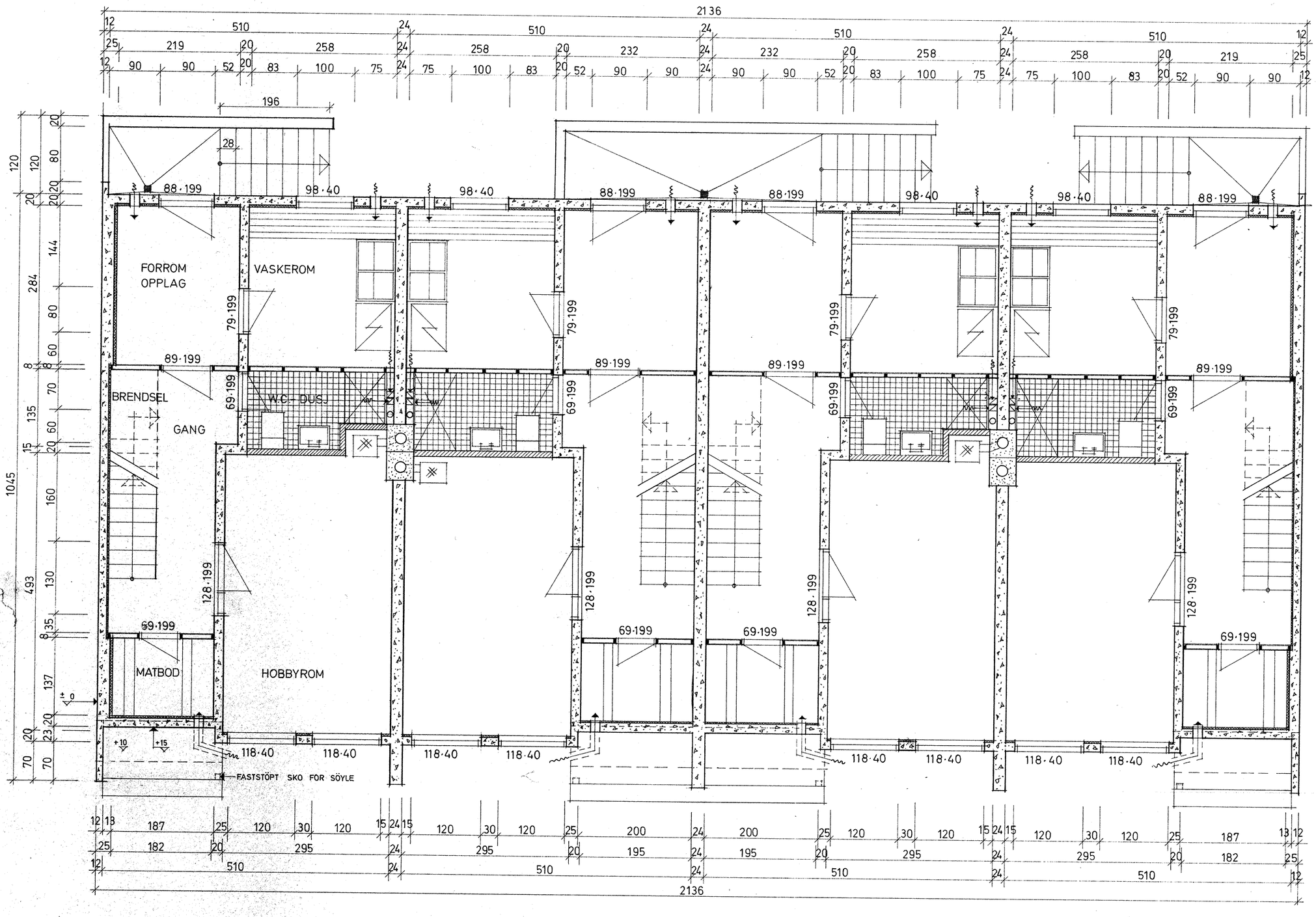
Stord den 23/2 72

KOMMUNEINGENIØREN I STORD

Bygningskontrollør

Tatt i bruk 1/1 72

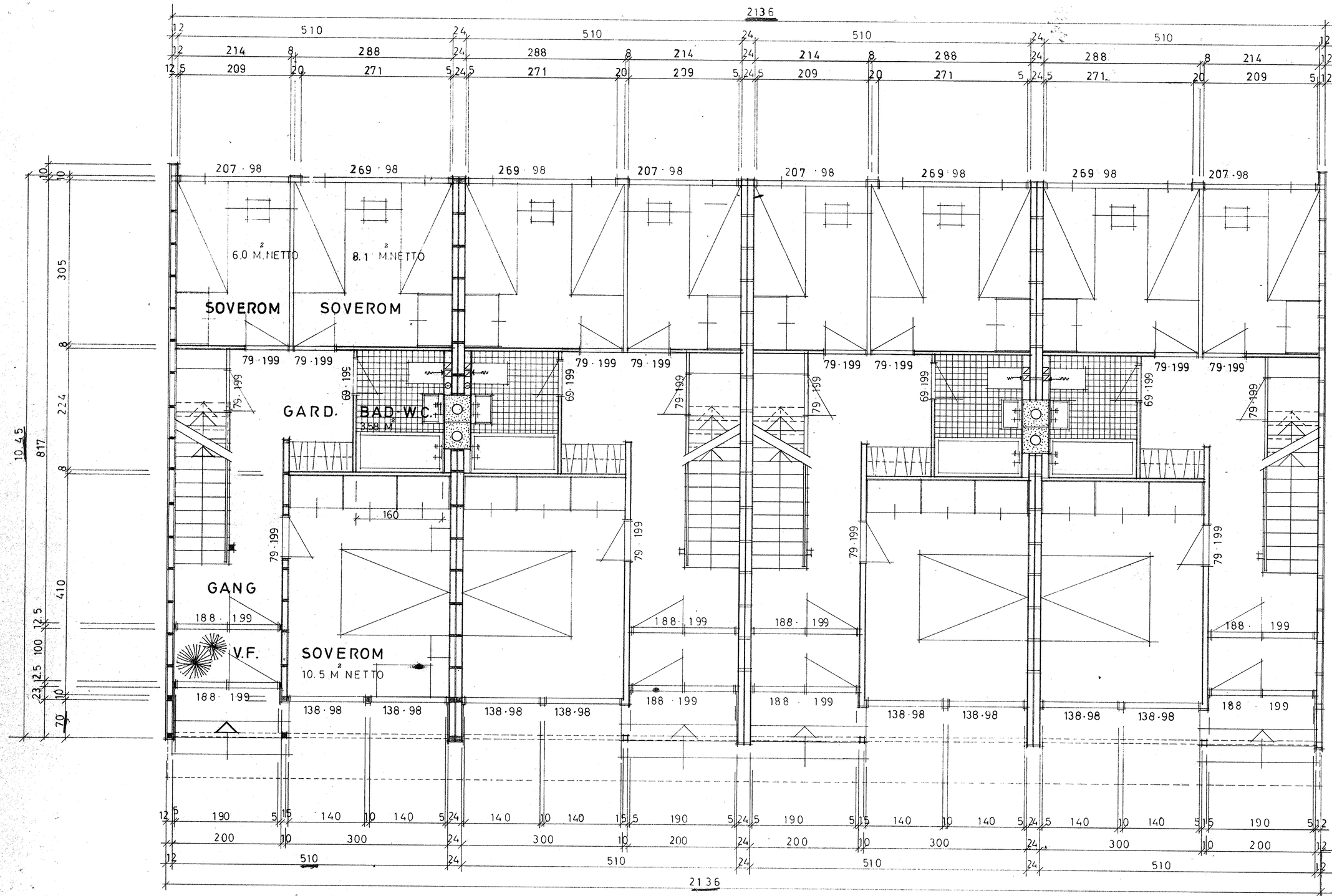
Nr. 2253 L Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-69



KJELLERPLAN
MÅL 1:50

REKKEHUSTYPE K-2. 95 M² NETTO LEIEAREAL

STAVANGER I APRIL – 69. RETZIUS & BJOLAND. ARKITEKTER M.N.A.L.



STORD BYGNINGSRÅD
SAK NR. 562/72

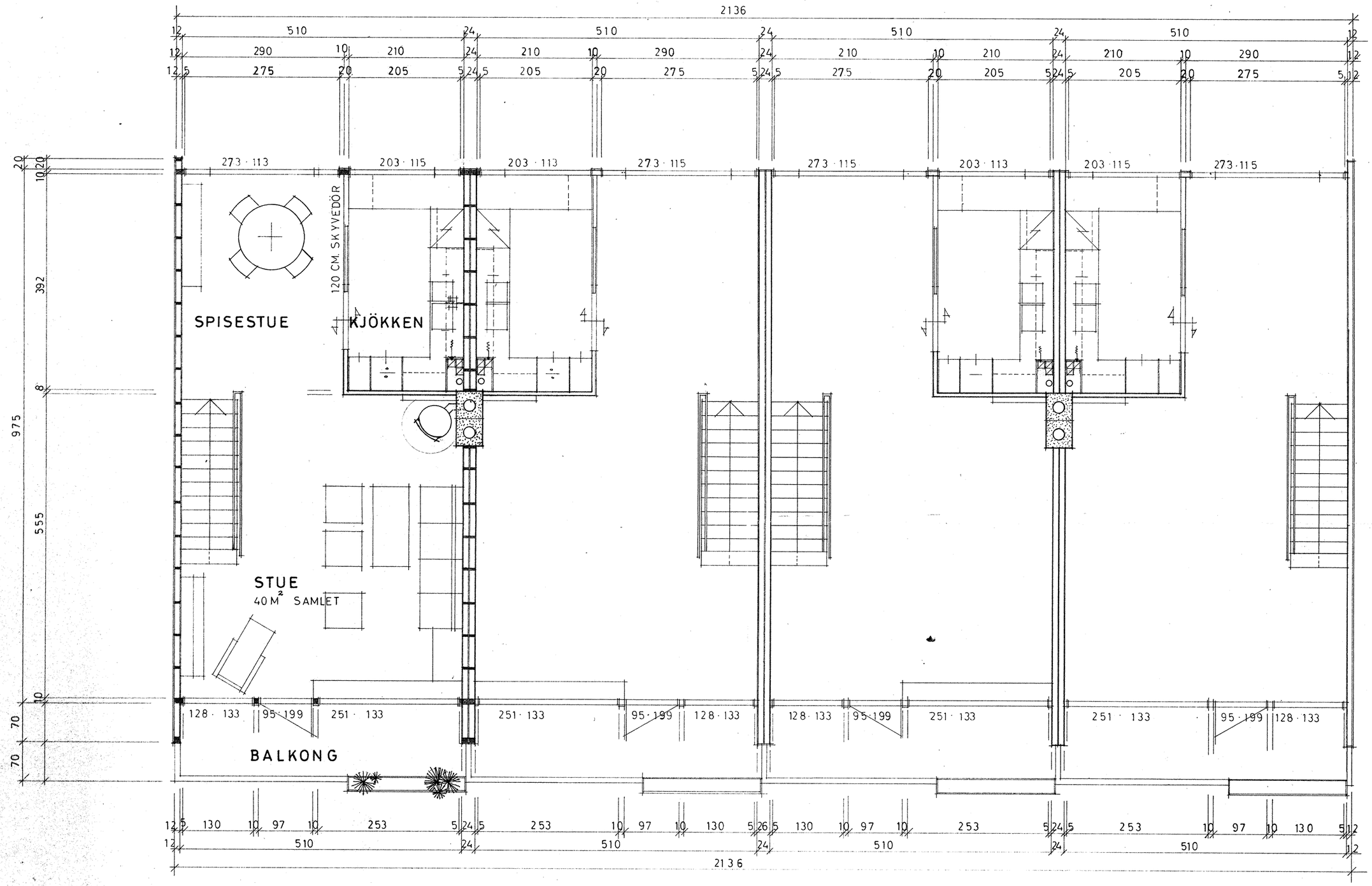
PLAN AV 1 ETASJE

MAL 1:50

RETTET 16-5-69 23-11-70

REKKEHUSTYPE K - 2. 95 M². NETTO LEIEAREAL

STAVANGER I APRIL-69 RETZIUS & BJOLAND - ARKITEKTER-MNAL.



STORD BYGNINGSRÅD
SAK NR. 562/70

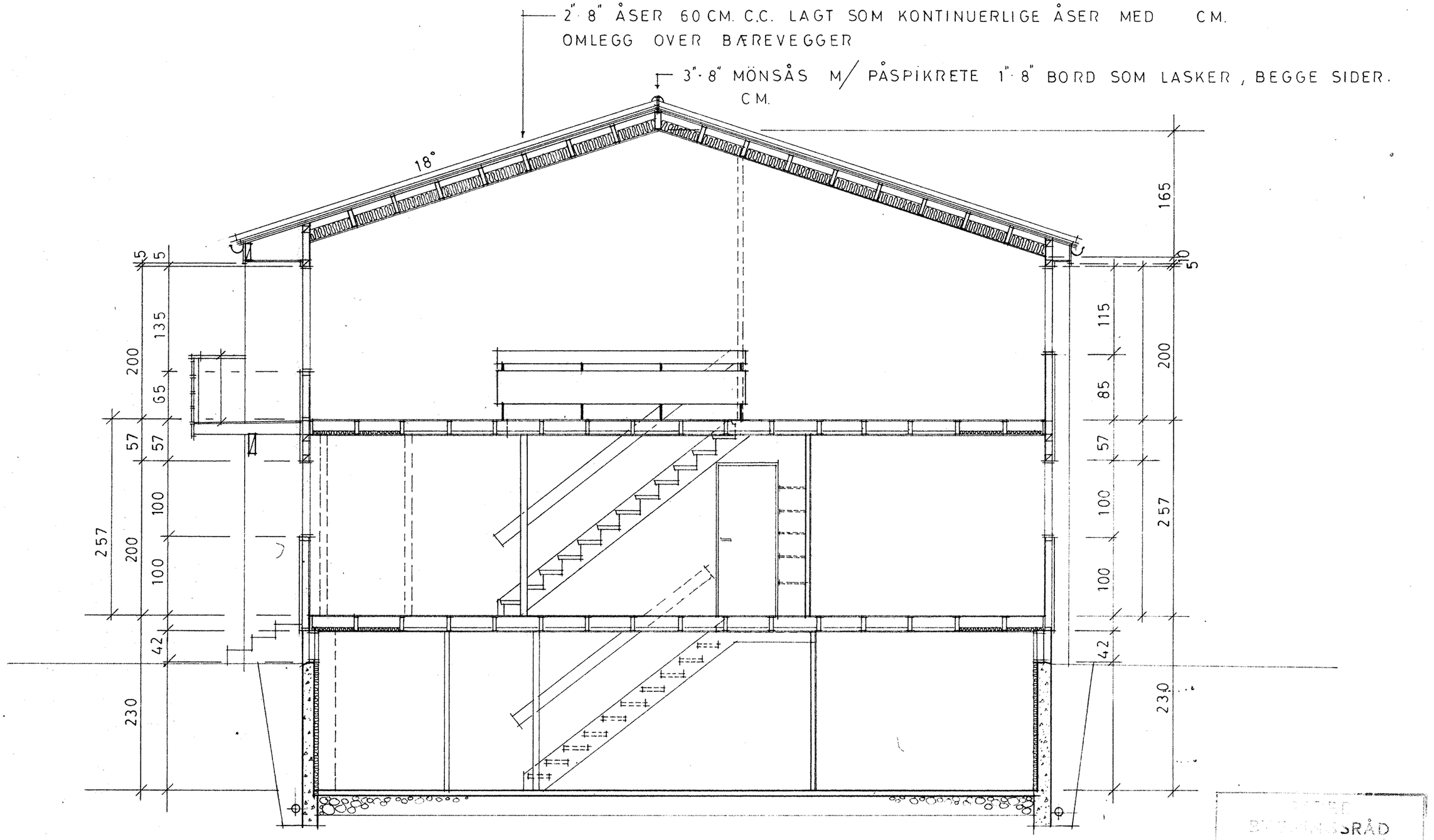
PLAN AV 2 ETASJE

MÅL 1:50

RETTET: 23-11-70

REKKEHUSTYPE K-2 95M² NETTO LEIEAREAL

STAVANGER I APRIL-69 RETZIUS & BJOLAND - ARKITEKTER MNAL

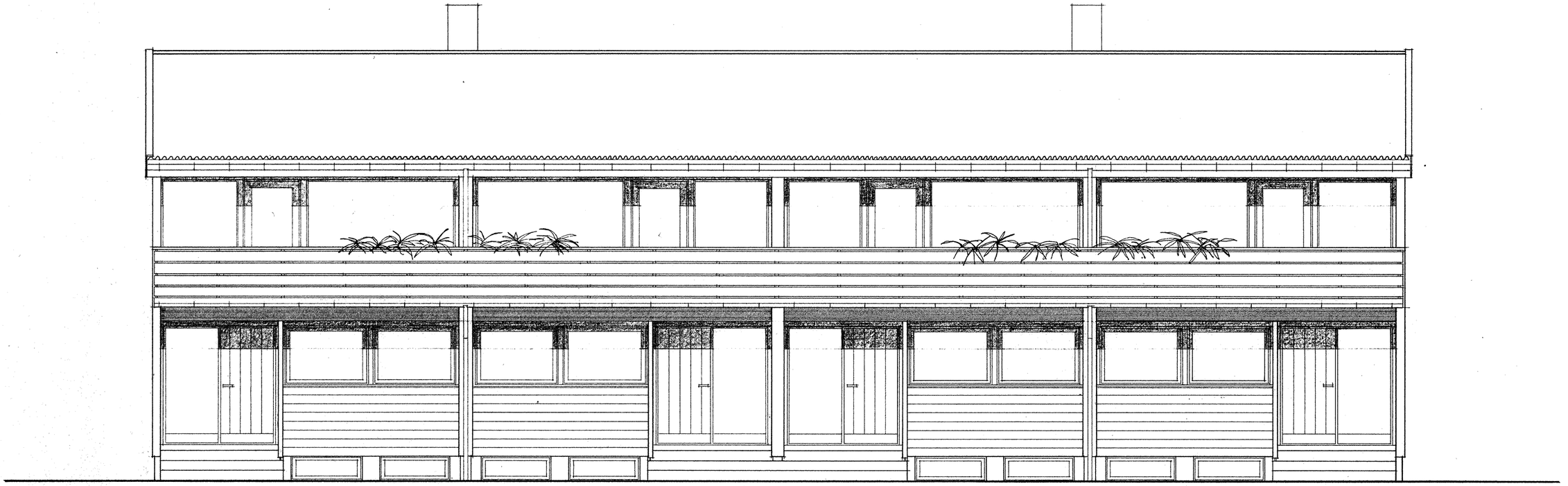


BYGGESAKSRÅD
SAK NR. 562/70.

SNITT
MÅL 1:50

REKKEHUSTYPE K-2. 95 M² NETTO LEIEAREAL

STAVANGER I APRIL-69. RETZIUS & BJOLAND ARKITEKTER MNAL

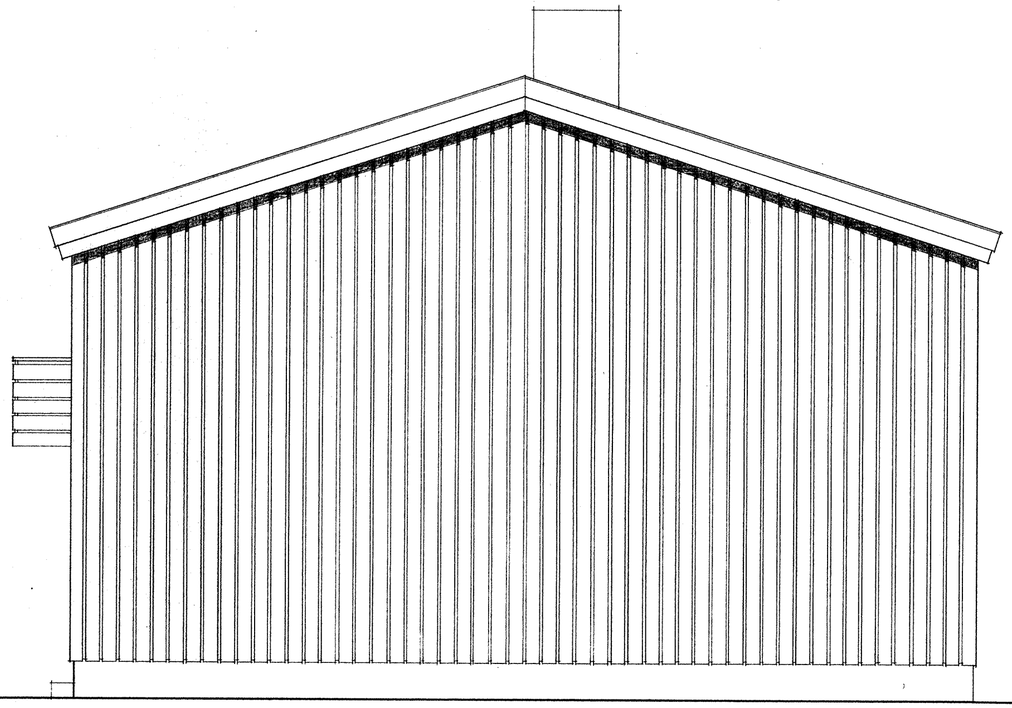


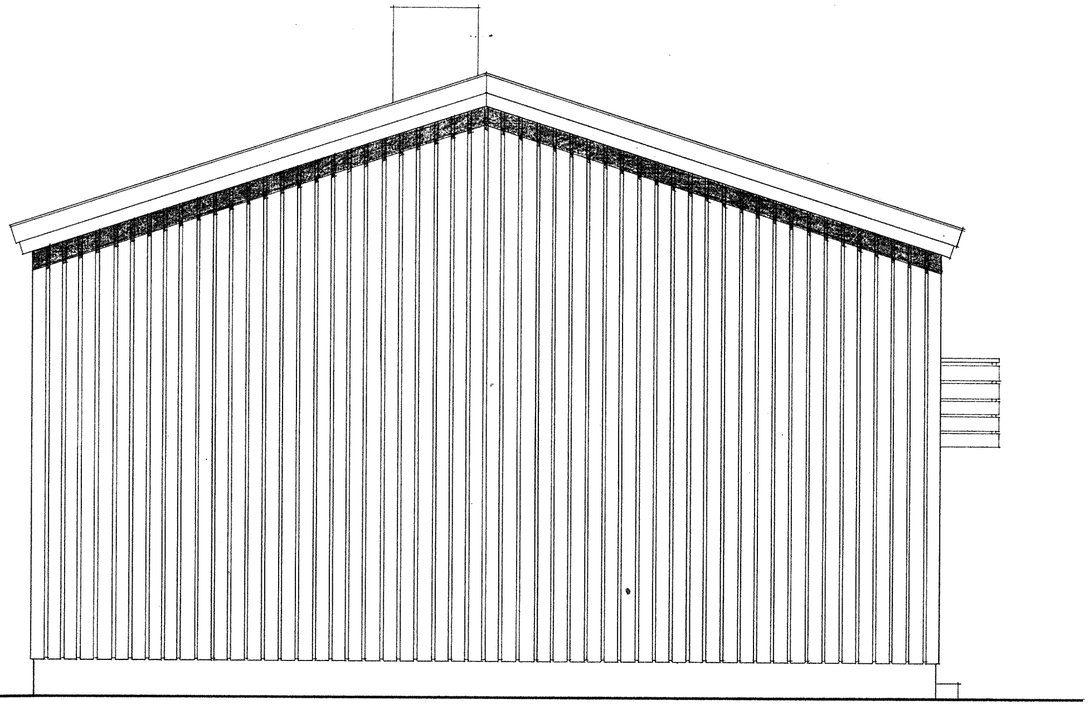
STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR.: 562/80

INNGANGSFASADE.
MÅL 1:50

REKKEHUSTYPE K-2. 95 M^2 NETTO LEIEAREAL.

STAVANGER 1 MAI – 69. RETZIUS & BJOLAND. ARKITEKTER M.N.A.L.





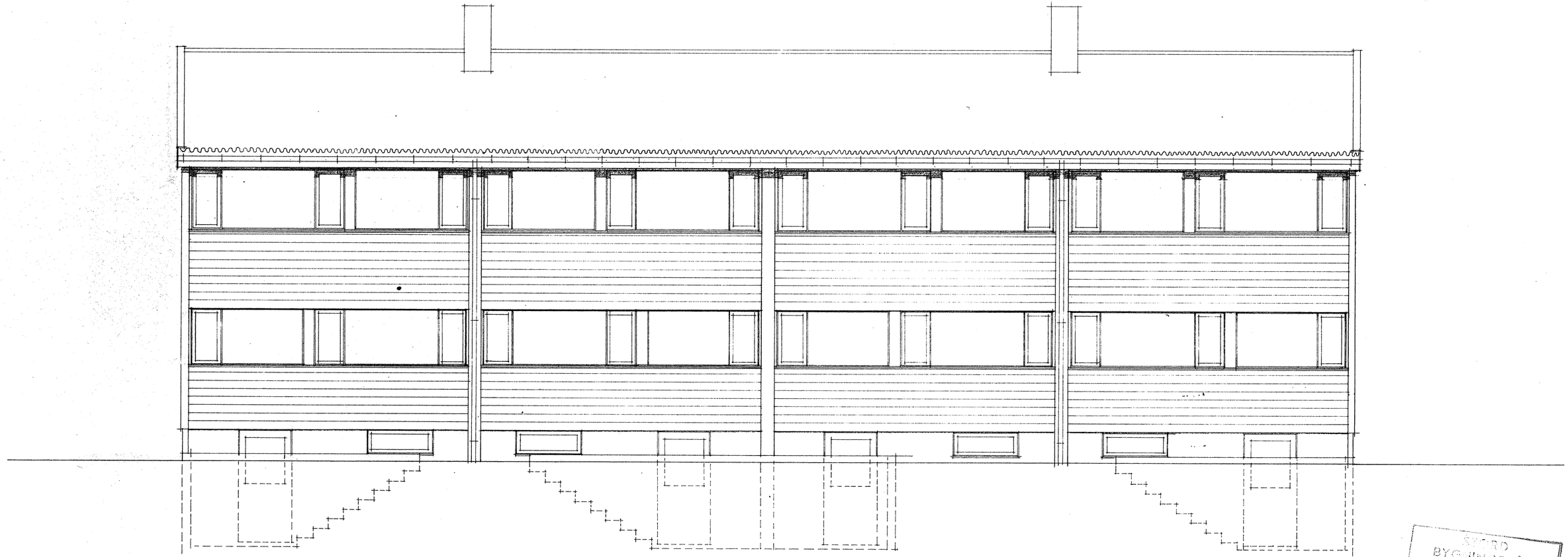
STORD
BYGNINGSKONTOR
562/70.

FASADE AV GAVLVEGG

MÅL 1:50

REKKEHUSTYPE K-2. 95 M NETTO LEIEAREAL.

STAVANGER I APRIL – 69. RETZIUS & BJOLAND. ARKITEKTER M.N.A.L.



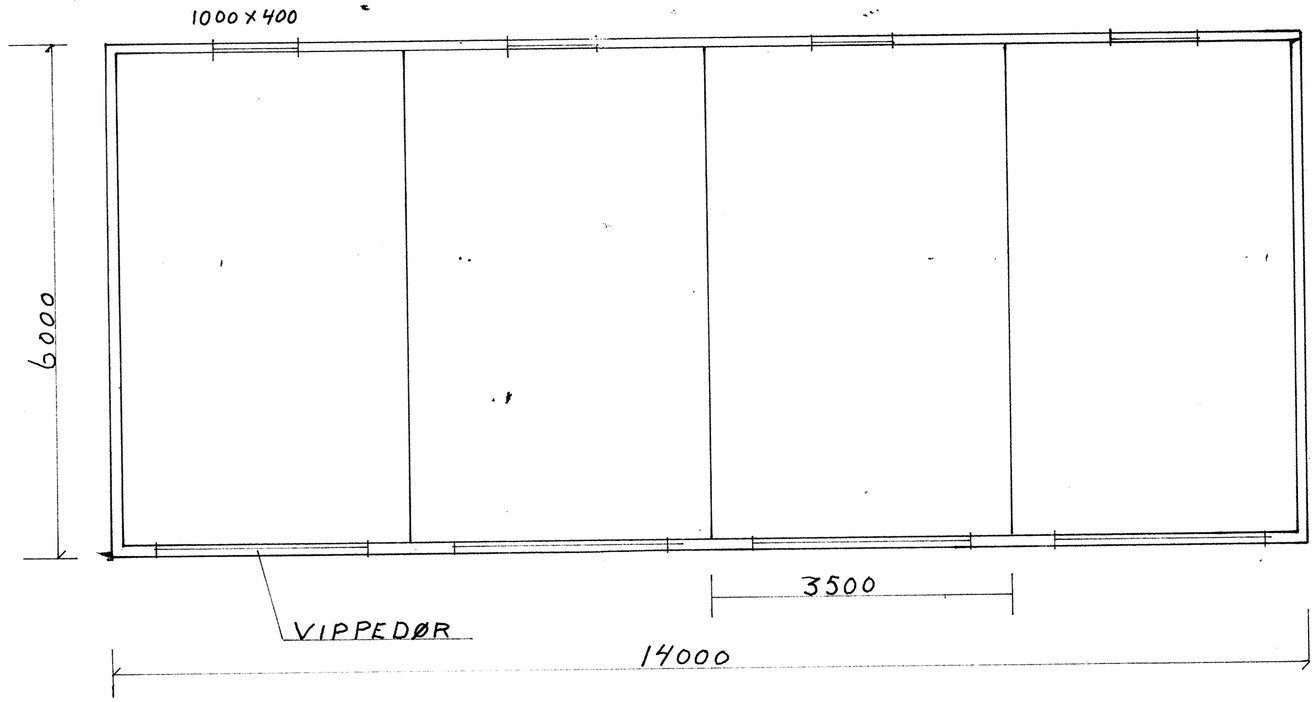
STAVANGER BYGNINGSRÅD
SAK NR.: 562/70

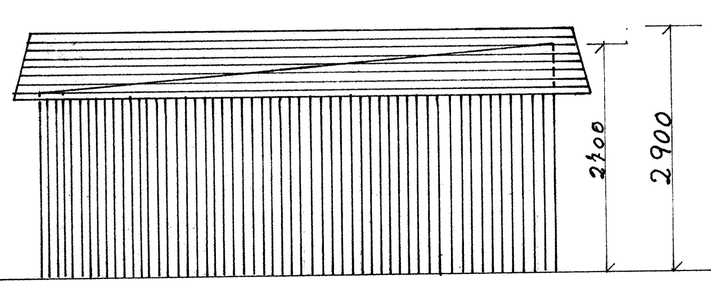
BAKFASADE
MÅL 1:50
RETTET 23-11-70

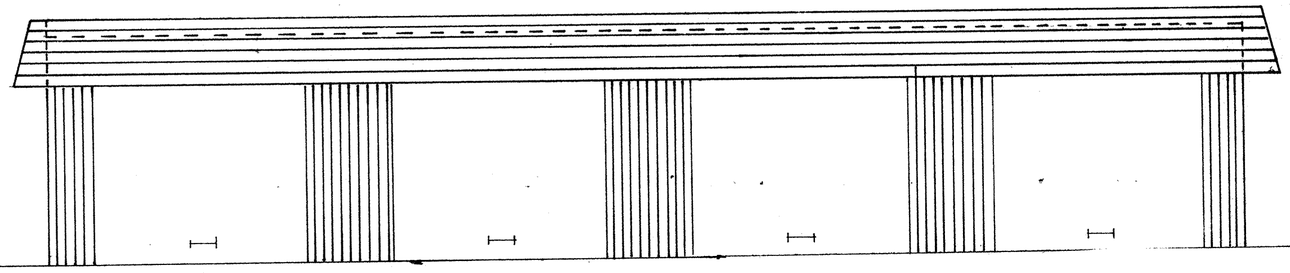
REKKEHUSTYPE K-2 95 M² NETTO LEIEAREAL

STAVANGER I MAI-69 RETZIUS & BJOLAND ARKITEKTER MNAL

Felles Garasje For Rekkehus







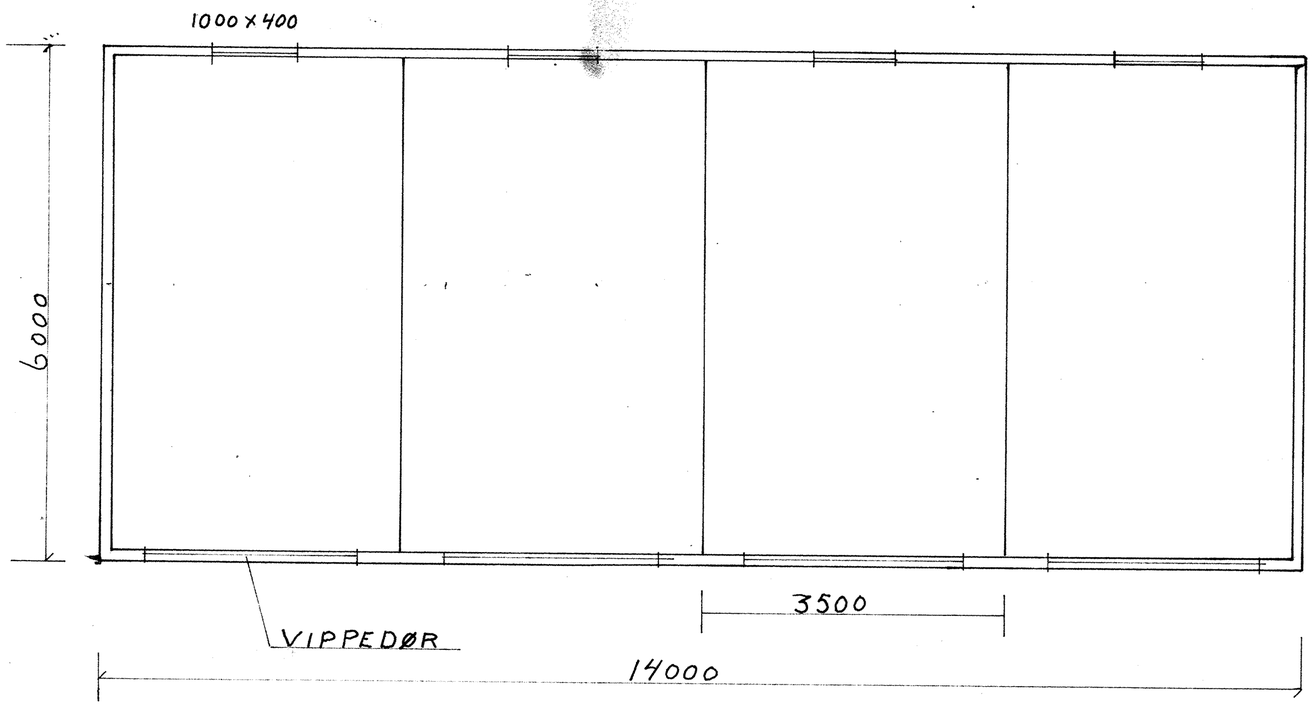
M = 1 : 50

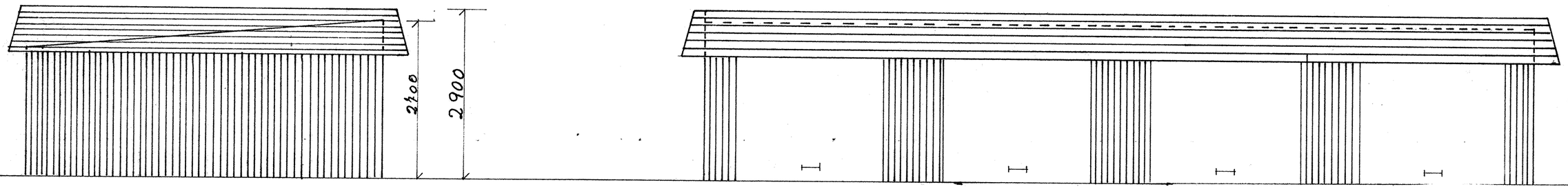
B.B.

STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR.: 327/78

STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR.: 735/74

Felles Garasje For Rekkehus





M = 1:50

B.B.

STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR.: 735/74

STORD
BYGNINGSRÅD
SAK NR.: 327/74

Ny

STORD KOMMUNE - RBD.
Arkivsak
Jnr.
27 JAN. 2003
Arkivkode
Saksart.
Saksh.
Kopi til:



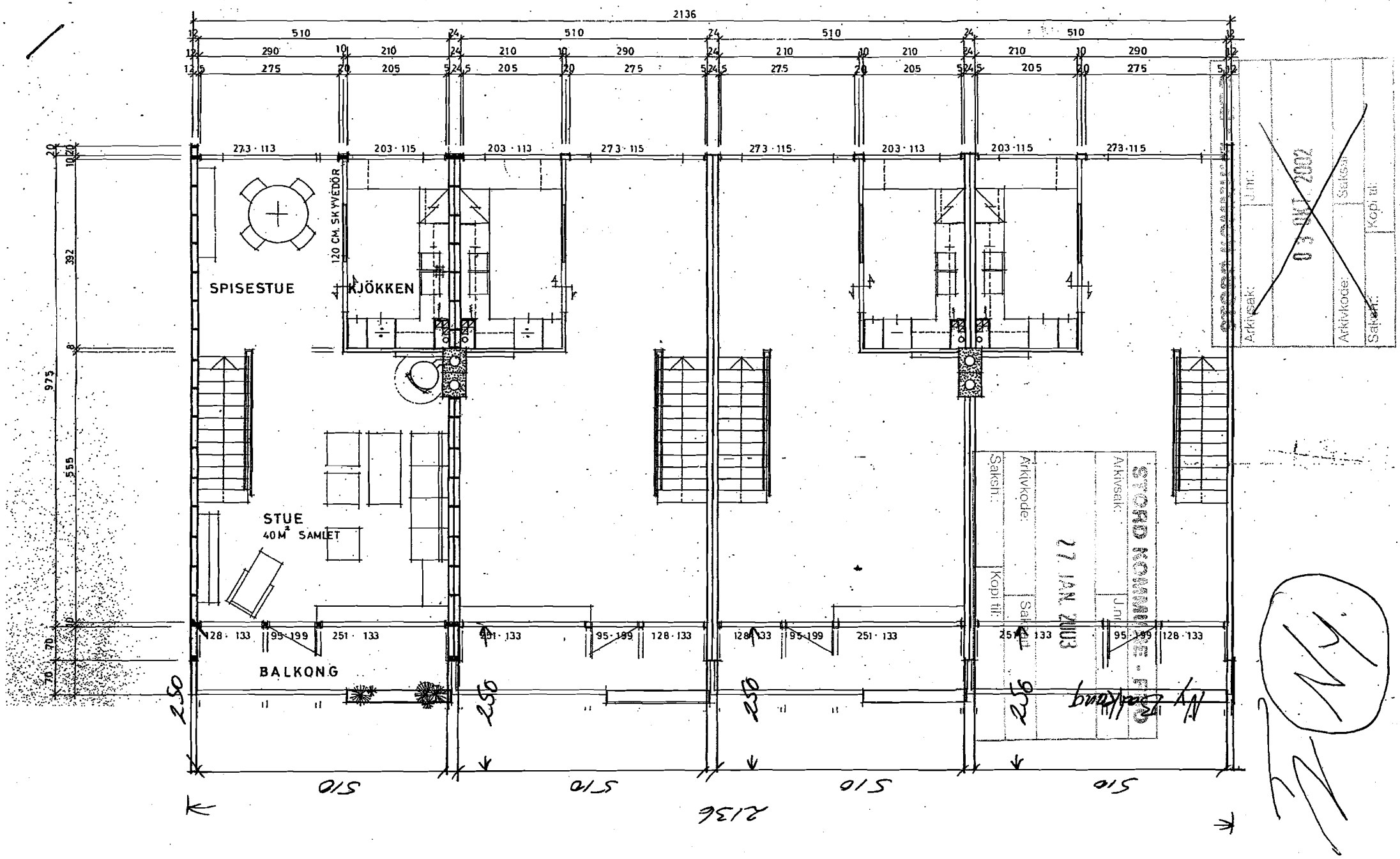
REKKEHUSTYPE K-2. 95 M² NETTO LEIEA

STAVANGER 1 MAI -69. RETZIUS & BJOLAND. ARI

STORD KOMMUNE
Arkivsak
Jnr.
03 OKT. 2002
Arkivkode
Saksh.
Kopi til:

STORD
DB 1189/95

STORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
08 MAI 1995
Jnr.

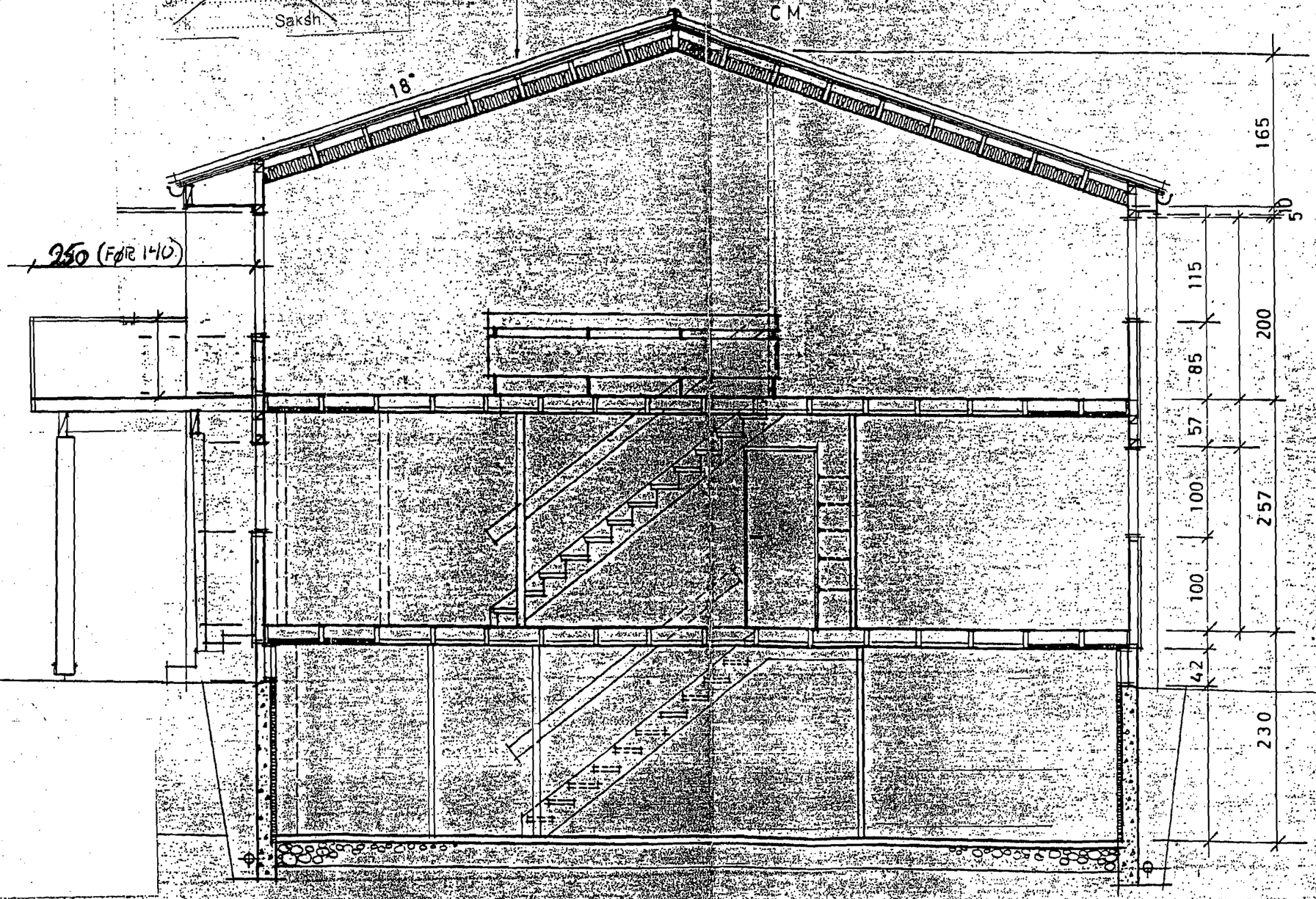

SPISESTUE
KJÖKKEN
120 CM. SKYVEDÖR
STUE
40M² SAMLET
BALKONG
2136
510
290
275
210
205
273 · 113
203 · 115
128 · 133
95 · 199
251 · 133
975
555
392
70
250
015
27 JAN 2003
STOKKE KOMMUNE
Arkivkode:
Saksn.:
Kopi til:
Arkivsak:

NY

STORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0 3 JAN 1995
Jnr.
Saksh.

2" 8" ÅSER 60 CM C.C. LAGT SOM KONTINUERLIGE ÅSER MED CM. OMLEGG OVER BÆREVEGGER

1" 8" MØNSÅS M/ PÅSPIKRETE 1" 8" BORD SOM LASKER, BEGGE SIDER.
CM.



STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: Jnr.
27 JAN. 2003
Arkivkode: Saksart.
Saksh.: Kopi til:

STORD
BYGNINGSRÅD
Dolt 18/03

STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: Jnr.
0 3 OKT. 2002
Arkivkode: Saksart.
Saksh.: Kopi til:

SNITT
MÅL 1:50

REKKEHUSTYPE K-2. 95 M² NETTO LEIEAREAL

STAVANGER 1. APRIL-69. RETZIUS & BJØLAND, ARKITEKTER

Stord kommune
Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 04.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	165	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørehaug 23, 5414 STORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Dagbok nr. 25 1972
Sunnhordland sorenskrivarembete

STORD KOMMUNE

Protokoll nr. 21 side 62
Teikn nr.
J.nr. 54/72

MÅLEBREV

over gnr. 24 bnr. 165 etter

KART, OPPMÅLINGS- OG SKYLDDELINGSFORRETNING

Tors dag, den 6. april 1972 vart i medhald av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965 halden, kart- og oppmålingsforretning over parsell av garden Ørehaug I gnr. 24 bnr. 117 av skyld mark 0,07 i Stord herad.

Forretninga er forlangt av A/S Stord Verft

som har grunnboksheimel til den eigedomen som er forlangt delt.

Forretninga vart styrt av oppmålingssjefen i Stord.

Vitne var: Per Kåre Halleraker og Leif Lilleskog.

Ved forretninga møtte: Ingen.

Grenser: Som vist på kartet.

Måla er i meter: 724 - 735 = 34,42
735 - 736 = 11,41
736 - 725 = 34,24
725 - 724 = 11,41

Areal: 392 m2.

F. Beyer, Bergen

I samsvar med „Lov om skylddeling" av 20. august 1909 vart det halden

SKYLDDELINGSFORRETNING

Skylda for den fråskilde del vart sett til: 0,01 Hovudbølets gjenverande skyld skal vera: 0,06

Den fråskilde del er gitt bruksnamnet: Ørehaug nr. 23.

Skyldfastsetjinga kan påankast til overskjøn. Krav om dette må vera sendt tinglysingsdomaren seinast 3 mnd. etter forretninga er tinglyst.

Vi sannar at vi har utført forretninga etter beste skjøn og overtyding, for dei 2 skylddelingsmenn sitt vedkomande i samsvar med gjeve forsikring.

Johs. Tufteland
(sign).

Per Kåre Halleraker
(sign).

Leif Lilleskog
(sign).

593/71

Til heradskasseraren er betalt:
for oppmåling kr. 400,-
Kartutlegg " 40,-
tinglysing " 30,-
"
"
Kr. 470,-

Delinga er godkjent av bygningsrådet den 3/2.69.,
og av Fylkeslandbruksstyret den.....

At ovanståande er i samsvar med oppmålingsprotokollen, vert med dette stadfesta.

Oppmålingssjefen i Stord 7 4- 72. / 19.....

Godteke til tinglysing;

MÅLEBREV – KART

M.nr. 21/62

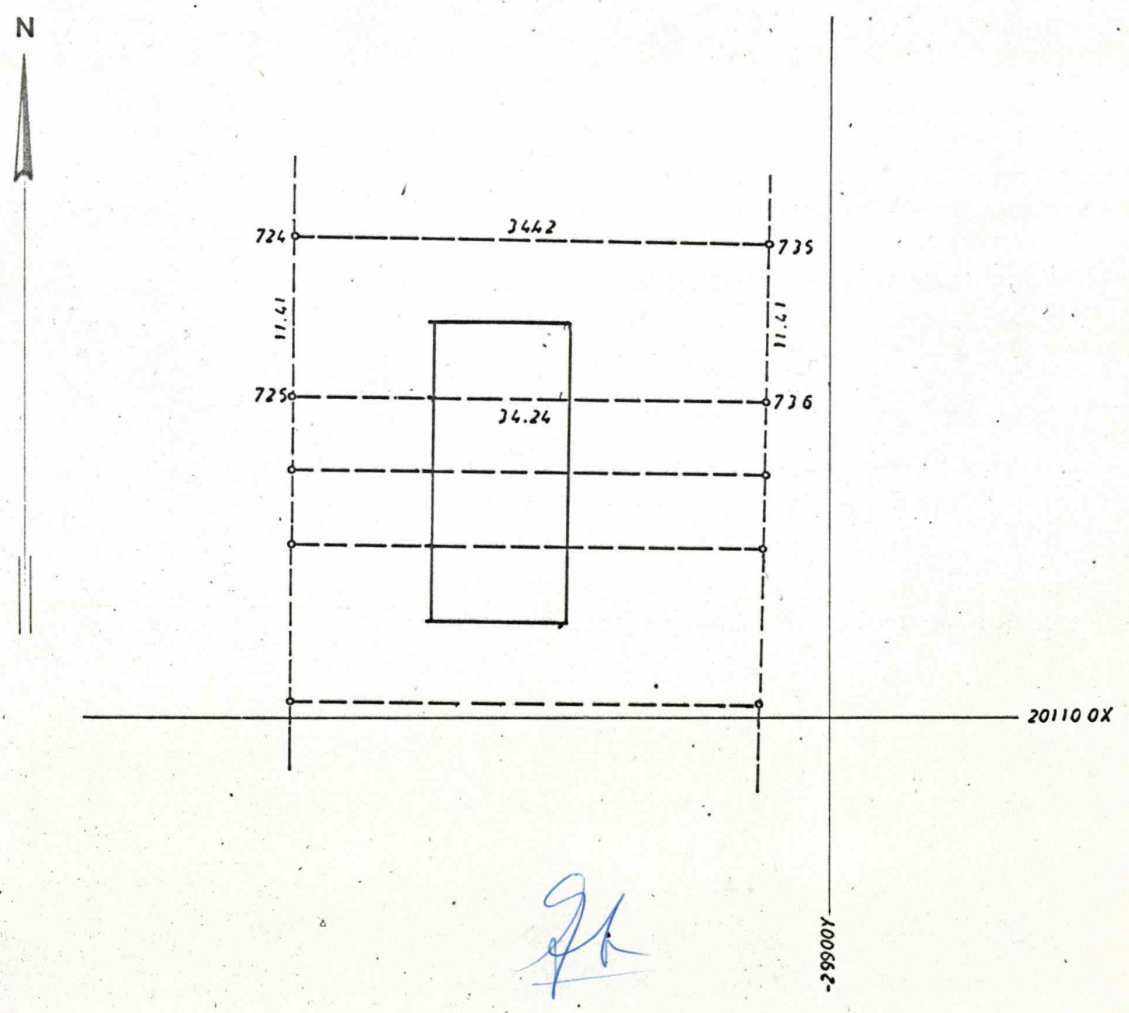
Kartpl. P 16-II

Parsell ..... av Örehaug 1 gnr. 24 bnr. 117

Bruksnavn Örehaug nr. 23 gnr. 24 bnr. 165

Areal 392m² Mål 1:500

PKT.	Y	X
736	-29904.64	201122.74
735	904.35	134.15
724	938.77	134.48
725	938.88	123.07



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.