DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kviræget 36A

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kviræget 36A , 4365 NÆRBØ

HÅ kommune

gnr. 26, bnr. 912, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12162-2025 **Referansenummer:** ZN2846

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asbjørn Frafjord **Vår ref:** 012213

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

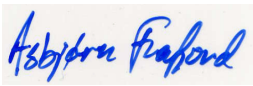
Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord
Uavhengig Takstingeniør
asbjorn@takst-team.no
924 05 207

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Rekkehus fra 2001 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Rekkehus - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av sutakplater, og det er kaldt loft.
Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er av tre og med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør.
Det er en terrassedør i treverk med 2-lags glass.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med belegg.
Veggene har malt strie og himlingene har malte plater.
Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe.
Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom 1. etasje bad:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Våtrommet har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm målt fra dør til sluk.
Våtrommet har synlige vanntette sjikt i form av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført i bod/vaskerom mot bad, og måleresultatet var 14,6 %.

Våtrom 1. etasje vaskerom/bod:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Veggene har malte strier og himlingen er malt.
Våtrommet har ingen varmekilde og fall mot sluk på 25 mm målt fra dør til sluk.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin og bereder. Hovedstoppekran og vannfordelingsskap er plassert i vaskerommet.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 14,6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er uten hvitevarer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av plast.
Bygningen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer.
6 kilos brannslukkingsapparat i boligen og røykvarsler er registrert i stue.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Anlegget er fra 2001. Innvendige gulver ligger over terreng.
Grunnmuren er av betong, og bygningen har støpt plate.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

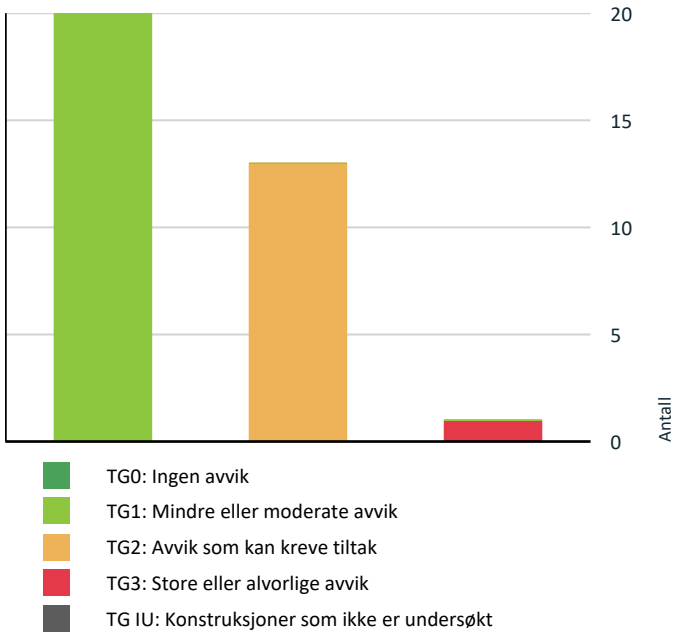
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Norsk takst

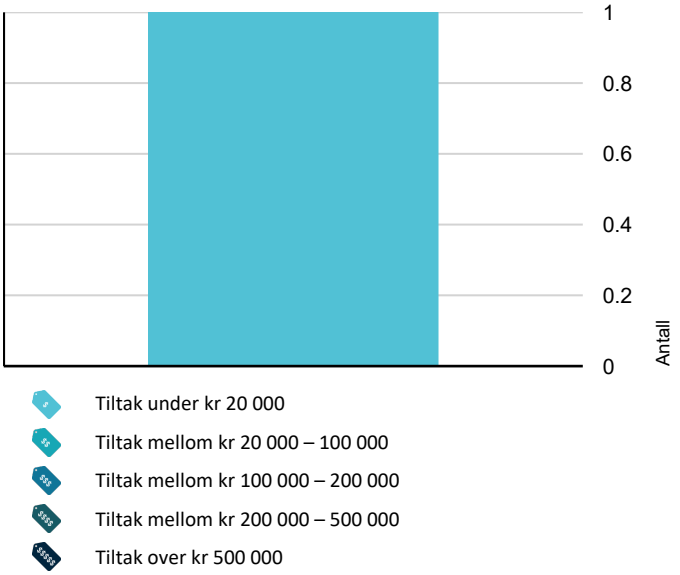
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrassedør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /bod > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /bod > Overflater gulv	Gå til side

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom /bod > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2001

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

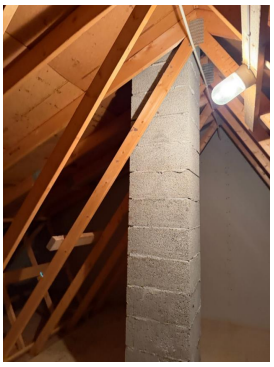
Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangeres tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og det er kaldt loft.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre og med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør.

TG 3 Terrassedør

Beskrivelse
Det er en terrassedør i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskade i terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i dør medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Reparasjonskostnaden vil ligge rundt kr 20 000,- avhengig av type dør og pris på arbeidet.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrassedekket er fra byggeåret og har noe etterslep på vedlikehold, noe som vises som slitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av terrassedekket for å forhindre videre slitasje og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt nedbrytning av materialene og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt strie og himlingene har malte plater.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsbelegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er våtromsbelegg fra byggeår som vanntett sjikt på vegger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtromsbelegg fra byggeår bør kontrolleres for slitasje og eventuell nedsatt funksjon som vanntett sjikt.
Konsekvensen av svekket eller utett belegg er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Ved usikkerhet om beleggets tilstand anbefales vurdering av fagperson.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm målt fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekk i sveiseskjøt, ca. 6 cm midt på gulvet.

• Det er våtromsbelegg fra byggeår som vanntett sjikt på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Sprekken i sveiseskjøten bør utbedres for å hindre at fukt trenger ned i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.

• Det anbefales å vurdere tilstanden til det originale våtromsbelegget, da eldre belegg kan ha redusert funksjon som vanntett sjikt.
Konsekvensen av slitasje eller svekket tetthet er økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt i form av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist sprekk i sveiseskjøt midt på gulvet, ca. 6 cm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i lokk på toalettsisternen.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

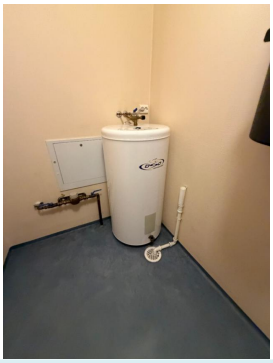
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført i bod/vaskerom mot bad, og måleresultatet var 14,6 %.

1. ETASJE > VASKEROM /BOD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM /BOD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > VASKEROM /BOD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har malte strier og himlingen er malte.

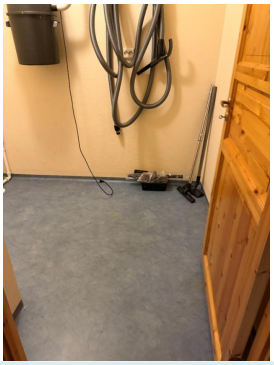
1. ETASJE > VASKEROM /BOD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 25 mm målt fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er våtromsbelegg fra byggeåret som vanntett sjikt på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å oppgradere gulvets vanntette sjikt, da eksisterende våtromsbelegg er fra byggeåret og kan ha redusert funksjon over tid. Manglende varmekilde og eldre belegg øker risikoen for fuktskader og redusert komfort.
For å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader bør det vurderes å etablere nytt, dokumentert vanntett sjikt og installere varmekilde.



1. ETASJE > VASKEROM /BOD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

1. ETASJE > VASKEROM /BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er opplegg for vaskemaskin og bereder. Hovedstoppekran og vannfordelingsskap er plassert i vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM /BOD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM /BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 14,6 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er uten hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskiftning eller oppgradering, da alder kan medføre slitasje og redusert funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for skader, redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

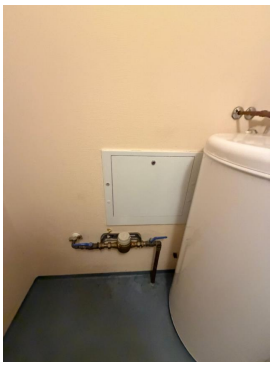
• Kjøkkenventilatoren bør vurderes for utskifting, da eldre ventilatorer ofte har redusert effekt og kan medføre dårligere luftkvalitet på kjøkkenet. Dette kan føre til økt risiko for fukt- og luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-systemet er ikke besiktiget i rørskapet da nøkkel til skapet ikke var tilgjengelig.



Hovedstoppekran og vannskap ved bereder i vaskerom/bod.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avtrekksviften er fra byggeåret, og har dermed en alder på 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksviften bør vurderes for utskifting eller service av kvalifisert fagperson, da alder på 25 år medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert ventilasjonseffekt. Dette kan føre til dårligere inneklima og økt fare for fuktskader.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

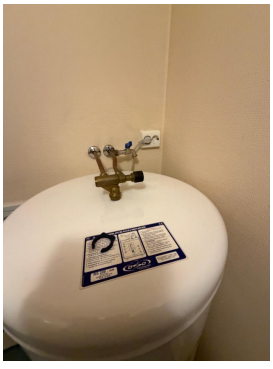
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



⚠ 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 ikke opplyst om utførte arbeider på det elektriske anlegget, og det er heller ikke fremlagt samsvarserklæring for dette.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
6 kilos brannslukkingsapparat i boligen og røykvarsler er registrert i stue.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Materialet som er brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Anlegget er fra 2001. Innvendige gulver ligger over terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og bygningen har støpt plate.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangeres tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

Anvendelse
Lager

Byggeår
2001

Kommentar
EDR

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utvendig bod er oppført i rekke og fremstår som i normal stand iht. alder. Ytterdøren i boden har noe oppsvelling i nedre del som følge av fuktpåvirkning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje

Anvendelse
Plass til en bil

Byggeår
2001

Kommentar
EDR

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i rekke er oppført i trekonstruksjon fundamentert på betongmur. Møna tak tekket med betongtakstein. Leddport med el -åpner.
Bygget fremstår som i normal stand iht. alder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

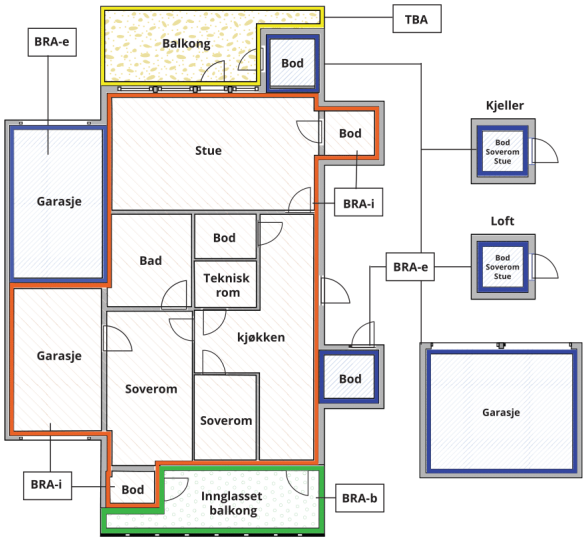
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	83			83	29
SUM	**83**				**29**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	26	912		3	1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kviræget 36A

Hjemmelshaver
Vigre Endre

Eierandel
83 / 332

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nærbø i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	21.10.2026	Eier har kjøpt nytt brannslukkingsapparat.

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Kviræget 36A, 4365 NÆRBØ

13 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kviræget 36A	Kviræget 36A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2001

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Vigre, Kari Synnøve

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Min avdøde far har bodd i boligen siden den var ny i 2001.

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 80236052

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kari Synnøve Vigre	**2026-10-13**

Identification

bankID Kari Synnøve Vigre

Signicat

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 912, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	1119	Hå
Adresse:				
Veiadresse:	Kviræget 36 A, gatenr 8082	**Grunnkrets:**	210	Skår
(fra bruksenhet)	4365 Nærbø	**Valgkrets:**	3	Nærbø
		Kirkesogn:	6030701	Nærbø
		Tettsted:	4571	Nærbø

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	22.06.2001	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	83/332
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 088,0 kvm
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
Seksjonering	Forretning:	22.06.2001	Avgiver	1119/26/912	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1119/26/912/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kviræget 36 A	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.02.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	83,0	Igangset.till.:	15.01.2001
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	83,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.09.2001
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21909416			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	83,0		83,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.02.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.01.2001
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.09.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21909432			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			47,0	47,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.02.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.01.2001
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.09.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21909440			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			16,0	16,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

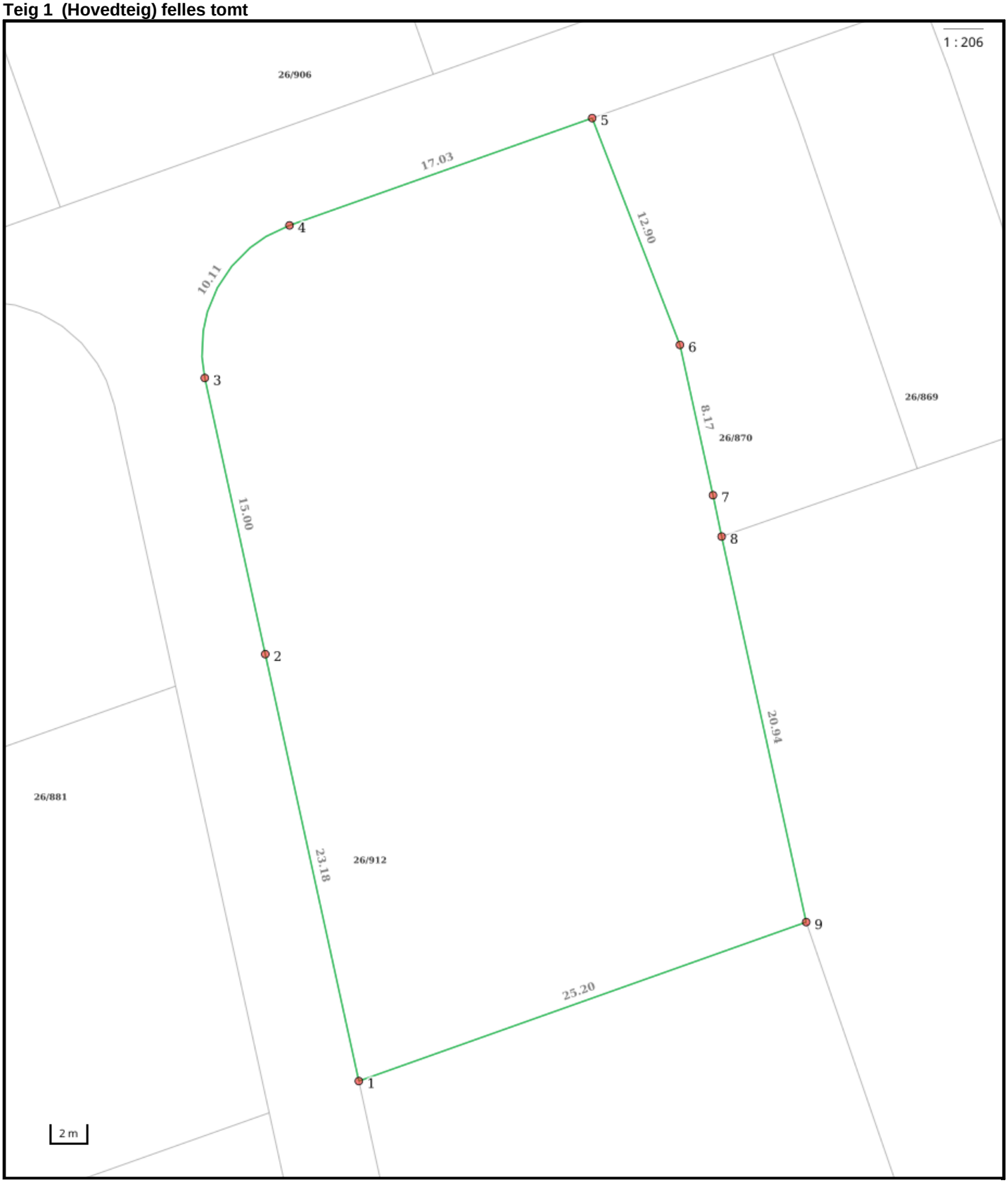
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 088,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 507 194,60	305 766,70	23,18m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 507 216,71	305 759,73	15,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 507 231,02	305 755,22	10,11m	Terrengmålt	14	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 507 239,48	305 758,97	17,03m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 507 246,59	305 774,45	12,90m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 507 235,03	305 780,17	8,17m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 507 227,24	305 782,63	2,24m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 507 225,10	305 783,29	20,94m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 507 205,13	305 789,59	25,20m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

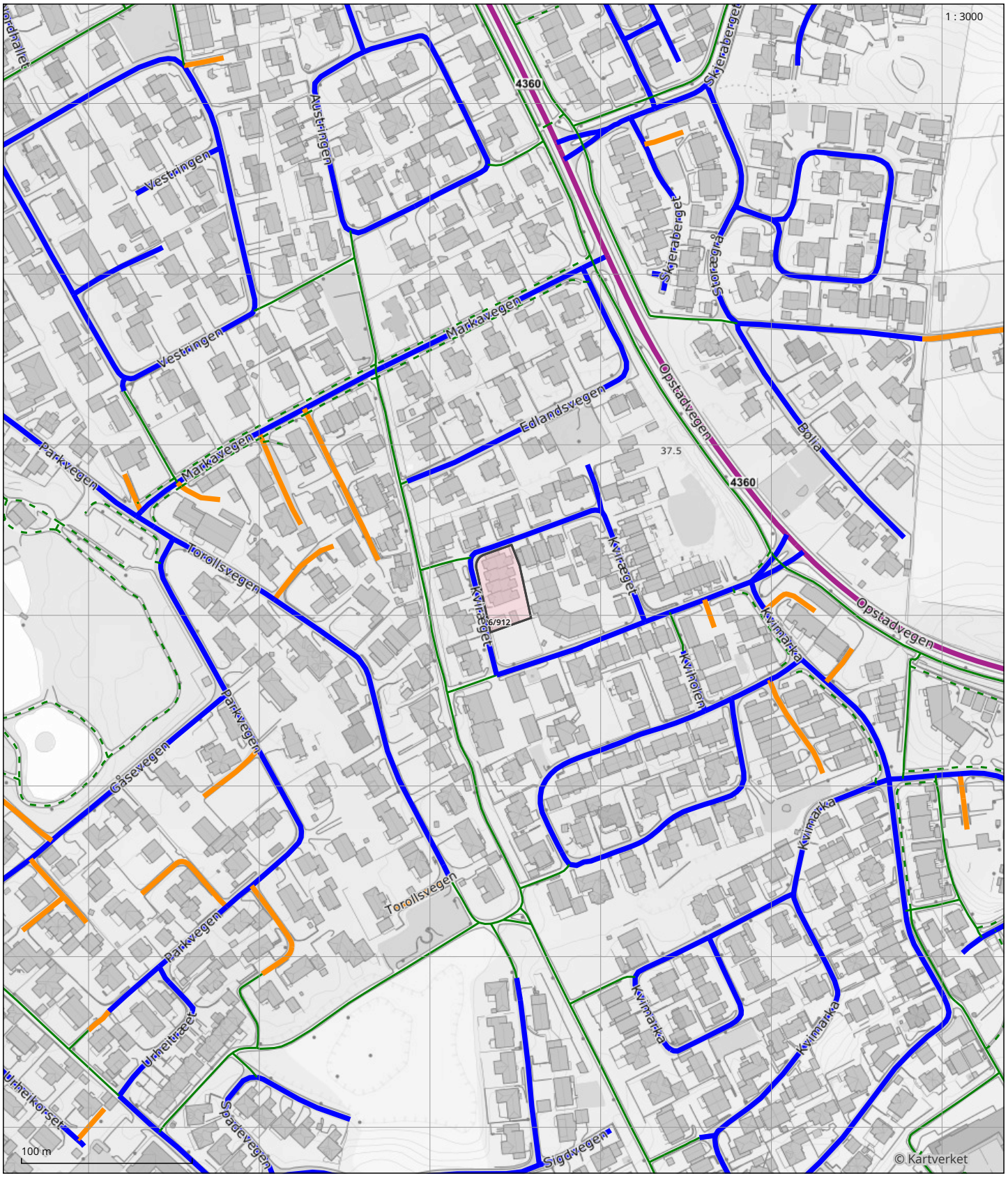
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Hå
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 26/912/0/3
Adresse: Kviræget 36A, 4365 NÆRBØ

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/10/2026



- 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

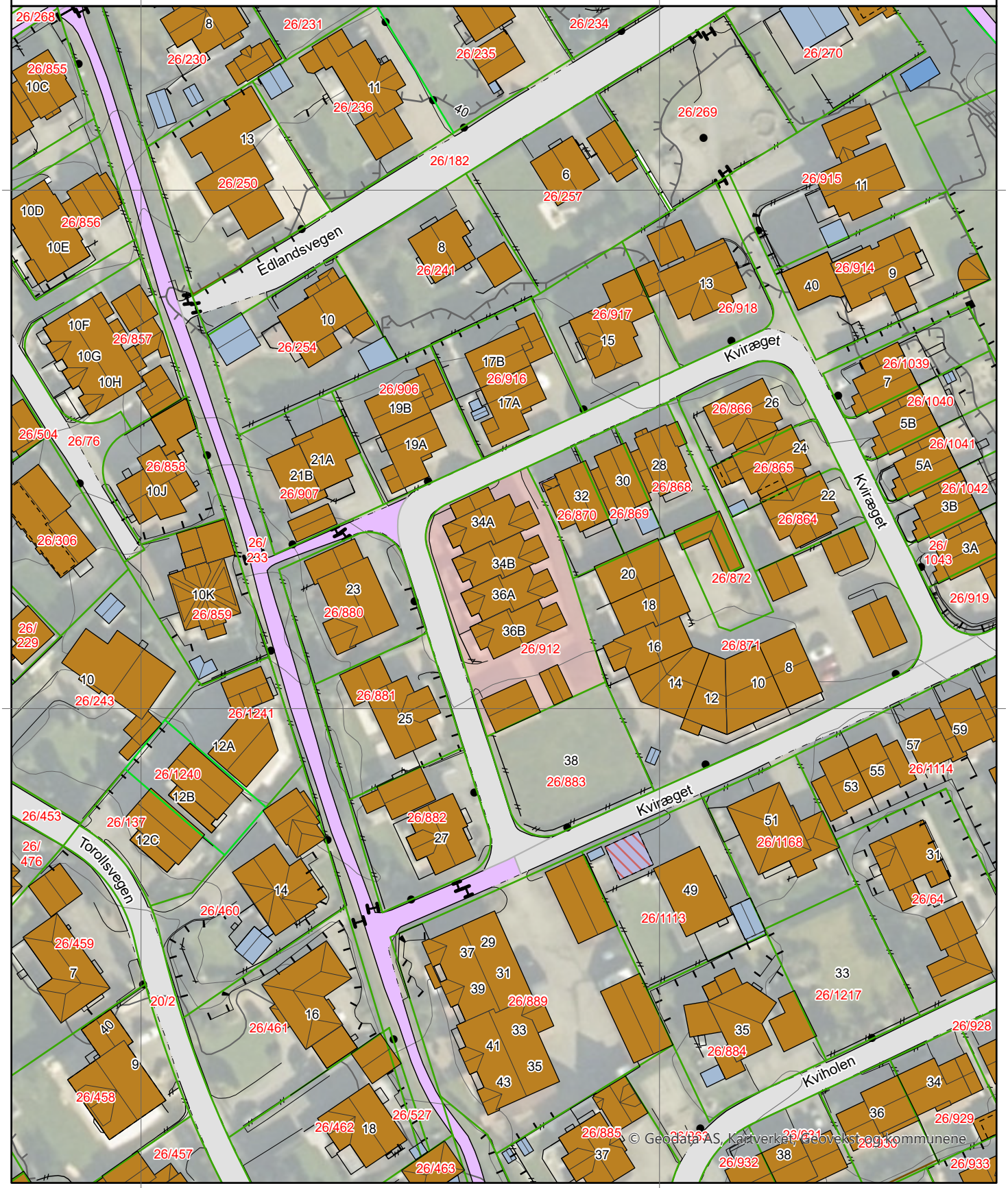
Kommune: 1119 Hå
Eiendom: 1119/26/912/0/3

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: 13.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 1119 Hå
Eiendom: 1119/26/912/0/3

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: 13.10.2026



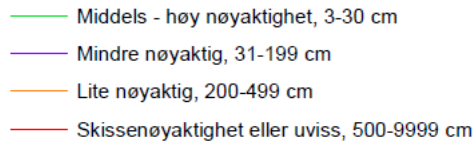
0 25 50 m

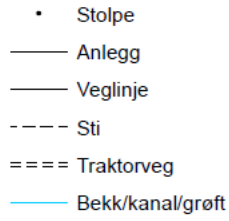
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

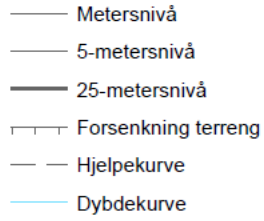


Eiendomsgrenser

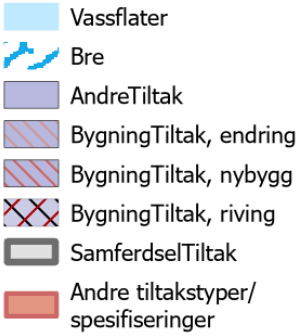




Høydekurver







Hå kommune
Adresse Rådhusgata 8, 4360
Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 13.10.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Hå kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 **Gardsnr.:** 26 **Bruksnr.:** 912 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Kviræget 36A, 4365 NÆRBØ
Referanse: 34260115

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Hå kommune
Adresse Rådhusgata 8, 4360
Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 13.10.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Restansar og legalpant Kjelde: Hå kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 **Gardsnr.:** 26 **Bruksnr.:** 912 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Kviræget 36A, 4365 NÆRBØ
Referanse: 34260115

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	3.679,60	01.10.2026
Eigedomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Hå kommune
Adresse Rådhusgata 8, 4360
Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 13.10.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt Kjelde: Hå kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 **Gardsnr.:** 26 **Bruksnr.:** 912 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Kviræget 36A, 4365 NÆRBØ
Referanse: 34260115

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift

Kommentar
Faktura 2026 Termin 2 Kommunale gebyr 3.679,60 Faktura 2026 Termin 1 Kommunale gebyr 5.132,57

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Hå kommune

HÅ MOT 2036

KOMMUNEPLAN FOR HÅ
AREALDEL MED FØRESEGNER

Vedteken 20. juni 2024
Revidert i februar 2026 i tråd med kommunal- og distrikts-departementet (KDD) sitt vedtak 12. desember 2025, sak 24/3348-14

Me løfter i lag


17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE
4 GOD UTDANNING
9 INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR
3 GOD HELSE
13 STOPPE KLIMAENDRINGENE

INNHALD

5 Hovudtrekk i arealdisponeringa
13 Føresegner
14 § 1 Rettsverknad av kommuneplanens arealdel
15 § 2 Plankrav og unntak
16 § 3 Planleggingsprinsipp
19 § 4 Samfunnstryggleik
22 § 5 Stads- og bukvalitetar
32 § 6 Parkering og samferdsel
36 § 7 Kulturmiljø og kulturminne
37 § 8 Skilt og reklame
38 § 9 Energianlegg
40 § 10 Infrastruktur
40 § 11 Massehandtering
41 § 12 Føresegner for område
46 § 13 Råstoffutvinning
47 § 14 Fritidsbusetnad, fritids- og turistføremål
51 § 15 LNFR-område
53 § 16 Grøntstrukturar
54 § 17 Bruk og vern av sjø og vassdrag
55 § 18 Omsynssoner
58 § 19 Bandleggingssoner
58 § 20 Rekkefølgekrav
59 § 21 Utbyggingsavtalar



HOVUDTREKK I AREALDISPONERINGA

Hovudtrekka i arealbruken i kommunen kjem fram av kommuneplankartet der nye planendringar (framtidige) er viste med mørke fargar på arealflatene og raude samferdselslinjer. Tidlegare avklarte og vedtekne plansituasjonar er viste med lyse fargar på arealflatene og svarte samferdselslinjer.

Unntak er Stokkalandsmarka der tidlegare avklarte utvidingar er viste som framtidig arealstatus, då det er knytta store kostnadsinvesteringar til dette området.

OPPSUMMERING AV AREALENDRINGANE

Nærbø

- 12 dekar til utvida brannstasjonstomt
- 11 dekar andre helseinstitusjonar
- 7 dekar nytt næringsareal på Bjorland
- Oppretthalding og utviding av industriareal gnr./bnr. 25/106, 109 og 25/5/1 (Nærbø industripark)
- Utviding av næringsareal gnr. 21 bnr. 73, 261, 18 og 90 (Reime og Lode)
- Transformasjon av nedlagt Urhei barnehage (Urheitræet 2) til bustad og friområde
- Grøne akser mellom sentrum og viktige målpunkt – Omsynssone H540
- Turdrag Nærbø øst - Dalabekk utviding
- Ny trasè for omkøyringsvegen aust for Nærbø

Varhaug

- Vidareføring av næringsareal og transformasjon til bustad ved industriområde Varhaug øst
- Grøne akser mellom sentrum og viktige målpunkt – Omsynssone H540
- Nye flaumvegar ut frå sentrum og ned til Reiestadbekken
- Ny åtkomstveg på Revhaug
- Tilbakeføring av offentleg tenesteytingsareal til bustad i Skulegata

Vigrestad

- 28 dekar til ny skule (offentleg tenesteyting)

Stokkalandsmarka

- Tilpassing til sentrumsplanarbeid på reguleringsnivå

Brusand

- 2 dekar nytt område til barnehage (offentleg tenesteyting)
- 23 dekar bustadområde skal verta fortetta.
- Forskyvning av vassdraget
- 12 dekar vert tilbakeført til LNFR-føremål
- Tidlegare bensinstasjonstomt endra til offentleg eller privat tenesteyting

OPPSUMMERING AV AREALENDRINGANE

Ogna

- 16 dekar vert tilbakeført til LNFR-føremål
- Definerte sentrumsområde – 12 dekar vert endra til sentrumsføremål

Sirevåg

- 73 dekar nytt næringsareal på Skoga
- Tilbakeføring av 17,5 dekar næringsareal til LNFR
- Definerte sentrumsområde – 6 dekar vert endra til sentrumsføremål i indre vågen
- 11 dekar meir areal til småbåthamnanlegg (i tråd med vedteken reguleringsplan)
- 2 dekar nytt friområde, tidlegare næring og parkering sør for Svinholmen
- Nesten 1200 meter ny gang- og sykkelveg langs Stormolovegen og på Skoga

Utanfor tettstadane

(hovudkartet)

- Legevakt-området vert endra til offentleg tenesteyting
- 5 dekar nytt brannøvingsområde på Elgane (offentleg tenesteyting)
- Om lag 75 dekar nytt næringsareal på Grødaland
- Om lag 65 dekar nytt næringsareal i Kviamarka
- 47 dekar nytt næringsareal og råstoffutvinningsområde på Njølstad
- 45 dekar vert tilbakeført til LNFR-føremål på Njølstad
- Om lag 42 dekar nye råstoffutvinningsområde på Friestad og Kinnarvåg
- 1300 meter ny gang- og sykkelveg og turdrag ved Jærmuseet og Motland
- 1300 meter gang- og sykkelveg melom Vigrestad og fylkesveg 44
- 700 meter ny gang- og sykkelveg mellom Sirevåg og Eigersund kommunegrense
- 65 dekar endring fra tjenesteyting til fritidsbebyggelse og fritids- og turistføremål
- 300 dekar nytt vindkraftanlegg på Elgane i tråd med kommunal- og distriksdepartementet (KDD) sitt vedtak 12. desember 2025 i sak 24/3348-14.

ALLE ENDRINGANE OG KOMMUNEPLANENS VERKNADER

Omtale av dei samla verknadane av kommuneplanen og verknadane av alle områda som vert endra, kan lesast i dokumentet *Planomtale med kunnskapsgrunnlag.*

KULTURMILJØ OG KULTURMINNE

Etter eit omfattande kartleggingsarbeid over fleire år, har Hå kommune vurdert eit utval på 297 bygningar og kulturobjekt som kulturminne med særskilte kvalitetar som må takast vare på. Desse kulturminna er listeførte og verna i kommuneplanen. Eit eige temakart syner kvar i kommunen kulturminna er lokaliserte.

Kulturmiljøa i Hå har god geografisk spreiing frå Moivika i sør til Refsnes i nord. Utvalet består av både private og offentlege objekt og miljø, og dei fleste blir godt vedlikehaldne av private og offentlege eigarar.

Føresegnene i kommuneplanen set krav om at kulturminne og -miljø som hovudregel skal bevarast. Dette inneber at anbefalingane i kulturminnerettleiaren bør følgast ved søknadspliktige tiltak.

Verna og freda kulturminne i Hå kommune

- 2 nasjonalt freda anlegg
  – Obrestad fyr og Obrestad hamn
- 16 omsynssoner for kulturmiljø
- 17 omsynssoner rundt krigsminne
- 6 omsynssoner rundt samferdsel

Kategori	Tal
Landbruk (inkl. 66 jærhus)	89
Kystkultur	55
Samferdsel/kommunikasjon	23
Tettstad	62
Off. institusjonar (inkl.religion)	63
Nyare byggeskikk	4
Totalt	**297**

Kommuneplanen inneheld føresegner som gjeld for desse kulturmiljøa og kulturminna.





AREALDEL

FØRESEGNER

§ 1 RETTSVERKNAD AV KOMMUNE-PLANENS AREALDEL

§ 1.1 Denne kommuneplanen gjeld føre tidlegare planar

Heimla i plan- og bygningslova § 1-5

1. Kommuneplanen gjeld føre tidlegare vedtekne kommunedelplanar og reguleringsplanar, der det er vedteke andre hovudføremål for området. Nokre krav i denne kommuneplanen fastset likevel at eldre arealplan skal gjelda føre kommuneplanen.
2. Kommuneplankartet viser hovudføremålet og trekka frå vedtekne reguleringsplanar. Det betyr at mindre føremål i reguleringsplanar framleis gjeld så lenge hovudføremålet i reguleringsplanen samsvarer med hovudtrekka i kommuneplanen.
3. På same måte er føresegnene i kommuneplanen meint å vera av generell art, medan kommunedelplanar og reguleringsplanar har stadstilpassa føresegner. Føresegnene i tidlegare planar gjeld framleis, så lenge dei ikkje strir mot føresegnene i kommuneplanen.

§ 1.2 Saksbehandling

1. Desse føresegnene skal leggast til grunn i plan- og byggesaker, og er heimla i plan- og bygningslova av 2008.
2. Føresegnene er ei konkretisering av arealbruksføremåla og omsynssonene som er viste på kommuneplankartet. I tilfelle der ulike tema i kommuneplanføresegnene kjem i konflikt med kvarandre må det gjerast ei særskild vurdering, kor dei ulike interessene vert vekta mot kvarandre.
3. Føresegnene frå § 2 til § 11 inneheld felleskrav.

§ 2 PLANKRAV OG UNNTAK

§ 2.1 Plankrav

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1

Arbeid, tiltak og frådeling etter plan- og bygningslova § 20-1 er ikkje tillate før arealet det vedkjem inngår i ein reguleringsplan.

§ 2.2 Unntak frå krav om reguleringsplan

Heimla i plan- og bygningslova § 11-10 nr. 1

Følgande tiltak er unntekne frå plankravet i § 2.1:

1. Mindre tiltak (jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5) knytt til eksisterande bygningar.
   Tiltak som er fritekne frå reglane for byggesaksbehandling etter forskrift.
   Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendringar.
2. Erstatning av lovleg oppførte bygg, der krav i § 4 Samfunnstryggleik er avklart.
3. Frådeling av næringstomter i regulert næringsområde større enn 10 daa.
4. Installering og oppføring av energianlegg som er i samsvar § 9 Energianlegg.
5. Frådeling til teknisk infrastruktur.
6. Tiltak i LNFR-føremål som er i samsvar med § 15 LNFR-område.
7. Enkle tiltak i grøntstrukturen i samsvar med § 16 Grøntstrukturar.

§ 3 PLANLEGGINGSPRINSIPP

Heimla i plan- og bygningslova § 1-1 og § 11-9 nr. 5, 6 og 8, og vassress.lova § 11

§ 3.1 Berekraftig planlegging

1. Planar og tiltak skal ta omsyn til omgivnadane. Natur og landskap, både innanfor og utanfor tettstadane, skal takast omsyn til. Naturressursar skal nyttast på ein god måte. Breidda på kantsoner langs vassdrag skal fastsettast i reguleringsplan.
2. Nye arealplanar i tettstadane skal tilføra kvalitetar som gjer tettstadane i heilskap meir attraktive og levande. Utforming, storleik og funksjon på uterom, avstand til plassar, saman med volum og plassering på bygg, skal ta omsyn til menneskeleg oppleving og sosiale behov. Varierte gate- og uterom, møteplassar og trygge gang- og sykkelvegar skal prioriterast føre plassering av bygg, bilveg og parkering.
3. Større offentlege bygg og anlegg skal kunna fungera som møteplassar eller ha andre funksjonar som tilfører nærmiljøet kvalitetar.
4. Prinsippa under punkt 1-3 skal ligga til grunn i nye plan- og byggesaker. Det skal dokumenterast korleis krava er følgde opp.

§ 3.2 Krav til stadsanalyse og moglegheitsstudie

For nye arealplanar i tettstadane skal det utarbeidast stadsanalyse og moglegheitsstudie. Ved regulering skal dokumentet vera utarbeidd til oppstartsmøtet, gjerne som del av planinitiativet. Analysen og studien må tilpassast storleiken på planen og tiltaket sin påverknad. Føremålet med analysen og studien er å få fram korleis planen stiller seg til omgivnadane, sikra god tilpassing og tilføra nærmiljøet kvalitetar.

Krav til innhald er:

1. Overordna analyse av natur- og blå-/grøntstruktur, møteplassar og ferdselsvegar, landskap, kulturmiljø og -minne, bygg og strukturar både innanfor planområdet og i omgivnadane.
2. For overordna planar (kommunedel- og områdeplanar) skal òg klima, mobilitet, byrom, bygningsstrukturar, utforming, fasadar, funksjonar og arealbruk omtalast.
3. Eventuelle utfordringar som er klarlagde.
4. Anbefalingskart som viser potensiale og eventuelle alternativ.
5. Føreslegne hovudgrep og vurderingar av utnytting, volum og bygningstypar.
6. Omtale av kva planen kan bety for tettstaden og kva for kvalitetar planen vil tilføra nærmiljøet.

§ 3.3 Universell utforming

1. Prinsippa for universell utforming (UU) skal leggast til grunn for all arealplanlegging og utbygging i Hå kommune, jf. pbl § 1-1.
2. Alle reguleringsplanar skal forklara om forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggande områder.
3. Reguleringsplanar skal ivareta universell utforming retta mot målpunkt innanfor grøntstruktur, kollektivtransport, veginfrastruktur og offentlege og felles leike- og uteopphaldsareal.

§ 3.4 Støy

Dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for støy (T-1442) er gjeldande for plan- og byggesaker.

§ 3.5 Vatn og avløp

1. Den til ei kvar tid gjeldande Vannstandard frå Norsk Vann skal leggjast til grunn ved prosjektering og utbygging av vass- og avløpsløysingar så langt plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter tillèt dette. Gjeldande VA-norm for Hå kommune gjeld fram til Vannstandarden trer i kraft.
2. Kommunen krev rammeplan i plansaker. Kommunen kan òg krevja rammeplan i byggesaker.
3. Kommunen kan gjera unntak frå krava i plansaker og ved behandling av søknad om byggetillatelse.
4. Reguleringsplanar skal gjera greie for handtering av overvatn, vatn og avløp. Planen skal visa prinsippløysingar for overvatn, vatn, avløp og flaumvegar i området, og samanhengen med eksisterande system.
5. Overvatn skal hovudsakleg handterast lokalt etter tre-trinns strategien:
   Primært skal nedbøren infiltrerast lokalt, sekundært skal vatnet forseinkast, tertiært skal det sikrast trygge flaumvegar.
   Dersom overvatn må førast til kommunalt leidningsnett må dette avklarast i teknisk plan og godkjennast av kommunen.
6. Vassbalansen og overvatnet sitt naturlege kretsløp skal hovudsakleg ikkje endrast.
7. Overvatn kan førast til vassdrag med tilstrekkeleg kapasitet. I slike tilfelle må krav til reinsing av overvatnet og vassdraget sin kapasitet og sårbarheit greiast ut i reguleringsplan.
8. Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekt med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdera om vassdraget kan gjenåpnast og restaurerast eller opnast som ledd i overvasshåndtering.

§ 4 SAMFUNNSTRYGGLEIK

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3, 5 og 8 og § 28-1

§ 4.1 Fare for ras og skred

1. Det er krav til reguleringsplan i faresonene for ras, skred og kvikkleireskred (H310). Tiltak i faresonene H310 i tryggleiksklasse S1 som definert i TEK17 § 7-3 andre ledd og tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomførast utan plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.
2. Før godkjenning av nye tiltak innanfor sona H310 skal fagkunnig vurdering av fare for skred eller kvikkleireskred og skildring av eventuelle avbøtande tiltak dokumenterast. Utgreiinga skal gjerast ved regulering eller seinast ved byggesøknad dersom området allereie er innanfor godkjend reguleringsplan utan slik dokumentasjon.
3. Utgreiing av fare for skred og kvikkleireskred skal følgja NVE sine til ei kvar tid gjeldande rettleiarar: «Sikkerhet mot skred i bratt terreng» og «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
4. For allereie utførde utgreiingar må det vurderast om desse gir tilfredsstillande tryggleik mot skred, jf. ovannemnde rettleiarar og TEK17. Nyaste tilgjengelege kunnskaps- og kartgrunnlag skal leggjast til grunn.
5. Naudsynte sikringstiltak skal søkast om før eller som ein del av byggesaka for tiltaket, og vere utført seinast samtidig som utbygging finn stad.

§ 4.2 Fare for brann- og eksplosjon

1. Innanfor sone for brann- og eksplosjonsfare H350_1 og H350_2 er det ikkje tillate å etablera tiltak som skule, barnehage, sjukeheim, sjukehus og liknande institusjonar.
2. Innanfor indre sone for brann- og eksplosjonsfare H350_1 er det ikkje tillate å etablera nye bustadar, overnattingsstadar, butikkar, serveringsstadar, store publikumsarenaar eller andre nye tiltak for bruk av den allmenne befolkninga. Offentleg veg, turveg og kai er tillate.
3. Før godkjenning av nye tiltak innanfor faresone H350_1 og H350_2 skal fagkunnig vurdering av brann- og eksplosjonsfare og mogleg auka risiko knytt til kringliggande verksemder dokumenterast. Utgreiinga skal gjera greie for eventuelle avbøtande tiltak og gjerast ved regulering, eller seinast ved byggesøknad dersom området allereie er innanfor godkjend reguleringsplan utan slik dokumentasjon. Tiltak med liten konsekvens for persontryggleik og som ikkje omfattar etablering av ny brukseining er unnateke frå kravet om fagkunnig vurdering.

§ 4.3 Fare for flaum- og stormflo

1. Det er krav om reguleringsplan i faresonene for flaum (H320). Tiltak i faresonene H320 i tryggleiksklasse F1 som definert i TEK17 § 7-2 andre ledd og tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomførast utan plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.
2. Før godkjenning av nye tiltak innanfor sone H320_flaum og tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 innanfor sone H320_stormflo skal fagkunnig vurdering av fare for flaum/ stormflo og utgreiing av konsekvensar, òg nedstraums, dokumenterast med skildring av eventuelle avbøtande tiltak, jf. TEK17 §7-2. Ved utgreiing av stormflo må det takast omsyn til bølgjehøgder. Utgreiinga skal gjerast ved regulering eller seinast ved byggesøknad dersom området allereie er innanfor godkjend reguleringsplan utan slik dokumentasjon.

3. Utgreiing av fare for flaum og stormflo skal følgja NVE og DSB sine til ei kvar tid gjeldande rettleiarar: «Sikkerhet mot flom» og «Havnivåstigning og stormflo».
4. For allereie utførte utgreiingar må det vurderast om desse gir tilfredsstillande tryggleik mot flaum/stormflo, jf. ovannemnde rettleiarar og TEK17. Nyaste tilgjengelege kunnskaps- og kartgrunnlag skal leggjast til grunn.
5. Naudsynte sikringstiltak skal søkast om før eller som ein del av byggesaka for tiltaket, og vera utført seinast samtidig som utbygging finn stad.

§ 4.4 Tilrettelegging for redning og sløkking

1. For å sikra tilkome for brannverns- og andre utrykkingskøyretøy, er minste tillatne gate- og vegbreidde 5,0 meter med minst 4,1 meter fri køyrehøgd.
2. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenterast tilstrekkeleg kapasitet for sløkkevatn og sikrast eigna oppstillingsplass for brannvernkøyretøy i tråd med Hå brannvesen sine krav.
3. Ved utbygging med meir enn 3 etasjar må tiltakshavar dokumentera brannsikring utover normale brannkrav.

§ 4.5 Anna

Tilfluktsrom skal vurderast i nye store offentlege bygg.

§ 5 STADS- OG BUKVALITETAR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3, 4, 5, 6 og 8 og § 11-10 nr. 1, 2 og 3

§ 5.1 Utnyttingsgrad

§ 5.1.1 Utnyttingsgrad i nye arealplanar

1. Nye arealplaner skal bidra til å verna jorda gjennom høg utnytting.
2. Ved utarbeiding av arealplanar skal bustadtettleik og utnyttingsgrad vurderast og setjast i tråd med tabell 1 Utnyttingsgrad i arealplanar, med mindre utnyttingsgraden allereie er vurdert i overordna plan som samsvarar med tabellen.
3. I kommunedelplanar og områdereguleringsplanar skal utnyttingsgraden gjelda for kvart delfelt i planen, eller for gjennomsnittet av alle delfelta.
4. I detaljreguleringsplanar er utrekningsarealet sjølve delfeltet/-området frå overordna plan, eller tomta som vert regulert inkludert tilhøyrande bustadgater og uteopphaldsareal som det er krav om. Overordna vegsystem og grøntstruktur skal ikkje medreknast.
5. Ved regulering av næringsområde kan kommunen vurdera om trinnvis utbygging skal tillatast.
6. Ved regulering av næringsområde kan kommunen vurdera om krav til tettleik for heile planområdet eller einskilde tomter skal vera oppfylgde før nye ubygde areal vert tekne i bruk.
7. Bruksareal under terreng skal ikkje reknast med ved utrekning av utnytting i samsvar med tabell 1 Utnyttingsgrad i arealplanar. Kommunen kan vurdera om bruksareal delvis under terreng skal kunna reknast med.

Tabell 1 Utnyttingsgrad i arealplanar

Nærbø sentrum	Varhaug sentrum	Vigrestad sentrum	Næringsområde kategori 2
Kommunedelplan for Nærbø sentrum	Kommunedelplan for Varhaug sentrum	Kommunedelplan for Vigrestad sentrum	**60 - 140** %-BRA
I tråd med kommunedelplan for Nærbø sentrum	**Utnyttingsgrad i tråd med kommunedelplan for Varhaug sentrum**	**Utnyttingsgrad blir fastsett i kommunedelplan for Vigrestad sentrum**	
Nærbø, Varhaug, Vigrestad	**Nærbø, Varhaug, Vigrestad**	**Stokkalandsmarka**	**Næringsområde kategori 3**
Inntil 500 meter i luftlinje frå jernbanestasjon	Over 500 meter i luftlinje frå jernbanestasjon		**40 - 100** %-BRA
70 - 200 %-BRA	**60 - 100** %-BRA	**50 - 100** %-BRA	
4,5 eller fleire bueiningar per dekar	**3,5 - 4,5** bueiningar per dekar	**3,0 eller fleire** bueiningar per dekar	**Andre bustadfelt**
			2,0 eller fleire bueiningar per dekar

Tabell 2 Næringsområde og -kategori

Næringsområde	Tettstad	Næringskategori	Næringstype
Krusemarka	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Bjorlandsmarka	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Bjorhaug Nærbø øst	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Reime og Lode	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Nærbø industripark	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Bekkeheien/Rimestad	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	
Søyland	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	
Njølstad/Gausland	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	Betongindustri
Kviamarka	Utanom tettstad	2 - Allsidige verksemder	Næringsmiddel
Grødaland	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	Avfallshandtering
Varhaug øst	Varhaug	2 - Allsidige verksemder	
Tjemslandsmarka	Varhaug	2 - Allsidige verksemder	
Fjordkjøkken	Varhaug	2 - Allsidige verksemder	Næringsmiddel
Småhaugane	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	Avfallshandtering
Vigrestad øst	Vigrestad	2 - Allsidige verksemder	
Stokkalandsmarka	Stokkalandsmarka	3 - Arealkrevjande verksemder	
Nylund	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	
Skoga	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	
Nordre havn	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	Fiskeri
Søndre havn	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	Sjøretta
Indre vågen	Sirevåg	2 - Allsidige verksemder	Fiskeri

§ 5.1.2 Kvalitetar som vurderast ved fastsetting av utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad i nye arealplanar og byggesaker skal vurderast
etter desse kvalitetane:

- Nærleik til sentrum eller kollektivtrasé
- Tilpassing av volum og høgd til nabobygningar og landskap
- Uteopphaldsareal (offentleg, felles og privat)
- Soltilhøve
- Bygningsutforming
- Variasjon i bustadutvalet

§ 5.1.3 Fortetting

Fortetting med fleire bueiningar i eksisterande bustad- og utbyggingsområde skal avklarast i arealplan. Ved detaljregulering som inneber fortetting bør minst 3,0 dekar mogleg byggetomt vera med i planområdet med mindre moglegheita for fortetting er avklart i overordna plan (kommunedelplan eller områdereguleringsplan).

§ 5.2 Uterom - nettverk i tettstadane

Krava gjeld i nye arealplanar og i byggesaker i uregulerte område, eller der byggesaka ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplan vedteken før denne kommuneplanen.

§ 5.2.1 Kvalitetskrav til uteopphaldsareal

1. Prinsipp
   Nye planar og uteopphaldsareal skal tilføra tettstaden og nærmiljøet nye kvalitetar og ha naturleg plassering. Uteopphaldsareal skal vera bilfrie. Kommunen kan stilla krav til form, storleik, rolle og variasjon på uteopphaldsareal, torg og møteplassar i reguleringsplan. I transformasjonsprosjekt skal det vurderast om mellombelse uterom og møteplassar skal etablerast.

2. Infrastruktur
   Uteopphaldsareal skal planleggast slik at dei opplevast å vera del av eit nettverk som er knytt til eksisterande og planlagde uteopphaldsareal og grøntstrukturar med trygge og gode koplingar.

3. Folk
   Uteopphaldsareal skal vera sosiale og trygge møteplassar tilpassa menneskeleg skala som gir fleire moglegheiter for opplevingar, aktivitetar, leik og rørsle for barn, unge og vaksne. Uteromma skal ha ulik storleik og program.

   Bustadområde med høg utnytting skal ha fellesfunksjonar som grillplass, parsellhage, drivhus eller liknande som det ikkje er plass til ved den enkelte bustaden. Dette kravet kan sjåast saman med krav om fellesrom i bustadbygg, jf. § 5.6 Bumiljø.

Storleik på felles uteopphaldsareal skal vera minst 150 m2. Nye bustadar skal ha tilgang til, og bidra til, større uterom på 500-2000 m2 innanfor kort og trygg gangavstand. For større og samanhengande uterom kan avstand til bustad over 200 meter vurderast. Det skal takast omsyn til at yngre barn har mindre rørsleradius og at området ikkje må opplevast for stort.

4. Fargar og natur
   Det skal leggast vekt på kreativ bruk av fargar og former, og nyttast materiale av høg kvalitet. Uteromma skal tilretteleggast for natur og biologisk mangfald med stort innslag av grøne element. I uteopphaldsareal på lokk skal det kunna plantast tre og større vegetasjon med plass til naudsynt jord og tilfredsstillande vekstforhold. Overvatn og planter skal inngå som positive element i uteopphaldsareala og tettstadmiljøet. Overvatn skal i hovudsak handterast i opne løysingar og bidra til å skapa aktivitet. Hovudsakleg skal minste blågrøn faktor (BGF) på 0,7 nyttast for planområdet eller arealet i utomhusplanen, jf. NS 3845:2020.

5. Klima
   Uteopphaldsareal skal i størst mogleg grad vera skjerma for vêr og vind. Uteopphaldsareal skal ha sol på minimum 50 % sol kl. 15:00 ved vårjamdøgn. Solkrava skal omfatta areal for leik. Anbefalt forhold mellom gjennomsnittleg høgde og avstand mellom bygningar er 1:1,5 og minst 17 meter. Uteopphaldsareala skal i størst mogleg grad legga til rette for aktivitet og leik ved ulike årstider.

6. Støy
   Støynivået på felles uteopphaldsareal skal i hovudsak ikkje overskrida 55 dB Lden, målt i brukshøgd på 2 meter, jf. T-1442.

§ 5.2.2 Kvalitetskrav til andre uterom

Krava i 5.2.1 gjeld i størst mogleg grad òg for uterom i tilknyting til offentlege tenester (til dømes skular og barnehagar), gater og torg.

§ 5.2.3 Kvalitetskrav til privat uteopphaldsareal

Einebustadar og rekkehus skal ha samanhengande areal på bakkeplan som er direkte tilgjengeleg frå bueininga. Minste dybde på hagearealet til einebustad og rekkehus er hovudsakeleg 8,0 meter.
Minste solkrav på privat uteplass er 50 % kl. 15:00 ved vårjamdøgn.

§ 5.2.4 Krav til storleik på uteopphaldsareal

Krav til uteopphaldsareal per bustad er minst 30 m^2. 16 m2 uteareal kan tillatast i større tettstader med sentrumsplan ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentleg grøntareal dekkjer krava til uteoppholdsareal. Privat uteopphaldsareal kjem i tillegg.

Minste storleik på eitt enkelt område for offentleg eller felles uteopphaldsareal skal hovudsakleg vera 150 m^2. Innanfor eit større område skal det etablerast eller vera etablert større uterom for opphald og leik (jf. kvalitetar i § 5.2.1 pkt. 3) på minimum 1500 m^2 innanfor 200 meters gåavstand. Arealet kan vera avsett i uteopphaldsareal, grøntstruktur, torg eller uteområde tilknytta offentleg skule eller barnehage. Kommunen skal vurdera om eksisterande uteopphaldsareal og leikeplassar er tilstrekkelege eller om nærmiljøet må suplerast med nye område. Innanfor ein avstand på 50 meter, eller opptil 70 meter i trafikksikre område, skal det vera område som tek i vare barnehagebarn sine behov for aktivitet og rørsle.

§ 5.2.5 Krav til storleik på privat uteopphaldsareal

Einebustad og rekkehus	Fleirmannsbustad, leilegheit og sekundærleilegheit
Minst 60 m² privat uteopphaldsareal per bustad	Minst 8 m² privat uteopphaldsareal per bustad

§ 5.2.6 Utomhusplan

Utomhusplan skal mellom anna innehalda plan for lyssetting, møblering, vegetasjon, overvasshandtering, skiltplan, funksjonar for leik og uteopphald, og tiltak som skjermar for vêr og vind, ferdselsareal og eventuelt brannoppstillingsplass.

§ 5.2.7 Frikjøp

I større tettstader med sentrumsplan kan kommunen utarbeida frikjøpsordningar for uteopphaldsareal for bygg som ikkje ligg inntil offentlege møteplassar. Midla frå ei slik frikjøpsordning skal nyttast til kjøp, utviding, eller oppgradering av nærliggande felles uteopphaldsareal og/eller offentlege møteplassar.

§ 5.3 Utforming, høgder og byggeskikk

I plan- og byggesaker skal tiltaket sine estetiske sider, volum og høgd gjerast greie for og vurderast, både i høve seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknadar.

For plan- og byggesaker gjeld følgande:

a. Nye bygg og anlegg skal tilpassast landskaps- og områdekarakteren; høgd, fjern- og nærverknad, silhuett, landskapsform, hellingsgrad og -retning. Dessutan skal faktorar som soltilhøve, mikroklimatiske tilhøve, utsikt og sjenanse for eige og kringliggande område og bygg takast omsyn til i vurdering av byggehøgd.
b. Det skal arbeidast for å bevara særpreg og/eller tilføra nye visuelle kvalitetar til området. I plan- og byggesaker skal dei estetiske sidene ved tiltaket gjerast greie for og vurderast, både i høve seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknadar.
c. I sentrums- og bustadområde skal bygg tilpassast den menneskelege skalaen sett frå gateplan og ta omsyn til skala, volum, høgder, i tillegg til at fasadar på tiltaket skal brytast opp.
d. I sentrums- og bustadområde skal bygg ha opne og aktive fasadar mot gater og uterom. Funksjonsorienterte fasadar som i hovudsak består av trappetårn og svalgangar skal ikkje stikka ut frå fasaden, og er ikkje tillatne mot byrom med aktive og opne fasadar.
e. I sentrums- og bustadområde er parkeringsanlegg ikkje tillate eksponert i fasaden mot gater, uteopphaldsareal eller møteplassar.

§ 5.4 Detaljhandel

Detaljhandel skal plasserast innanfor sentrumsområda som er avsette i kommuneplanen. Handelstilbodet skal dimensjonerast for å dekka det aktuelle sentrumet med omland. For etablering av kjøpesenter med bruksareal (BRA) over 3 000 m2 skal behovet dokumenterast. Nærbutikk inntil 1 250 m2 bruksareal med daglegvareprofil kan etablerast i tilknyting til bustadområde òg utanfor senterområde. Verksemdsetableringar med areal over 1250 m2 BRA utløyser krav om handelsanalyse.

§ 5.5 Bumiljø

1. Bustadområde skal ha varierte bustadtypar og -storleikar, både for ulike familiestrukturar, einslege, par, menneske med nedsett funksjonsevne og andre.
2. Bustadområde utanfor sentrum skal i den grad det er mogleg innehalda både bustadar i leileghetsbygg eller fleirmannsbustadar og bustadar i småhus.
3. For bustadar i leilegheitsbygg eller fleirmannsbustadar er det ikkje tillate med einsidig orientering mot nord og nordaust.
4. Minste tillatne storleik på bustad er 45 m2 BRA.
5. Maksimalt 20 % av alle nye bueiningar kan vera mindre enn 60 m2 BRA.
6. Minimum 15 % av blokkleilegheiter skal vera familievenlege og ha minst 3 soverom. Bakkeplanet bør prioriterast for familievenlege bustadar.
7. Leilegheitsbygg/-prosjekt med meir enn 20 bueiningar skal innehalda andre funksjonar tilgjengelege for alle bebuarane. Til dømes fellesrom med god kontakt med uteopphaldsarealet, gjestebustad eller andre fasilitetar.

§ 5.6 Mindre tiltak

I bustadområde er det tillate med mindre tiltak som garasje, carport og uthus med maksimal utnytting inntil 70 m2 samla bygd areal (BYA) per eigedom, så lenge tiltaket ikkje strir med tillaten utnyttingsgrad i reguleringsplan eller § 5.1.2 Utnyttingsgrad i byggeområde utan utnyttingsgrad. Slike enkeltbygg er tillatne oppførte med maksimalt 50 m2 BYA med følgande tillatne byggehøgder målt frå ferdig gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen:

- Mønt tak: Gesimshøgd inntil 3,2 meter og mønehøgd inntil 5,2 meter
- Flatt tak: Gesimshøgd inntil 3,5 meter
- Pulttak: Høgste gesimshøgd inntil 5,2 meter med nedste gesimshøgd inntil 3,2 meter.

§ 6 PARKERING OG SAMFERDSEL

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5, 6 og 8

§ 6.1 Parkering

§ 6.1.1 Sykkelparkering

1. Sykkelparkering skal vera lett tilgjengeleg.
2. Sykkelparkering for bebuarar og tilsette skal etablerast i overdekt og skjerma anlegg.
3. Minst 20% av sykkelparkeringa for gjester og kundar skal plasserast nær hovudinngangen og vera overdekt.

§ 6.1.2 Bilparkering

1. Parkering skal primært løysast som fellesanlegg. Sambruk mellom funksjonar er tillate. I sentrumsområde og i tilknyting til offentlege funksjonar skal parkeringsanlegg hovudsakleg vera under bakken. Der terrengmessige tilhøve tilseier det kan andre løysingar som er i tråd med punkt 2 og 3 vurderast.
   I bustadprosjekt med færre enn 10 bueiningar kan overflateparkering vurderast.
2. Bilparkering skal ikkje vera til hinder for høg utnytting og god kvalitet på uteopphaldsareal, og eventuell overflateparkering skal i minst mogleg grad opplevast som eit trafikkområde.
3. Parkeringsetasjar skal i størst mogleg grad vera terrengtilpassa, integrerte i bygningsmassen og ikkje synlege ut mot gatenivå.
4. Minst 5% av bilparkeringsplassane i felles parkeringsanlegg skal vera tilrettelagde for personar med funksjonsnedsetting.
5. Minst 30% av bilparkeringsplassane til bustad skal leggast til rette med infrastruktur for ladepunkt for el-bilar.
6. Frikjøpsordning skal nyttast som løysing der parkeringsetasje under bakken ikkje kan gjennomførast. Det kan vurderast frikjøp for gjesteparkering der det er parkeringsplassar for næring og handel på dagtid.

§ 6.1.3 Krav til parkeringsdekning

Føremål	Sykkelparkering (minst)	Bilparkering (maksimalt)
Sentrum, tenesteyting, forretning, kjøpesenter, nærservice og komb. funksj., næring (Høg arbeidsplass- og besøksintensitet)	5,0	0,9
Bustad i leilegheitsbygg og bygningar med kombinerte funksjonar	2,5	1,5
Bustad i område for konsentrert småhus	2,5	1,8
Bustad i område for frittliggande småhus	3,0	2,1
Næringsområde med allsidige verksemder (Middels arbeidsplass- og besøksintensitet og arealutnytting)	5,0	0,9
Næringsområde for arealkrevjande verksemder (Låg arbeidsplass- og besøksintensitet og låg arealutnytting)	0,5	0,5
Fritidsbustadar	-	1,0
Andre bygg	For andre bygg (publikumsretta funksjonar, skular, barnehagar, kyrkjer, idrettsanlegg m.m.) skal krav til parkering vurderast og fastsettast av kommunen i kvart enkelt tilfelle.	

Rettleiing:

For sykkelparkering viser kravet i tabellen minste tal på parkeringsplassar per bustad, eller 100 m² bruksareal for andre føremål i tabellen. Inkluderer gjesteparkering.

For bilparkering viser kravet i tabellen største tal på parkeringsplassar per bustad, eller 100 m² bruksareal for andre føremål i tabellen. Inkluderer gjesteparkering.

Talet på parkeringsplassar for det samla tiltaket skal alltid rundast opp.

§ 6.3.1 Dimensjonering av parkeringsplassar

Parkeringsplassar og manøvreringsplass for personbil, andre køyretøy og sykkel skal vera i tråd med anbefalingar og krav i Statens vegvesen si vegnormal N100 eller nyare utgåve. For individuell bilparkering skal det avsettast 3,0 x 6,0 meter per plass.

§ 6.2 Gate- og vegutforming

1. I bustadområde skal det i hovudsak ikkje planleggast felles private tilkomstvegar.
2. Støttemurar skal ha ein minimumsavstand på 0,5 meter frå køyrebanen.
3. Minste tillatne gate- og vegbreidde er 5,0 meter, jf. § 4.4.
4. Område for henting og levering av personar skal planleggast slik at det er arealeffektivt og lite dominerande for omgivnadane. Areala skal vera tilstrekkeleg opplyste.

§ 6.3 Avkøyrslar

1. Frå kommunal veg er det i utgangspunktet berre tillate med ein avkøyrsel til kvar eigedom/utbyggingsfelt. Fleire avkøyrslar kan vurderast der særskilte behov tilseier det.
2. Breidda på avkøyrslar i bustadområde skal vera maksimalt 5,0 meter. Breidda kan utvidast ved tekniske behov.
3. Frisikt skal følga Statens vegvesen si vegnormal N100 eller nyare utgåve. Denne skal òg leggast til grunn for eldre planar.
4. Garasje eller carport med utkøyring rettvinkla på køyreveg skal vera minst 5,5 meter frå kant køyrebane.
5. Der det vert tilrettelagt for parkering, skal det vera snuplass for bil på eigen grunn mot samle- og tilkomstvegar som har meir enn 200 ÅDT.

§ 6.4 Varelevering og næringsavfall

1. Kommunen kan krevja felles løysing for varelevering og avfallshandtering.
2. Varelevering og avfallshandtering skal kunna utførast på ein effektiv og smidig måte, spesielt i sentrumsområde. Til dette føremålet kan kommunen tillata køyring på torg og i gågater.
3. Handtering av næringsavfall skal i hovudsak løysast innomhus eller som nedgraven løysing på eigen grunn. Anna løysing kan vurderast.

§ 6.5 Bustadavfall

1. Alle reguleringssaker og søknadar om fortetting skal ha tilfredstillande renovasjonsløysing i samsvar med kommunalteknisk avfallsnorm.
2. Universelt nedgravne avfallsløysingar for hushald skal vurderast i alle reguleringssaker. Ved 20 eller fleire bueiningar er det krav om nedgraven avfallsløysing. Plasseringa skal i utgangspunktet vera på eigen grunn, men anna plassering kan vurderast dersom anlegget skal dekka fleire bustadar enn planområdet. Avfallsanlegg skal vera etablert før mellombels bruksløyve kan bli gitt.

§ 7 KULTURMILJØ OG KULTURMINNE

Heimla i plan- og bygningslova § 11-8 punkt c og § 11-9 nr. 7

1. Alle plan- og byggesaker, òg i sjø, vatn og vassdrag, skal vurderast opp mot kulturminne. I plan- og byggesaker skal konsekvensar av tiltaket og moglege avbøtande tiltak for eventuelle kulturminneverdiar beskrivast.
   a. Der automatisk freda kulturminneverdiar kan bli råka, skal saka leggast fram for regional kulturminnemyndigheit, jamfør kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.
   b. Der nyare tids kulturminne vert råka skal kommunen si kulturminnefaglege vurdering innhentast. Saker av prinsipiell betydning skal vidaresendast regional kulturminnemyndigheit til uttale før behandling.
   c. Nye tiltak i listeførte kyrkjer sine nærområde skal behandlast av fylkeskommunen.
   d. Tiltak utan plankrav, i høve § 2.2, skal leggast fram for regional kulturminnemyndigheit for vurdering, jamfør kulturminnelova §§ 3, 8, 9 og 14.
2. Bygningar, anlegg, strukturar, miljø og landskap som har særleg kulturhistorisk verdi skal som hovudregel bevarast.
3. I samanhengande kulturmiljø skal både bygningar og miljøet sin samla verneverdi og særpreg takast i vare.
4. Ved brann eller annan uoppretteleg skade i bevaringsverdige, heilskaplege miljø skal nye bygningar ikkje føra til svekking av verdien og eigenarten til kulturmiljøet.
5. Rettleiaren for kulturminne i Hå ”Å eiga eit kulturminne” skal vera førande for saksbehandling og vedlikehald.

Temakart Kulturmiljøsoner er juridisk bindande. Område og enkeltelement avsett i dette og område innanfor omsynssone H570 i arealplankartet er verna, og skal følgja krava ovanfor.

§ 8 SKILT OG REKLAME

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5

Følgande gjeld for permanent skilting og reklame når skiltplan ikkje føreligg:

1. Skilt og reklameinnretningar skal tilpassast omgivnadar og skala, slik at reklamen ikkje vert eit dominerande element i landskap, byrom eller på bygg.
2. Skilt og reklameinnretningar må ikkje koma i konflikt med § 7 Kulturmiljø og kulturminne.
3. Det er tillate med eitt skilt med verksemda sitt namn/logo per verksemd per fasade.
4. Skilt og reklameinnretningar skal plasserast mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje. I tillegg kan det tillatast eitt uthengskilt per verksemd per fasade som kan stikka maks 1 meter ut frå fasaden. Avstand frå skiltet sin underkant til bakken/ fortau må vera minimum 2,40 meter.
5. For offentlege og samfunnsnyttige funksjonar er det tillate å setta opp informasjons- og orienteringsskilt. Dei skal vera godt tilpassa til landskapet, byrommet og bygg.
6. Det er ikkje tillate med skilt montert høgare enn bygget si gesimshøgd.
7. Det er ikkje tillate med skilt som reduserer trafikktryggleiken.
8. Det er ikkje tillate med skilt i bustadområde, med mindre dei er knytt til godkjend verksemd, forretningar, kioskar og liknande.
9. Lyssette skilt skal ikkje blenda eller vera sjenerande for trafikantar, bebuarar eller naboar.
10. I grøntstruktur, natur- og friluftslivområde er det tillate med skilt som støttar opp om desse føremåla og informasjonsskilt.
11. På idrettsanlegg er utandørs arenaskilt berre synleg for publikum og spelarar tillate.
12. Kommunen kan pålegga fjerning av skilt og reklame ved sjenanse.

Ved utarbeiding av skiltplan kan det gjerast særskilde vurderingar utover punkta som er nemnde over.

§ 9 ENERGIANLEGG

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8

§ 9.1 Generelle krav

1. Alle energianlegg under den til ei kvar tid gjeldande konsesjonsgrensa er søknadspliktige etter plan- og bygningslova § 20-1.
2. Energianlegg skal hovudsakleg vera dimensjonerte for produksjon av kraft til eige forbruk.
3. Energianlegg som fører til stor negativ verknad på naturmangfald, eller verkar dominerande i bustadmiljø og tettstadar er ikkje tillatne. Sumverknad på aktuelle miljø- og samfunnsverdiar skal takast omsyn til.
4. Energianlegg er ikkje tillatne innanfor eller tett opp til omsynssoner, bandleggingssoner, verneområde eller andre viktige soner for natur, landskap, friluftsliv eller kulturminne og -miljø. Etter særskild vurdering kan energianlegg likevel tillatast dersom dei ikkje er i strid med verdiane som skal takast i vare. Slike saker skal leggast fram for handhevande regional myndigheit.

§ 9.2 Solcellepanel og solfangarar

1. Solcellepanel og solfangarar er berre tillatne på takflater og bygningskroppar, og er ikkje tillatne som frittståande konstruksjonar.
2. Ved nybygging eller renovering av tak skal eventuelle solcellepanel og solfangarar i hovudsak integrerast i takflata, med mindre anna løysing ikkje er i strid med § 9.1 punkt 3 og 4.
3. I område der blanke, glaserte eller liknande takflater ikkje er tillate i reguleringsplan, kan solcellepanel eller -fangar med låg refleksjonsverdi (antirefleksbelegg) tillatast.

§ 9.3 Vindturbinar under gjeldande konsesjonsgrense

1. Alle saker som gjeld etablering av vindturbinar skal leggast fram for regional kulturminnemyndigheit.

2. Minsteavstandar for plassering av vindturbinar:
   - Verneområde 1000 m
   - Kystlinje 500 m
   - Ferskvatn i IBA-område 1000 m
   - Ferskvatn elles 500 m
   - Større elver 500 m
   - Større myrer og drenerte ferskvatn 250 m
3. Støynivået frå vindturbinar skal ikkje overskrida anbefalt støynivå i tabell 2 i T1442-2021 eller nyare utgåve mot støyfølsame bygg og stille del av uteoppholdsareal. Dette skal dokumenterast med støyfagleg vurdering.
4. Tryggleiken i samband med drift og vedlikehald av vindturbinar må gjerast greie for i byggesak. Tema det må gjerast greie for inkluderer mellom anna farar som følge av iskast, brann- og støytfare med meir.

§ 9.3.1 Frittståande vindturbinar:

i. Maksimal tillaten høgd på frittståande vindturbin er 30 meter toppunkt rotorblad, målt frå planert terrengnivå.

ii. Det er berre tillate med ein frittståande vindturbin per eigedom/gardsbruk.

iii. Frittståande vindturbin skal plasserast i tilknyting til eksisterande bygg på eigedomen og i minst mogleg grad på dyrka mark.

§ 9.3.2 Vindturbinar på tak/bygning:

i. Små vindturbinar er tillatne på drifts-, nærings- og industribygningar dersom totalhøgda på bygg og turbin ikkje overstig 25 meter over planert terrengnivå.

ii. Små vindturbinar er tillatne på forretnings-, kontor-, leilegheitsbygningar og offentlege bygg høgare enn 10 meter, dersom totalhøgda på bygg og turbin ikkje overstig 25 meter over planert terrengnivå.

iii. Vindturbinar er ikkje tillatne på småhus. Små vindturbinar (maksimal storleik tilsvarande ei skorsteinspipe) med skjulte rotorblad kan vurderast på småhus.

§ 9.4 Små energianlegg

Små energianlegg, til dømes på lyktestolpar, kan etter særskild vurdering tillatast.

Rettleiing:

Avstandskrava er sette i område der tiltaka har eit særleg potensiale til å hamne i konflikt med naturverdiar. Etter konkrete vurderingar av kvar einskild sak kan det likevel opnast for dispensasjon innanfor desse grensene.

Med tilknyting meinast det her inntil om lag 30 meter frå eksisterande bygg og anlegg. Det er ikkje berre avstanden som avgjer om det er tilknyting til eksisterande bygg og anlegg. Det må gjerast ei samla vurdering av anleggsutforminga, landskapet og terrenget om turbinen saman med bygga på eigedomen vil oppfattast som ei eining i landskapet.

Med små vindturbinar meinast det turbinar med maksimalhøgd 9 meter, eller vindmøller med rotorareal opp til 5 m².

§ 10 INFRASTRUKTUR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1 og 3

Overordna infrastruktur knytt til vatn og avløp (leidningar frå 500 mm og oppover) skal detaljregulerast med omsynsone i samsvar til leidningseigar (IVAR) sine retningslinjer.

§ 11 MASSEHANDTERING

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 8

1. Bygge- og anleggstiltak skal planleggast med sikte på intern massebalanse.
2. For alle tiltak som genererer over 1 000 m3 masse skal massane i planområdet og disponering av desse beskrivast i planbeskrivinga. Matjordsjikta skal definerast og beskrivast separat, og dei ulike sjikta i jorda må handterast kvar for seg.
3. For prosjekt som genererer over 10 000 m3 skal det som del av reguleringsplanen føreligga ein massedisponeringsplan. Denne skal utformast i tråd med prinsippa i «Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018 – 2040». Massedisponeringsplanen skal dokumentera:
    - Omfanget og kvaliteten på massane.
    - Kartlagd kunnskap om forureina masser i området.
    - Massebalanse og mengde masser som må tilførast og/eller fraktast bort frå planområdet.
    - Gjennomførte tiltak for å redusera behov for å tilføra og/eller frakta bort massar frå planområdet.
    - Moglegheit for sortering og mellomlagring innanfor planområdet.
    - Behandling av massar som må fraktast ut av planområdet.
    - Matjord skal definerast og beskrivast separat, og dei ulike sjikta i jorda må handterast kvar for seg.
    - Kartlegging og handtering av framande artar.
4. Før igongsettingsløyve kan verta gitt, skal det føreligga dokumentasjon på at overflødig matjord er sikra forsvarleg gjenbruk.

§ 12 FØRESEGNER FOR OMRÅDE

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1-8 og § 11-10 nr. 5

§ 12.1 Bustad

B4 – Nærbø sentrum
Tilkome må sikrast frå Jernbanevegen eller på annan trafikksikker måte.

B10 og B11 – Brusand
Ved regulering må det sikrast at Fuglestadvegen vert oppgradert med fortau og at krysset Auren x Fuglestadvegen vert utbetra.

§ 12.2 Offentleg og privat tenesteyting

T12 – Øvingsområde for brann
Området skal vera til brannøving. Kapasitet på sløkkevatn må avklarast i regulering eller seinast før området kan takast i bruk. Tilkomstveg som er eigna til utrykkingskøyretøy må sikrast ved regulering. Tiltaket må avklarast i høve forureiningslova.

§ 12.3 Næringsbygningar

NÆ1 – Bjorland på Nærbø
Ved regulering av NÆ1 må trygg tilkomst etablerast mot Bjorlandsvegen som internveg via eksisterande næringsområde.

NÆ10 – Grødaland næringsområde
Ved flytting av Grødalandsbekken må det sikrast avbøtande tiltak som støttar opp om biologisk mangfald. Området må regulerast saman med BG2 og -3.

NÆ9 - Njølstad
Området kan nyttast til arealkrevjande verksemd. Det er krav om reguleringsplan for NÆ9, LNF6 og LNF7, før nye tiltak er tilletne. Miljøverdiar som naturmangfald, vassmiljø, landskap, friluftsliv, kulturmiljø og landbruk må kartleggast og påverknad med eventuelle avbøtande tiltak må gjerast greie for. Dette må inkludera sikring mot potensiell avrenning til lakseførande vassdrag. Areal/område skal ikkje tillatast omdisponert i tilfelle kor det får vesentleg verknad på miljø og tilstrekkeleg avbøtande tiltak ikkje kan sikrast. LNF6 og LNF7 skal vera tilbakeførte til produktivt LNFR-føremål før igangsettingstillatelse for opparbeiding av NÆ9 kan gjevast tillate.

NÆ14 og NÆ15 – Kviamarka næringsområde
Innanfor felt NÆ14 og NÆ15 er det berre tillate med veksthus. Dersom anlegget og drifta vert lagt ned, skal området tilbakeførast til LNFR-føremål innan 5 år. Dette skal òg sikrast i reguleringsplan. Vidare utviding av anlegget er ikkje tillate utan regulering.

§ 12.4 Idrettsanlegg

IDR1 og IDR2
Ved Nye Loen på Nærbø kan delar av anlegget innanfor IDR1 og IDR2 i tillegg til idrettsanlegg nyttast til skule. Det er tillate med samfunnshus med bevertning.

§ 12.5 Samferdsel – Omkøyringsveg aust for Nærbø

Byggehøgd på veganlegg må ta omsyn til framtidig planlagd tilbakehalde vatn opptil kote +41 i vassmagasin.
Ved regulering av vegtrasé nær Bø middelalderkyrkjegard (innanfor 200 meter) må planen sikra tilstrekkeleg avbøtande tiltak slik at utilbørleg skjemming i størst mogleg grad vert begrensa.

§ 12.6 Turdrag

TD2, TD3 og TD4 - Nærbø aust
Ved opparbeiding av turdraget skal det takast særkilt omsyn til kultur- og naturverdiane i området inkludert geilen og Bø middelalderkyrkjestad. Tiltak må leggast fram for regional kulturminnemyndigheit, jamfør kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.

§ 12.7 LNFR-føremål

LNF6 og LNF7
Områda skal tilbakeførast til produktivt LNFR-føremål.

§ 12.8 Føresegnområde Reiestadmarka

Innanfor føresegnområdet er det krav om felles moglegheitsstudie for både allereie avsette utbyggingsareal og landbruksareal som i framtida kan verta omdisponerte til utbyggingsføremål. Føremålet er å sikra samanhengande hovudgrep og kunna vurdera endra feltinndeling. Moglegheitsstudien skal gjerast i tråd med føresegn § 3.2, og danna grunnlag for framtidige reguleringsplanar for området, sjølv om reguleringsplanane berre gjeld delar av Reiestadmarka.
Moglegheitsstudien skal utarbeidast av Hå kommune i samarbeid med grunneigar og utbyggar, seinast til planinitiativ eller planprogram til reguleringsplan.
Moglegheitsstudien skal godkjennast av Hå kommune før reguleringsplan for området kan verta vedteken.

§ 12.9 Føresegnområde Grønefet

Føremålet med føresegnområdet er å visa kor eit avgrensa areal til kolonihage kan vurderast. Innanfor føresegnområdet stillast det krav om reguleringsplan for å avklara moglegheiter og omfang av areal avsett til føremålet fritidsbusetnad for etablering av kolonihagar.

§ 12.10 Vindkraftanlegg

Heimla i KDD sitt vedtak av 12. desember 2025, sak 24/3348-14

VKA1 og VKA2 - Elgane

1. Ved utarbeiding av områderegulering skal omsynet til verneverdiane knytte til Synesvarden landskapsvernområde vektleggast.
2. Ved etablering av vindkraftverk med tilhøyrande infrastruktur skal ein unngå at naturtypen slåttemyr får redusert utbreiing, og unngå forringing av den økologiske tilstanden til den aktuelle førekomsten.
3. Ved regulering må vindkraftanlegget støyutgreiast. Det skal takast omsyn til støyfølsam bebyggelse. Avbøtande tiltak skal sikre at dei ikkje overstig grenseverdiane i dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for støy (T-1442). Avsett støysone i plankartet skal oppdaterast, men gjeld inntil vidare.
4. Ved regulering gjeld spesielt krava for H560_SMYR og H560_JMYR i tråd med § 18.10 Bevaring naturmiljø (H560).
5. Ved regulering skal omsynet til automatisk freda kulturminne (Askeladden-id 14419), i H570_14419, ivaretakast i tråd med § 18.11 Bevaring kulturmiljø (H570).

Rettleiing:
For konsesjonspliktig vindkraftanlegg på land er det krav til områderegulering, jf. plan- og bygningslova § 12-1.

§ 13 RÅSTOFFUTVINNING

Heimla i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 3, 6 og 8

1. Kommunen kan tillata råstoffutvinningsområde som:
   - ikkje fører til stor negativ verknad på miljøverdiar som naturmangfald, vassmiljø, landskap, friluftsliv, kulturmiljø og landbruk.
   - ikkje fører til stor negativ verknad på samfunnsverdiar inkludert omkringliggande bustadar og eigedommar.
   - har trygge anleggs- og tilkomstvegar.
2. Utviding av eksisterande masseuttak skal prioriterast framfor opning av nye.
3. Område som kan gi auka landbrukspotensiale skal prioriterast.
4. Råstoffutvinning kan vurderast i område avsett til utbyggingsføremål inkludert samferdsel. Dette må vurderast og avklarast i reguleringsplan.
5. For å sikra tidleg avklaring bør planinitiativ sannsynleggjera at dei nemde miljø- og samfunnsverdiane i punkt 1. ikkje får stor negativ verknad som følgje av tiltaka.
6. Råstoffutvinningsområde skal tilbakeførast til LNFR-føremål ved avslutning av drift av anlegget, med mindre området skal nyttast til utbyggings- eller samferdselsføremål etterpå.
7. I reguleringsplan kan kommunen stilla konkrete krav til opparbeiding for å sikra god landskapstilpassing og moglegheitene for etterbruk ved avslutning.
8. Plandokumentasjonen må gjera greie for:
   - storleik, omfang, utføring og tidsavgrensing på anlegget, og inkludera uttaksnivå, skjerming og sikring.
   - visualisering som viser landskapet før og etter masseuttak.
   - dokumentasjon på masseberekning
   - geoteknisk vurdering
   - biologisk mangfald (naturkvalitetar)
   - kulturminne
   - trafikk
   - forureining (støy, støv mm.)
   - drifts- og tilbakeføringsplan

§ 14 FRITIDSBUSETNAD, FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL

Heimla i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8

§ 14.1 Fritidseigedommar

Følgande krav gjeld for fritidseigedommar, med mindre anna er bestemt i regulering:

1. Byggehøgd skal tilpassast terreng slik at silhuettverknad vert unngått.
2. Bygg som er eksponerte mot sjøen og verneområde skal ha dempa og harmonisk material- og fargebruk.
3. Innanfor areal med regulert utbyggingsføremål er terrasse, platting eller hellelegging og liknande i tilknyting til fritidsbustad, og som ikkje er overbygd, tillate med samla areal opptil 30 m².
   Ved regulering kan overbygd areal ut frå første etasje vurderast.
4. Tillate bruksareal skal vera i tråd med krava i tabell 3 på neste side.
5. Maksimal og/eller total byggehøgd skal målast frå ferdig planert terreng.
   I regulering kan annan høgdemåling vurderast.
6. I eksponert sone mot sjø, natur- og landskapsvernområde er maksimalt tillaten byggehøgd opptil 5,5 meter på fritidsbustad.
7. I område som ikkje er eksponerte mot sjø, natur- og landskapsvernområde kan høgare byggehøgder vurderast i reguleringsplan. Utan regulering gjeld same byggehøgd som for eksponert sone.
8. For bod, uthus og liknande er maksimalt tillaten byggehøgd 3,0 meter.
9. Ved regulering skal det utarbeidast formingsrettleiar.
10. Fritidsbustadar skal knytast til offentleg vatn- og avløpsnett.

Rettleiing:
Ved regulering av areal til fritids-busetnad bør relevante prinsipp frå Rettleiar om planlegging av fritids-bustader leggast til grunn.

Tabell 3 Utnyttingsgrad på fritidseigedommar

Fritidsbusetnads-område	Maksimalt samla bruksareal (BRA) for bygg	Bod, uthus eller andre frittliggande bygningar
Nærare enn 50 meter frå landskapsvernområde	60 m²	Ikkje tillate
Innanfor 100 meters-sona mot sjø	80 m²	Ikkje tillate
Andre område for fritidsbustadar	120 m²	Inntil 20 m² BRA av samla BRA

§ 14.2 Fortetting i område for fritidsbustadar

Innanfor område for fritidsbustadar kan fortetting vurderast i reguleringsplan ut frå følgande krav:

1. Bidra til nye eller vesentlege oppgraderingar av eksisterande fellesområde som alle kan nyta godt av. Fellesområde kan vera gode felles opphalds- og rekreasjonssoner, strand eller liknande. Desse skal hovudsakleg vera naturbaserte.
2. Ta særlege omsyn til råka partar i umiddelbar nærleik til fortettings- eller fellesområdet.
3. Det skal takast omsyn til omkringliggande landskap. Det er forbod mot større terrenginngrep i form av skjeringar eller fyllingar. Silhuettverknad skal unngåast.
4. Natur-, landskap-, friluftsliv- og kulturverdiar skal ikkje verta vesentleg negativt påverka.

§ 14.3 Kolonihage

I område avsett til fritidsbusetnad kan kolonihagar vurderast i reguleringsplanprosess ut frå følgande krav:

1. Føremålet med kolonihagen skal vera å kunna anlegga parsellhagar for utleie med eventuelle hytter. Parsellane er meint for rekreasjon og fritid med moglegheit for å driva med planter og dyrking av mat.
2. Område avsette til kolonihage skal begrensast i storleik. Kolonihage-anlegget må ikkje skapa vesentleg sjenanse mot eksisterande fritidsbustadar eller viktige miljøverdiar som natur, landskap, friluftsliv og kulturminne.
3. Maksimal samla storleik på bygg og terrasse på kvar enkelt parsell er på 15 m2 grunnflate. Maksimal tillaten byggehøgd er 4,5 meter. Bygget er meint til redskapsbod og dagsopphald, men skal ikkje vera til overnatting.
4. Felles tappekran for vatning er tillate.

§ 14.4 Campingplass

For campingplassar gjeld følgande:

1. Område for camping skal ha dempa landskapsverknad og vera terrengtilpassa.
2. Fortelt eller liknande innretning er tillaten med bruksareal på inntil 20 m².
3. Fortelt og liknande innretning skal ha estetisk god utforming, og kan ikkje oppførast høgare eller breiare enn karosseriet på vogna.
4. Forteltet må kunna demonterast/flyttast på ein enkel måte.
5. Forteltet skal vera bygd i eit brannhemmande materiale.
6. Forteltet må ikkje vera til ulempe for branntryggleiken.
7. Takoverbygg over vogna er ikkje tillate.

§ 14.5 Tilbod og andre tenester

Innanfor område avsett til fritidsbustad og fritids- og turistføremål kan det i reguleringsplanprosess vurderast areal til:

- Felles dusj- og sanitæranlegg
- Kafé
- Aktivitetssenter
- Utandørs badeanlegg

Slike anlegg må ta omsyn til miljøverdiar som natur, landskap, friluftsliv og kulturminne.

§ 15 LNFR-OMRÅDE

Heimla i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 1

§ 15.1 Vern av matjord

Ved utbygging i og gjennomføring av tiltak i LNFR-områda skal det leggast vekt på ein rasjonell arealbruk og å redusere nedbygging og forbruk av jordbruksjord.

§ 15.2 Tiltak på landbrukseigedom

1. Nye landbruksbygg bør, så langt det er driftsmessig forsvarleg, plasserast i tilknyting til eksisterande gardstun og primært ikkje plasserast på jord av god kvalitet. Ved søknad om nye driftsbygningar bør det vurderast om eksisterande driftsbygningar er naudsynte for landbruksverksemda og om dei må rivast.
2. Driftsbygningar kan tillatast oppført med bygningshøgd på inntil 18 meter, målt frå gjennomsnittleg terrengnivå, dersom det kan dokumenterast at auka høgd vil spara matjord, og at høgda vert vurdert å ikkje gi uakseptabelt negative effektar på kringliggande landskaps-, miljø- og naturverdiar.
3. Innanfor LNFR-område er det ikkje tillate å gjennomføra tiltak som ikkje er knytt til stadbunden næring eller dela frå til slike føremål. Spreidd utbygging av nærings-, bustad- og fritidshus og frådeling til slike føremål er ikkje tillate.
4. Våningshus og kårbustad er tillate viss bygningane er naudsynte av omsyn til gardsdrifta.
5. Andre tiltak enn bustad som ikkje er knytt til landbruksdrift skal i hovudsak vera mindre i volum og uttrykk enn bustaden.
6. Mindre tiltak som garasje, carport, uthus og liknande kan til saman utgjera maksimalt 90 m² bygd areal (BYA) per eigedom.

7. Mindre tiltak som garasje, carport, uthus og liknande er tillate oppført med maksimalt 50 m² BYA per einskild tiltak med følgande tillatne byggehøgder målt frå ferdig gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen:
   a. Mønt tak: Gesimshøgd inntil 3,2 meter og mønehøgd inntil 5,2 meter
   b. Flatt tak: Gesimshøgd inntil 3,5 meter
   c. Pulttak: Største gesimshøgd inntil 5,2 meter og minste gesimshøgd på inntil 3,2 meter.
8. Ved frådeling av våningshus eller kårbustad bør den utskilde tomta ikkje overstiga 1,0 dekar.
9. Kantvegetasjon ved vassdrag og i randsoner mot jordbruksområde skal takast vare på.
10. Matjord frå eventuell omdisponering av dyrka jord til anna føremål enn landbruk skal nyttast til å dyrka mindre produktive eller uproduktive areal i kommunen.
11. Steingardar skal i størst mogleg grad bevarast som historieforteljande element for ettertida. Steingardar i eigedomsgrenser bør ikkje fjernast. Kommunen kan vurdera om steingardar i dårleg forfatning eller med stor ulempe for drifta skal tillatast fjerna.

§ 15.3 Fritidsbustad i LNFR-område

Denne føresegna gjeld for lovleg oppførte eksisterande fritidsbustadar som er listeførte i dokumentet ”202000 Listeførte fritidsbustadar i LNFR-område”. For til-/påbygg og ombygging av eksisterande fritidsbustadar i LNFR-område skal krava som gjeld i § 14.1 følgjast.

§ 16 GRØNTSTRUKTURAR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10

For grøntstrukturar gjeld følgande:

1. I grøntstrukturar er berre bygge- og anleggstiltak som støttar opp under føremålet og friluftsliv tillatne.
2. Grøntstruktur i byggesona skal legga til rette for bruk- og rekreasjonsområde for menneske, økosystem for naturmangfald og bidra til klimatilpassing og overvasshandtering. Områda skal vera allment tilgjengelege.
3. Grøntstruktur skal hovudsakleg planleggast som store samanhengande område som bind saman område, nabolag og målpunkt i tettstadane. Den skal òg sikra passasje gjennom tettstaden til og frå tur- og friområde utanfor tettstadane. Anbefalt breidd er minst 20-40 meter. Reguleringsplanar må henga saman for å sikra dette. Grøntstruktur innanfor tettstadar kan ha eit meir urbant preg. Innanfor områda kan møteplassar, leike- og uteopphaldsareal plasserast og vera med å dekka krav i § 5.2 Uterom.
4. Grøntstrukturar kan nyttast som uteområde for skular, barnehagar og liknande.
5. Trygge gong- og sykkelvegar frå bustadar til skular eller uterom (jf. pkt 3) er tillatne i grøntstrukturar.
6. Areala innanfor sentrumsområda skal opparbeidast med eit grønt preg med bruk av naturleg vegetasjon.

§ 17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9

1. Det er ikkje tillate med tiltak og bruk som er til hinder for næringsaktiviteten i fiskerihamnene ut over det eventuelle gjeldande reguleringsplanar legg til rette for. Nye arealplanar som råkar fiskerihamnene må avklara tilhøve som påverkar fiskeri og sjøretta næring.
2. Vedlikehald og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk, og fjerning av slike anlegg, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4 er tillate.
3. Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for nye småbåtanlegg og småbåthamner og utvidingar som ikkje er avklarte i reguleringsplan. Reguleringsplanen må omfatta både land- og sjøareal. Areal avsett til småbåthamn skal inkludera naudsynt manøvreringsareal.

§ 18 OMSYNSSONER

Heimla i plan- og bygningslova § 11-8 bokstav a til c

§ 18.1 Byggeforbod (H130)

Omsynssona skal sikra at det ikkje vert gjort tiltak som vanskeleggjer, eller unødig fordyrer framtidig dobbeltspor og kurveutretting av jernbanen. For sikringssona gjeld Jernbanelova § 10 om byggegrense frå næraste spormidt. Der sona er breiare enn denne er det tillate med mindre tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-4 bokstav a, c og e, og § 20-5 første ledd.

§ 18.2 Radiofyrtårn (H190_BRA)

Alle nye tiltak innanfor restriksjonsområdet skal leggast fram for Avinor for vurdering og godkjenning.

§ 18.3 Trasé for bortleiing av overvatn (H190_OV)

Sonene er basert på vurderingar av sikker overvasshandtering i vedtekne arealplanar. Hensikten med sona er trygg bortleiing av overvatn til resipient ved nedbørsmengder som overstig dimensjonert mengd i overvassnettet. Tiltak innanfor sona skal ikkje vera til hinder for flaumveg eller naudsynte tiltak for å sikra flaumveg.

§ 18.4 Ras- og skredfare (H310)

Sone H310_ras1 er basert på NVE sine aktsemdsoner for kvikkleireskred og marin leire.Sone H310_ras2 er basert på NVE sine aktsemdsoner for skred i bratt terreng (jord, stein og snø m.m.) For faresona gjeld krava i § 4.1.

§ 18.5 Fare for flaum og stormflo (H320)

Sone H320_flom1 er basert på NVE sine aktsemdssoner. Sone H320_flom2 er basert på utgreeingar utført på bestilling av Hå kommune.
Sone H320_stormflo ligg under kote 3,0 kan vera utsett for stormflo.
For desse faresonene gjeld krava i § 4.3.

§ 18.6 Fare for brann- og eksplosjon (H350_1 og H350_2)

For desse faresonene gjeld krava i § 4.2.

§ 18.7 Omsyn friluftsliv (H530)

Innanfor område vist som omsynssone friluftsliv skal det ikkje settast i gong tiltak som kan svekka eksisterande og framtidig tilrettelegging og bruk av områda til friluftsliv og rekreasjon.

§ 18.8 Omsyn grøntstruktur (H540)

Omsynssone H540 skal integrerast som ålment tilgjengeleg område for å sikra ein passasje gjennom dei ulike område, og til og frå tur- og friområde. Det skal arbeidast for å etablera grøne gangsamband mellom eksisterande og nye uteopphaldsareal og møteplassar innanfor omsynssonene. Krava i § 16 Grøntstrukturar gjeld for omsynssona. Ved tiltak innanfor omsynssona grønstruktur må forholdet til automatisk freda kulturminne avklarast med regional kulturminnemyndigheit.

§ 18.9 Omsyn landskap (H550)

I omsynssona skal det takast omsyn til kulturlandskapet. Dette inkluderer kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og at den visuelle opplevinga av landskapet blir oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§ 18.10 Bevaring naturmiljø (H560)

Områda er viktige for det biologiske mangfaldet. All forvaltning og verksemd både etter plan- og bygningslova og særlovar, skal utøvast med omsyn til å bevara livsmiljøet og artsmangfaldet i områda.
Områda langs vassdrag (H560_VD) skal følgja krava i § 4.3 fare for flaum og stormflo tilsvarande H320-sonene.

For H560_BEITE og H560_JMYR gjeld i tillegg (jf. KDDs vedtak 12. desember 2025):
Ved vedtaking av reguleringsplan og relevante vedtak skal ein søkje å unngå at utbreiinga og den økologiske tilstanden til førekomstane blir forringa.

§ 18.11 Bevaring kulturmiljø (H570)

Både bygningar og miljøet sin samla verneverdi og særpreg skal takast vare på.
For omsynssona gjeld krava i § 7 Kulturmiljø og kulturminne.
Planar- og byggesaker med tiltak innanfor sona skal vurderast etter, og vera i tråd med, krava i § 7 Kulturmiljø og kulturminne.

For H570_14419 gjeld i tillegg (jf. KDDs vedtak 12. desember 2025):
Ved utarbeiding av områderegulering skal det utarbeidast planføresegner som tek vare på omsynet til det automatisk freda kulturminnet (Askeladden-ID 14419).

§ 19 BANDLEGGINGSSONER

Heimla i plan- og bygningslova § 11-8 bokstav d

§ 19.1 Bandlegging etter andre lovar (H720, H730, H740)

Innanfor avsette bandleggingssoner etter lov om naturvern (H720), lov om kulturminne (H730) og andre lover (H740) er det ikkje tillate med tiltak som kjem i strid med lovar, forskrifter, vedtak eller anna regelverk som gjeld for områda. Eventuelle tiltak skal vera avklarte med relevante myndigheiter.

§ 20 REKKEFØLGEKRAV

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4

1. Område for bygg og anlegg kan ikkje byggast ut før tekniske anlegg og samfunnstenester som t.d. veg, trafikksikker skuleveg, kommunaltekniske anlegg, leike- og opphaldsareal, skulekapasitet og forsvarleg handtering av overvatn med nødvendig utjamning, er etablert.
2. Det kan ikkje etablerast nye bedrifter i industriområdet Stokkalandsmarka sør (plan 1091) før ny veg nord for Brusand mellom fv. 44 og Stokkalandsvegen er opna.
3. Det kan ikkje byggast fleire enn 330 nye bustadar innanfor områda vist for ny bustadbygging i Stokkalandsmarka før ny vegtilknyting ned til fv. 44 nord for Brusand er opna.
4. Utbygging av areal med påkopling av avlaup til Nærbø reinseanlegg er ikkje tillate før det kan dokumenterast at reinseanlegget overheld reinsekrava. Tiltak som skal ta i vare samfunnstryggleiken, som til dømes brannstasjon, er unnatekne.

§ 21 UTBYGGINGSAVTALAR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 2

§ 21.1 Vilkår for utbyggingsavtale

Hå kommune vil legge til grunn at utbyggingsavtalar i medhald av kap. 17 i plan- og bygningslova (pbl) skal nyttast til gjennomføringa av utbyggingstiltak der eitt eller fleire av følgande tre vilkår føreligg:

1. Utbygginga medfører at utbyggar skal oppgradera eller opparbeide teknisk- og/ eller grøn infrastruktur som kommunen eller andre offentlege instansar eig eller skal overta, jf m.a. plan- og bygningslova § 18-1.
2. Utbyggingsprosjekt som omfattar meir enn 10 bueiningar, meir enn 5 000 m2 næringsareal og/eller har ei samla investeringsramme over 25 mill. kroner.
3. I dei tilfelle der arealplan for området stiller rekkefølgekrav, krav til bustad- eller næringspolitiske tiltak, eller krav til andre tiltak som er naudsynte for gjennomføringa av arealplanen.

§ 21.2 Kostnadsfordeling

Hovudprinsipp for kostnadsfordeling ved intern og ekstern infrastruktur:

1. Utbyggar skal stå for og kosta all opparbeiding av veg, vatn, avløp, grønstruktur, leike- og friareal o.l. innanfor planområdet etter gjeldande normer for slike anlegg i Hå kommune. Kommunale område eller anlegg skal, når dei er ferdige, overførast vederlagsfritt til kommunen.
2. Der utbygginga er avhengig av gjennomføring av eksterne kommunaltekniske anlegg o.l., t.d. fastlagt i rekkefølgereglar, kan utbyggar påleggjast å bidra til å finansiere desse, avhengig av i kor stor grad tiltaket også kjem til nytte for andre framtidige utbyggingar og eksisterande verksemder.

www.ha.kommune.no

Hå kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1119 - Hå kommune	**26**	**912**	**0**	**3**	Kviræget 36A, 4365 NÆRBØ

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)	1087.97m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Ja

1119 987	Edlandsbakken (12.2.1998)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Plan 987-C

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EDLANDSBAKKEN, NÆRBØ

Godkjent 12.02.98
Reguleringsendring godkjent av kommunestyret 21.04.05, sak 25/05
Reguleringsendring godkjent av kommunestyret 28.08.08, sak 49/08
Revisjon C Reguleringsendring etter forenklet prosess godkjent i delegert vedtak 08.11.2023 sak 649/23

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen og bygningsutformingen være som angitt på planen og i disse bestemmelsene.

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

§2

Boligene tillates oppført ihht. plan- og bygningslovens bestemmelser med 9 meter mønehøyde og 8 meter gesimshøyde. Bygningene skal i hovedtrekkene plasseres som vist i planen.

§3

Bebyggelsen kan ha saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 27 og 45 grader.
Møneretning skal være i husets lengderetning.
Ved pulttak må takvinkelen være minst 10 grader.

§4 a

På tomter som etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det oppføres flere leiligheter. Dette er under forutsetning av tilstrekkelig uteoppholdsareal, parkering og at tiltaket holder tilfredsstillende estetisk kvalitet.
Ny bebyggelse må plasseres slik at det ikke oppstår sjenerende innsyn til private uteareal og eksisterende boliger.

§4 b

Tomtens totale utnyttelsesgrad skal for ene/tomannsboliger ikke overstige 30 % BYA.

§5

For eneboliger skal det vises plass for dobbelt garasje pluss 2 biloppstillingsplasser. Dersom det etableres tilleggsleilighet, skal det være en biloppstillingsplass for denne.

For tomannsbolig må det minst være plass for enkel garasje pluss 2 biloppstillingsplasser pr. bruksenhet.

For andre typer leiligheter skal det minst vises en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

Det tillates oppført bygning inneholdende garasje, bod etc. med et bebygd areal på inntil 50 m^2 pr. eiendom.
En eventuell frittliggende bod etc. vil også bli medregnet i dette arealet.
Garasjer skal plassertes minst 1,0 meter fra regulert vegkant.

Mønehøyde på disse bygningene kan tillates inntil 5,0 meter og gesimshøyde inntil 3,0 meter.

Plasseringen av garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplanen som følger byggemelding for bolighuset selv om garasje ikke skal bygges samtidig.

OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

§6

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss eventuelt nedgravd kjeller. Søknad om byggetillatelse skal omfatte hele det aktuelle delfeltet.
Tomtens totale utnyttelsesgrad skal ikke for konsentrert boligbebyggelse overstige 35 % BYA.

§7

Garasjer og parkeringsplasser kan oppføres i fellesanlegg. For hver leilighet skal det vises en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE - ARBEIDSKIRKE

§8 a

På eiendommen kan det oppføres kirkebygg og eventuelle andre mindre bygg som hører naturlig til tomtas bruk.
Avkjørselen skal være fra Ringvegen. På tomta skal det opparbeides det antall parkeringsplasser som etter kommunens skjønn er nødvendig.

Tomtens totale utnyttelsesgrad skal for offentlig bebyggelse – arbeidskirke ikke overstige 40 % BYA.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE – BARNEHAGE

§ 8 b

På området kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg. Adkomst og parkering til barnehagen skal skje på tilliggende område regulert til offentlig bebyggelse – arbeidskirke.
Maksimal byggehøyde er kote 64,50.

Tomtens totale utnyttelsesgrad skal for offentlig bebyggelse – barnehage ikke overstige 30 % BYA.

GENERELT

§9

Innenfor viste frisikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
Adkomster skal vise i byggesøknad. I avkjørsler skal det være frisikt 2 meter inn på avkjørsel og 5 meter langs veg.

§10

Langs fylkesveg 181 skal det på friområdet langs gang- og sykkelvegen anlegges støyvoll som gjør at trafikkstøy ved de nærmeste boligene ikke overskrider forskriftskravene.
Støyvollen skal senest etableres når delfelt K1 bygges ut.

§11

Lekeplasser og friområder skal opparbeides og utrustes med lekeapparater i takt med utbyggingen.

§12

Det skal ved søknad om byggetillatelse vises plassering av søppeldunker.

§13

Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur (vann, avløp, strøm, telefon, kabel TV etc.) er på plass.

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- Ene-/Tomannsboliger BYA=30%
- Kons. småhusbebyggelse BYA=35%
- Offentlig bebyggelse, kirke

2. LANDBRUKSFORMÅL

3. TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg
- Gang ogsykkelveg, fortau

4. FRIOMRÅDER

- Park, turveg, lek

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDE

7. FELLESOMRÅDER

VEDLEGG TIL SAK
5 SEPT 2005
Saksnr.: 05/3051

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje regulert veg
- Omriss av planlagte bygg
- Eks. bygg som inngår i planen

daa = dekar (1000 m2)

Ekvidistanse = 1m

MÅLESTOKK 1 : 1000

10 0 m 50 m

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

KLEPP PROSJEKTERING AS

KLEPPE, 30.04.97 O. Mellemstrand

Reguleringsplan med bestemmelser for:

EDLANDSBAKKEN
Hå kommune

Plan 987B

REVISJONER	DATO	SAK NR.	SIGN.
B- Kommunestyret -offentlig bebyggelse, barnehage	28.08.08	49/08	
A- Kommunestyret -fortetting, endring av bestemmelsene	21.04.05	25/05	AN
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Forhåndsvarsling	25.11.96		
1. gangs behandling i planutvalg	18.06.97	120/97	AN
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet	30.06.97-30.07.97		
2. gangs behandling i planutvalg	12.11.97	196/97	AN
3.gangs behandling i planutvalg	10.12.97	223/97	AN
Kommunestyrets vedtak	12.02.98	3/98	AN

PM4\TEKN\TEGNFORK\NDYTRALPM4

K1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE 3,9 da

K2 KONSENTRERT SMÅHUSBEB. 1,7 da

K3 KONSENTRERT SMÅHUSBEB. 3,9 da

K4 KONSENTRERT SMÅHUSBEB. 1,6 da

K5 KONSENTRERT SMÅHUSBEB. 2,0 da

FRIOMRÅDE BALLPLASS

FRI-OMRÅDE

LEK

VEG A

VEG B

VEG C

VEG D

VEG E

VEG F

VEG G

VEG H

Riksveg 505

Skog

OFFENTLIG BEBYGGELSE ARBEIDSKIRKE

BARNEHAGE

NÆRBØ KYRKJE

Parkering barnehage

Avkjørsel

Ringvegen

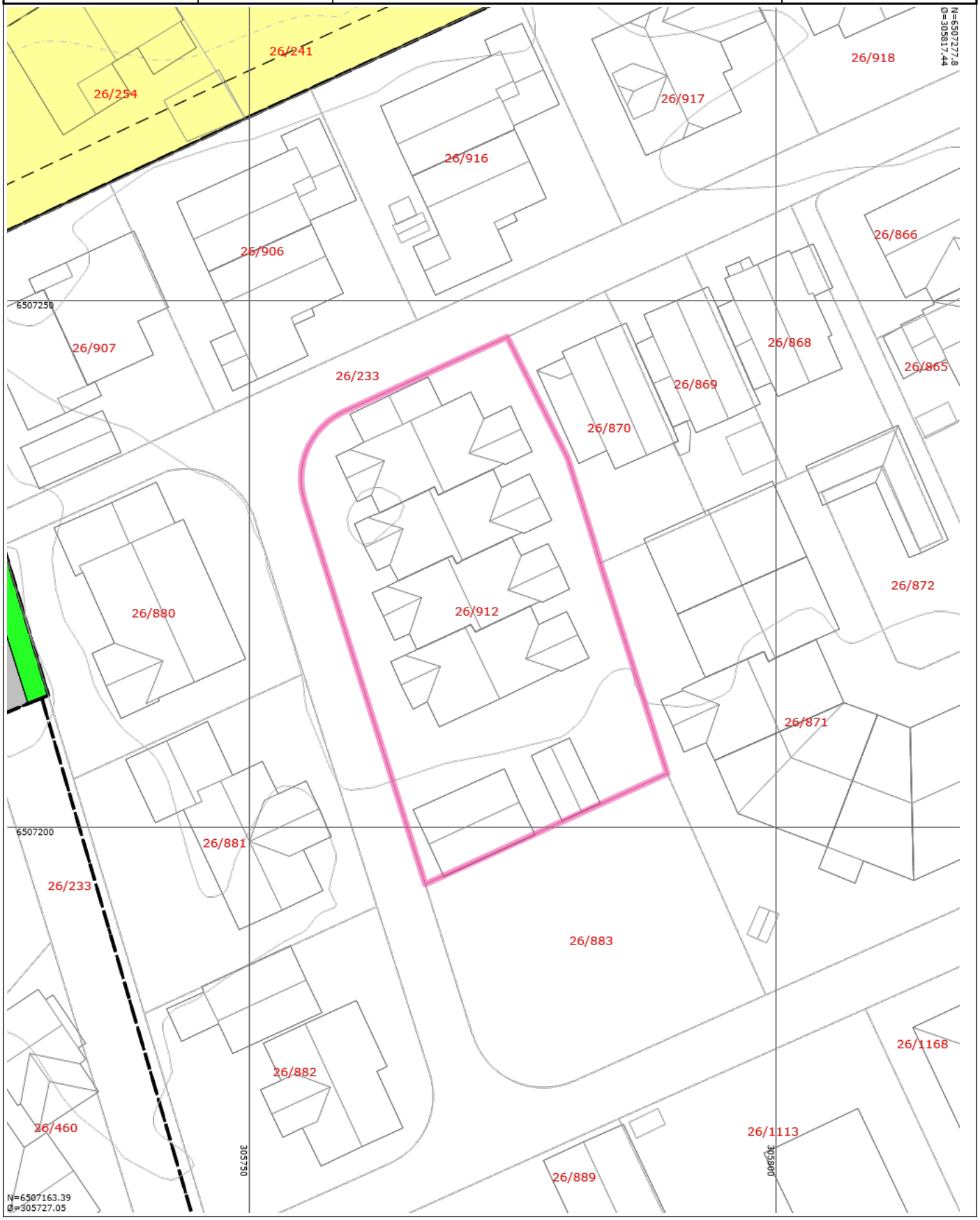
PLAN 987B EDLANDSBAKKEN
BARNEHAGE er lagt inn i plankart for plan 987A EDLANDSBAKKEN

Hå kommune

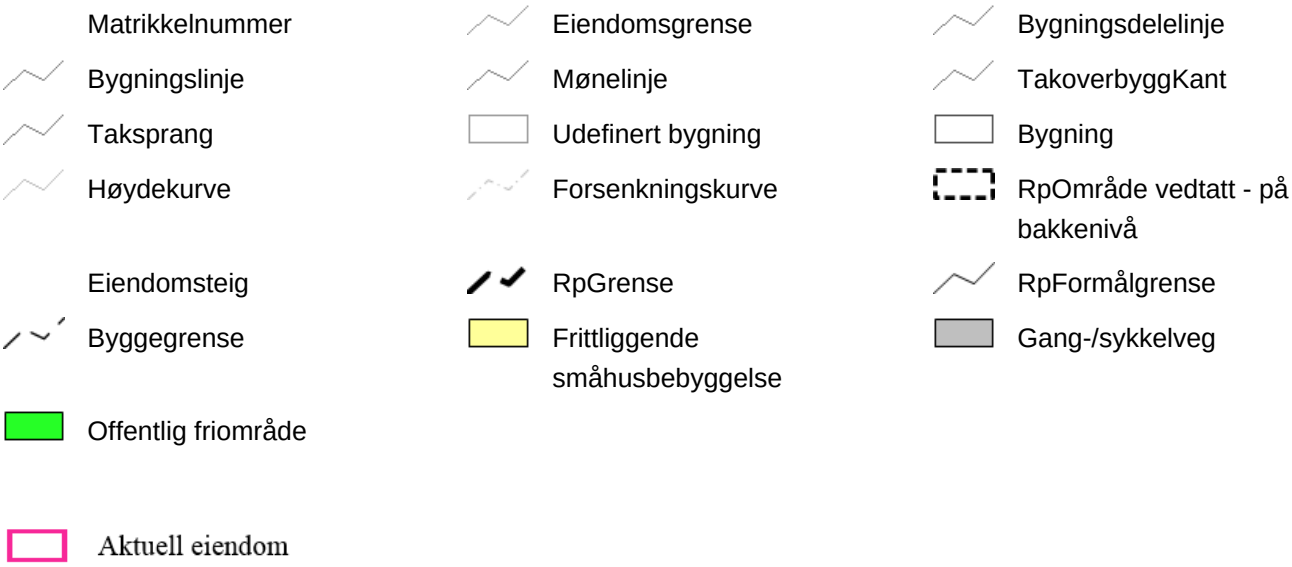
Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 912	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kviræget 36A 4365 NÆRBØ			
Annen info:	Edlandsbakken			

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

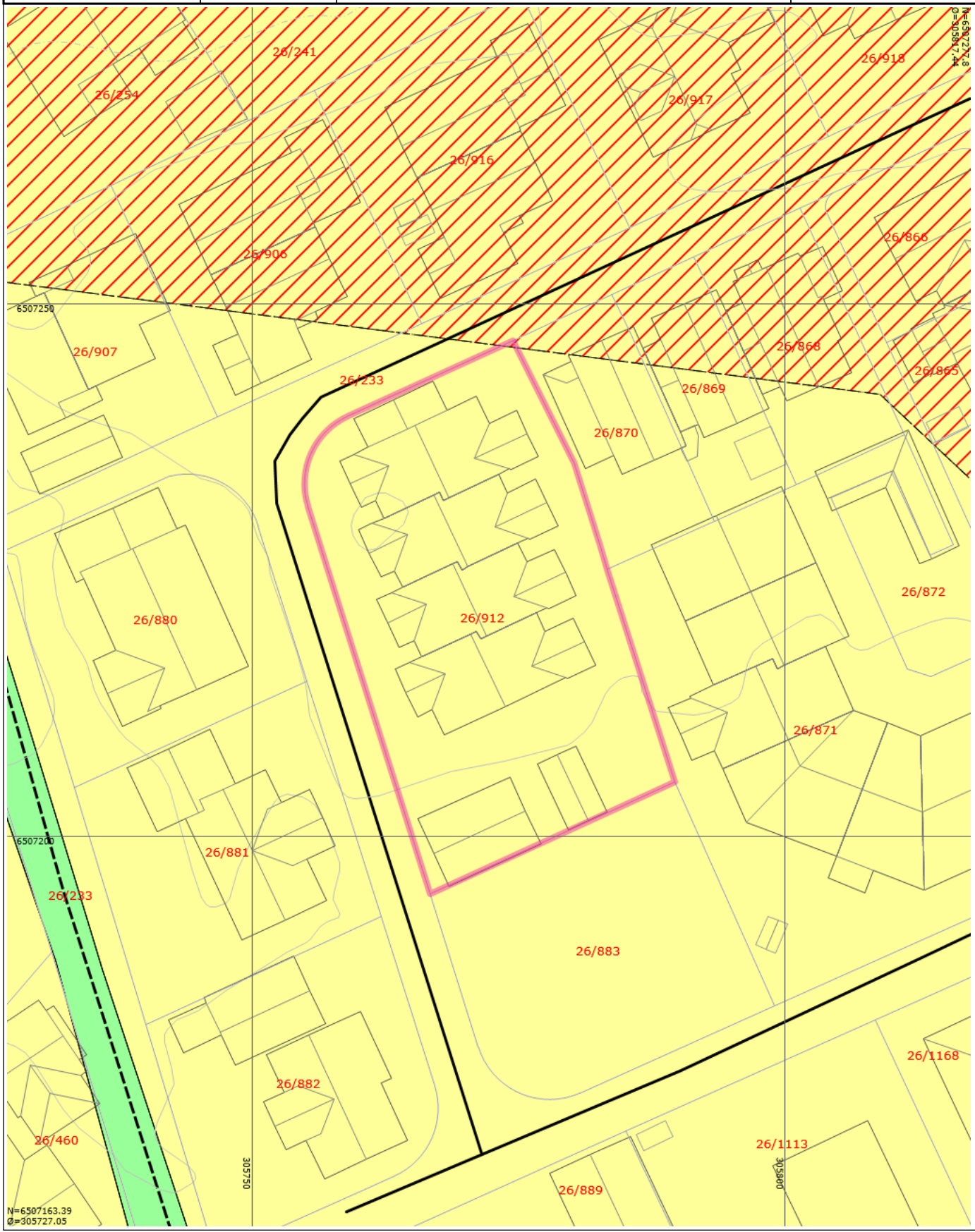


Hå kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 912	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kviræget 36A 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Målestokk
1:500

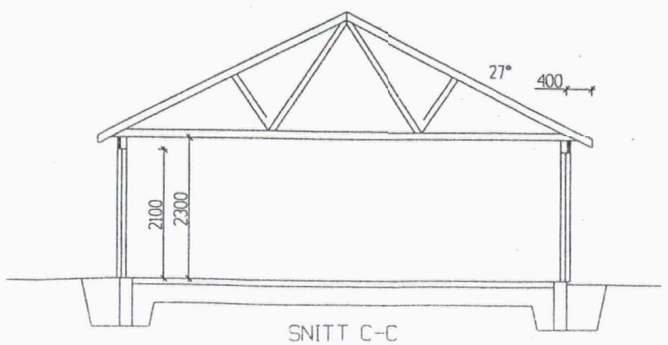


Tegnforklaring

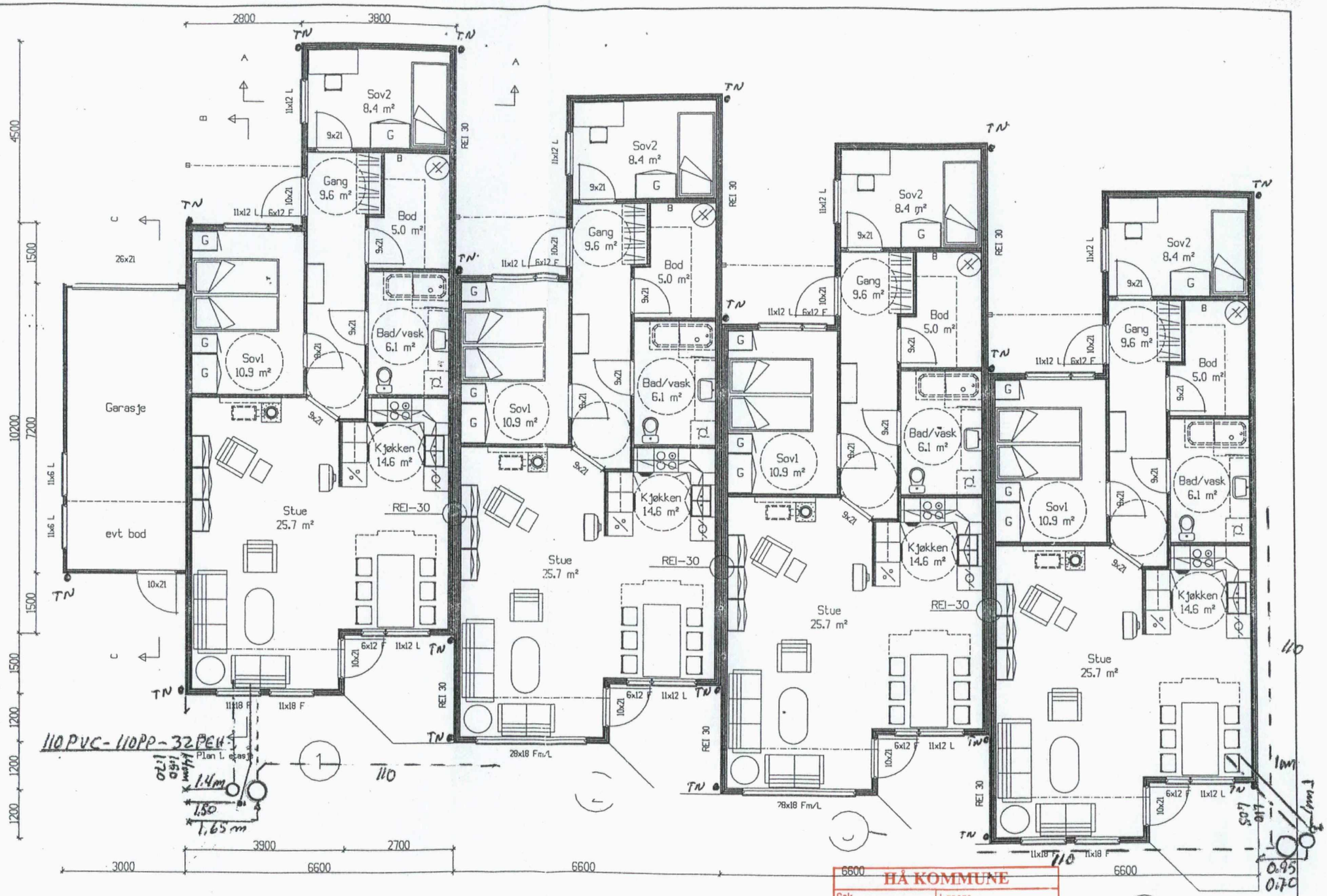
- Matrikkelnummer
- Bygningslinje
- Taksprang
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Friområde
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Flomfare
- KpOmråde

- Aktuell eiendom

SNITT A-A



SNITT C-C



	BRA	BA
1.etg	83.0 m²	
Loft	31.4 m²	18.8 m²
Sum	114.4 m²	101.8 m²
Grunnflate (tot)		384.2 m²

HÅ KOMMUNE

Sak	Løpenr.		
Saksbeh.	29 AUG. 2001	U.off	
Arkivkode	Avskr.		

Byggherre : Vikevåg Trelast as

Byggeplass : Kviræge, Edlandsbakken

Kommune : Hå Gnr Bnr

Utbygger

A	1:50		12.01.2001 LSP
Målestokk	Tegn AIL	Dato 30.06.1999	
1:100	Trac	Dato	
Disk KVIRAEGE	Sak		

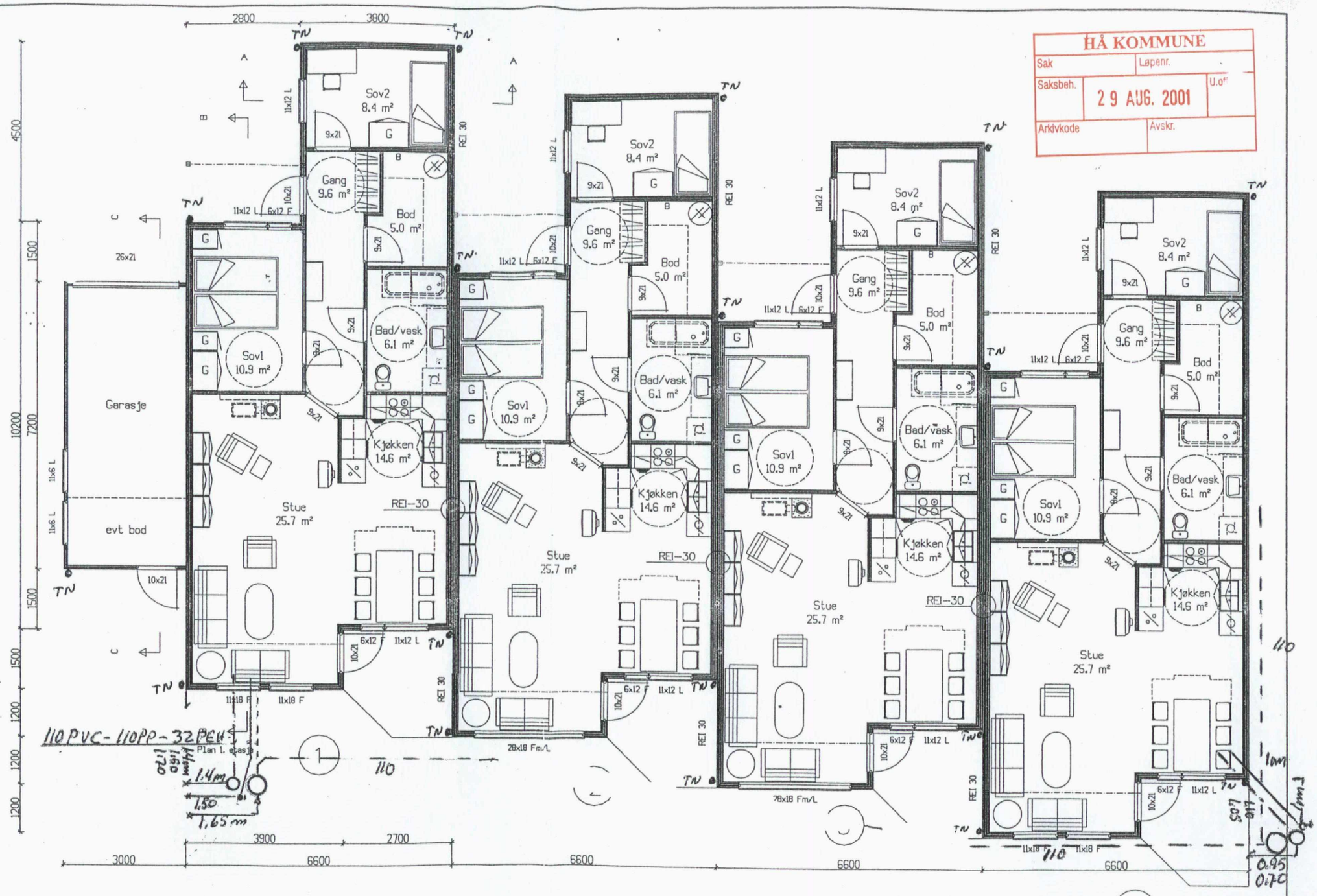
Planlegger

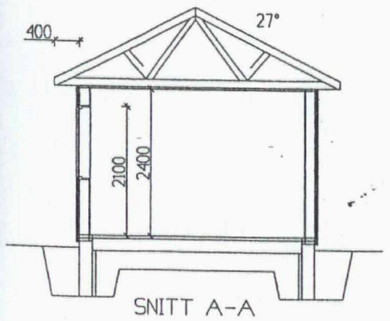
KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

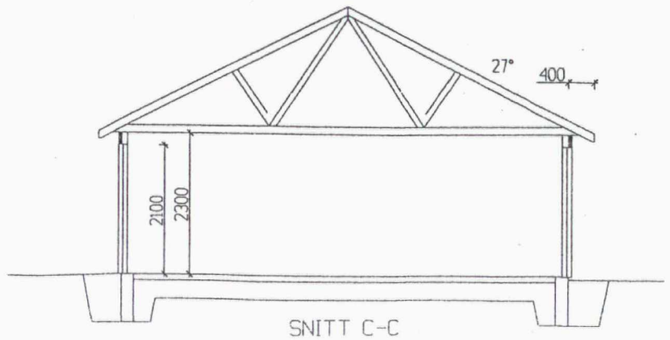
HÅ KOMMUNE

Sak	Løpenr.	
Saksbeh.	29 AUG. 2001	U.off
Arkivkode	Avskr.	





SNITT A-A



SNITT C-C

	BRA	BA
1.etg	83.0 m²	
Loft	31.4 m²	18.8 m²
Sum	114.4 m²	101.8 m²
Grunnflate (tot)		384.2 m²

Byggherre : Vikevåg Trelast as

Byggeplass : Kvirœge, Edlandsbakken

Kommune : Hå Gnr Bnr

Utbygger

A 1:50 12.01.2001 LSP

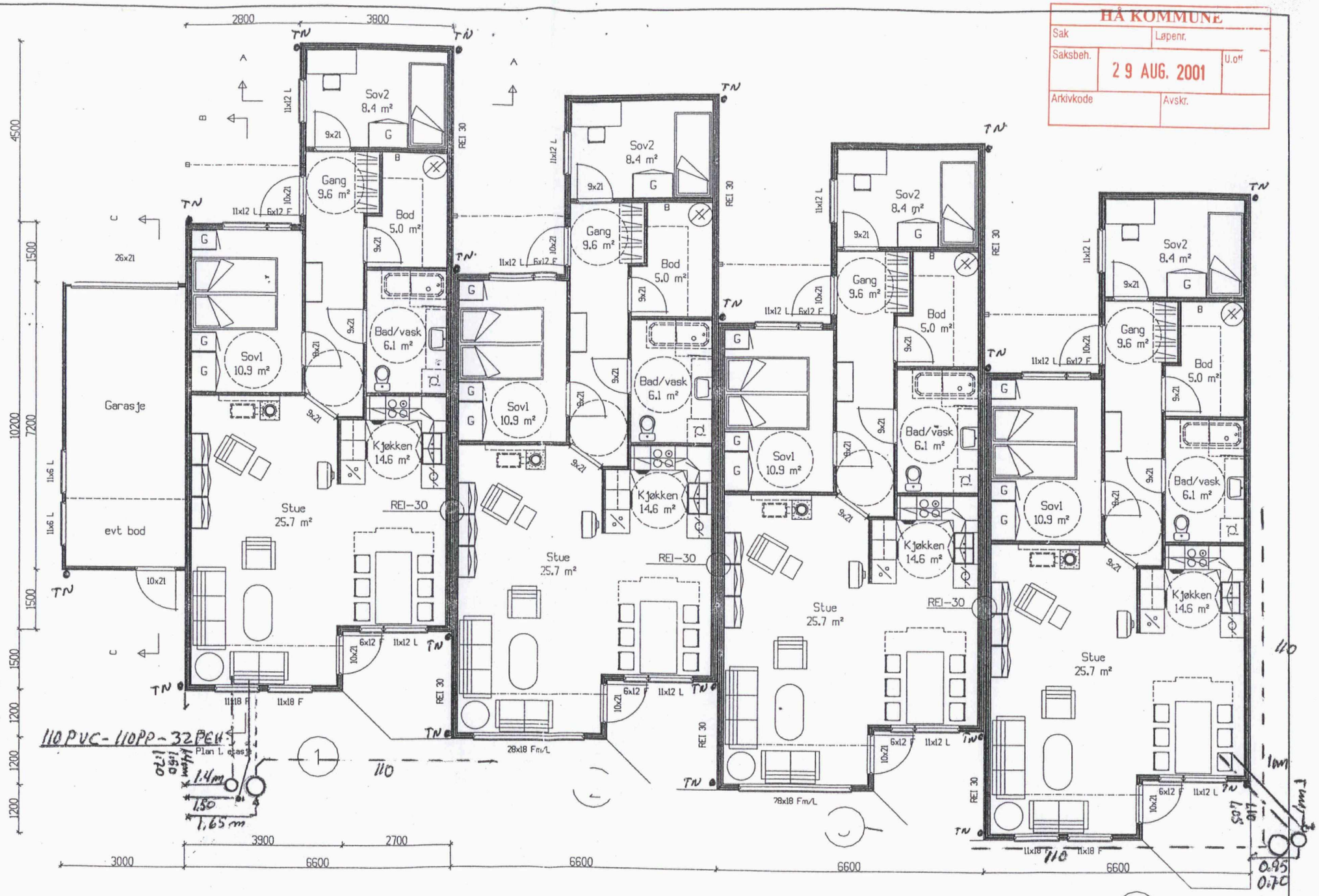
Målestokk	Tegn AIL	Dato 30.06.1999
1:100	Trac	Dato
Disk KVIRAEGE	Sak	

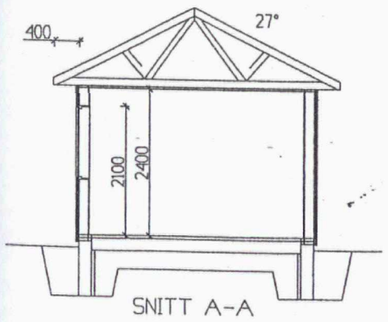
Planlegger

KLEPP PROSJEKTERING AS

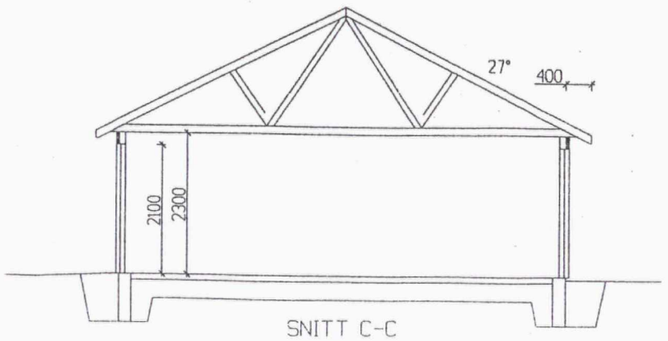
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

HÅ KOMMUNE
Sak | Løpenr.
Saksbeh. | 29 AUG. 2001 | U.off
Arkivkode | Avskr.





SNITT A-A



SNITT C-C

	BRA	BA
1.etg	83.0 m²	
Loft	31.4 m²	18.8 m²
Sum	114.4 m²	101.8 m²
Grunnflate (tot)		384.2 m²

A 1:50 12.01.2001 LSP

Byggherre : Vikevåg Trelast as

Byggeplass : Kvirœge, Edlandsbakken

Kommune : Hå Gnr Bnr

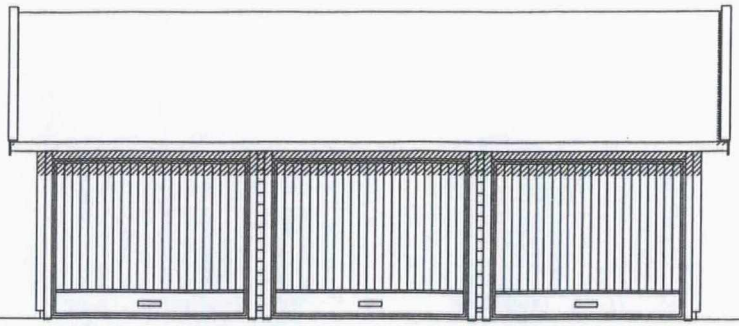
Utbygger

Målestokk	Tegn AIL	Dato 30.06.1999
1:100	Trac	Dato
Disk KVIRAEGE	Sak	

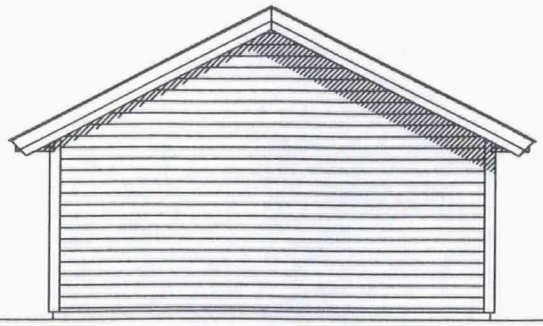
Planlegger

KLEPP PROSJEKTERING AS

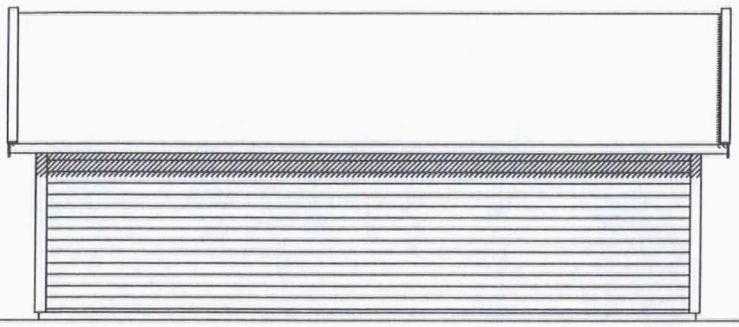
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett



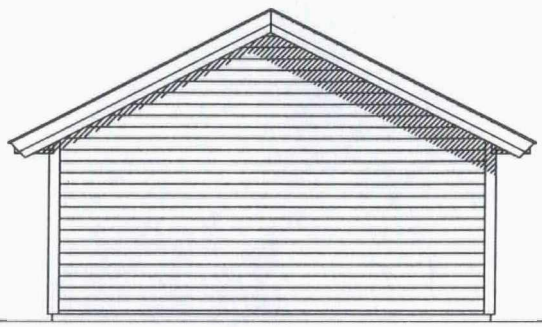
FASADE MOT NORD VEST



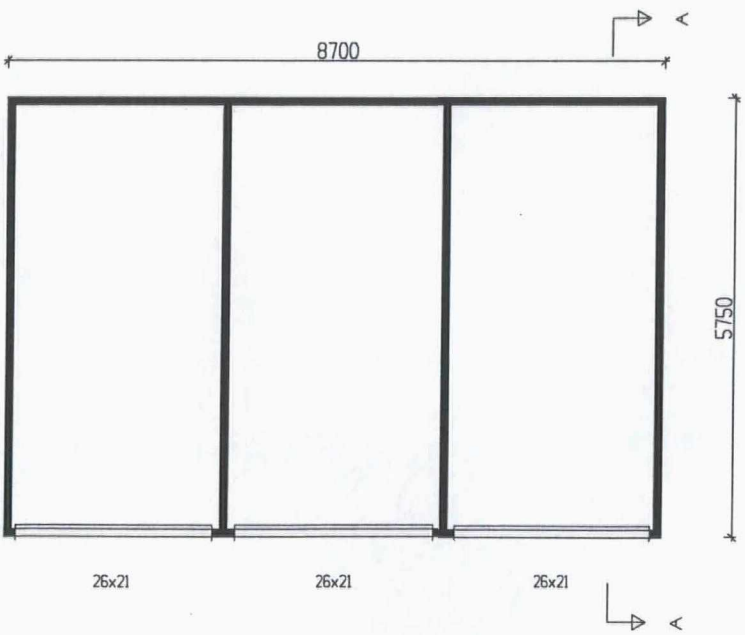
FASADE MOT SØR VEST



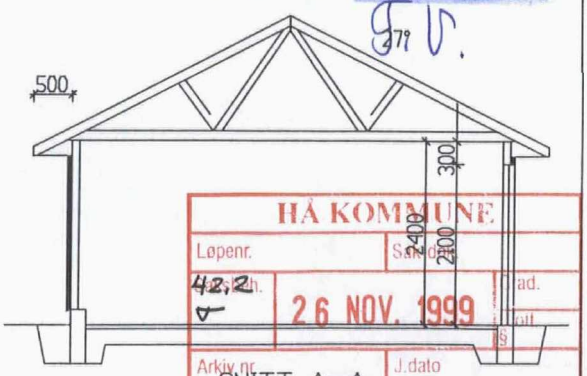
FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD ØST



Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 32/00
vi
skriv av 5/5-00

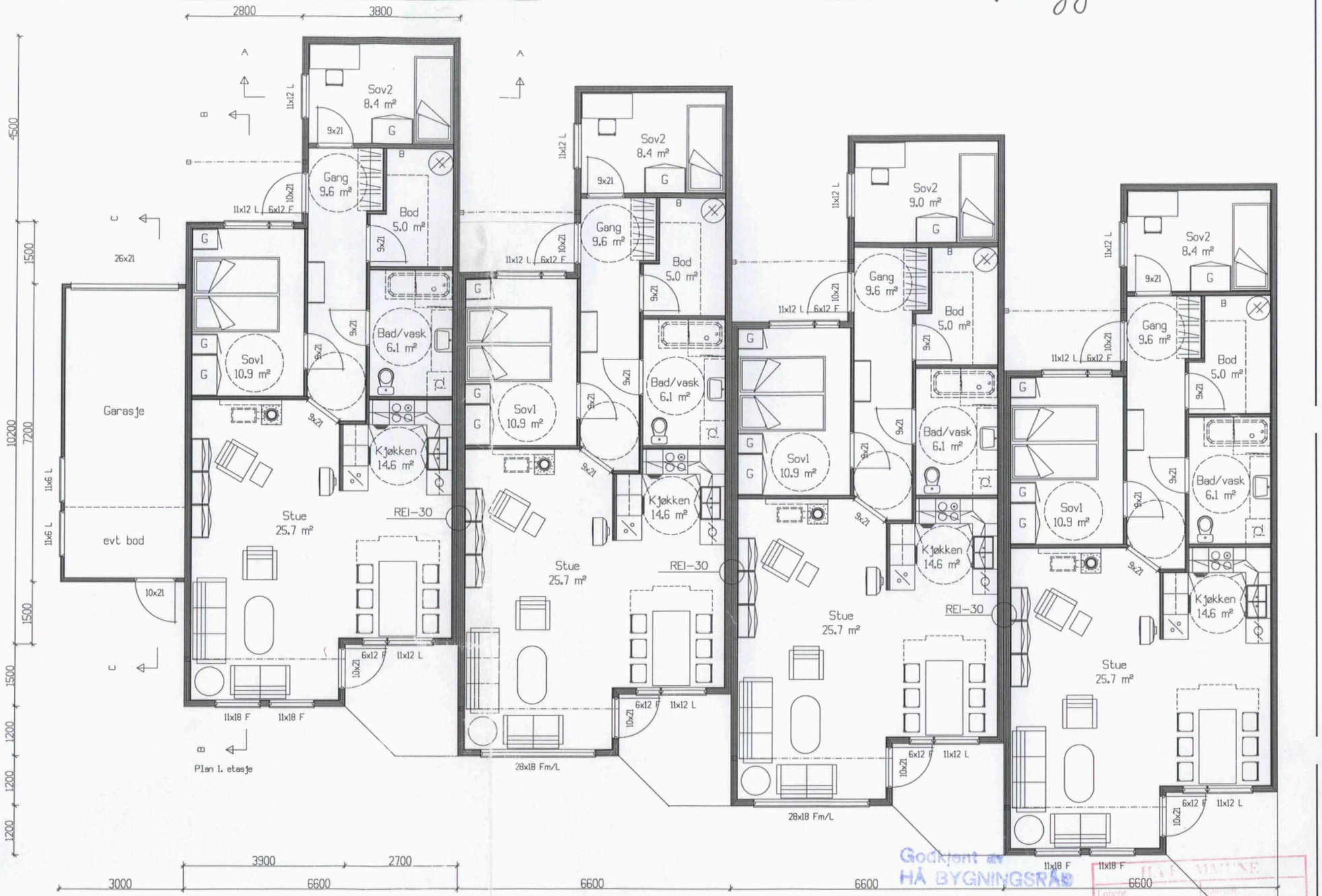


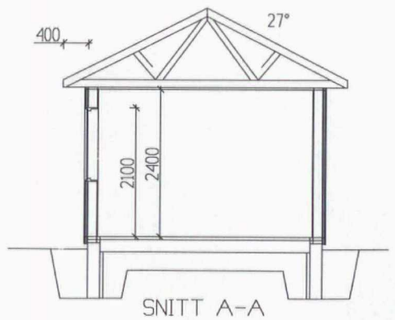
HÅ KOMMUNE
Løpenr.
Saksnr.
Gnr. 42, Bnr. 7
26 NOV. 1999
Kartnr.
Gateadr.
Arkiv nr.
J.dato
SNITT A-A
Avskrivning

Byggherre : Vikevåg Trelast as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 30.06.99
Byggeplass : Kvirœge, Edlandsbakken 10-11	1:100	Trac	Dato
Kommune : Hå Gnr Bnr	Disk KLEPPMYR	Sak Garasje	
Utbygger: Vikevåg Trelast as	Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS		

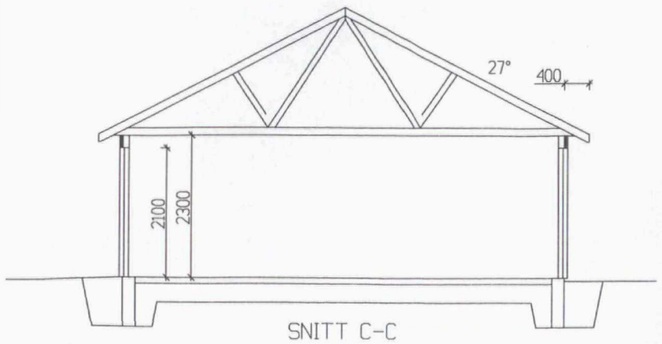
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Vedlegg 8...





SNITT A-A



SNITT C-C

	BRA	BA
1.etg	83.0 m²	
Loft	31.4 m²	18.8 m²
Sum	114.4 m²	101.8 m²
Grunnflate (tot)		384.2 m²

Byggherre : Vikevåg Trelast as

Byggeplass : Kvirægе, Edlandsbakken 10-11

Kommune : Hå Gnr Bnr

Utbygger: Vikevåg Trelast as

Målestokk 1:100 | Tegn AIL | Dato 30.06.99

Trac | Dato

Disk KVIRAEGE | Sak

Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Godkjent av HÅ BYGNINGSRÅD

sak nr. 32/00

skriv av 5/5-00

J.V.

KLEPP MASKINE

Løpenr.

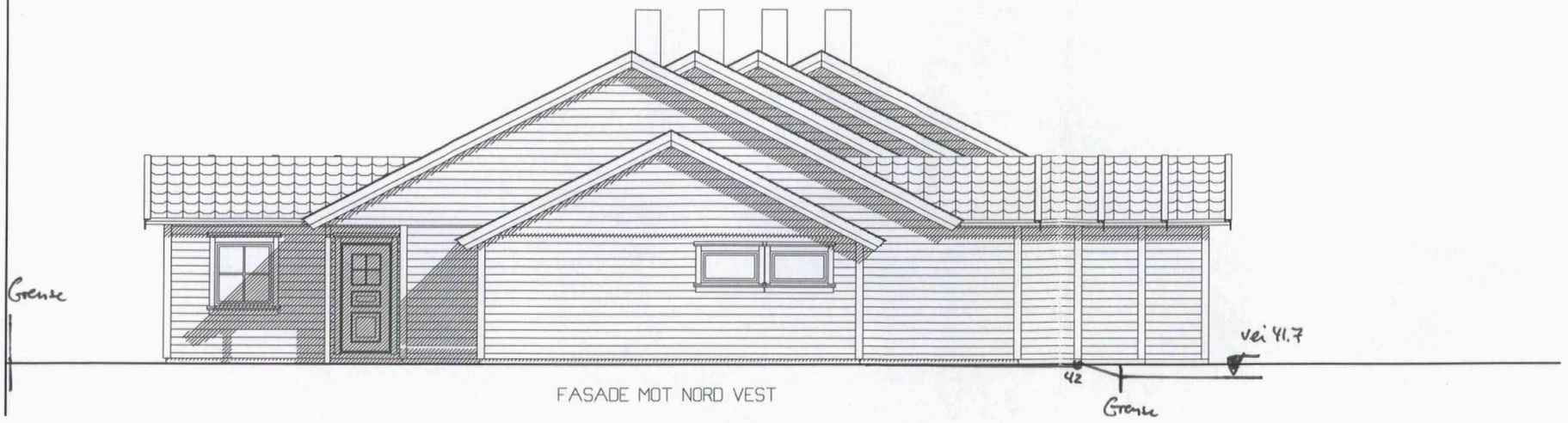
Saksbeh.

01 OKT. 1999

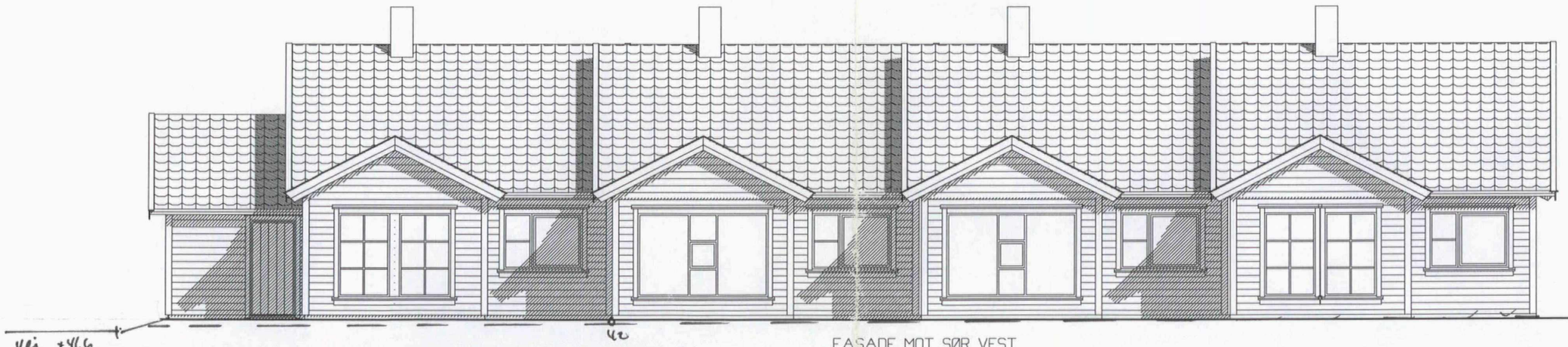
Arkiv nr.

Avskrivning

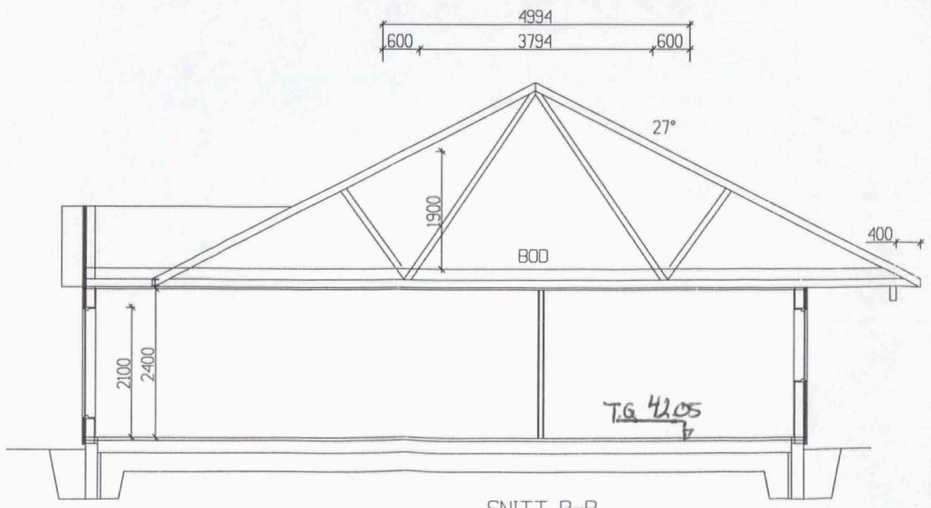
Vedlegg 8 -



FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SØR VEST



SNITT B-B

Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD
sak nr. 32/00
v/ skriv av 5/5-00
J.V.

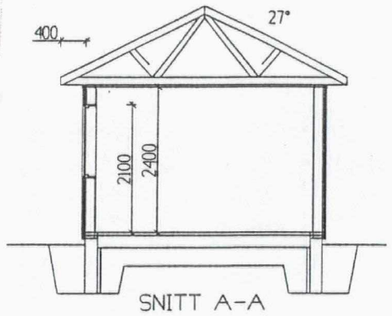
HÅ-GAMVIK KF

Løpenr.	Saksdok.	
Saksbeh.	01 OKT. 1999	Gnr. Bnr.
Arkiv nr.	J.dato	
Avskrivning		

Byggherre : Vikevåg Trelast as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 30.06.99
Byggeplass : Kvirœge, Edlandsbakken 10-11	1:100	Trac	Dato
Kommune : Hå Gnr Bnr	Disk KVIRAEGE	Sak	
Utbygger Vikevåg Trelast as	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS		

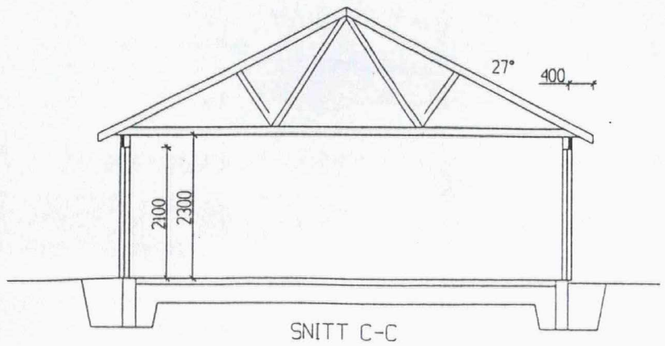
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

HÅ KOMMUNE
Løpenr. | Sak-dok.
Saksbeh. | 26 NOV. 1999 | Grad. | Ufilt.
Arkiv nr. | J.dato
Avskrivning



SNITT A-A





SNITT C-C

Påført brannceller begr. vegger 22/11-99 SFJ

	BRA	BA
1.etg	83.0 m²	
Loft	31.4 m²	18.8 m²
Sum	114.4 m²	101.8 m²
Grunnflate (tot)		384.2 m²

Byggherre : Vikevåg Trelast as
Byggeplass : Kvircege, Edlandsbakken
Kommune : Hå Gnr Bnr
Utbygger: Vikevåg Trelast as

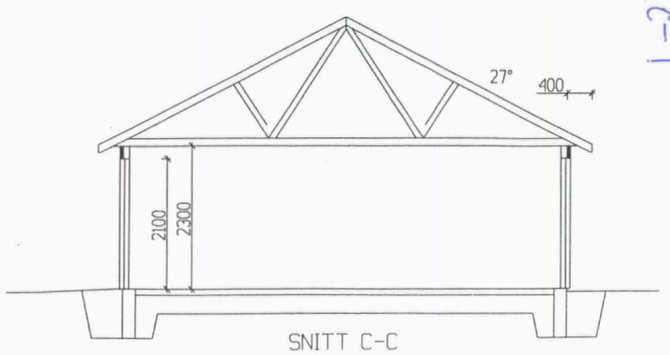
Målestokk 1:100 | Tegn AIL | Dato 30.06.99
Trac | Dato
Disk KVIRAEGE | Sak

Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS

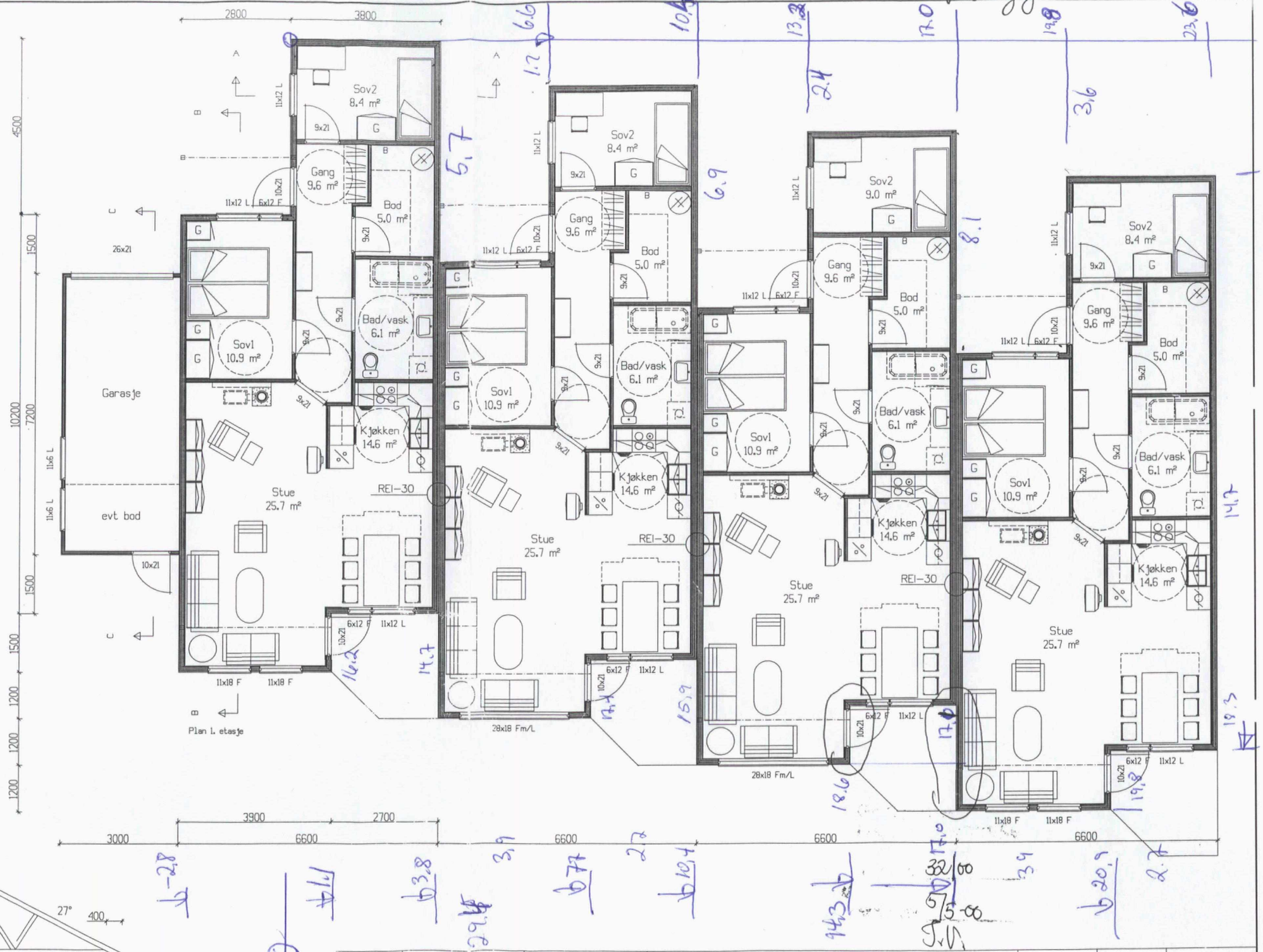
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Vedlegg 8.

SNITT A-A



SNITT C-C



	BRA	BA
1.etg	83.0 m²	
Loft	31.4 m²	18.8 m²
Sum	114.4 m²	101.8 m²
Grunnflate (tot)		384.2 m²

Byggherre : Vikevåg Trelast as

Byggeplass : Kvirœge, Edlandsbakken 10-11

Kommune : Hå Gnr Bnr

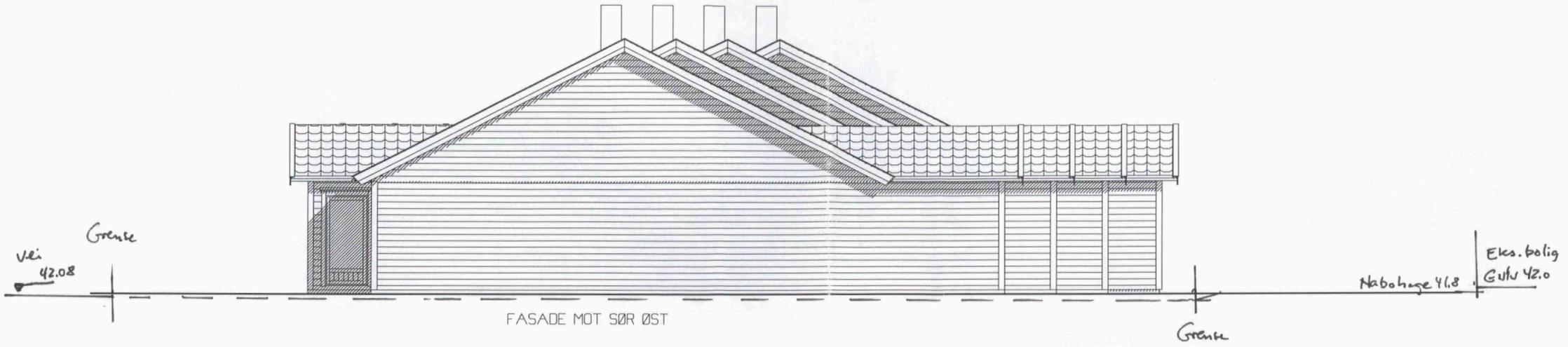
Utbygger: Vikevåg Trelast as

Målestokk	Tegn AIL	Dato 30.06.99
1:100	Trac	Dato
Disk KVIRAEGE	Sak	

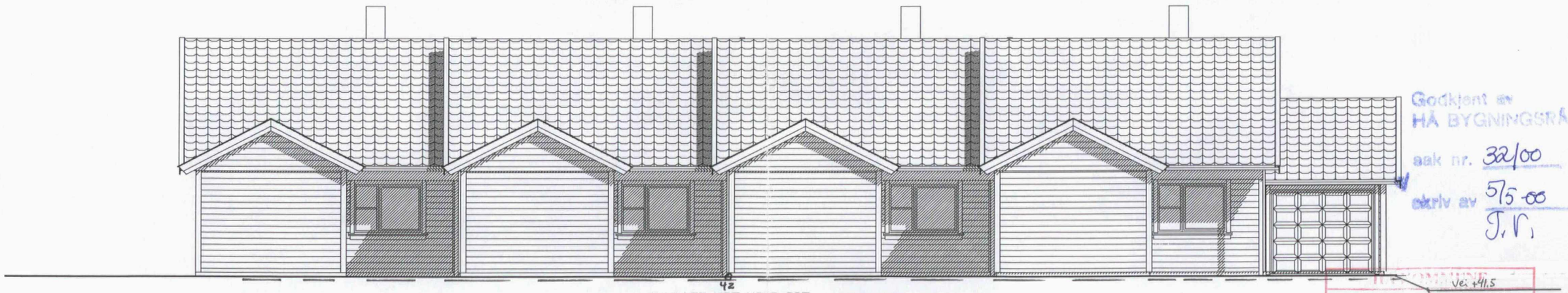
Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Vedlegg 8.



FASADE MOT SØR ØST



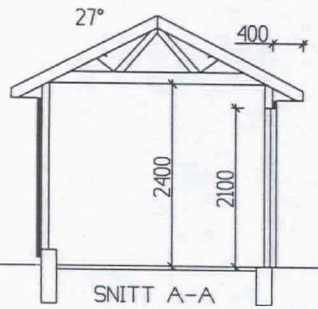
FASADE MOT NORD ØST

Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅ
sak nr. 32/00
dkrlv av 5/5-00
J.V.

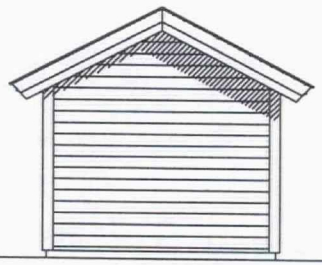
Byggherre : Vikevåg Trelast as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 30.06.99
Byggeplass : Kvirœge, Edlandsbakken 10-11	1:100	Trac	Dato
Kommune : Hå Gnr Bnr	Disk KVIRAEGE	Sak	
Utbygger: Vikevåg Trelast as	Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

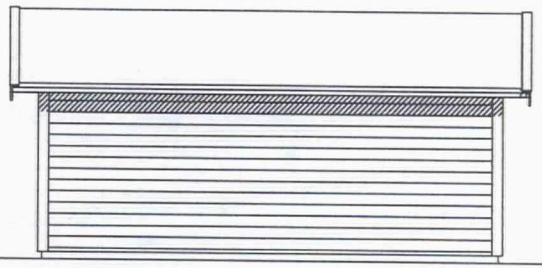
Løpenr. Saksbeh. Arkiv nr. Avskrevet
Sak nr.
Grad.
Tillt.
Journ
01 OKT. 1999



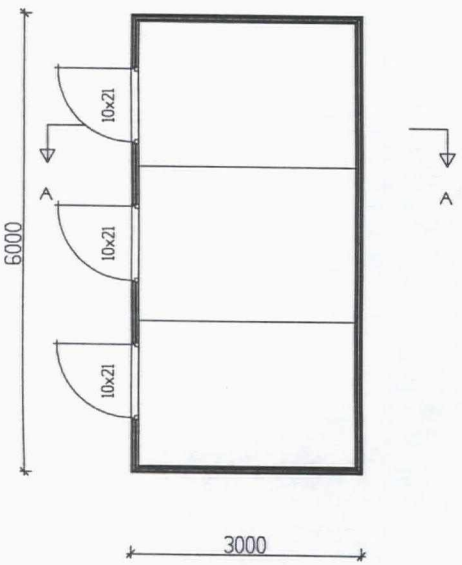
SNITT A-A

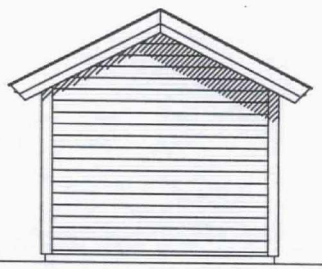


FASADE MOT NORD VEST

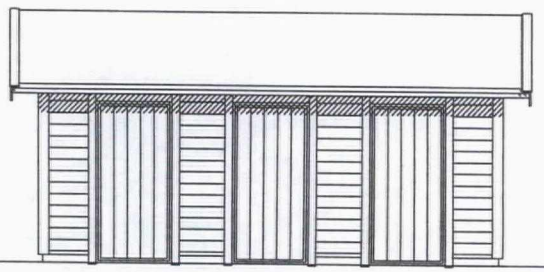


FASADE MOT SØR VEST





FASADE MOT SØR ØST



FASADE MOT NORD ØST

HÅ KOMMUNE
Løpenr. | Sak-dok.
Saksbeh. | 26 NOV. 1999 | Grad. | U.off. §
Arkiv nr. | J.dato
Avskrivning

Byggherre : Vikevåg Trelast as	Målestokk	Tegn AIL	Dato 30.06.99
Byggeplass : Kvirœge, Edlandsbakken 10-11	1:100	Trac	Dato
Kommune : Hå Gnr Bnr	Disk GARASJE	Sak GARASJE	
Utbygger : Vikevåg Trelast as	Planlegger : KLEPP PROSJEKTERING AS		

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

Kommune

Hå kommune
Postboks 24
4368 Varhaug
62/01

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Sagabo AS PB 314 4349 Bryne	Nettbygg AS PB 188 4367 Nærbø

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kviræget 34A, 34B, 36A og 36B	26	912		1,2,3,4

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Rekkehus med 4 leiligheter med tilhørende boder og garasjer

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Hovedutvalg for teknisk sektor	22.02.00	0032/00

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
	jfr. kontrollerklæringer

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Varhaug	12.11.2001	Kjetil Pedersen

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse

NBR nr 705144-E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo - 1996

Returneres etter tinglysing til

EiendomsMegler 1
Storgt. 14, P.b. 334
4349 BRYNE

TINGLYST
3 1 JUL 2001

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1119	HÅ	26	912		

6240

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr	Navn	Ideell andel [3]
0811 14 [redacted]	Torgeir M Edland	1/1

Doknr: 6240 Tinglyst: 31.07.2001 Emb. 044
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	83	BG	13				25				37				49			
2	B	83	BG	14				26				38				50			
3	B	83	BG	15				27				39				51			
4	B	83	BG	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 332 = nevner: 332

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rett kopi bekreftes
Dato: 11.06.01 Sign.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Narvik 7.5.2001	Jørgen M Edland	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

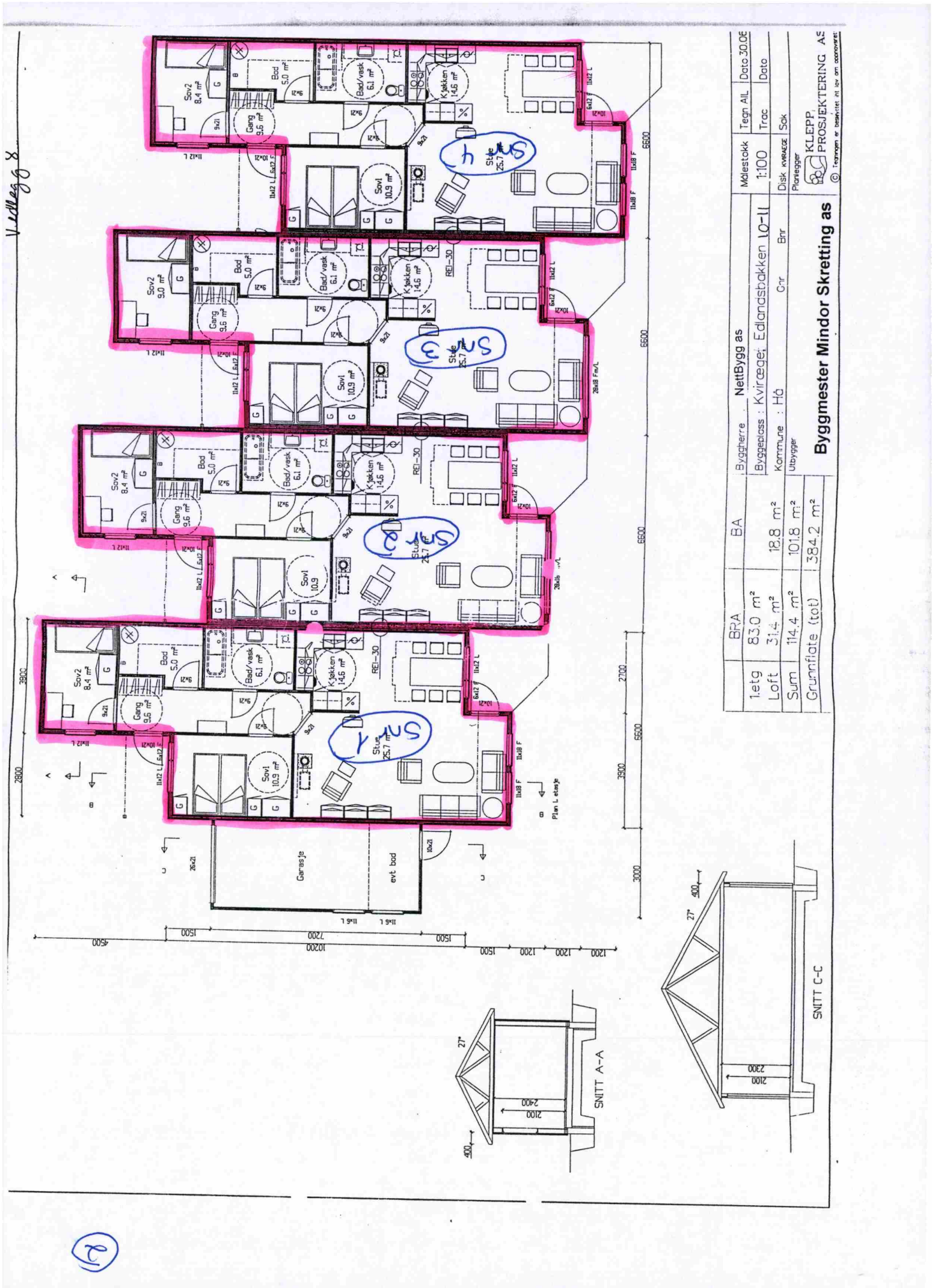
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
26	912			Hå kommune

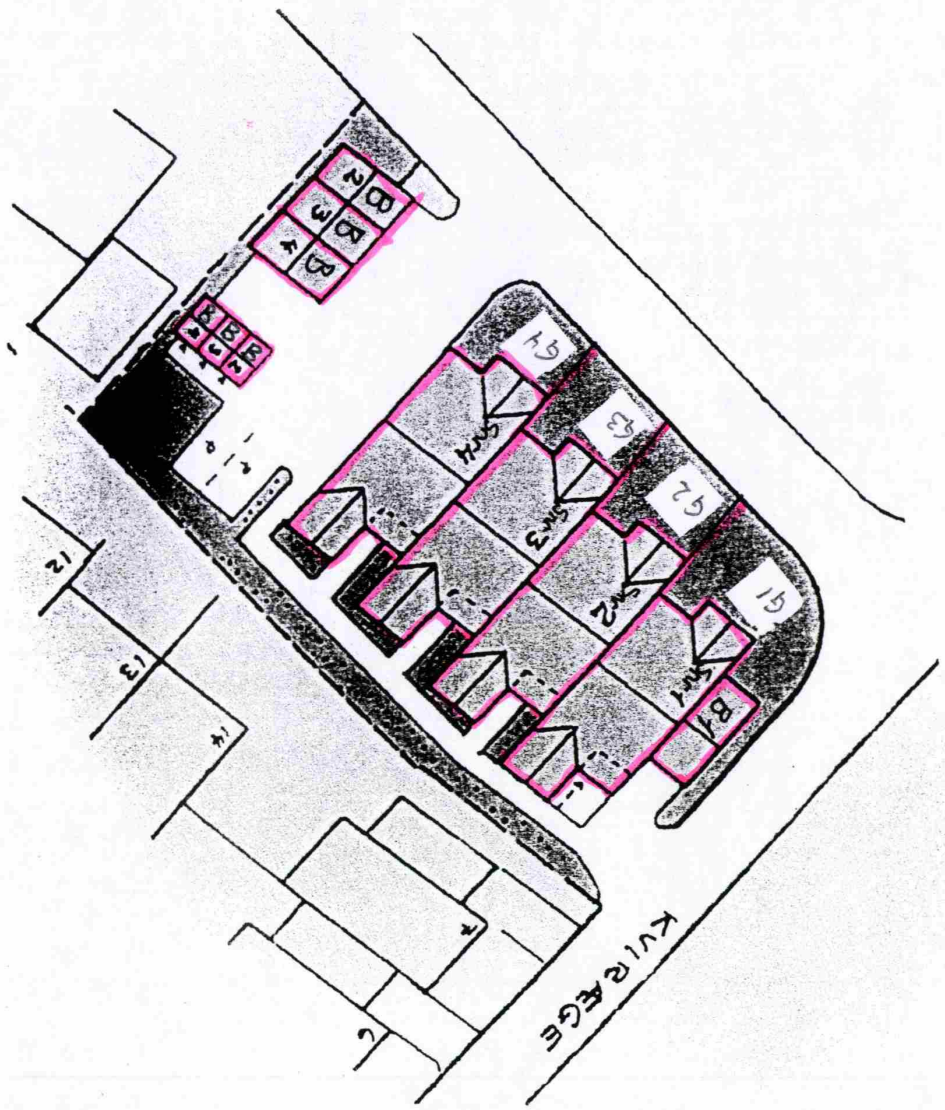
Dato	Stempel og underskrift
22.06.01	HÅ KOMMUNE TEKNISK ETAT POSTBOKS 24 4368 VARHAUG

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


TINGLYST
31 JUL 2001
JÆREN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR:


Byggmester Mindor Skretting as
KLEPP PROSJEKTERING AS
NettBygg as
Edlandsbakken 10-11
Kvirvegen
Hå
BRA
BA
1.etg 83.0 m²
Loft 31.4 m²
18.8 m²
Sum 114.4 m²
101.8 m²
Grunnflate (tot) 384.2 m²
Stue 25.7 m²
Sov1 10.9 m²
Sov2 8.4 m²
Bad 5.0 m²
Bad/vask 6.1 m²
Kjøkken 14.6 m²
Gang 9.6 m²
REI-30
Garasje
evt bod
SNITT A-A
SNITT C-C



Situasjonskart over
gnr 26 bnr 912 i Hå

(1)

Energiattest



Adresse	
Kviræget 36A, 4365 NÆRBØ	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368461**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21909416**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **912**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
181,60

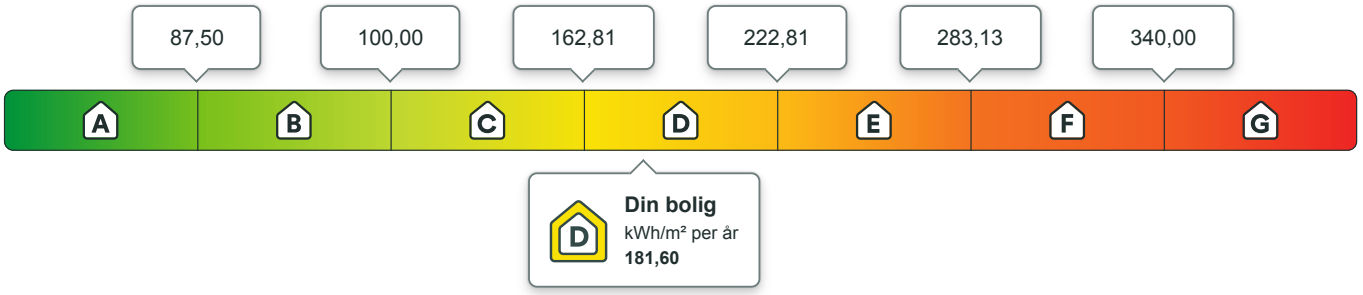
Kviræget 36A, 4365 NÆRBØ

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 745,36	**159,32**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kviræget 36A, 4365 NÆRBØ

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Kviræget 36A, 4365 NÆRBØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

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.