DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Lynghaugvegen 98

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

TAKST ROGALAND AS

Enebolig

Lynghaugvegen 98, 4121 TAU

STRAND kommune

gnr. 25, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22172-1072 **Referansenummer:** RY1952

Foretak: TAKST ROGALAND AS **Takstingeniør:** Ruben Sørsdal

TAKST ROGALAND AS

NITO

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

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørsdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402

TAKST ROGALAND AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Oppført med grunnmur og støpt gulv på grunn.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Valmet tak som er belagt med takstein.

Nordan ytterdører i malt utførelse, nordan balkongdører med 2-lags glass.

Nordan malte trevindu med 2-lags glass.

Takrenner og nedløprsrør i plast.

Nord vendt terrasse m/ trapp på 15 kvm. Belagt med terrassebord, utgang viaytterdør fra gang og vaskerom.

Sørøst vendt terrasse på 79 kvm. Belagt terrassebord og utgang via balkongdør fra stue u etg.

Sør vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Rais vedovn m/ stålpipe plassert i stue.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, 3-stavs parkett, fliser og belegg på begge bad.

Vegger er i hovedsak belagt med panelplater og våtromsplater på begge bad.

Himling er i hovedsak belagt med takplater.

Åpen tretrapp mellom u etg. og 1 etg.

Scanflex hvite profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjabinett.
Belegg på gulv og våtromsplater på veger og himlingsplater i tak.

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom
Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Det er etablert utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Flislagt gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i tak.

Våtrom › U Etasje › Bad
Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, badekar og dusjkabinett.
Belegg på gulv og våtromsplater på veger og himlingsplater i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Høiax rør i rør system, vannfordelerskap plassert i bod / teknisk rom.

Systemair VR 400 DCV/B R ventilasjonsaggregat plassert i bod / teknisk rom.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Høiax 200 ltr. varmtvannsbereder plassert i bod / teknisk rom.

El gulvvarme i gang 1 etg. bad 1 etg. bad u etg. bod / teknisk rom u etg. og gang / stue u etg.

Easee elbillader plassert i garasje.

Downlights m/ dimmer i stue, kjøkken, begge bad og gang / stue u etg.

Villavent sentralstøvsuger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest på redskapsod.

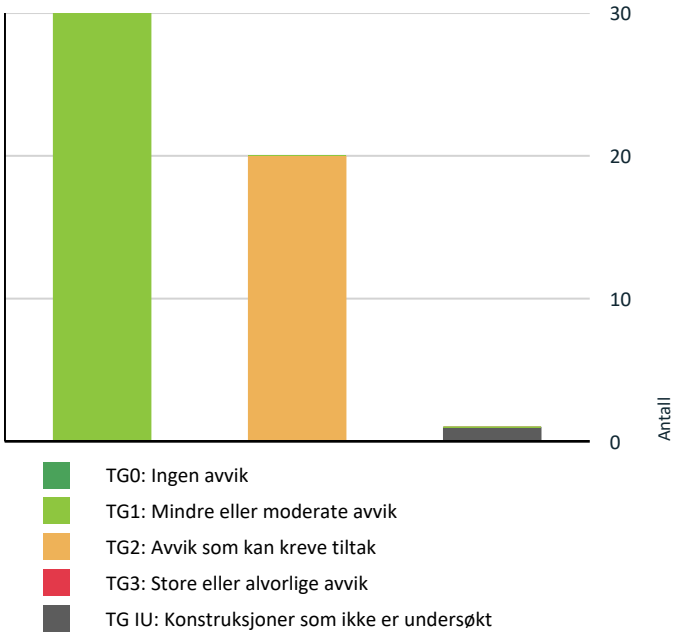
Garasje

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

Det foreligger godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er registrert mose på taktekkingen, noe som kan føre til økt fuktbelastning og forringelse av materialene over tid. Det anbefales å fjerne mose og følge opp tilstanden jevnlig.
Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

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.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det registreres stedvis sprekkdannelser i nedre kant på stående kledning.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det registreres værslitasje på dører samt rustdannelse på hengslene.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er registrert slitte overflater i terrassebordene og råteskade i trappen mot nord.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert slitte overflater på gulv, stedvis knirk, samt fargeforskjeller på parkettgulv.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Siste dokumenterte feie- og tilsynsrapport er over 5 år gammel.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det registreres skader i utvendig isolasjon og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det registreres manglende klemlist på grunnmursplast.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det registreres ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

TG2 er satt på grunn av alder på tettesjiktet. Etter 13 år nærmer tettesjiktet seg forventet levetid, noe som medfører økt risiko for nedsatt funksjon over tid.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Det er registrert en utett rørgjennomføring under vasken.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det registreres ikke tilfredstillende fall til sluk.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

TG2 er satt på grunn av alder på tettesjiktet. Etter 13 år nærmer tettesjiktet seg forventet levetid, noe som medfører økt risiko for nedsatt funksjon over tid.

Våtrom > U Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > U Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det registreres ikke tilfredstillende fall til sluk.

Våtrom > U Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

TG2 er satt på grunn av alder på tettesjiktet. Etter 13 år nærmer tettesjiktet seg forventet levetid, noe som medfører økt risiko for nedsatt funksjon over tid.

Våtrom > U Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Det er registrert en utett rørgjennomføring under vasken.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
I følge Strand kommune

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mose på taktekkingen, noe som kan føre til økt fuktbelastning og forringelse av materialene over tid. Det anbefales å fjerne mose og følge opp tilstanden jevnlig.
• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Mose på taktekkingen bør fjernes for å redusere risikoen for økt fuktbelastning og forringelse av materialene.
Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle skader tidlig og forhindre ytterligere skade på taket.
• Det anbefales å følge med på undertakets tilstand og vurdere nærmere kontroll av taket utført av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader eller slitasje.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Årstall: 2014

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
• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldloft med tilkomst via luke i tak på soverom 1 etg.

Årstall: 2014

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående trekledning.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis sprekkdannelser i nedre kant på stående kledning.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkdannelser i nedre kant på stående kledning bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av trekonstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for råteskader og økt vedlikeholdsbehov.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Nordan malte trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2014

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Nordan ytterdører i malt utførelse, nordan balkongdører med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det registreres værslitasje på dører samt rustdannelse på hengslene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold av dører og behandling av rust på hengslene for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og funksjonssvikt.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Nord vendt terrasse m/ trapp på 15 kvm. Belagt med terrassebord, utgang viaytterdør fra gang og vaskerom.

Sørøst vendt terrasse på 79 kvm. Belagt terrassebord og utgang via balkongdør fra stue u etg.

Sør vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Tilstandsrapport

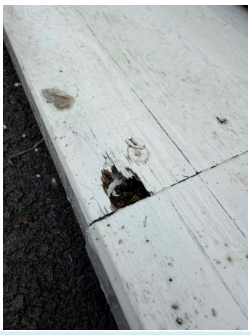
Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitte overflater i terrassebordene og råteskade i trappen mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Slitte overflater i terrassebordene bør vedlikeholdes med rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere forringelse.

Råteskade i trappen mot nord bør utbedres ved utskifting av skadet materiale for å hindre videre skadeutvikling.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, 3-stavs parkett, fliser og belegg på begge bad.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitte overflater på gulv, stedvis knirk, samt fargeforskjeller på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring eller utskifting av slitte gulvoverflater og parkett med fargeforskjeller.
Knirk i gulv bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre god brukskomfort.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert levetid og økt risiko for ytterligere skader på gulvkonstruksjonen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er i hovedsak belagt med panelplater og våtromsplater på begge bad.

Himling er i hovedsak belagt med takplater.

Årstall: 2014

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot sør til vegg mot nord. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot sør til vegg mot nord. 10 mm. avvik på soverom u etg. mot øst, målt fra dør til vegg mot øst. 10 mm. avvik på soverom u etg. mot sørøst, målt fra dør til vegg mot sør. 15 mm. avvik på soverom u etg. mot sørvest, målt fra dør til vegg mot vest. I tilegg til lokale skjevheter, glipper mellom gulv / gulvlister og stedvis knirk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Avvikene i høyde og lokale skjevheter vurderes som moderate og innenfor det som ofte anses som akseptabelt for boliger av denne typen og alder.

Knirk og glipper mellom gulv og gulvlister kan medføre redusert komfort og estetikk, men utgjør normalt ingen konstruksjonsmessig risiko.

Tiltak er ikke påkrevd, men dersom det skal legges nye gulv eller utføres oppussing, kan det vurderes å rette opp skjevheter og utbedre knirk for å øke komforten.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Rais vedovn m/ stålpipe plassert i stue.

Det er fremlagt dokumentasjon på tilsyn / feiing 05.11.2018, uten avvik.

Vurdering av avvik:
• Siste dokumenterte feie- og tilsynsrapport er over 5 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes ny tilsyns- og feierapport for å sikre at pipe og ildsted er i forskriftsmessig stand. Manglende oppdatert tilsyn kan medføre økt risiko for brannfare og at eventuelle feil eller mangler ikke blir avdekket.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2014



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Åpen tretrapp mellom u etg. og 1 etg.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Scanflex hvite profilerte innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Årstall: 2014

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsonen, eller eksisterende vindu bør beskyttes mot fukt.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det registreres ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene til sluk bør utbedres for å oppfylle forskriftskrav, da manglende eller feil fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
• Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort. Manglende fall øker risikoen for vannansamling, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Belegg på gulv og våtromsplater på veger.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• TG2 er satt på grunn av alder på tettesjiktet. Etter 13 år nærmer tettesjiktet seg forventet levetid, noe som medfører økt risiko for nedsatt funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til tettesjiktet, og vurdere utskifting når det nærmer seg eller overskrider forventet levetid, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

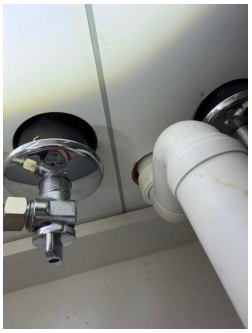
1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en utett rørgjennomføring under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Rørgjennomføringen under vasken bør tettes for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og påfølgende kostnader.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjabinett.

Årstall: 2014

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2014

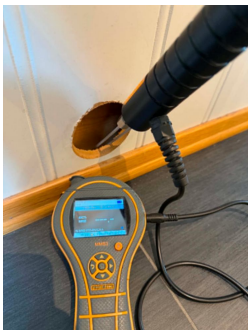
1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Generell

Årstall: 2014

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panelplater på vegger og himlingsplater i tak.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsonen, eller eksisterende vindu bør beskyttes mot fukt. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det registreres ikke tilfredstillende fall til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• TG2 er satt på grunn av alder på tettesjiktet. Etter 13 år nærmer tettesjiktet seg forventet levetid, noe som medfører økt risiko for nedsatt funksjon over tid.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2014



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er etablert utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2014

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2014

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



U ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Årstall: 2014

U ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.

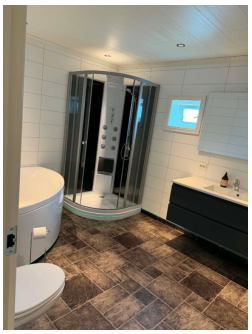
Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsonen, eller eksisterende vindu bør beskyttes mot fukt. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen.



U ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det registreres ikke tilfredstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner over tid.

U ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv og våtromsplater på veger.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• TG2 er satt på grunn av alder på tettesjiktet. Etter 13 år nærmer tettesjiktet seg forventet levetid, noe som medfører økt risiko for nedsatt funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til tettesjiktet, og vurdere utskifting når det nærmer seg eller overskrider forventet levetid, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

U ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en utett rørgjennomføring under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Rørgjennomføringen under vasken bør tettes for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og påfølgende kostnader.



U ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, badekar og dusjkabinett.

Årstall: 2014

U ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2014

Tilstandsrapport

U ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Årstall: 2014

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator over stekesonen.

Årstall: 2014

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Høiax rør i rør system, vannfordelerskap plassert i bod / teknisk rom.

Årstall: 2014

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Årstall: 2014

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Systemair VR 400 DCV/B R ventilasjonsaggregat plassert i bod / teknisk rom.

Anbefaler service, kanalrens og årlig filterbytte.

Årstall: 2014

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det registreres skader i utvendig isolasjon og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax 200 ltr. varmtvannsbereder plassert i bod / teknisk rom.

Årstall: 2014

TG 1 Branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

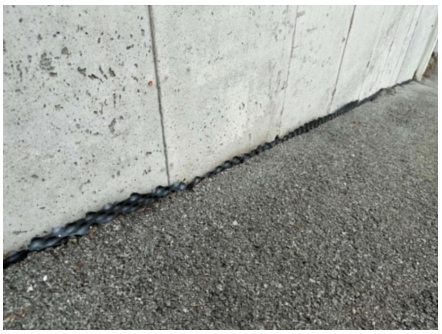
• Det registreres manglende klemlist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

• Klemlist bør monteres på grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning bak plasten, da manglende klemlist kan føre til fuktskader i grunnmuren.

Tilstandsrapport





TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Årstall: 2014

TG 1 Forstøtningsmurer

TG 1 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert redskapsbod på 14 kvm. Takhøyde 1,88 mtr. - 2,22 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Pultak som er belagt med plastplater.
Boddør i malt utførelse.

Det registreres at boden ikke er bygget med lufting mellom konstruksjon og kledning, dør tar i karm og det registreres fuktmerker.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
I følge Strand kommune

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uisolert garasje på 42 kvm. Takhøyde 2,60 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.
Valmet som er belagt med takstein.
Dør i malt utførelse.
Takrenner og nedløprsrør i plast

Elektrisk garasjeport og easee albillader.

Det registreres stedvis mose på taket og noe skade i ytterdør.

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

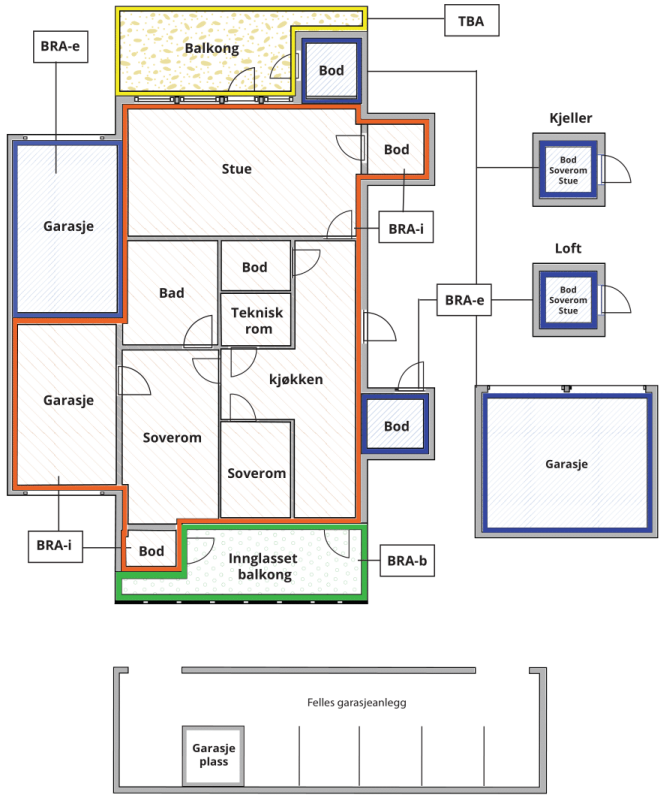
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	95			95	30
U Etasje	89			89	79
SUM	**184**				**109**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang m/ trapp, bad, vaskerom, soverom, garderobe, stue / kjøkken		
U Etasje	Gang m/ trapp, bad, bod / teknisk rom, 3 soverom, stue		

Kommentar

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,40 mtr. og gang u etg. 2,39 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest på redskapsod.

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		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde målt i garasje 2,60 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Leidulf Sigmundstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	25	119		0	844.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lynghaugvegen 98

Hjemmelshaver
Sigmundstad Bente, Sigmundstad Leidulf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Bjørheimsbygd i Strand kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	
2	11.06.2026	
3	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

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

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Lynghaugvegen 98, 4121 TAU

03 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lynghaugvegen 98	Lynghaugvegen 98	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden vi overtok juni -22

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Sigmundstad, Leidulf

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rensing av ventilasjonsanlegg

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Villa Ventilasjonsrens

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi har byttet dusjkabinett på begge bad. Badet oppe fikk nytt kabinett og nye baderomsmøbler i 2024. Møblene ble montert av Lithun Rørservice. Badet nede fikk nytt kabinett i 2025.

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 46463974

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Leidulf Sigmundstad	**2026-06-03**

Identification

Leidulf Sigmundstad

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

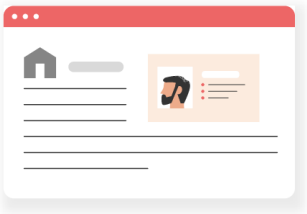
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Leidulf Sigmundstad	03/06-2026 08:01:29	BankID OIDC High

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: EYG2498
Matrikkel: 1130-25/119/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Bente Sigmundstad,Leidulf Sigmundstad

Adresse:
Lynghaugvegen 98,
4121 TAU

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sjekkliste for Serviceoppdrag	LITHUN RØRSERVICE AS	Ikke spesifisert	2023-09-21

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

IVAR Renovasjon Ryfylke
Fiskåvegen 265
4120 Tau
Org.nr. 871 035 032
Telefon: 51 75 95 50
E-post kundeservice@ivar.no

Dato: 21.05.2026

RENOVASJONSGEBYR Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1130.25.119.0.0

Adresse: Lynghaugvegen 98

Eierkontakt: Sigmundstad Leidulf

Kommunale avgifter for år 2026: kr 9 124,00 *

Renovasjons- og evt. slamgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig (januar og juni).

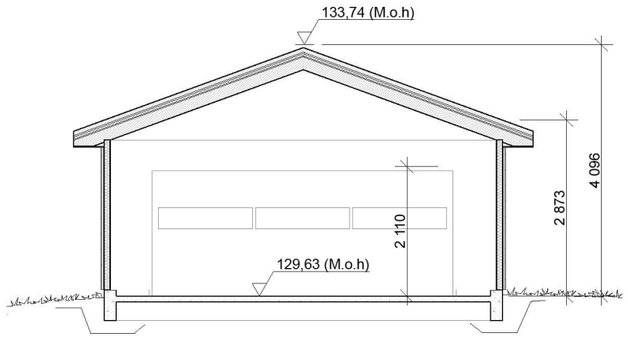
Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen som er ansvarlig for at fakturaen blir betalt. I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. IVAR Renovasjon Ryfylke fordeler ikke denne kostnaden. Vi fakturerer kun hele terminer - i eiers navn. Vi minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro i sin nettbank ved salg.
På hjemmesiden vår: www.ivarryfylke.no finner du oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for 2026.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 21.05.2026

Merknader: Av restansen er kr 0,- oversendt til inkassoselskapet Kredinor for inndrivelse.
Ta kontakt med dem for totalt utestående beløp.

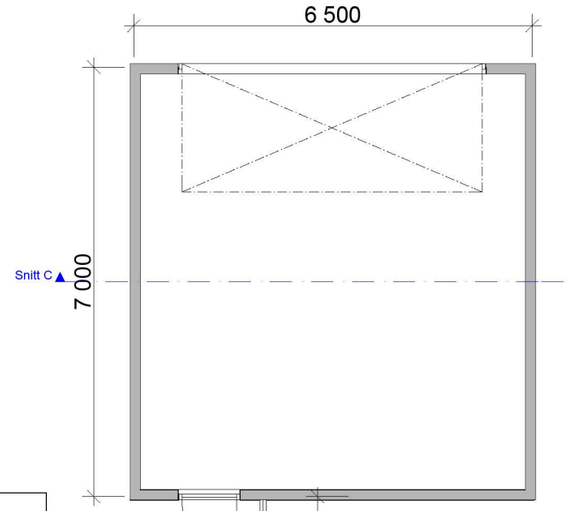
---

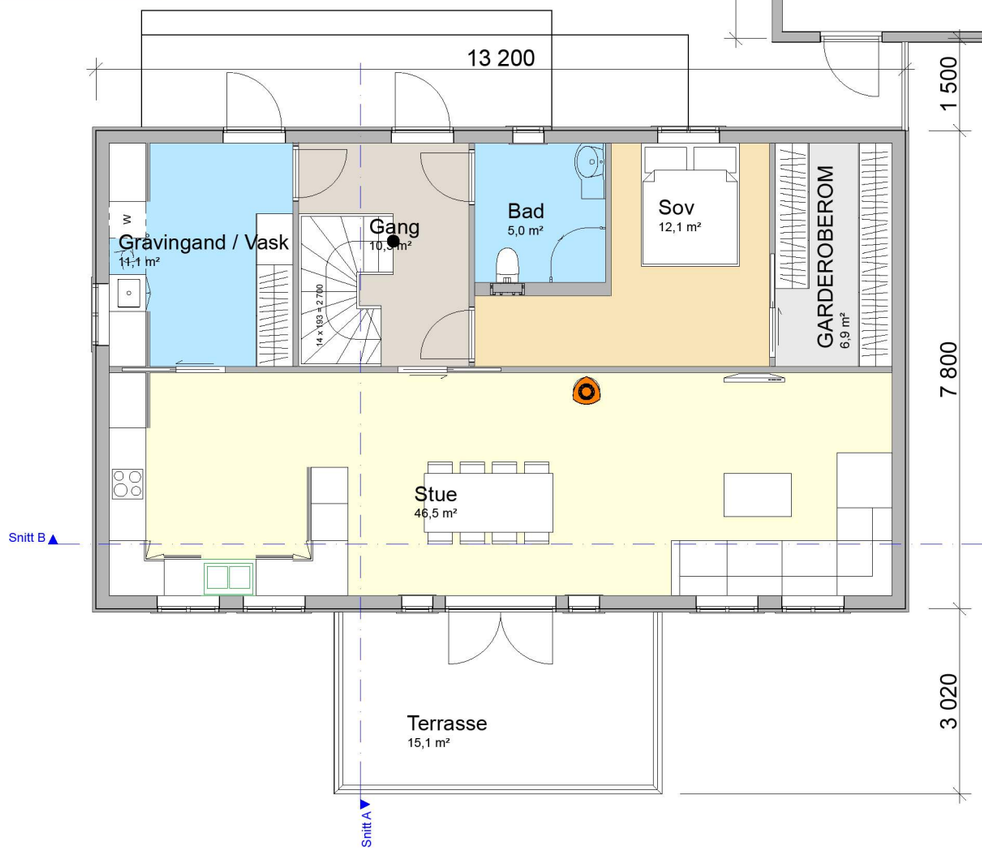
*Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende abonnement. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



Snitt C 1:100

Fasade Nord





Fasade Sør Garasje

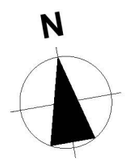
Fasade øst

1. Etasje 1:100

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje	DE	
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje	DE	
	08.10-2012	Endre mur i front	DE	

Tegningsnr.: A11.1
Revisjon nr.: 7
Type tegning: 1. Etasje

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

ARK : Arkitekt — Daniel Eikevåg, Mob: 41 22 91 43, de@12trebygg.no

RIB : 1-2-TreBygg — Marmorsvingen 14, 4100 Jørpeland, Tlf. 99554962

RIE : Rådg. ing. Elektro — .....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00

RIV : Rådg. ing. Vent. — .....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt — Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

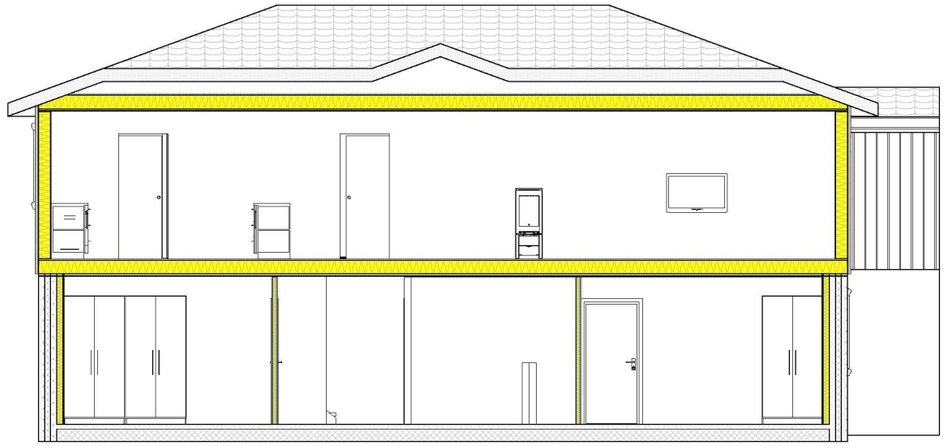
Dato: 08.11.12

Målestokk: 1:100

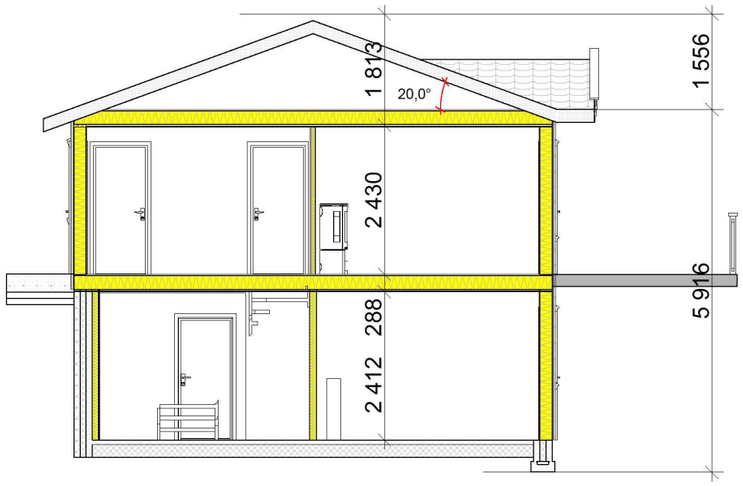
Kontroll utførende — Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 1270
Tegningsnr.: A11.1
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: 1. Etasje

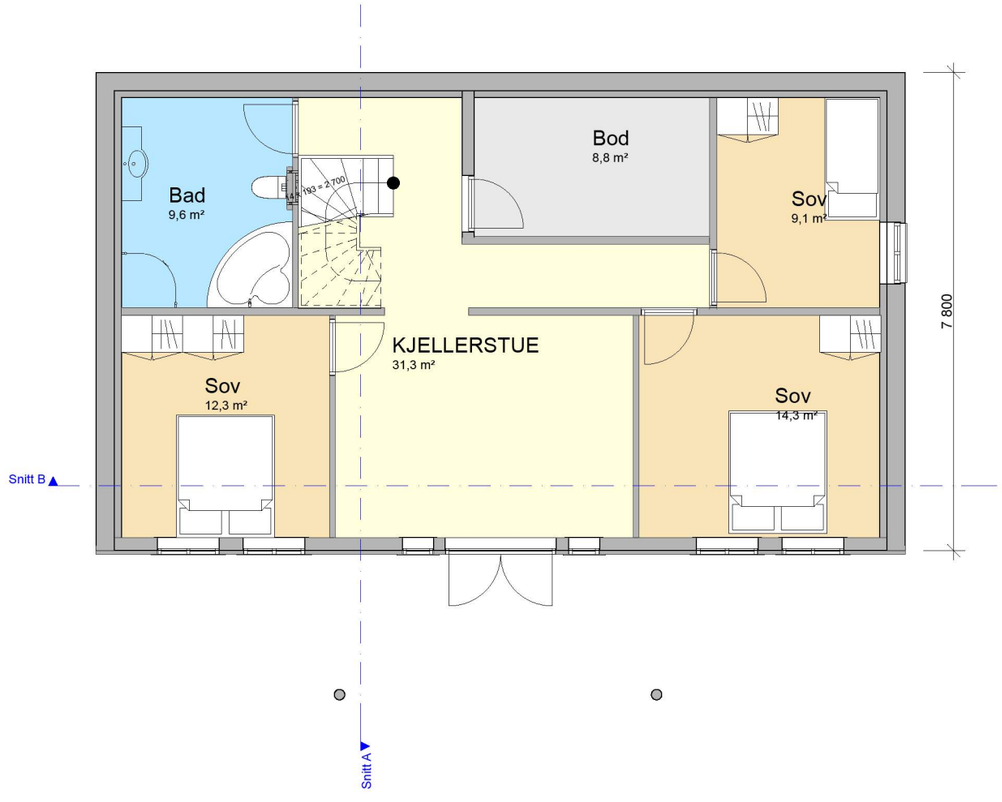
Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg



Snitt B 1:100



Snitt A 1:100



Kjeller 1:100

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje	DE	
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje	DE	
	08.10-2012	Endre mur i front	DE	

Tegningsnr.: A11.2

Revisjon nr.: 7

Type tegning: -1. Kjeller

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no	
RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leilighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 08.11.12

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende

Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 1270

Tegningsnr.: A11.2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: -1. Kjeller

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danieleikevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

Situasjonskart

Strand kommune

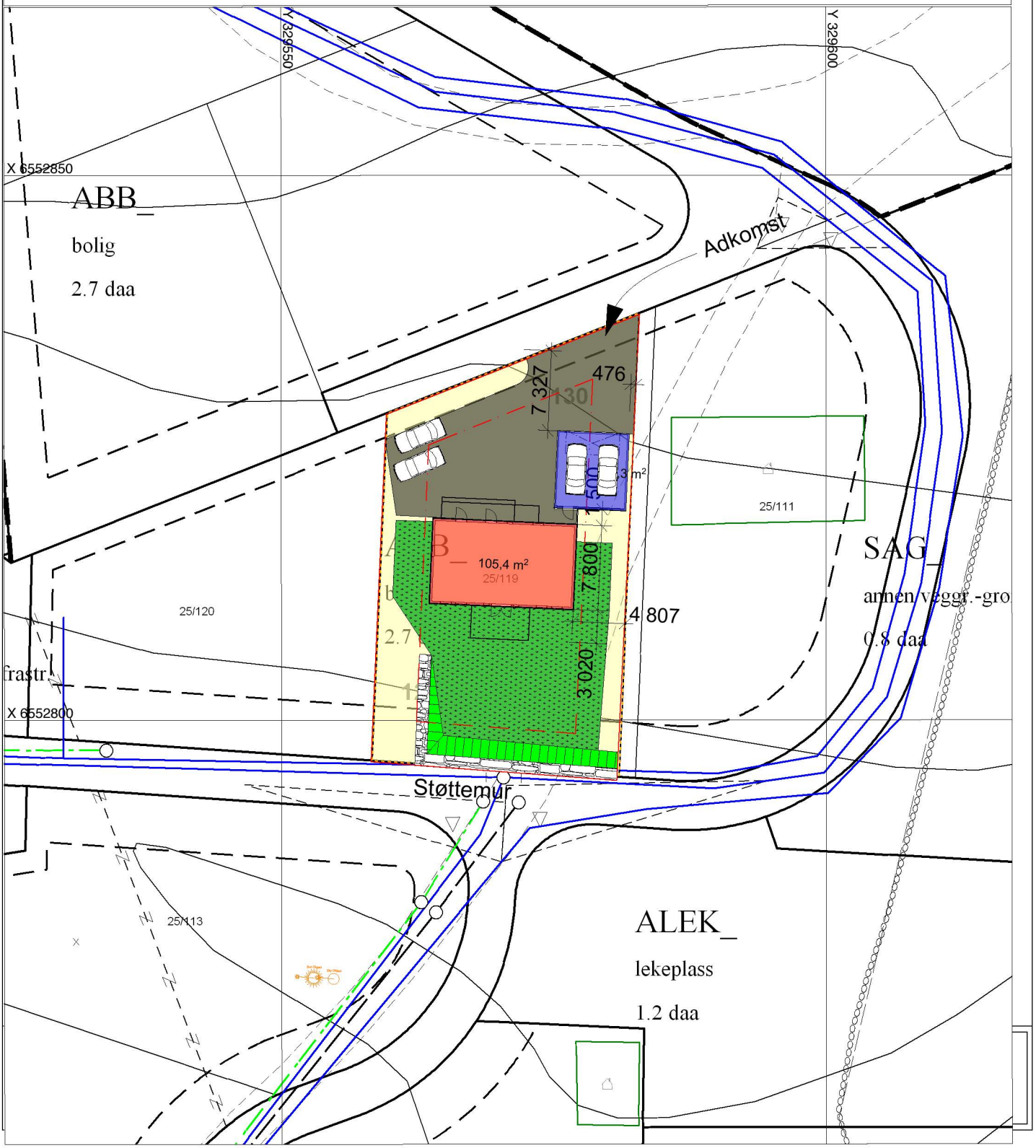
Gnr:	25
Bnr:	119
Fnr:	
Snr:	

Koordinatsystem:	Euref89
Høydegrunnlag:	NN1954
Målestokk:	1:500
Ekvidistanse:	1 meter

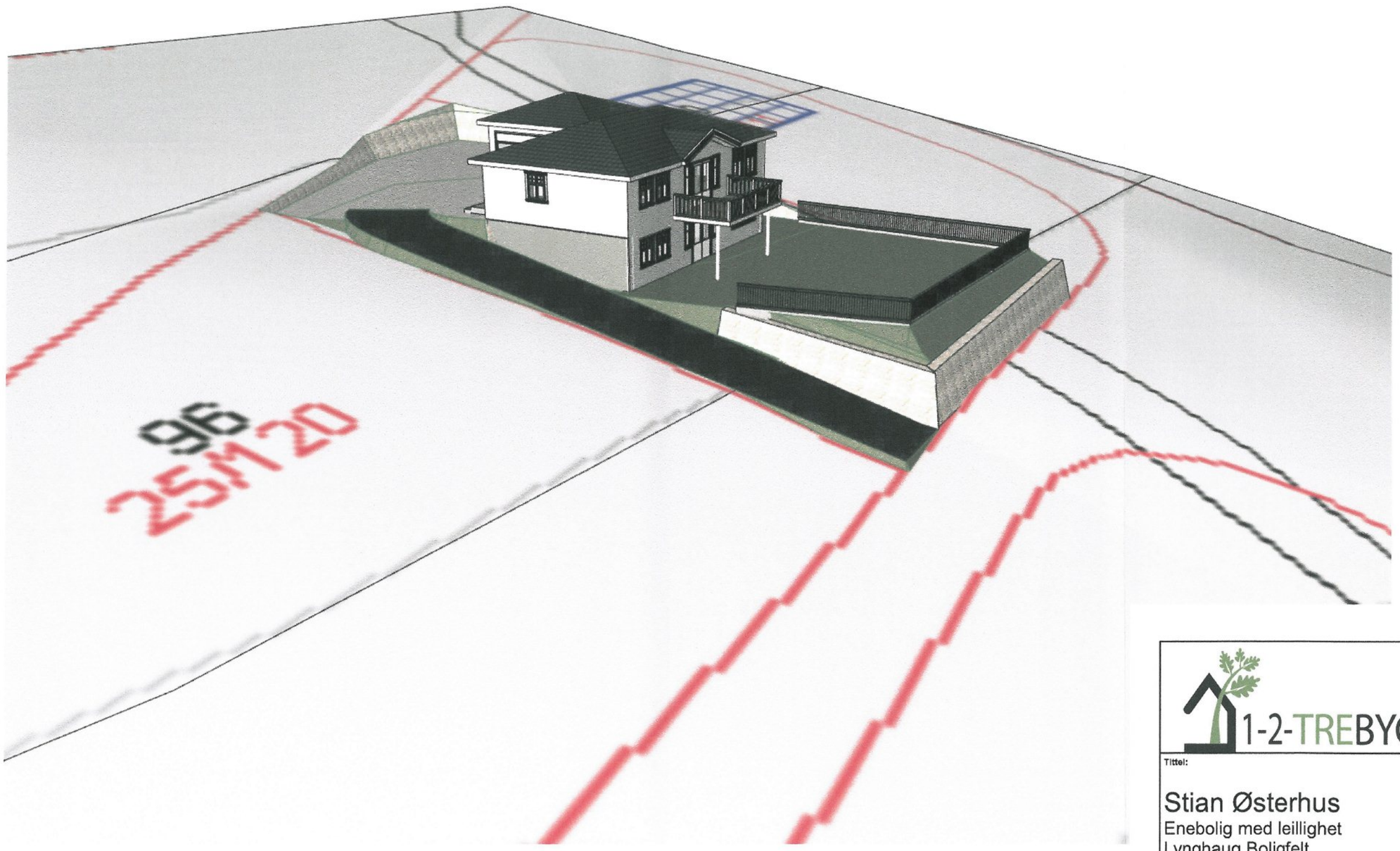
Adresse: Lynghaugvegen 98
Eiendommens areal (m²): 844,1

PLF
09.08.2012 IngeborgSEie

0 5 20 m



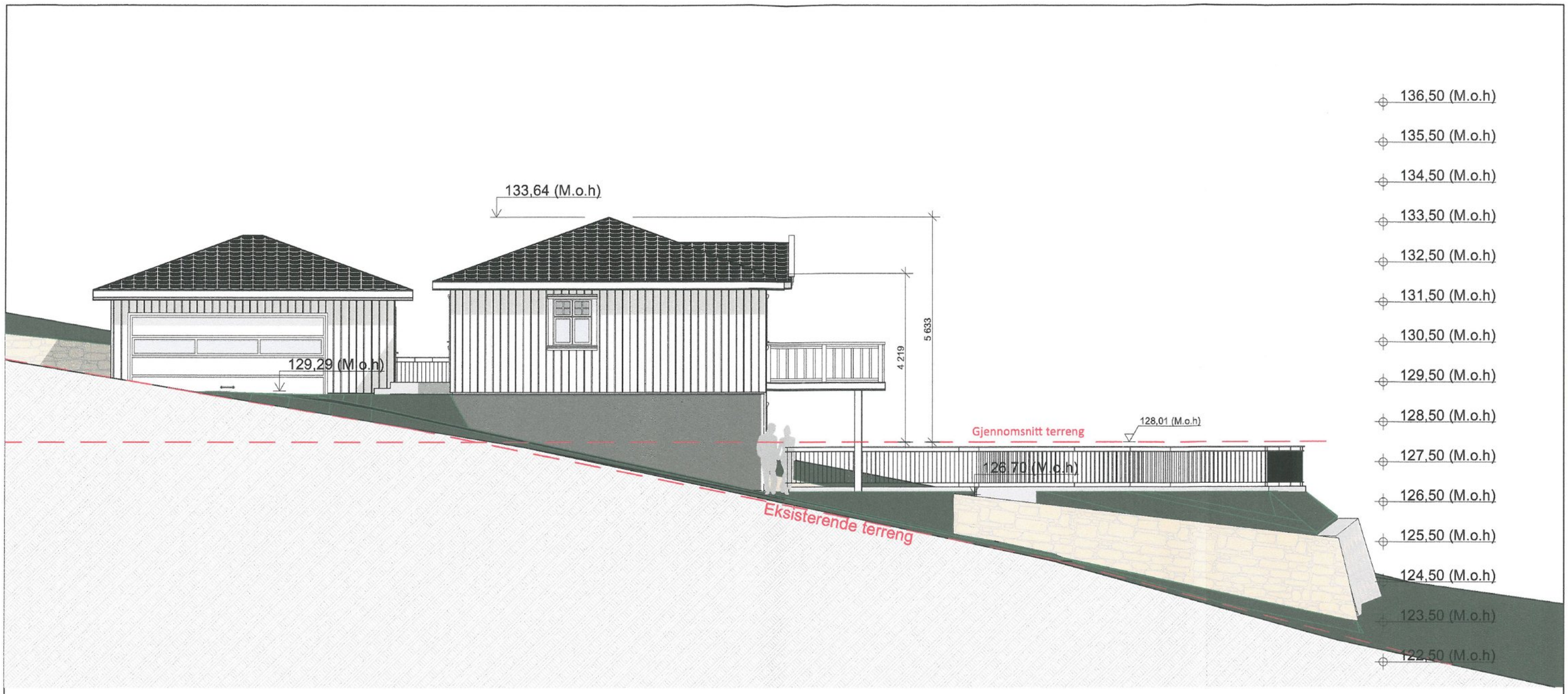
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid/fradeling må undersøkes nærmere.



1-2-TREBYGG AS

Tittel: Stian Østerhus Enebolig med leilighet Lynghaug Boligfelt 4120Tau	Papir: A3
	Kontroll prosjekt Sign.: Kontroll:
	Filnavn: Stian Østerhus .pln
	Dato: 13.11.12
	Målestokk: 1:1856,99
	Kontroll utførende Sign.: Kontroll:
Prosjektnr.: 1270 / Tegningsnr.: A12.2.4	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: 3D	

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg



1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus
Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt
Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 13.11.12

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende
Sign.: | Kontroll:

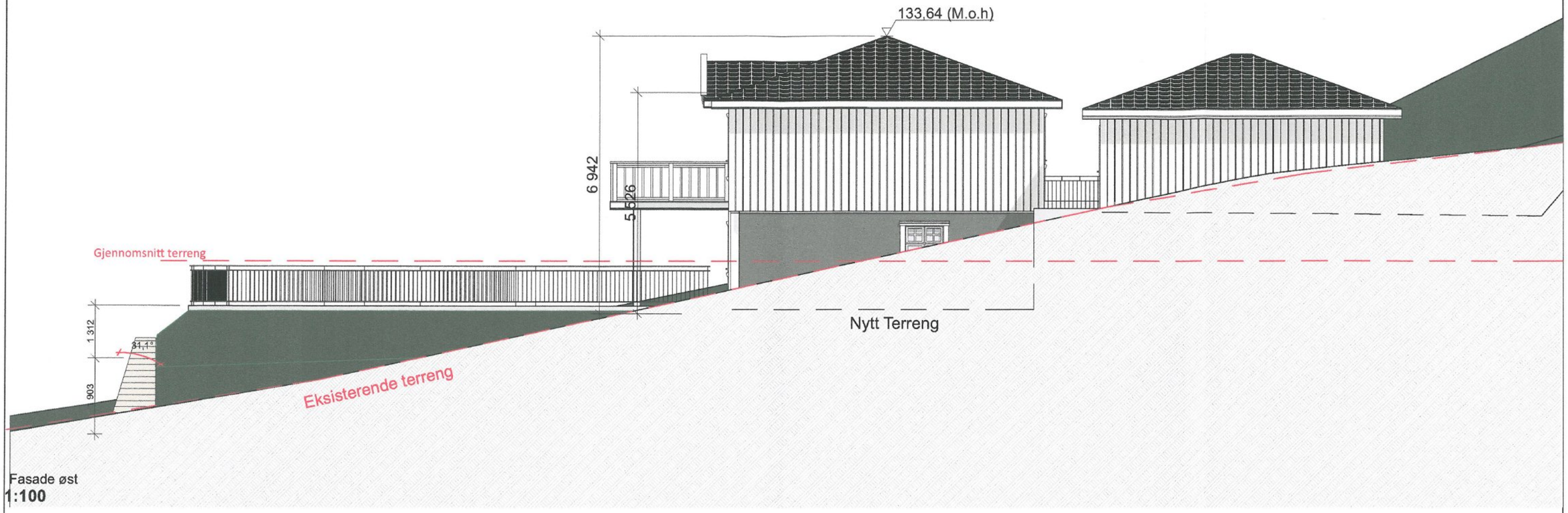
Prosjektnr.: 1270

Tegningsnr.: A12.2.2

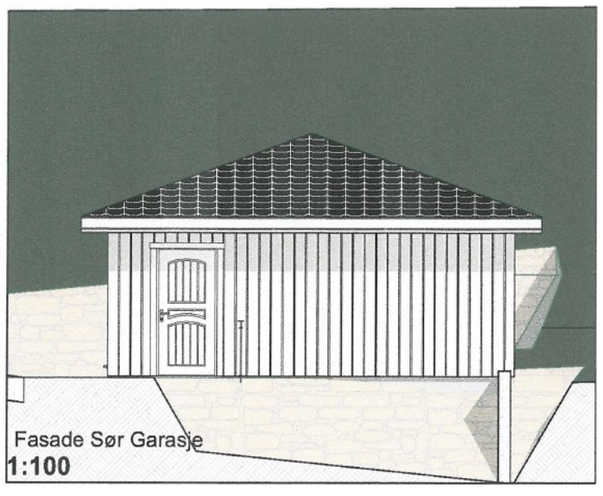
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Fasade Vest

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtale med 1-2-TreBygg



Fasade øst
1:100



Fasade Sør Garasje
1:100

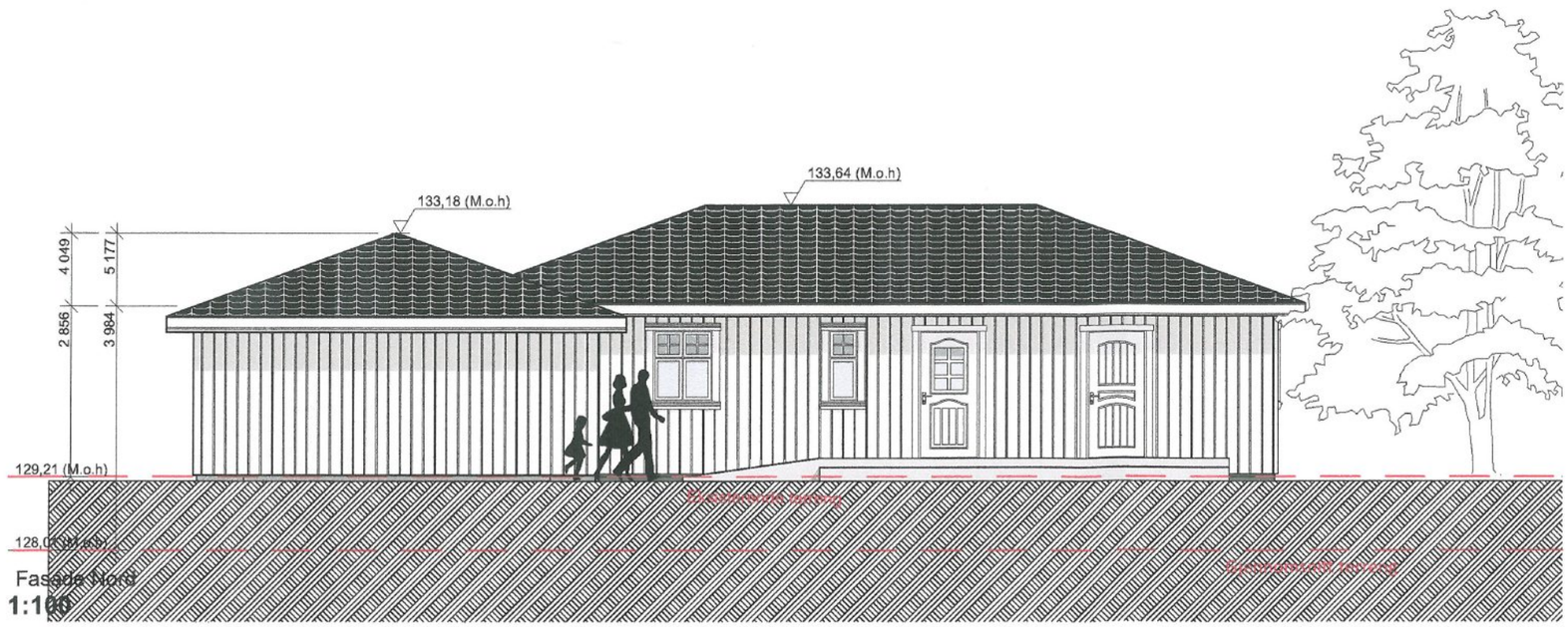
1-2-TREBYGG AS

Tittel: Stian Østerhus Enebolig med leillighet Lynghaug Boligfelt 4120Tau	**Papir:** A3 **Kontroll prosjekt** Sign.: / Kontroll: **Filnavn:** Stian Østerhus .pln **Dato:** 13.11.12 **Målestokk:** 1:100 **Kontroll utførende** Sign.: / Kontroll:
Prosjektnr.: 1270 / **Tegningsnr.:** A12.2.3 **Type tegning:** Fasade øst	**Prosjektnr. for prosjekterende/lev**

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg



Fasade Sør
1:100



Fasade Nord
1:100

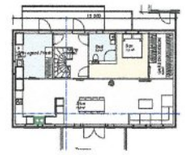
Tegningsnr.: A12.2.1	Revisjon nr.: 8

Type tegning: Fasade Nord

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje	DE	
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje	DE	
	08.11-2012	Endre mur i front	DE	
	13,11-2012	Flytte innkjørsel	DE	
	13,11-2012	Senke huset med 0,5metter	DE	

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

○	ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no
○	RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leilighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt — Sign.: — Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 13.11.12

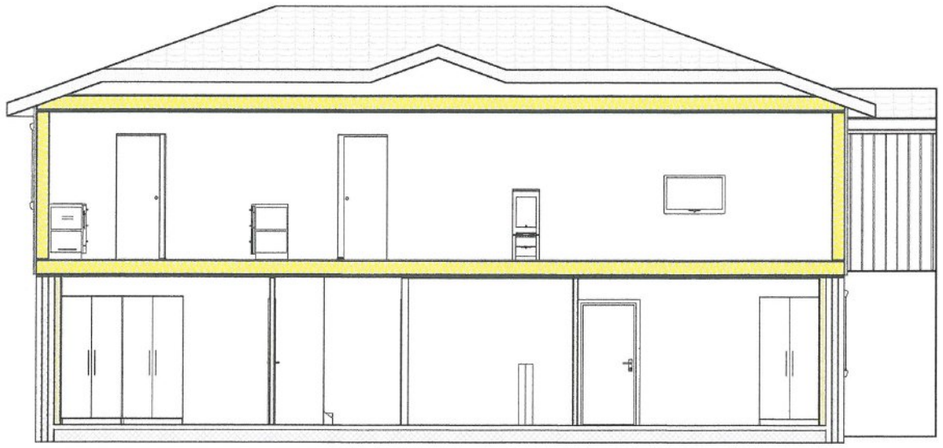
Målestokk: 1:100

Kontroll utførende — Sign.: — Kontroll:

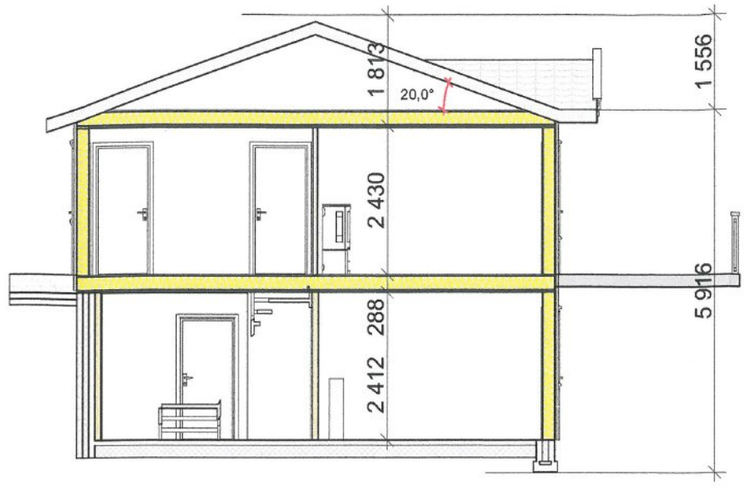
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
1270	A12.2.1	

Type tegning: Fasade Nord

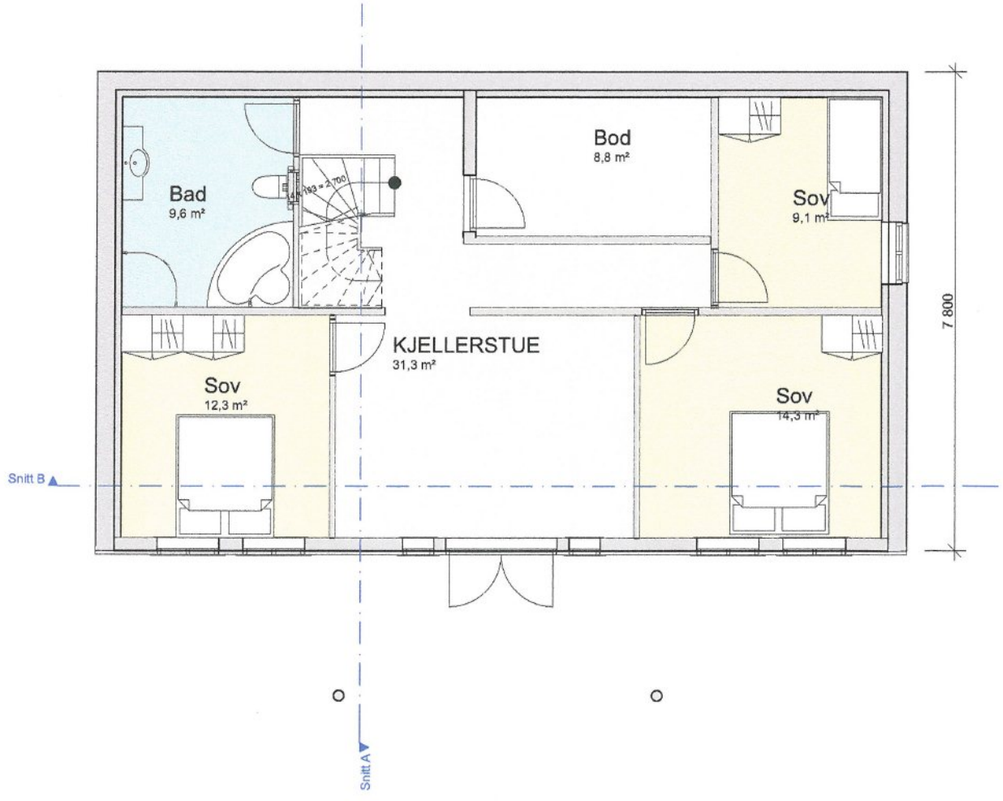
Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg



Snitt B 1:100



Snitt A 1:100



Kjeller 1:100

Tegningsnr.: A11.2	Revisjon nr.: 8

Type tegning: -1. Kjeller

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje	DE	
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje	DE	
	08.11-2012	Endre mur i front	DE	
	13.11-2012	Flytte innkjørsel	DE	
	13.11-2012	Senke huset med 0,5metter	DE	

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

○	ARK:	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no
○	RIB:	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962
○	RIE:	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV:	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leilighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

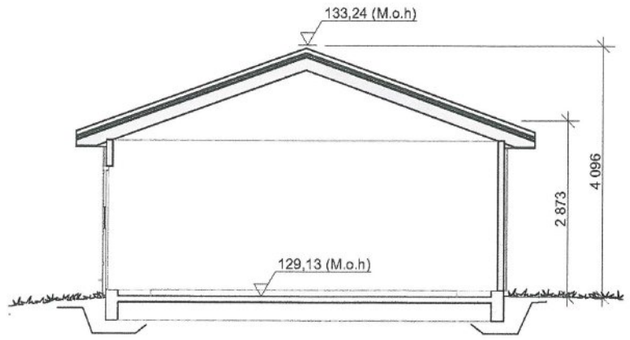
Papir: A3	
Kontroll prosjekt	
Sign.:	Kontroll:
Filnavn: Stian Østerhus .pln	
Dato: 13.11.12	
Målestokk: 1:100	
Kontroll utførende	
Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
1270	A11.2	

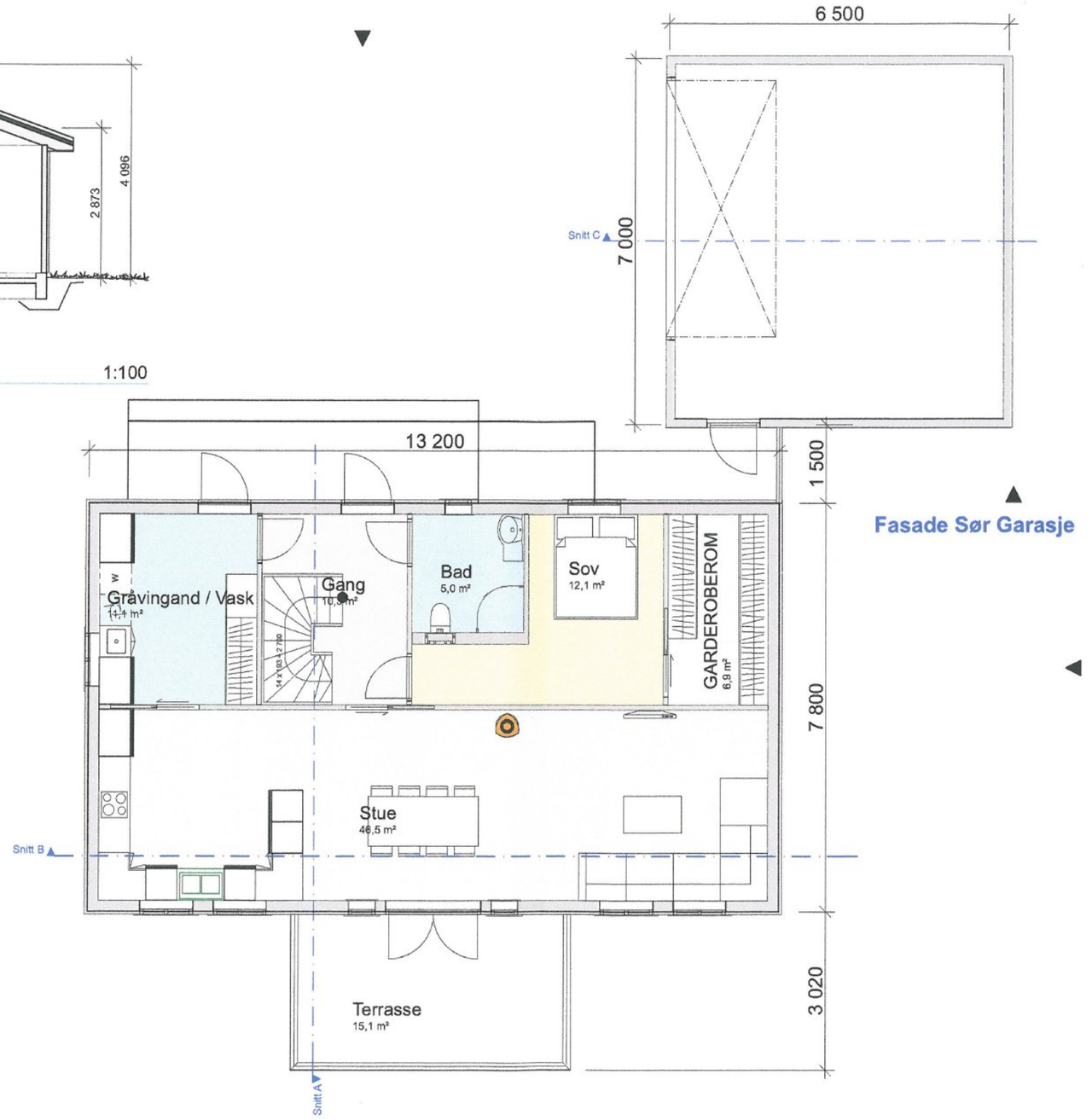
Type tegning: -1. Kjeller

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

Fasade Nord



Snitt C 1:100



Fasade Sør Garasje

Fasade øst

1. Etasje 1:100

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danieleikevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

Tegningsnr.: A11.1 Revisjon nr.: 8

Type tegning: 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje	DE	
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje	DE	
	08.11-2012	Endre mur i front	DE	
	13.11-2012	Flytte innkjørsel	DE	
	13.11-2012	Senke huset med 0,5metter	DE	

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

ARK:	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no	
RIB:	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962	
RIE:	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV:	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt | Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 13.11.12

Målestokk: 1:100

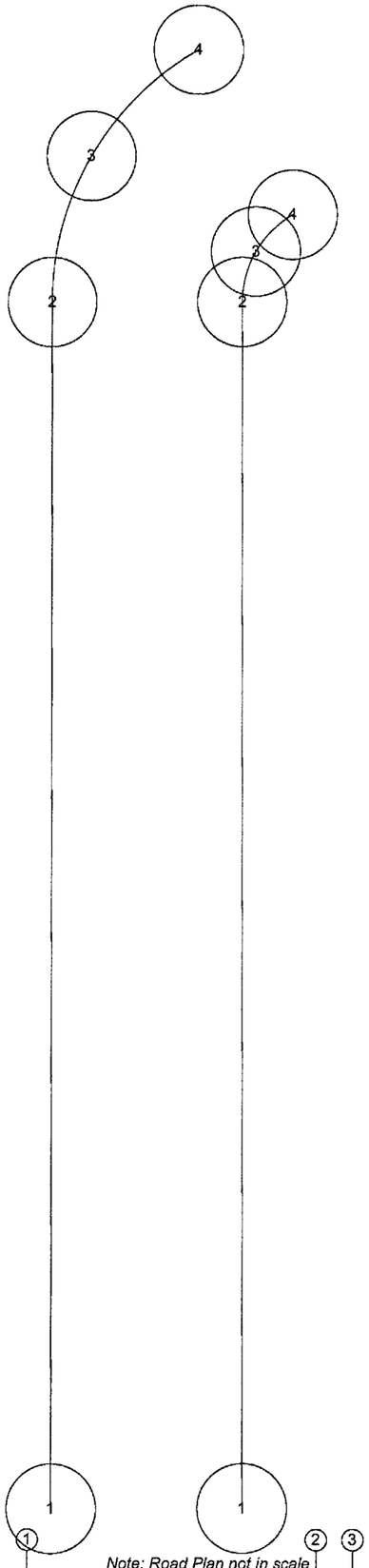
Kontroll utførende | Sign.: | Kontroll:

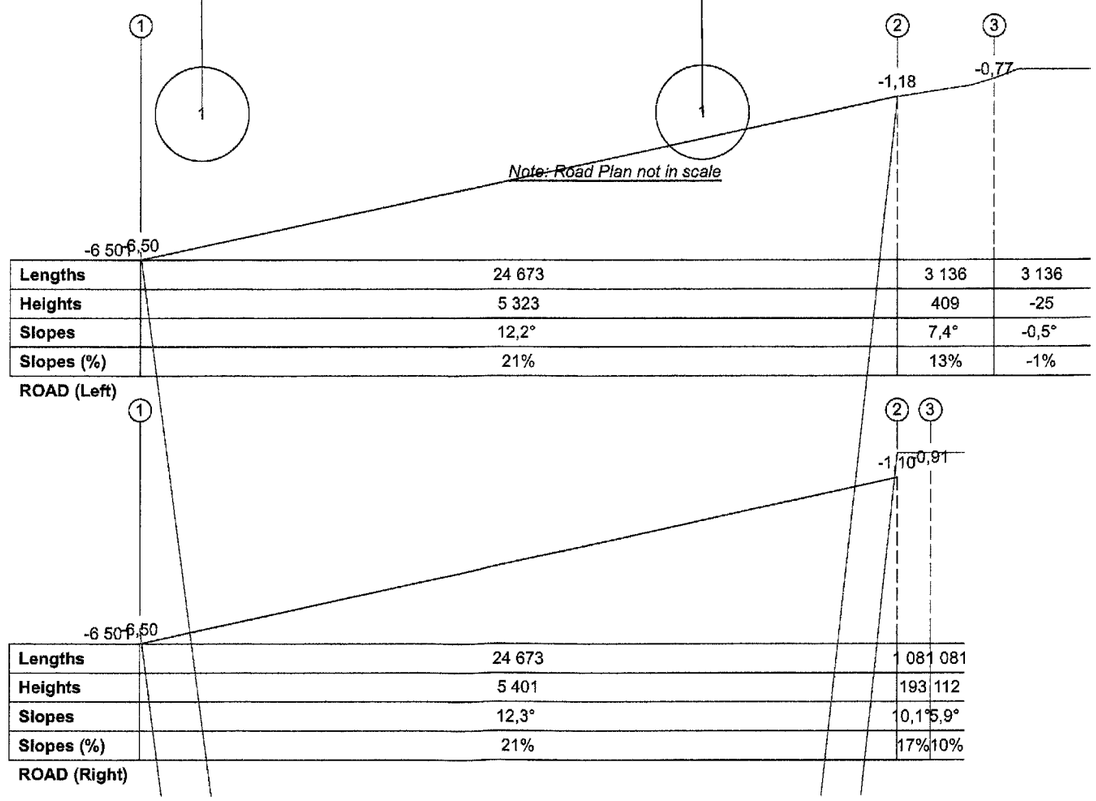
Prosjektnr.: 1270

Tegningsnr.: A11.1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: 1. Etasje





Lengths	24 673	3 136	3 136
Heights	5 323	409	-25
Slopes	12,2°	7,4°	-0,5°
Slopes (%)	21%	13%	-1%

ROAD (Left)

Lengths	24 673	1 081	081
Heights	5 401	193	112
Slopes	12,3°	10,1°	5,9°
Slopes (%)	21%	17%	10%

ROAD (Right)

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danielelkevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

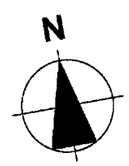
Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

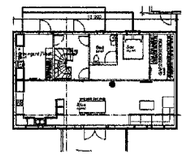
Tegningsnr.: A11.4 **Revisjon nr.:** 8

Type tegning: Vei

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje	DE	
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje	DE	
	08.11-2012	Endre mur i front	DE	
	13,11-2012	Flytte innkjørsel	DE	
	13,11-2012	Senke huset med 0,5metter	DE	

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

ARK:	Arkitekt	Daniel Elkevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no
RIB:	1-2-TreBygg	Mørmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962
RIE:	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
RIV:	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 13.11.12

Målestokk: 1:500, 1:200

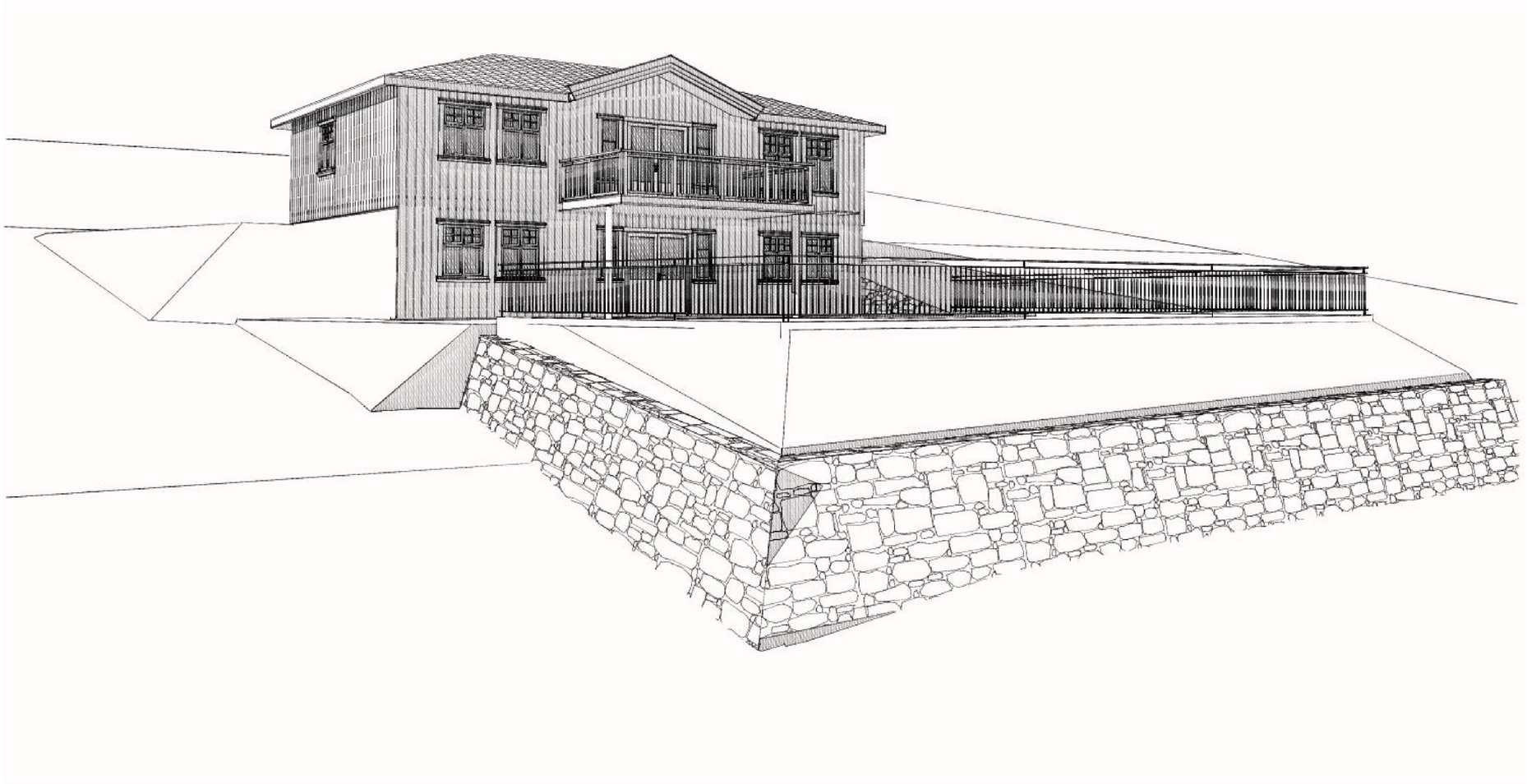
Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: 1270

Tegningsnr.: A11.4

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Vei



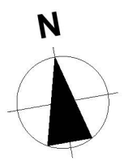
Tegningsnr.: A12.1.1

Revisjon nr.: 7

Type tegning: Kor i nor 2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje	DE	
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje	DE	
	08.10-2012	Endre mur i front	DE	

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no
○	RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 08.11.12

Målestokk: 1:83,99

Kontroll utførende

Sign.: | Kontroll:

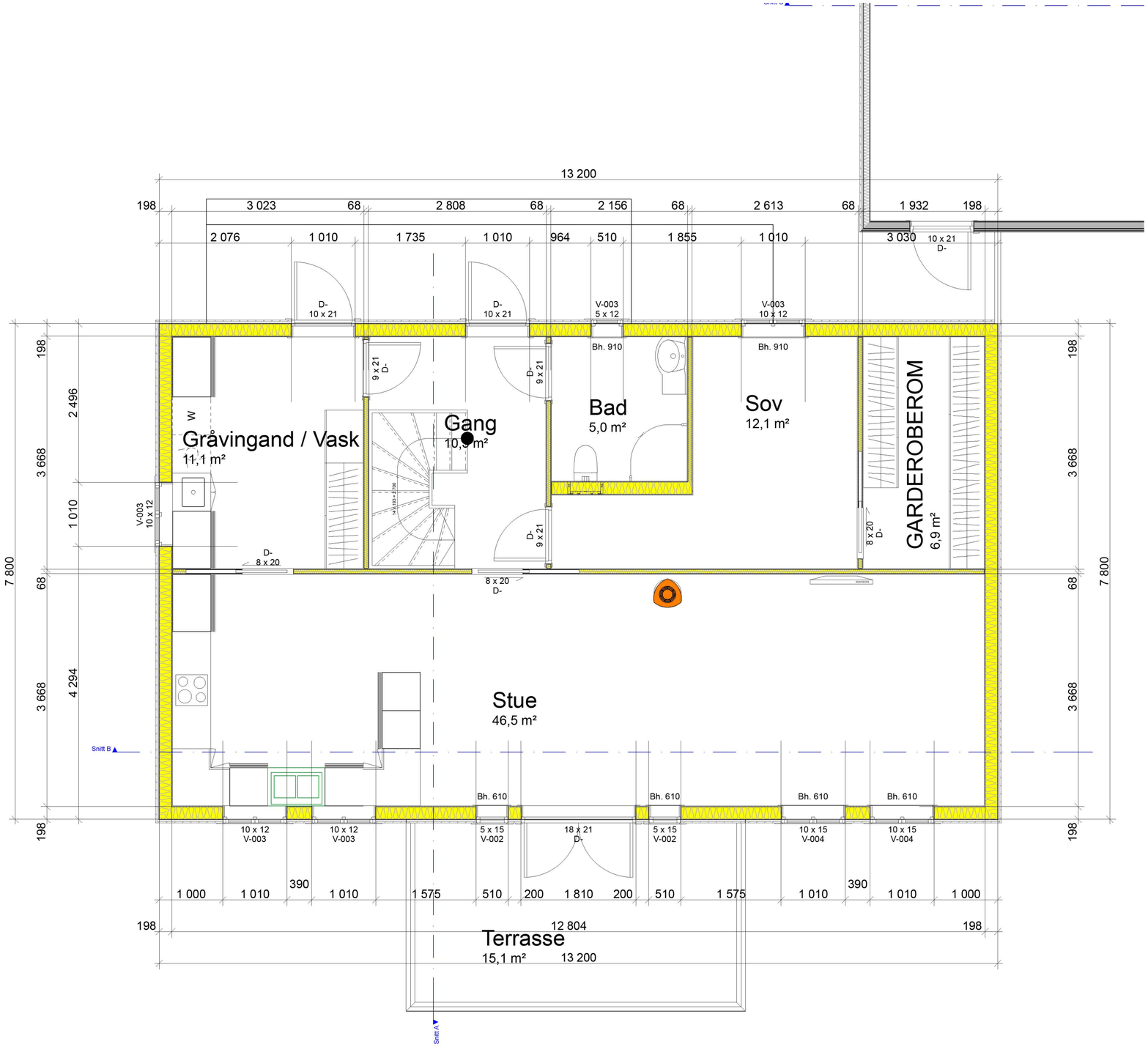
Prosjektnr.: 1270

Tegningsnr.: A12.1.1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Kor i nor 2

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg



Tegningsnr.: A12.1.2	Revisjon nr.: 4
Type tegning: 1. Etasje	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje		
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no
○	RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leilighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A2

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 08.11.12

Målestokk: 1:50

Kontroll utførende

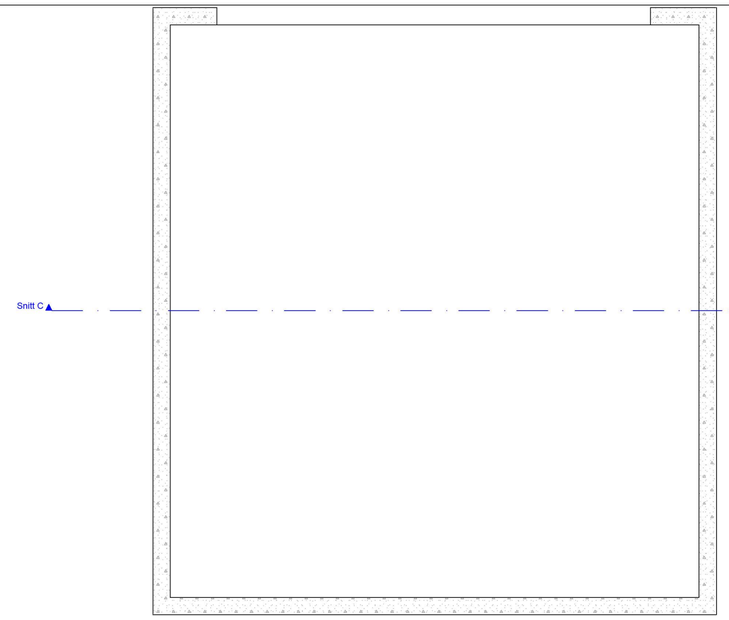
Sign.: | Kontroll:

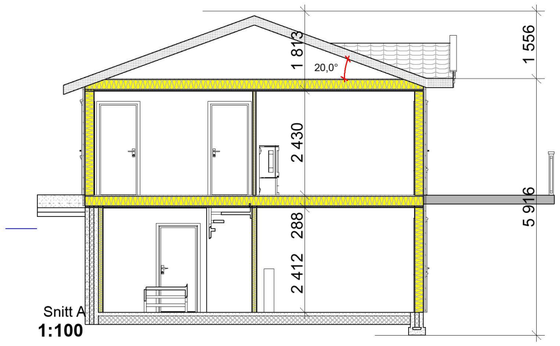
Prosjektnr.: 1270	Tegningsnr.: A12.1.2	Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: 1. Etasje

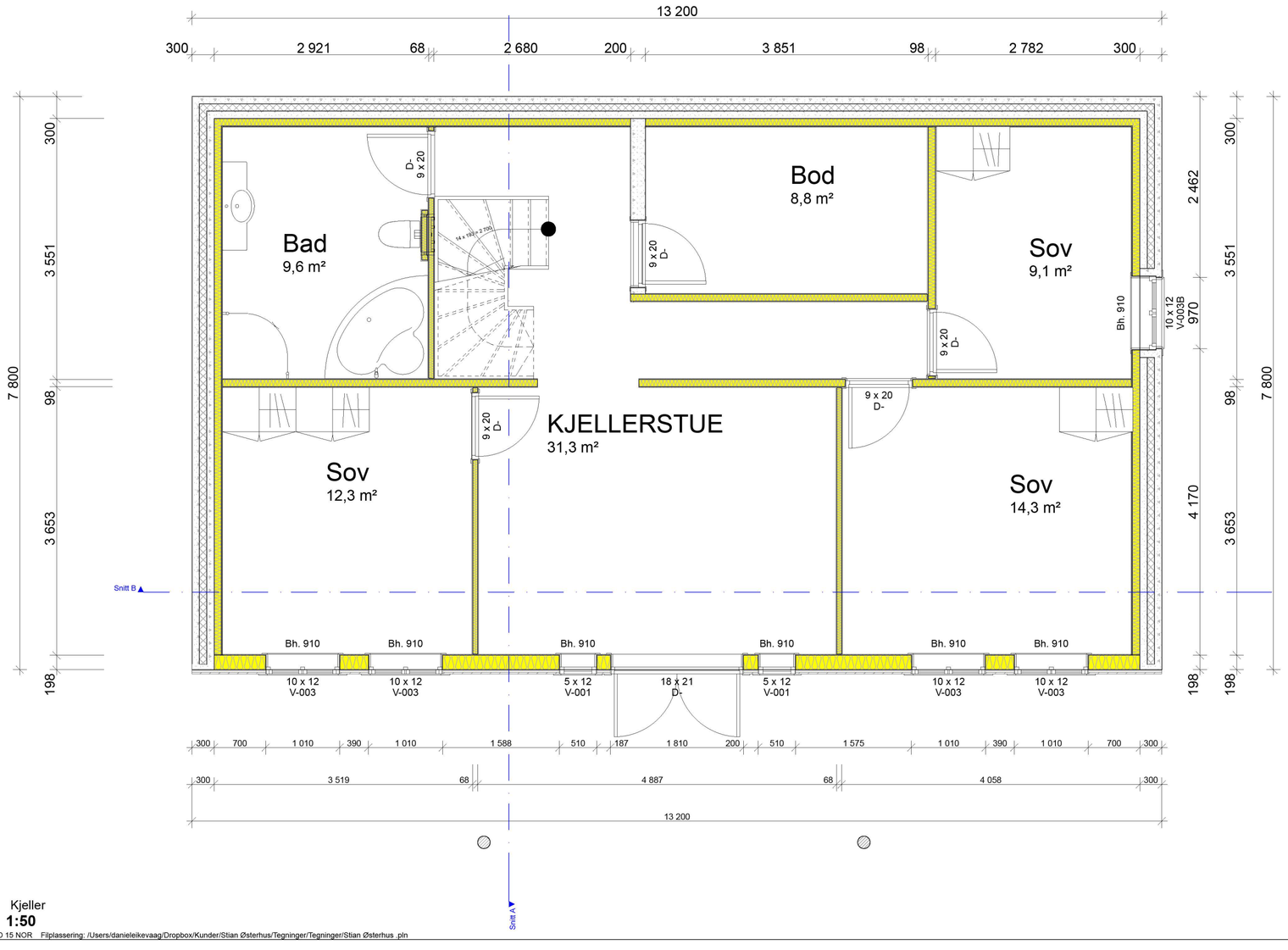
BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danieleikevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

Tegningen er underlagt Norsk lov om Andsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg





1:100



Kjeller

1:50

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danieleikevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

Tegningsnr.: A12.1.3 | **Revisjon nr.: 4**

Type tegning: -1. Kjeller

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje		
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no
○	RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leilighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A2

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 08.11.12

Målestokk: 1:50, 1:100

Kontroll utførende

Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 1270

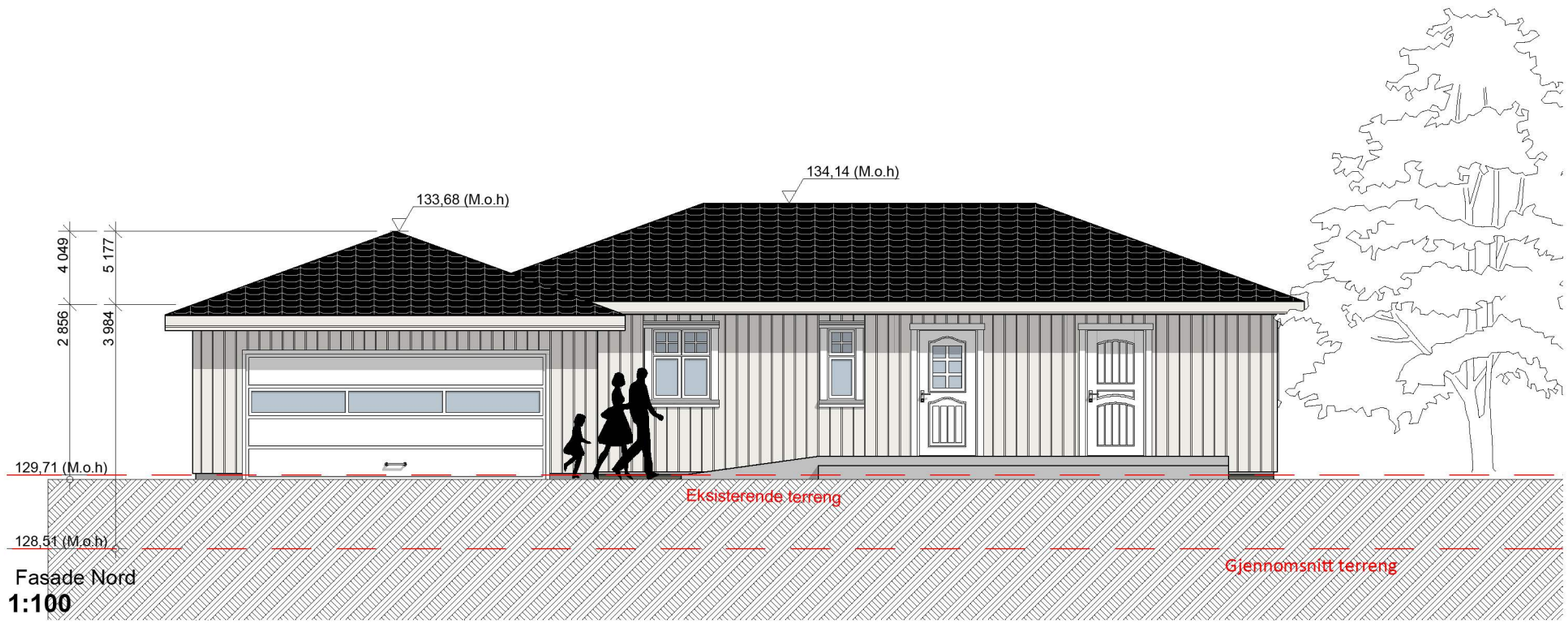
Tegningsnr.: A12.1.3

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: -1. Kjeller



Fasade Sør
1:100



Fasade Nord
1:100

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danieleikevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

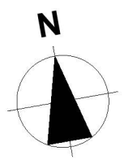
Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

Tegningsnr.: A12.2.1 | **Revisjon nr.:** 7

Type tegning: Fasade Nord

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje	DE	
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje	DE	
	08.10-2012	Endre mur i front	DE	

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no
○	RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 08.11.12

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende

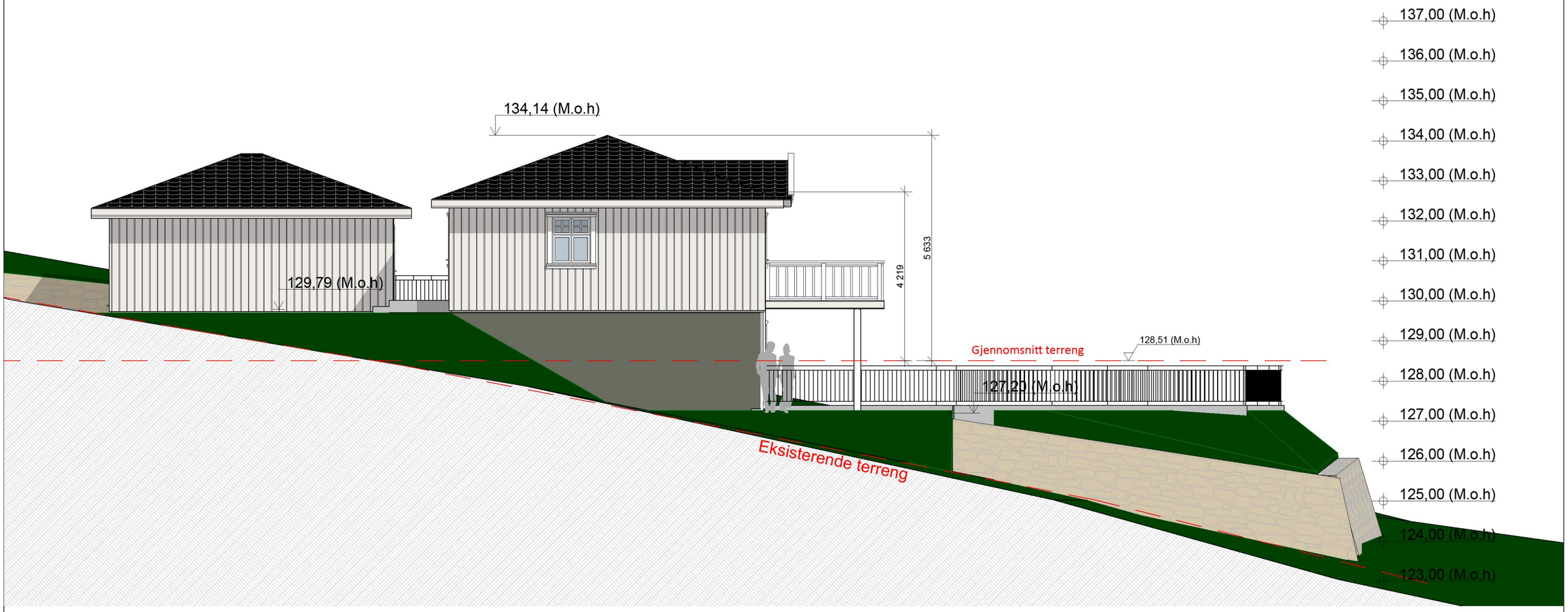
Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 1270

Tegningsnr.: A12.2.1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Fasade Nord



1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn:
Stian Østerhus .pln

Dato:
08.11.12

Målestokk:
1:100

Kontroll utførende

Sign.: | Kontroll:

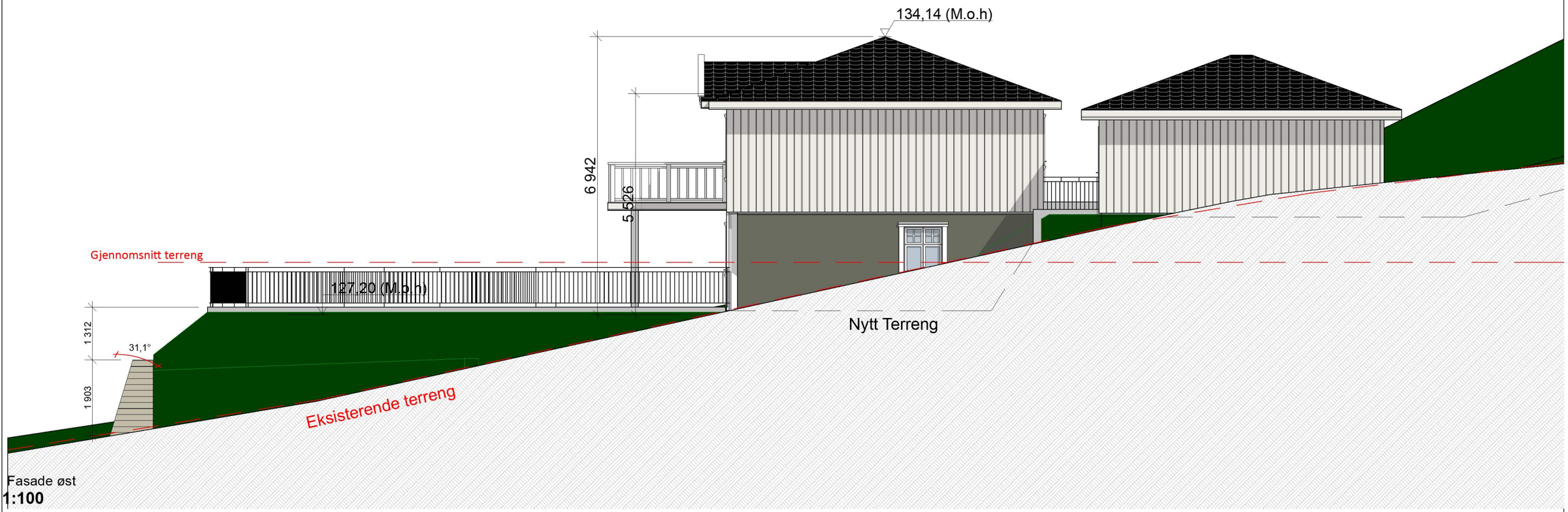
Prosjektnr.:
1270

Tegningsnr.:
A12.2.2

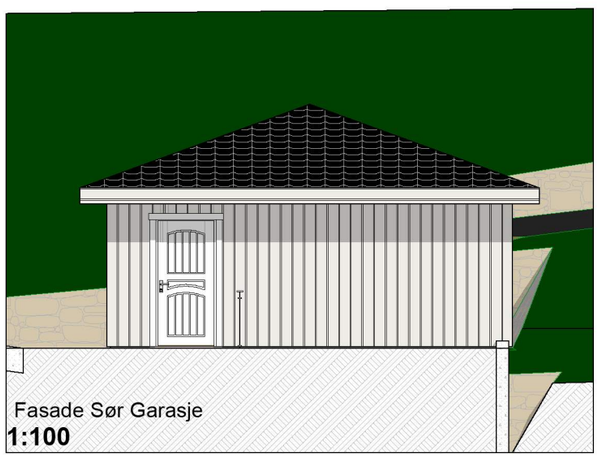
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:
Fasade Vest

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg



Fasade øst
1:100



Fasade Sør Garasje
1:100

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus
Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn:
Stian Østerhus .pln

Dato:
08.11.12

Målestokk:
1:100

Kontroll utførende

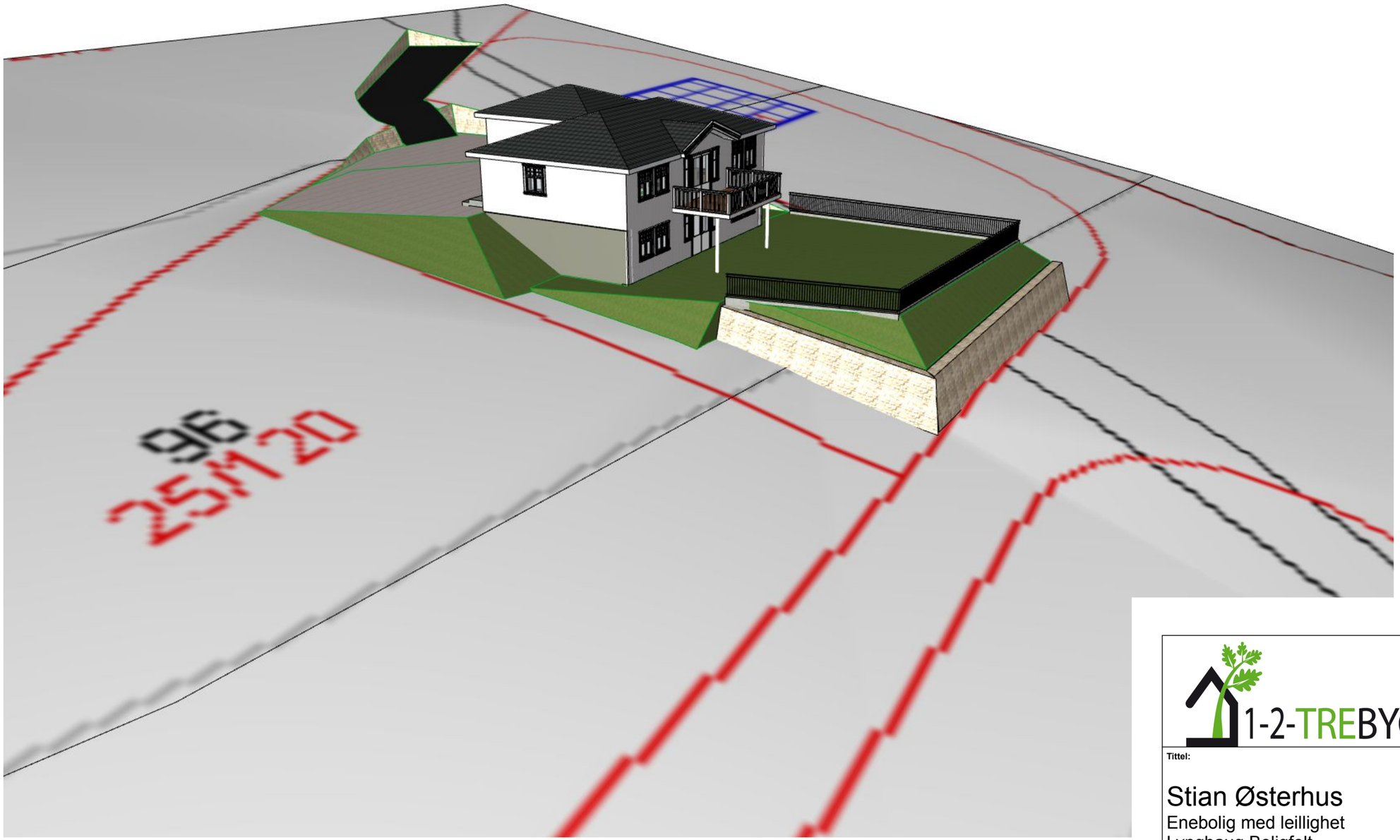
Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.:
1270

Tegningsnr.:
A12.2.3

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:
Fasade øst



1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn:
Stian Østerhus .pln

Dato:
08.11.12

Målestokk:
1:1856,99

Kontroll utførende

Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.:
1270

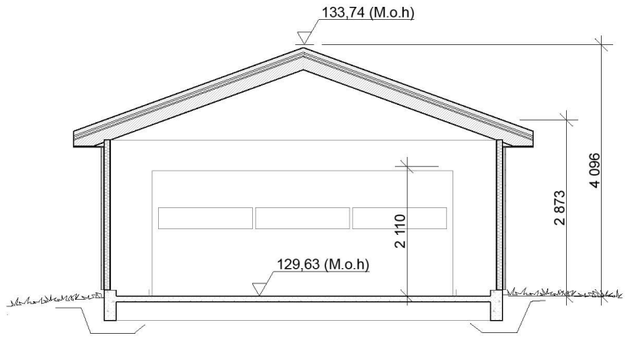
Tegningsnr.:
A12.2.4

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

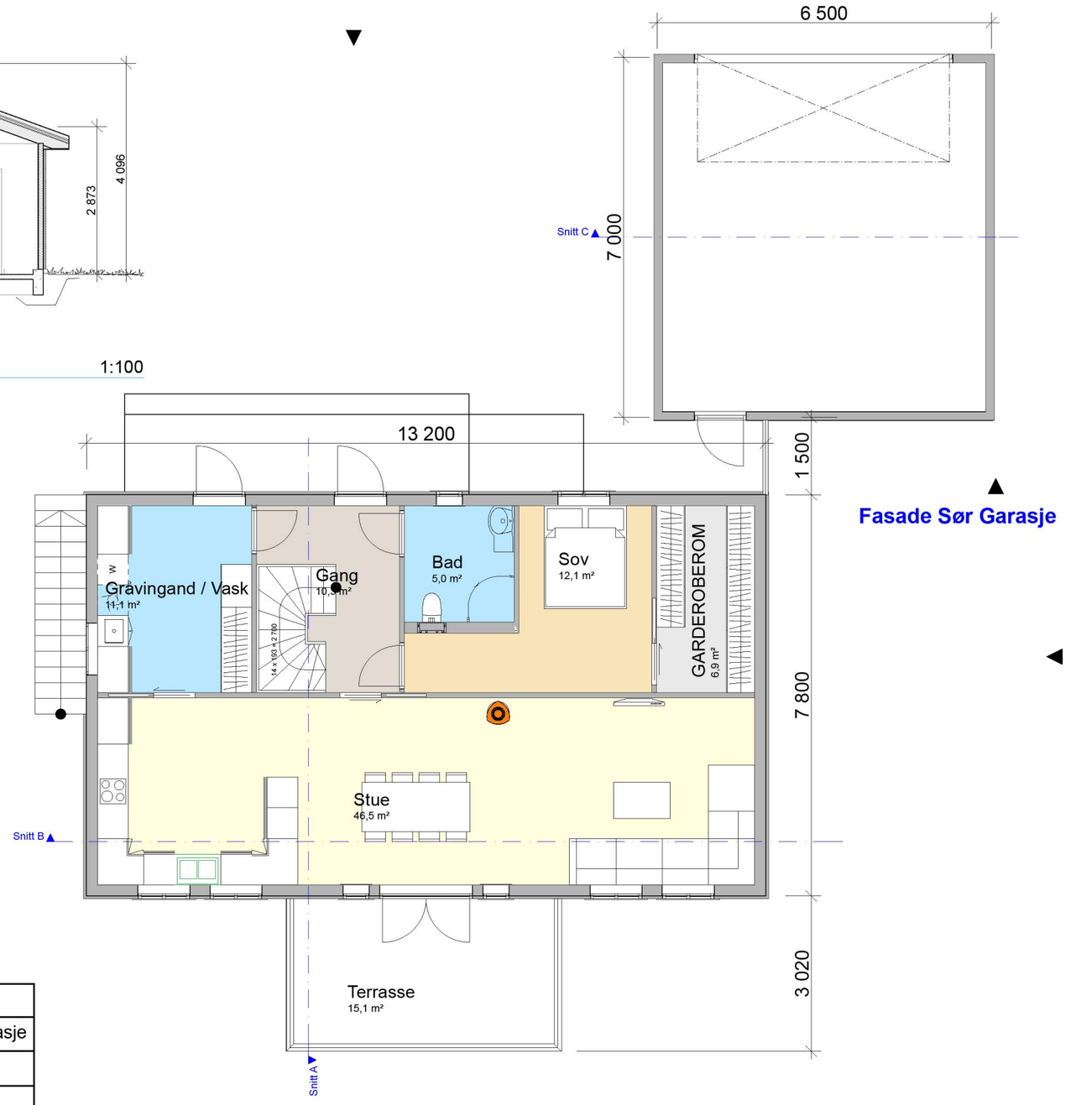
Type tegning:
3D

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

Fasade Nord



Snitt C 1:100



Fasade Sør Garasje

Fasade øst

Arealberegninger i hht NS 3940	BRA i m2		
	Pr. etasje	Areal under overbygget terrasse	Sum etasje
U. etg. plan	94,3	10,9	105,2
1. etg plan	94,3		94,3
Garasje	42,9		42,9
SUM	231,4		242,4
BYA	165		165

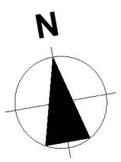
1. Etasje 1:100

Tegningsnr.: A11.1 — Revisjon nr.: 6

Type tegning: 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje		
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje		

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

ARK : Arkitekt — Daniel Eikevåg, Mob: 41 22 91 43, de@12trebygg.no

RIB : 1-2-TreBygg — Marmorsvingen 14, 4100 Jørpeland, Tlf. 99554962

RIE : Rådg. ing. Elektro — .....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00

RIV : Rådg. ing. Vent. — .....veien 0, 0000 Stedet, Tlf. 00 00 00 00, Fax. 00 00 00 00

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt — Sign.: — Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 30.10.12

Målestokk: 1:100

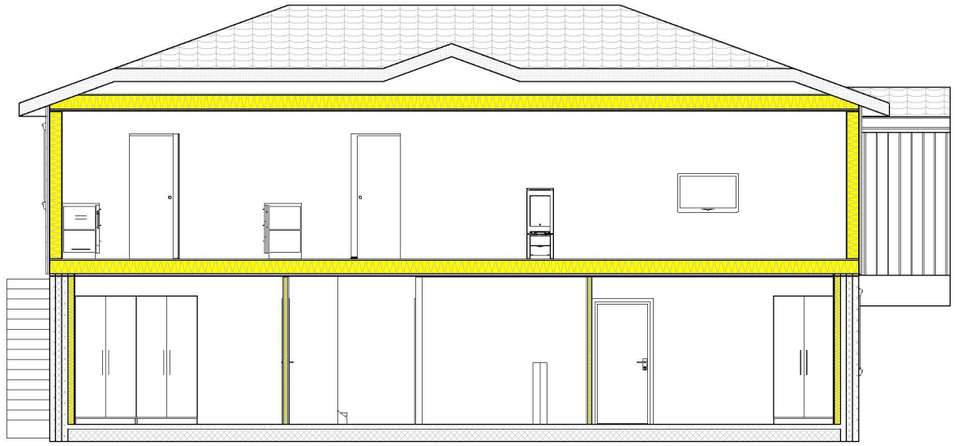
Kontroll utførende — Sign.: — Kontroll:

Prosjektnr.: 1270 — Tegningsnr.: A11.1

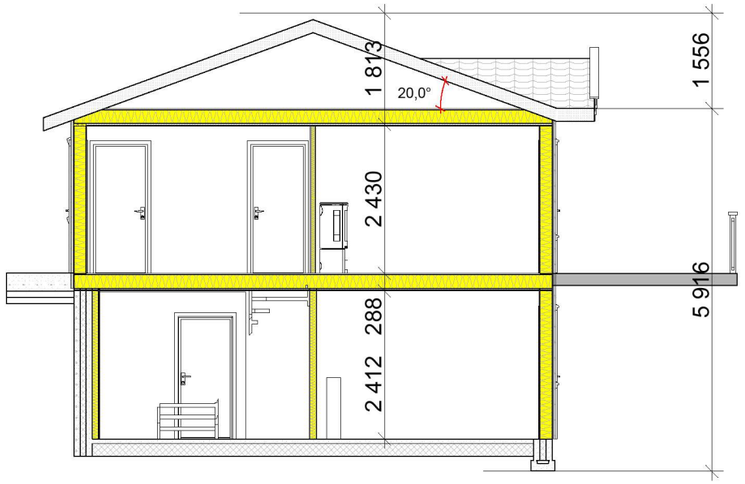
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: 1. Etasje

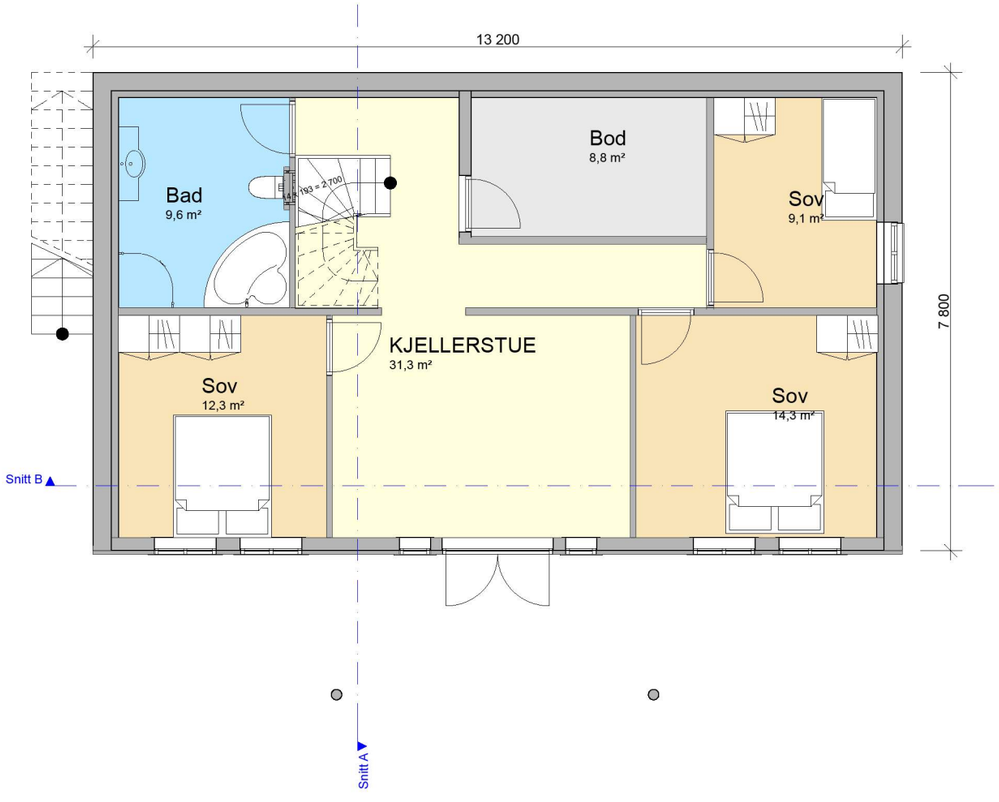
Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg



Snitt B 1:100



Snitt A 1:100



Kjeller 1:100

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danieleikevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

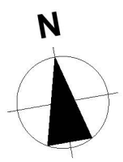
Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

Tegningsnr.: A11.2 **Revisjon nr.:** 6

Type tegning: -1. Kjeller

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje		
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje		

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no	
RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 30.10.12

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende

Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: 1270

Tegningsnr.: A11.2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: -1. Kjeller

Situasjonskart

Strand kommune

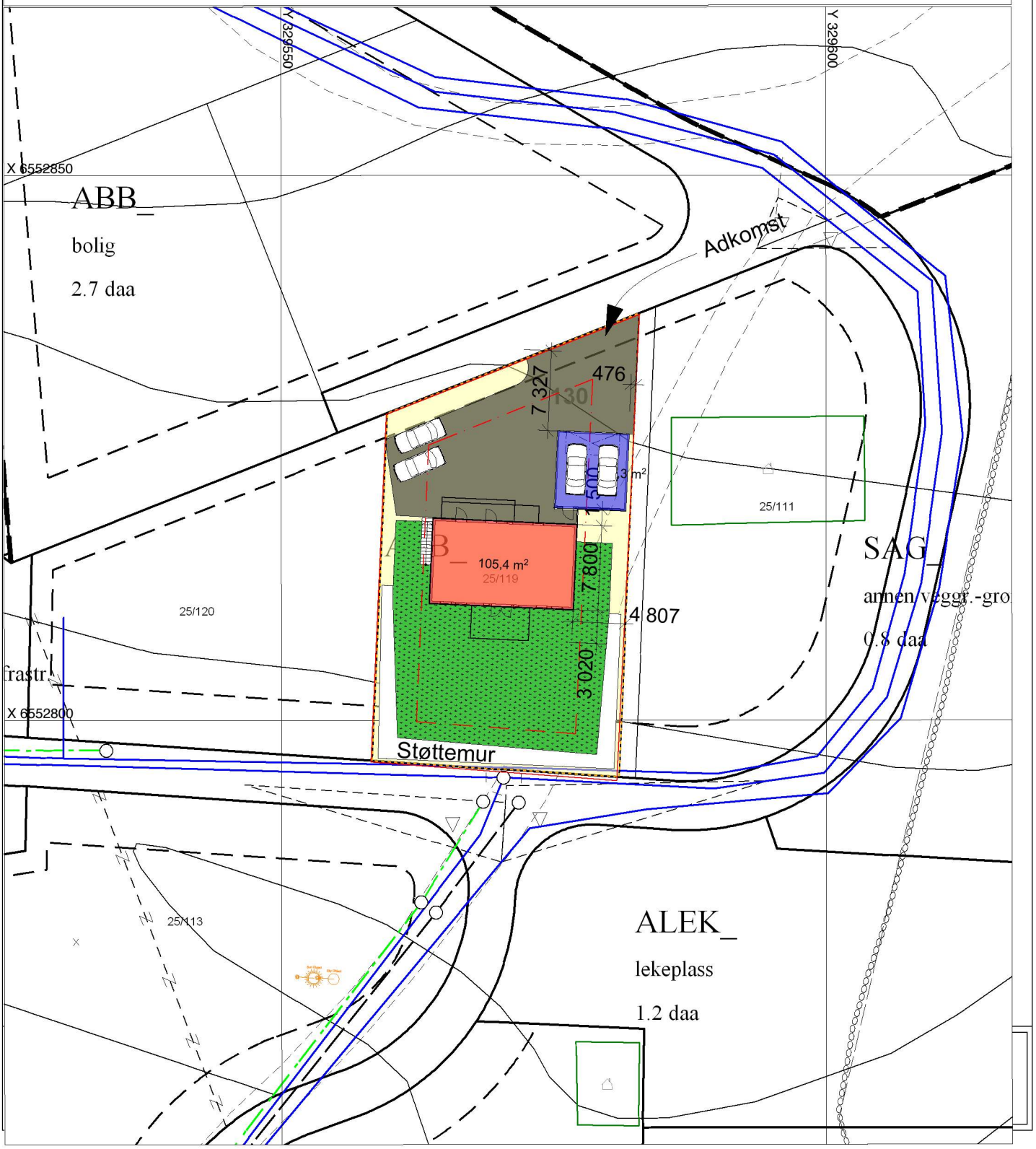
Gnr:	25
Bnr:	119
Fnr:	
Snr:	

Koordinatsystem:	Euref89
Høydegrunnlag:	NN1954
Målestokk:	1:500
Ekvidistanse:	1 meter

Adresse: Lynghaugvegen 98
Eiendommens areal (m²): 844,1

PLF
09.08.2012 IngeborgSEie

0 5 20 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid/fradeling må undersøkes nærmere.

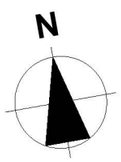


Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A12.1.1	

Type tegning:
Kor i nor 2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje		
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no
○	RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase:
Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus
Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.:	Kontroll:

Filnavn:
Stian Østerhus .pln

Dato:
23.10.12

Målestokk:
1:83,99

Kontroll utførende

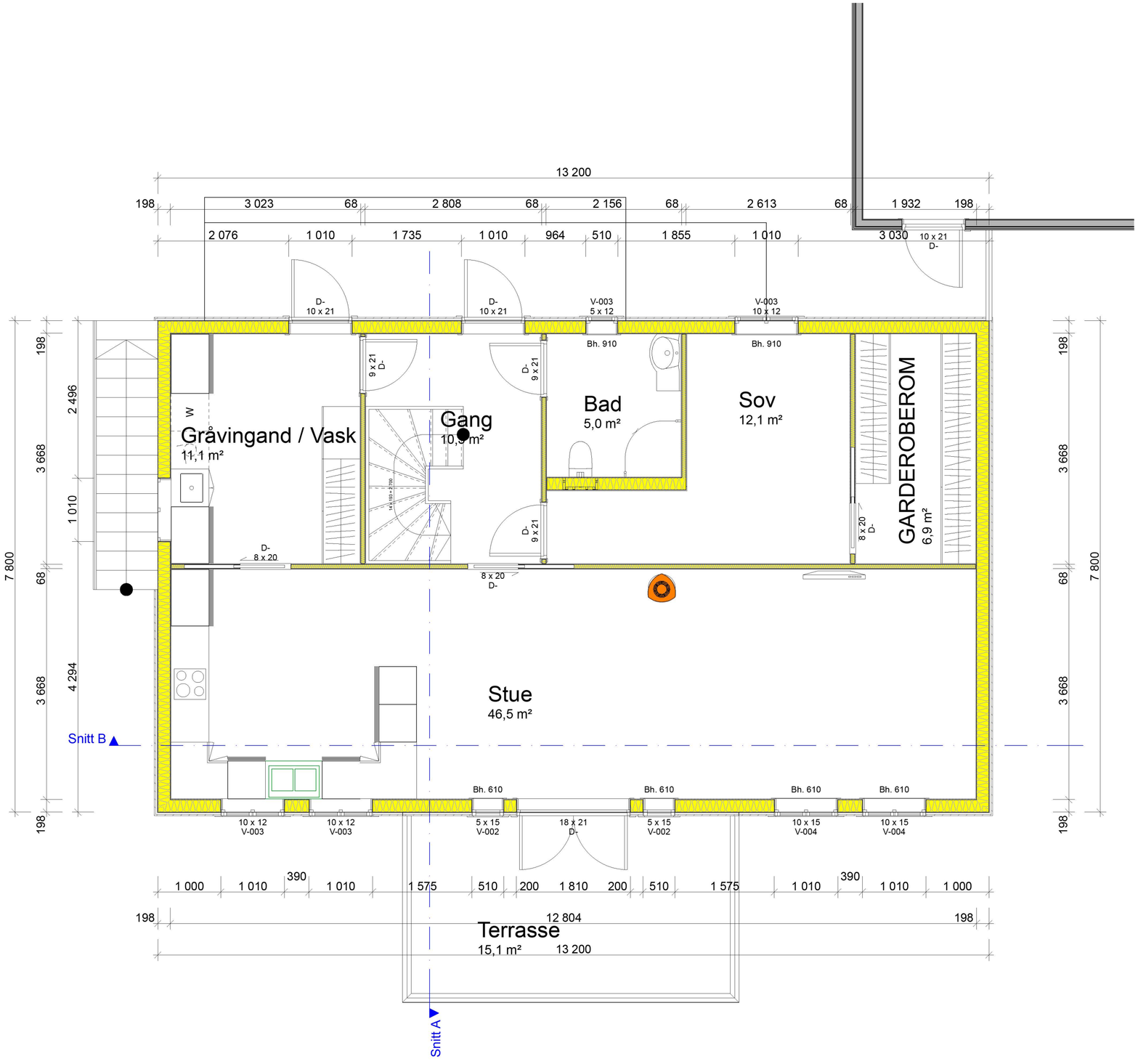
Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
1270	A12.1.1	

Type tegning:
Kor i nor 2

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danieleikevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg



BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danieleikevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

Tegningen er underlagt Norsk lov om Andsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

Tegningsnr.: A12.1.2 | **Revisjon nr.: 4**

Type tegning: 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje		
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:

ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no	
RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962	
RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	
RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00	

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leilighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A2

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 23.10.12

Målestokk: 1:50

Kontroll utførende

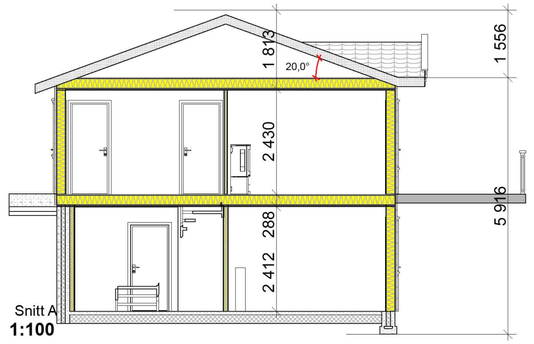
Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 1270

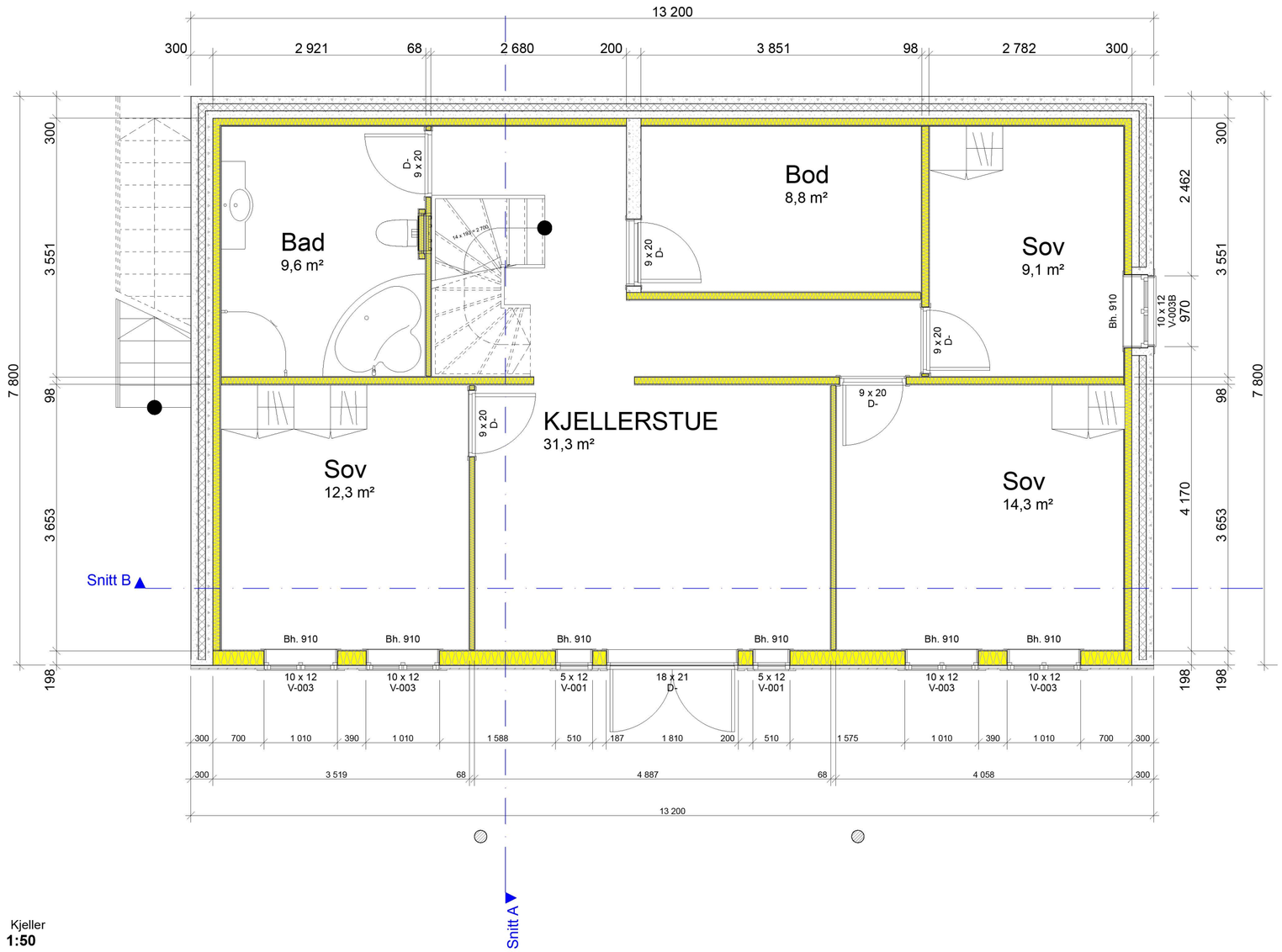
Tegningsnr.: A12.1.2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: 1. Etasje



Snitt A
1:100



Kjeller
1:50

Tegningsnr.: A12.1.3	Revisjon nr.: 4
Type tegning: -1. Kjeller	

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje		
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no
○	RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase:
Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus
Enebolig med leilighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A2

Kontroll prosjekt
Sign.: | Kontroll:

Filnavn:
Stian Østerhus .pln

Dato:
23.10.12

Målestokk:
1:50, 1:100

Kontroll utførende
Sign.: | Kontroll:

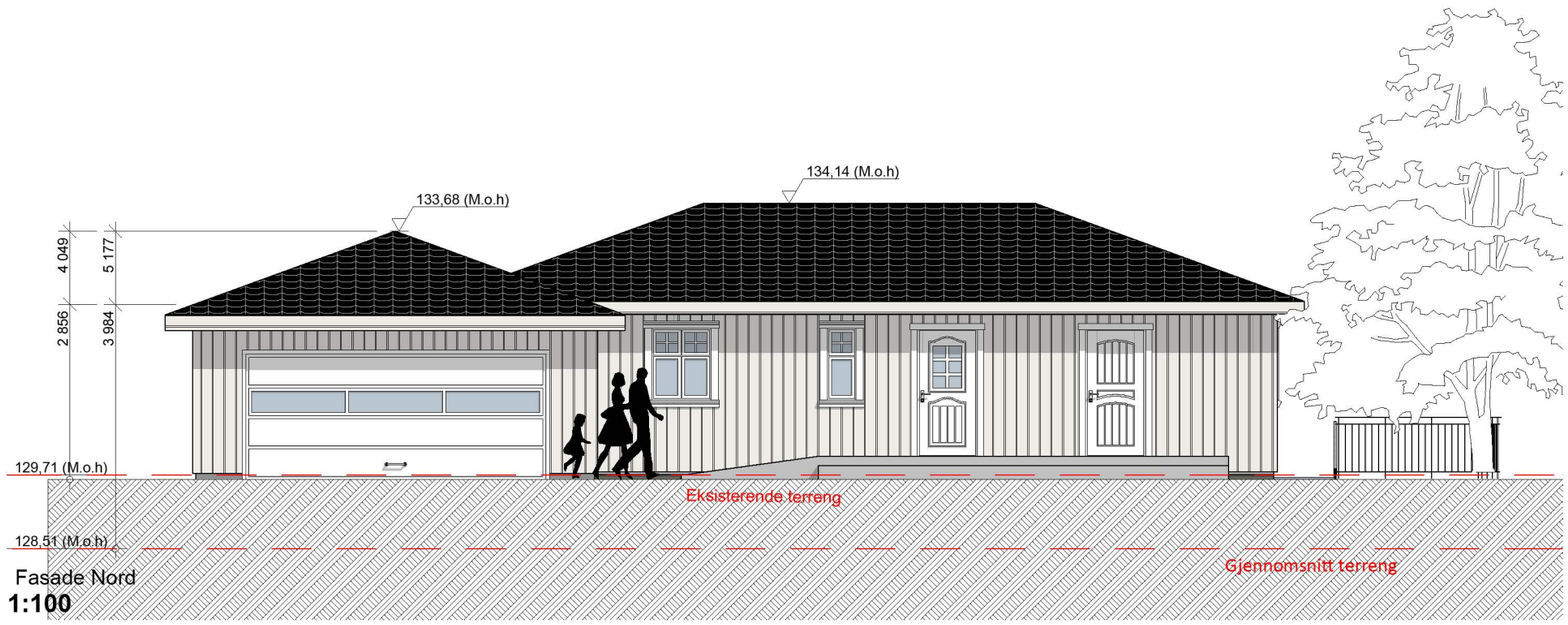
Prosjektnr.: 1270	Tegningsnr.: A12.1.3	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: -1. Kjeller		

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danieleikevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg



Fasade Sør
1:100



Fasade Nord
1:100

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/danieleikevaag/Dropbox/Kunder/Stian Østerhus/Tegninger/Tegninger/Stian Østerhus .pln

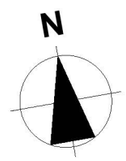
Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

Tegningsnr.: A12.2.1 — **Revisjon nr.:** 6

Type tegning: Fasade Nord

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	29.09-2012	Flytte Garasje		
	02.10-2012	Flytte Garasje og innkjørsel	DE	
	30.10-2012	Snitt garasje		

Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Arkitekt	Daniel Eikevåg Mob: 41 22 91 43 de@12trebygg.no
○	RIB :	1-2-TreBygg	Marmorsvingen 14 4100 Jørpeland Tlf. 99554962
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Skisse

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn: Stian Østerhus .pln

Dato: 30.10.12

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende

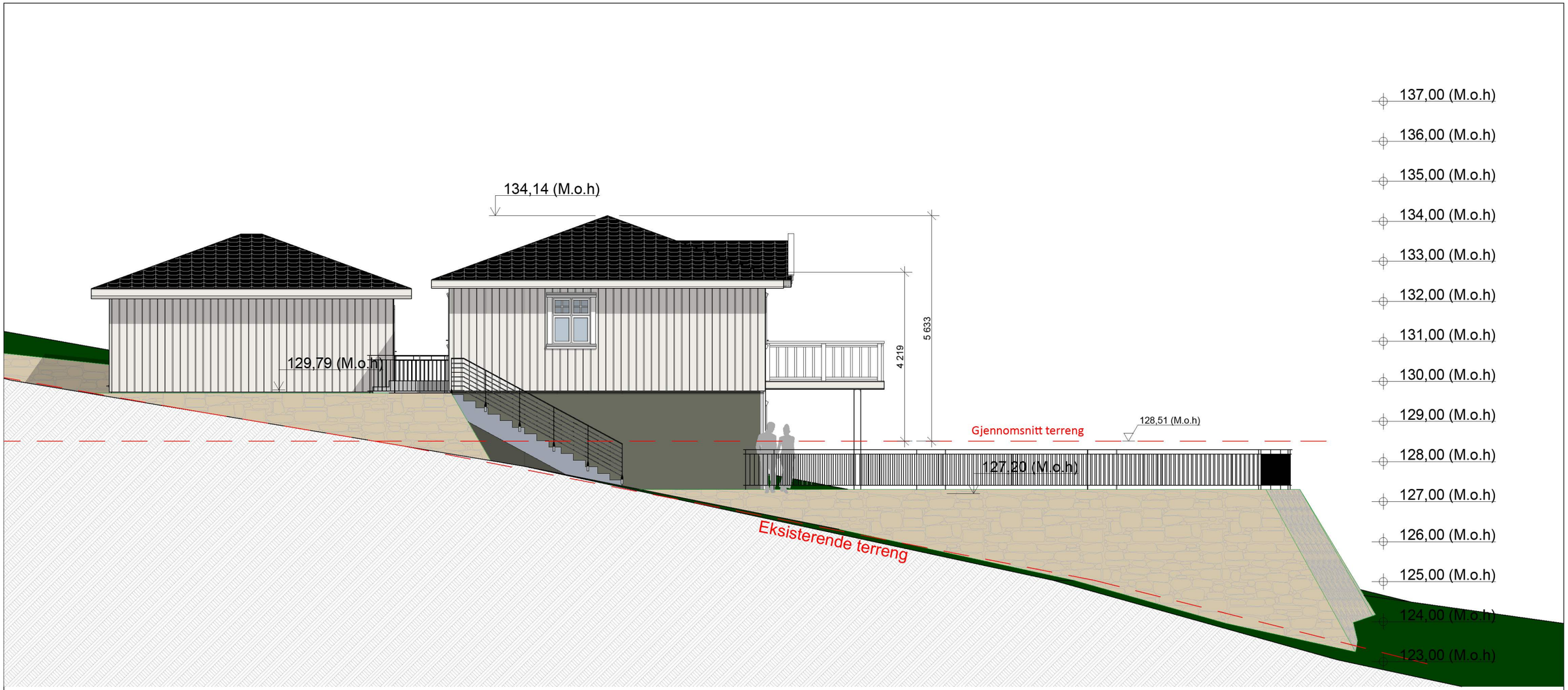
Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.: 1270

Tegningsnr.: A12.2.1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Fasade Nord



1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn:
Stian Østerhus .pln

Dato:
30.10.12

Målestokk:
1:100

Kontroll utførende

Sign.: | Kontroll:

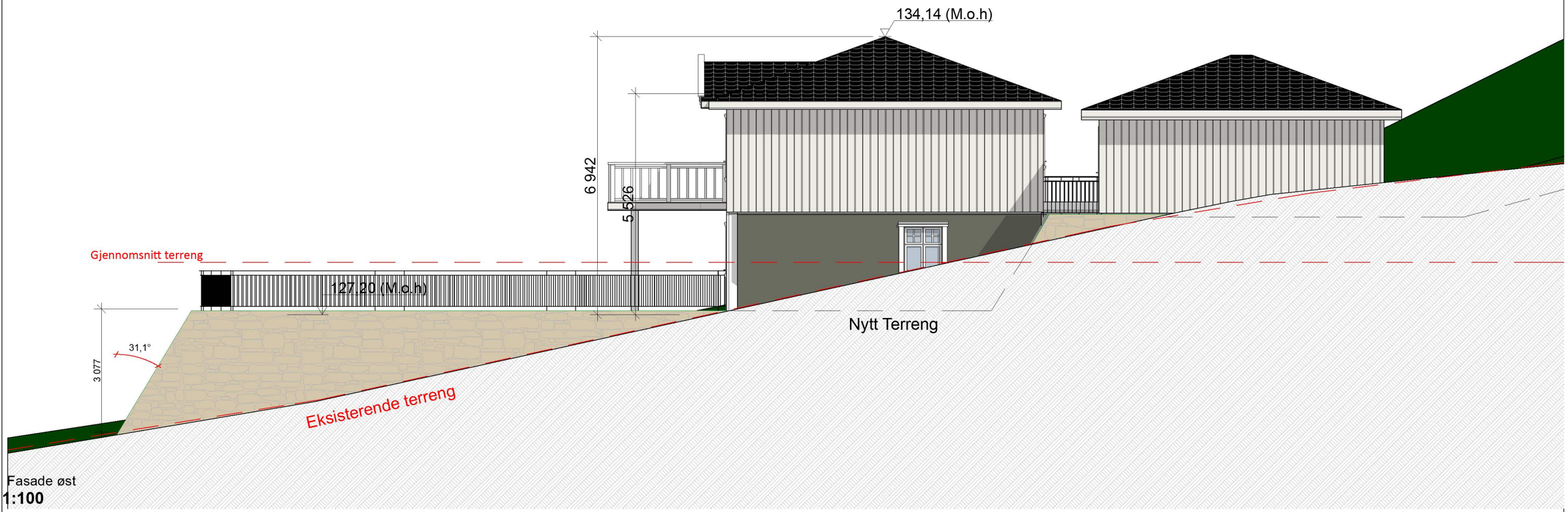
Prosjektnr.:
1270

Tegningsnr.:
A12.2.2

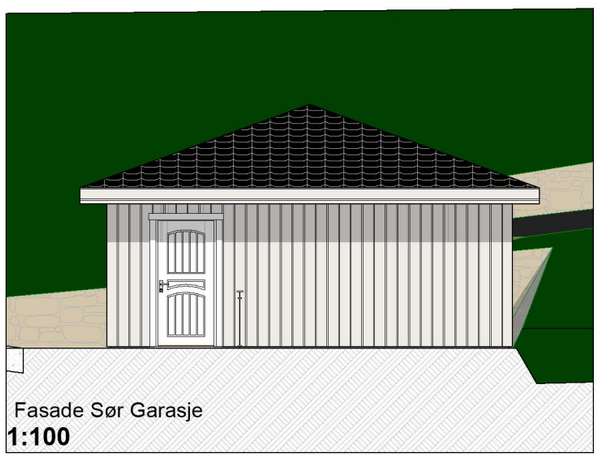
Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:
Fasade Vest

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg



Fasade øst
1:100



Fasade Sør Garasje
1:100

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus
Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn:
Stian Østerhus .pln

Dato:
30.10.12

Målestokk:
1:100

Kontroll utførende

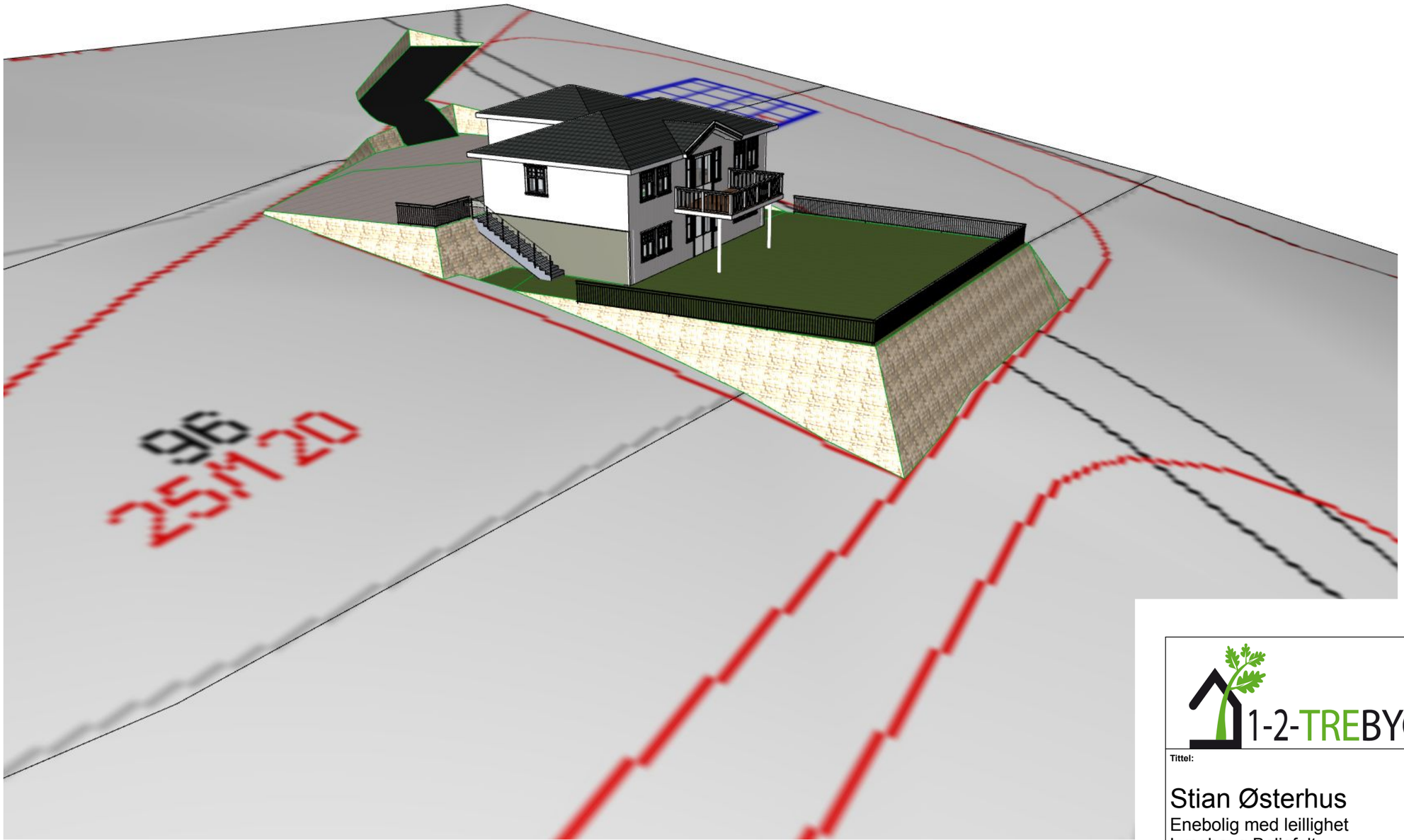
Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.:
1270

Tegningsnr.:
A12.2.3

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:
Fasade øst



1-2-TREBYGG AS

Tittel:

Stian Østerhus

Enebolig med leillighet
Lynghaug Boligfelt
4120Tau

Papir: A3

Kontroll prosjekt

Sign.: | Kontroll:

Filnavn:
Stian Østerhus .pln

Dato:
30.10.12

Målestokk:
1:1856,99

Kontroll utførende

Sign.: | Kontroll:

Prosjektnr.:
1270

Tegningsnr.:
A12.2.4

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning:
3D

Tegningen er underlagt Norsk lov om Åndsverk og kan kun brukes etter avtalle med 1-2-TreBygg

STRAND KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Trebygg Strand as
Vågabakken 22
4100 JØRPELAND

Deres ref.:	Vår ref.:	JournalpostID:	Arkivkode:	Dato:
	13/4577-6 / EIEING	14/3251	25/119	06.02.2014

25/119 FERDIGATTEST - BOLIG, LYNGHAUGVEGEN 98

Vedlagt oversendes ferdigattest etter plan- og bygningslovens forskrift om saksbehandling § 8-1.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det er formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Vedtaket kan påklages. Eventuell klage må fremsettes skriftlig til Strand kommune, Postboks 115, 4126 Jørpleand innen tre uker, jf plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI.

Med hilsen

Ingeborg Sedberg Eie
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krever derfor ikke signatur.

Kopi til:
Stian Østerhus og Susanne Oen Lillehavn Postboks 62 4126 JØRPELAND

Strand

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 27.06.2008, § 21-10

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Trebygg Strand as Vågabakken 22 4100 JØRPELAND	Stian Østerhus og Susanne Oen Lillehavn Postboks 62 4126 JØRPELAND

Ferdigattest er gitt for

Eiendom /byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Lynghaugvegen 98	25	119		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Hva slags arbeid	Hva slags bygg
08.01.2014	Alle fag	Enebolig

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl §21-10 og det blir med dette gitt ferdigattest for:

[x] Hele bygget

[ ] Følgende del av bygget

Ferdigattest må kreves når følgende arbeid er utført:

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen

Dokumentasjon for radonnivået i boligen må innsendes innen et år

Underskrift

Sted	Underskrift
Jørpeland	Ingeborg Sedberg Eie saksbehandler
Dato 06.02.2014	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse	Postnr	Sted
[x] ansvars-havende				
[ ] andre	Ryfylke Miljøverk		4130	Hjelmeland
	Avgiftsansvarlig PLF			

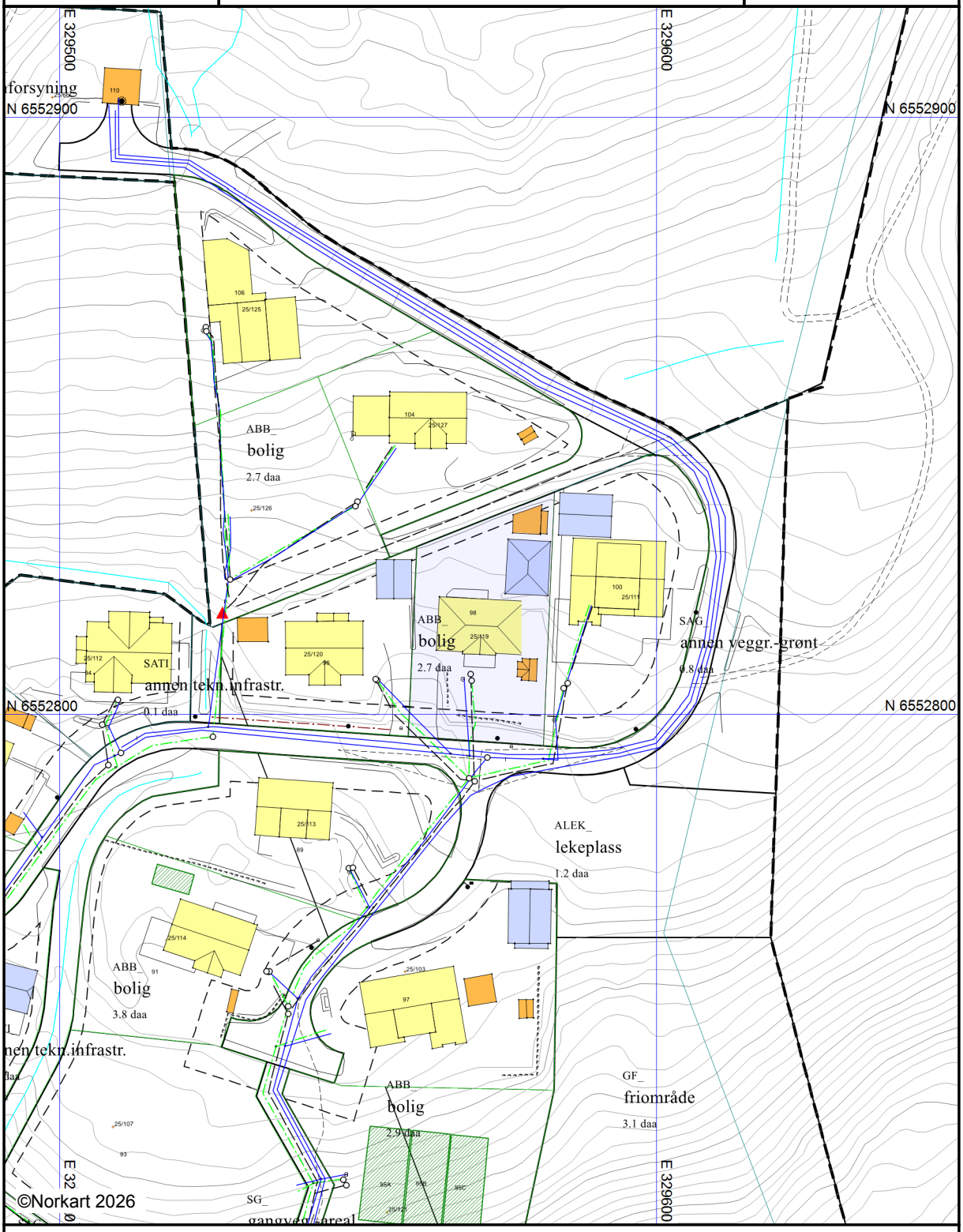
Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/119
Adresse: Lynghaugvegen 98
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR LYNGHAUG BOLIGFELT

§ 1 GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (1111)
  - Vannforsyningsanlegg (1540)
  - Energianlegg (1510)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg (2011)
  - Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Grønnstruktur
  - Friområde (3040)

Området har følgende hensynssoner:

- Sikringssoner
  - Frisikt (140)

1.2 Formål med reguleringsplanen

Formål med planen er oppdatering av tidligere plan for boliger og utvidelse av denne.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Miljøforhold

Det er forhøyede radonverdier i Strand. Eventuelle nødvendige tiltak mot radongass må gjennomføres i boliger innen planområdet.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Boligbebyggelse

I områdene for boligbebyggelse skal det på hver tomt oppføres bolighus med inntil 2 boenheter (enebolig med leilighet eller tomannsbolig) med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen kan oppføres med et bebygd areal på inntil 25 % av tomtens nettoareal (BYA=25%).
Gesimshøyde skal ikke overstige 8,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.

Det skal på egen tomt være parkeringsplass for minst 2 biler pr. bolig (bruksenhet). Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Plassering av garasjer skal være vist på situasjonsplanen vedlagt søknad om oppføring av bolighus, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Kommunen fastsetter den endelige plassering av, og terrenghøyde på bolighus og garasjer. Garasjer og eventuelle andre mindre bygninger skal tilpasses bolighuset arkitektonisk.

Det skal legges vekt på at det beste av den eksisterende vegetasjon tas vare på.

3.2 Vannforsyningsanlegg
I områdene skal det anlegges vannforsyningsanlegg.

3.3 Energianlegg
I området kan det oppføres nettstasjon. Nettstasjonen skal ha direkte adkomst fra bakkenivå og tilfredsstillende ventilasjon.

3.4 Veg
Veg i området er offentlig.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Friområder
I områdene kan det opparbeides anlegg for lek og uteopphold. Det er tillatt å oppføre mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Frisikt
I frisiktssonene skal det være fri sikt i minst 0,5 m høyde over tilstøtende vegers høyder.

Vedtatt av kommunestyret 15.12.10 i sak 50/10.

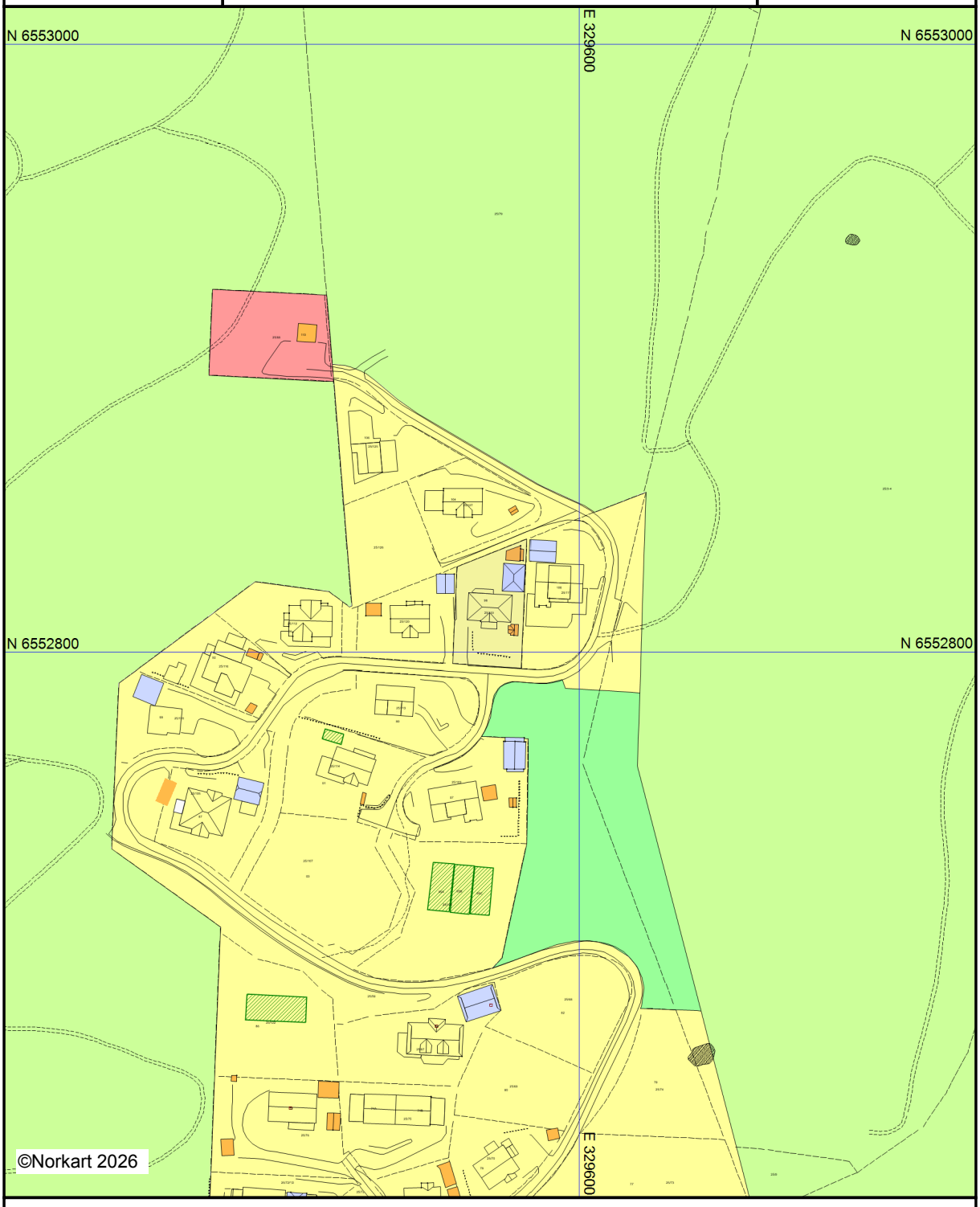
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/119
Adresse: Lynghaugvegen 98
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

TraktorvegSti

- Traktor/Kjerreveg midt
- Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

- Hekk
- Stein

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant

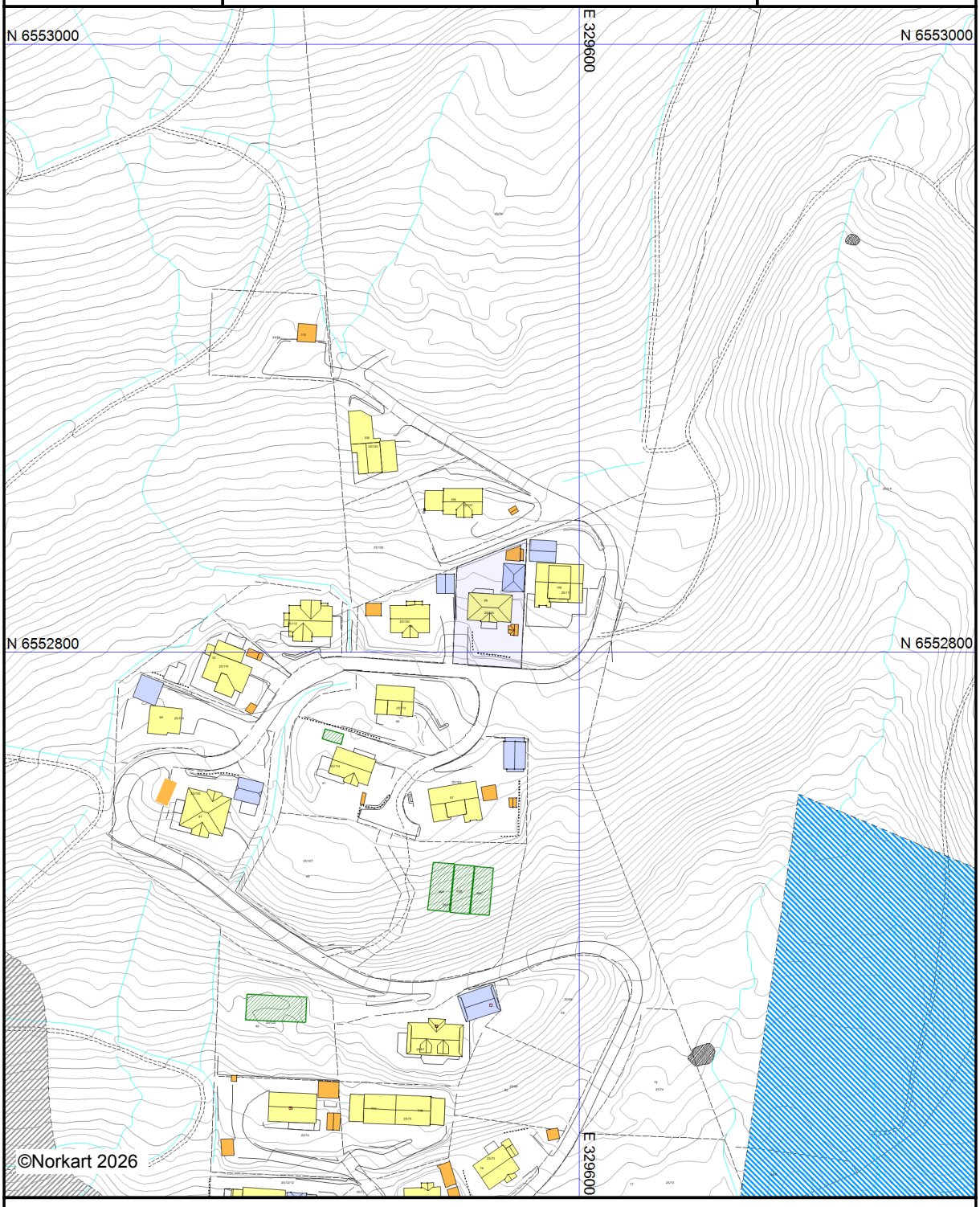
Strand kommune

Temakart

Eiendom: 25/119
Adresse: Lynghaugvegen 98
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

TraktorvegSti

- Traktor/Kjerreveg midt
- Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 5m

Innsjøer og vassdrag

- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

- Hekk
- Stein

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

- Flaggstang
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Bru

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Faresone grense
- Faresone grense

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant

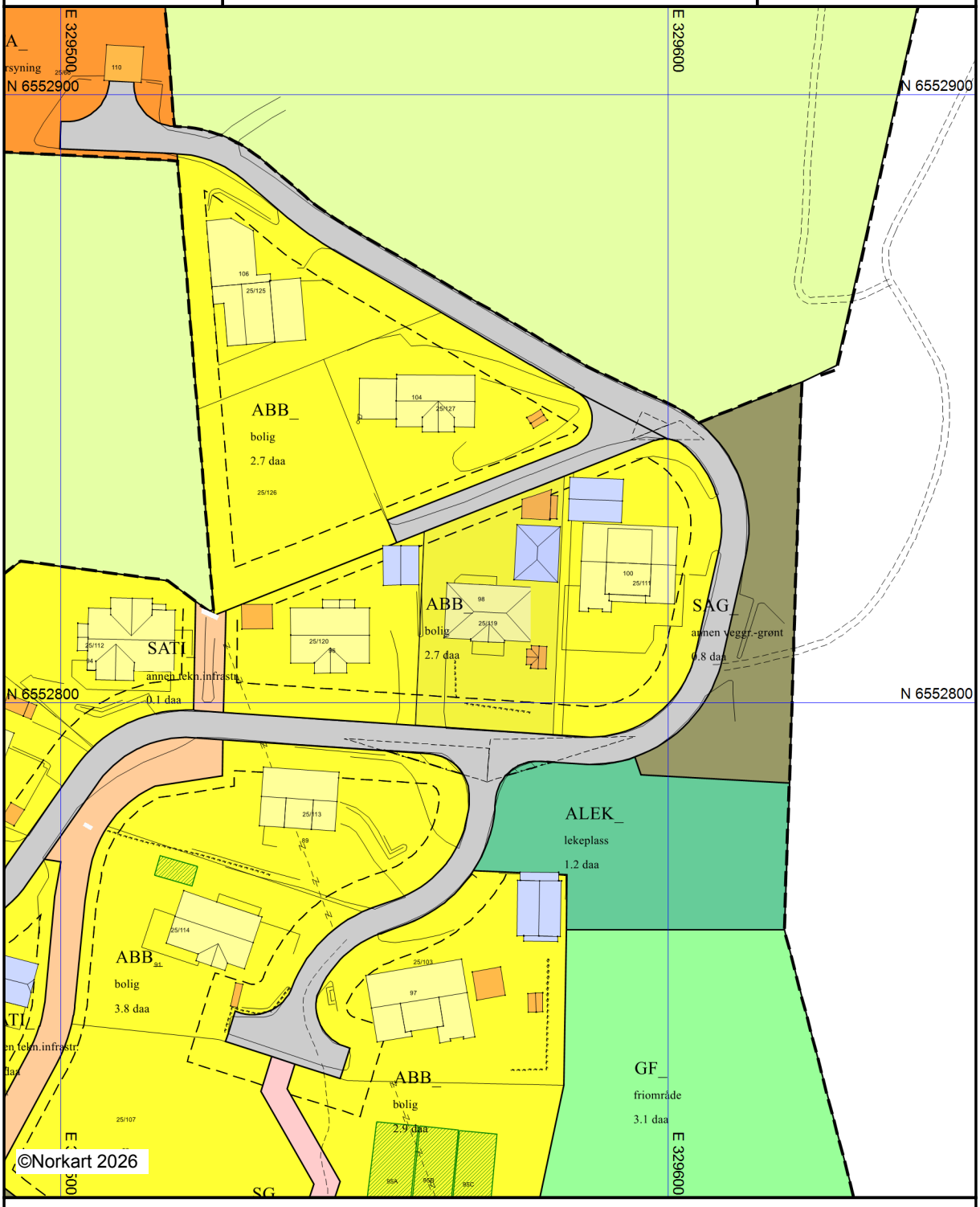
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/119
Adresse: Lynghaugvegen 98
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Vannforsyningsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

TraktorvegSti
- Traktor/Kjerreveg midt
- Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk

Innsjøer og vassdrag
- Elv/Bekk
- Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon
- Hekk

Bygningsmessige anlegg
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Bru

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon
- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLAN FOR STRAND KOMMUNE 2012 – 2022

Bestemmelser markeres med rammetekst. Retningslinjer vises som tekst.

§ 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

§ 1.1. Krav om reguleringsplan

a) For eksisterende og nye områder avsatt til arealformålene bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, samt bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3 eller fradeles til slike formål før området inngår i reguleringsplan.

b) Alle områder vist som R i kartgrunnlaget skal regnes som hensynssone H730, områder vernet med hjemmel i kulturminneloven.

c) Hvor kommuneplanen ikke fastlegger annen arealbruk enn eksisterende reguleringsplaner skal disse fortsatt gjelde foran kommuneplanen.

§ 1.2. Kvalitetskrav til reguleringsplan

Forslag til regulerings- og bebyggelsesplaner skal leveres i digital form. Jfr." Forskrift 26. juni 2009 nr. 861 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften)". Planene skal tilfredsstille kravene til SOSI- standard for plandata jfr. Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister, MD,2009), samt linjer skal være geometrisk korrekte.

§ 1.3. Utbyggingsavtaler

a) Virkeområde:

Krav om forhandling av utbyggingsavtaler ved gjennomføring av arealplan gjelder for hele Strand kommune. Kravet gjelder nye planer, samt gjeldende planer der utbygging i sin helhet ikke er påbegynt.

b) Forutsetninger:

Kravet gjelder følgende arealplaner:

I. Alle arealplaner som legger til rette for boligbebyggelse, uavhengig av omfang.
II. Alle arealplaner for fritidsbebyggelse, der det legges til rette for 5 eller flere enheter.
III. Alle arealplaner for næringsformål.
IV. I arealplaner hvor det er utbygd, helt eller delvis, kan kommunen fravike kravet om utbyggingsavtale dersom nødvendig infrastruktur for den aktuelle tomten allerede er etablert.

c) Innhold:

Følgende punkter skal vurderes ved forhandling av avtale:

I. Opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl § 18-1 og § 18-2.
II. Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen, også utenfor planområdet.
III. Krav til boligers størrelse og type, dette som virkemiddel for å ivareta boligpolitiske målsettinger.
IV. Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav og energieffektivitet.
V. Krav om etablering av velforeninger og organisering i forhold til privat drift og vedlikehold.
VI. Sikkerhetsstillelse for avslutning av tiltak som omfattes av utbyggingsavtalen ved utbyggers konkurs/mislighold.
VII. Anleggsbidrag til overordnet infrastruktur.

d) Kostnadsfordeling:

Følgende punkter skal legges til grunn ved forhandling av kostnadsfordeling:

I. Vurdering av kostnadsfordeling skal følge Plan- og bygningslovens bestemmelser om forholdsmessighet.
II. For utbygging som er i tråd med kommunens utbyggingspolitikk skal det vektlegges å ivareta realiserbarheten for den enkelte utbygging.
III. Ved forhandling av avtaler for allerede vedtatte planer, skal det vektlegges at denne forutsetningen ikke var avklart ved utarbeidelse av planen.
IV. Alle kostnader knyttet til § 1.3.a, forventes dekt av utbygger. For utbyggingsavtaler i utkantene vil Strand kommune i større grad være positive til å bidra i et spleiselag i forhold til infrastruktur/rekkefølgekrav for å få realisert utbygging.

§ 1.4. Krav og retningslinjer til planlegging og gjennomføring for teknisk infrastruktur

a) Norm for vann- og avløpsanlegg, sanitærreglement, vegnorm, klima og energiplan og trafikksikkerhetsplan skal legges til grunn ved gjennomføring og regulering av områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt område for spredt boligbygging i LNF.

b) Vannforsyning

Bygning skal ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann jf. forskrift om drikkevann og vannforsyning.

c) Avløpsforhold

Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven og i henhold til forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

d) Energiforsyning

Det skal legges til rette for bygging og fremføring av infrastruktur for fleksible og fremtidsrettede energiløsninger. Større utbygginger skal vurdere vannbårne energiløsninger med muligheter for bruk av fornybare og klimanøytrale energiløsninger som vannkraft, vind/sol og bioenergi.

e) Veg

I tettbygde områder skal bebyggelse ikke oppføres nærmere privat eller kommunal veg, enn 5 meter. I uregulerte områder gjelder veglovens avstandsbestemmelser til offentlig veg.

Ved etablering av nye eller utvidede byggeområder i tilknytning til fylkes- eller riksveg skal avkjørsler og kryss etableres i samsvar med gjeldende vegnormaler, samt godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.

Utbygging bør planlegges med sikte på lavt energibehov, minst mulig bruk av elektrisk kraft til oppvarming og en økt bruk av alternative, mer miljøvennlige og fornybare energikilder.

§ 1.5. Rekkefølgekrav

a) Områder avsatt til bygge- og anleggsformål, herunder omregulering av eksisterende boligområder, kan ikke bygges ut før nødvendige tekniske anlegg og samfunnsfunksjoner, herunder veg, gang- og sykkelveg til senter- og skoleområder eller andre nødvendige trafikksikringstiltak, kommunaltekniske anlegg, forsvarlig handtering av overvann, lekeareal for barn, kapasitetsdekning i skole og barnehage, er etablert (pbl § 11-9, pkt. 4).

b) Før det tillates utvidelse eller utbygging av næringsvirksomhet eller annen virksomhet, må det være sikret tilstrekkelig og sikker transportkapasitet på vegnettet.

c) Flom og overvann skal håndteres i henhold til retningslinjer gitt for de aktuelle områdene.

d) Taumarka skal bygges ut etter 2013, og med gjennomsnitt 25 boenheter i året.

e) Byggetrinn 2 i Taumarka kan ikke bygges ut før regulert gang- og sykkelveg på vestsiden av Fiskåvegen er etablert.

f) Krav om områdeplan for hele boligfeltet i Taumarka før nye detaljreguleringsplaner kan utarbeides.

g) Skarbekken skal bygges ut etter 2012, og med gjennomsnitt 30 boenheter i året.

§ 2 Byggegrenser og funksjonskrav til byggeområder

§ 2.1. Generelle krav til fellesområder

a) I reguleringsplaner skal det gjøres rede for plassering av leke- og rekreasjonsarealer, areal for avfallshåndtering, avkjørsel og parkering av motorkjøretøy og sykler. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.

§ 2.2. Tetthetskrav

a) Ved regulering av større nye boligområder skal gjennomsnittlig boligtetthet være minimum 1,5 bol/daa.

b) I nye boligområder som ligger nærmere senterområdene enn 1 km og nærmere busstraseer enn 300 m, skal gjennomsnittlig boligtetthet være min. 2,5 bol/daa.

- Utbyggere bør tilstrebe en høyere utnytting av de mest sentrale arealene, dersom dette ikke er i strid med generelle krav til kvalitet jf. øvrige funksjonskrav etter § 2.

- Beregninger av boligtetthet, skal inkludere interne veier og mindre lekeplasser. Rekreasjonsareal og areal tilknytta overordna grønnstruktur skal holdes utenfor jf. § 11-8 c) Hensynssoner tilknyttet grøntstruktur.
- Det er ønskelig med variert boligtype og boligstørrelse i boligområdene.

§ 2.3. Bestemmelser om universell utforming i forbindelse med tiltak og planer etter plan og bygningsloven

a) Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom prinsippet om universell utforming, jfr. Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (T 1440) og Bygg for alle - en temaveileder om universell utforming av byggverk og uteområder (HO-3/2004).

§ 2.4. Barn og unges interesser

a) Ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdeplaner, reguleringsplaner og byggesaker skal konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt jfr. RPR for barn og unge.

b) Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.

c) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer, friarealer eller uregulerte arealer som brukes av barn, skal det skaffes fullverdig erstatningsarealer. Disse arealene skal være like store og minste like godt egnede.

d) Leke- og uteoppholdsareal for barn og unge skal avsettes før boliger og veier plasseres. Arealene skal velges ut, slik at de gir mulighet for utfoldelse og kreativitet.

e) Lekeplassene skal skjermes mot forurensning, trafikkfare og andre helsefarlige forhold.

f) Lekeplasser skal ha en beliggenhet slik at utendørs støynivå ikke overstiger 55 dB(A).

g) Lekeplass for større barn skal anlegges for minst hver 100 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 150 m fra bolig. Det skal så langt det er praktisk mulig gis mulighet for variert aktivitet som ballspill, skirenn, lek i naturterreng og byggelek. Lekeplassen bør derfor inneholde flate områder, bakker, åpne områder og områder med skog.

h) Sandlekeplass utløses av min 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Det skal ikke ligge mer enn 50m fra bolig, eller være mindre enn 150m^2. Den skal ha adkomst som er tilstrekkelig trafikksikker, ha god solbelysning og utstyres med sandkasse og bord og benker for barn og voksne.

i) For hver boenhet skal det være minimum 15 m² felles uteoppholds - og lekeareal.

j) Leke- og rekreasjonsarealer skal ha en skjerma plassering, og ha min. 5 timer solinnstråling ved jevndøgn.

k) Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av leke- eller rekreasjonsareal.

I tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal det legges vekt på trygg skoleveg og trygge oppvekstmiljø i planleggingen.

§ 2.5. Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov:
Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. boenhet pluss 1 bil pr. bolig for besøkende.

Forretningsbebyggelse og kontorbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m² golvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² golvflate i bebyggelsen. For øvrig gjelder samme bestemmelser som i pkt. 2. herunder kollektivtransport.

Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal etter bygningsrådets skjønn ha tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for biler og anlegge tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Parkering i tilknytning til forretning- kontor og konsentrert bebyggelse bør fortrinnsvis skje i nedgravd parkeringskjeller.

§ 2.6. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

a) Søknader om plan-, bygge- og anleggstiltak skal inneholde en redegjørelse for, og en vurdering av de estetiske sider ved tiltaket. For å ha et best mulig beslutningsgrunnlag kan kommunen kreve oppriss, perspektivtegninger eller lignende dokumentasjon av tiltaket sett i forhold til omgivelser og bebyggelse.

b) Forslagstiller skal også gjøre seg kjent med mulige natur (Biologisk mangfold) og landskapsverdier, og gjøre rede for disse ved framlegging av søknad om plan-, bygge eller anleggstiltak. Samt gjøre en vurdering av mulige avbøtende tiltak.

c) Automatisk freda kulturminner er vernet om de er kjente eller ikke kjente. Tiltakshaver må gjøre seg kjent med mulige arkeologiske funn, eller om det foreligger vedtaksfredete objekter i det aktuelle området før eventuelt planarbeid eller tiltak gjennomføres. Dokumentasjon på dette må framlegges kommunen før førstegangsbehandling av plan.

d) Skilt og reklame

Skilt, reklameinnretninger og lignende skal godkjennes av kommunen før de settes opp. Ved avgjørelse om tillatelse skal gis, skal det bl.a. tas hensyn til om skiltet er skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

e) Forslagsstiller skal ved fremlegging av søknad sikre en mest mulig optimal plassering av bygg og anlegg slik at berørte parter (omgivelsene) blir sikret best mulig utsikts- og solforhold.

f) Det skal tas hensyn til vassdrag ved regulering av områder for råstoffutvinning.

§ 2.7. Krav om gjennomføring av undersøkelser og tiltak i tilknytning til støy, lukt, risiko og sårbarhet

a) I byggeområder gjelder de veiledende støygrenser i Statens forurensningstilsyns veileder T1442: «Retningslinjer for begrensning av støy fra industri m.v.».

b) Ved utbygning langs vegsystemet gjelder de veiledende støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T1442: «Retningslinjer for vegtrafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven».

c) Tiltakshaver skal før plan eller byggesøknad gjøre seg kjent med om det foreligger særlige farer i området for ustabile masser, skred, flom, radon eller forurenset grunn etc. Før førstegangsbehandling av planforslag eller tiltak skal det foreligge en ROS-analyse som avklarer mulige farer.

d) For bebyggelse som søkes plassert lavere enn +3.0 meter over havet må det dokumenteres at bygningen ikke kan bli utsatt for høy vannstand ved stormflo og lignende, jf. TEK § 7-2.

e) Magnetfelt

Nye boliger, hytter, campingvogner, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla.

f) Radon

Nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal sikres mot radon jf. TEK 8-33.

§ 3. SÆRLIGE BESTEMMELSER KNYTTET TIL BYGGEOMRÅDER

§ 3.1. Senterområder

a) Varehandel skal lokaliseres til senterområde/kjøpesenterområde.

b) I senterområdene kan det bygges med inntil 10 m gesimshøyde og 14 meter mønehøyde. Det er normalt ikke tillatt med gangbroer mellom bygninger over offentlige gater og veger.

c) I senterområdene skal byggegrensen mot Rådhusgaten ikke være mindre enn 2 meter fra ytre kant av fortau (7,5 meter fra senterlinjen). Mot andre gater og mot boligområder og områder for offentlig bebyggelse i Jørpeland sentrum skal det ikke bygges nærmere enn 4 meter fra grensen. Det tillates ikke ny parkering inn mot Rådhusgaten og nye avkjørsler til Rådhusgaten.

d) På eiendommer med boliger i senterområdene skal minst 10 % av netto tomteareal på bakkeplan holdes fri for bebyggelse, biltrafikk og parkering. Disse arealer skal opparbeides og være egnet til lek og opphold for barn. Eventuelle boliger skal begrenses til plan over 1. etasje.

e) Funksjoner som etter kommunens skjønn medfører ulemper i form av støy, luftforurensning eller stor transport tillates ikke.

f) Arealer for avfallshåndtering og lignende skal skjermes mot innsyn. Utelagring tillates ikke.

g) I senterområdene skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal næringsvirksomhet og 1 parkeringsplass pr. bolig.

h) For boliger må støy, lysforhold og krav til oppholdsareal utenomhus være tilfredsstillende jf. bestemmelser for boligformål.

i) Parkeringsareal i tilknytning til forretnings- kontorbygg og kjøpesentra i senterområder skal fortrinnsvis tilrettelegges i nedgravd parkeringsanlegg. Boligparkering i forbindelse med denne type bygg skal tilrettelegges i nedgravd parkeringsanlegg. For forretnings, kontor og kjøpesentra i sentrumsområder skal det ikke tillates boligetablering i 1. og 2. etasje.

§ 3.2. Kjøpesenterområde

Kjøpsenterområdet er definert som de mer sentrale, delene av Jørpeland sentrum, der detaljvarehandelen skal være dominerende.

Bestemmelser knyta til senterområdene gjelder også for kjøpsenterområdet, men med følgende tilleggsbestemmelse:

a) Første etasje mot offentlig rom skal være preget av åpenhet og minimum 70 % av fasaden skal være vindusflate/inngang. Det tillates ikke sokkeletasjer, parkering eller tildekking av vindu ut mot offentlig rom definert som:

   I. Rådhusgata
   II. Stålverksvegen
   III. Kvalshaugvegen
   IV. Torget

§ 3.3. Fritidsbebyggelse

a) Hver ny bruksenhet skal disponere 2 parkeringsplasser ved fritidsboligen eller på parkeringsplasser i rimelig nærhet. Kjøreveger og parkeringsplasser skal vises i plankart. Bestemmelsen gjelder ikke for Sør-Hidle og Heng.

b) Fritidsboliger skal ha maksimum 90 m² bebygd areal (BYA). Gesims- og mønehøyde skal ikke være mer enn hhv. 4,5 og 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Terrasser skal til sammen ikke overstige 40 m². Bebyggelsen skal ikke oppføres nærmere strandlinjen enn 50 meter. Terrenginngrep for å plassere fritidsbebyggelse skal høyst være pluss/minus 1,5 m.

c) Bebyggelsen skal ikke oppføres nærmere privat veg enn 5 meter. For offentlig veg gjelder veglovens bestemmelser om avstand.

d) Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon bevares.

e) Fritidsboliger kan ha innlagt vann. Innlagt vann forutsetter godkjent avløpsanlegg.

f) Fritidsboliger skal ikke bygges nærmere sjø enn 50 meter.

§ 3.4. Næringsbebyggelse

a) Næringsområdene skal ha god biltilgjengelighet. Det skal redegjøres for støyforhold i reguleringsplan. Spesielt skal det redegjøres for støy i forhold til tilgrensende boligområder. Fysiske støytiltak skal vises i søknad om tillatelse.

b) N1 i Nordmarka skal bygges ut etter 2022.

§ 3.5. Naustområder

a) Naust skal oppføres med bebygd areal på inntil 35 m² BYA (BYA = 35m^2), gesimshøyde maks 3,0 m, mønehøyde maks 5,0 m og med saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

b) Knevegger er ikke tillatt i takkonstruksjonen.

c) Nye naust skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området med hensyn til materialbruk, takvinkel med mer.

§ 3.6. Fritids- og turistformål

a) § 12 i jordloven skal gjelde for reiselivsanlegg tilknyttet gnr. 59/1.

b) Området for fritids- og turistformål i Rossåsvika (gnr/bnr 16/22) skal reguleres til hotell med tilhørende funksjoner.

c) Det tillates totalt 5 utleiehytter i reiselivsanlegget på gnr. 58/1 på Ådnanes.

§ 3.7. Bebyggelse for offentlig- eller privat tjenesteyting

I område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting på gnr. 11/6 tillates det etablert bygninger med tilhørende infrastruktur for å tilrettelegge for tjenesteyting knyttet til omsorgtjenester, helsetjenester og reiseliv. Nærmere avklaring rundt virksomheten omfang skal skje ved utarbeidelse av detaljplan for Fjordhagen.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1. Grønnstruktur

Tiltak innenfor formål grønnstruktur skal ikke komme i berøring/konflikt med automatisk freda kulturminner eller virke skjemmende på disse. Etablering av turveger gjennom område med automatisk freda kulturminne skal skje i samråd med Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 5.1. Miljøkrav

a) Nye veier skal ikke etableres slik at boliger utsettes for lokal luftforurensning eller støy som overskrider grenseverdiene satt i "Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy" (jfr. veileder T1442).

b) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlige formål og eventuelle drikkevannskilder vurderes. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig.

§ 5.2. Bestemmelser for rammeplan for avkjørsler til Riks- og fylkesveger

a) **Meget streng holdning:** Veier i denne gruppen har en slik viktighet og standard at de i utgangspunktet skal være avkjørselsfrie. Eventuell ny utbygging vil derfor ikke bli akseptert, uten at dette blir godkjent i reguleringsplan, veiplan eller plan for sanering og regulering av avkjørsler.

b) **Streng holdning:** Langs veier i denne holdningsklassen gis det anledning til en viss utvikling av ny bebyggelse basert på bruk av bestående avkjørsler. Av hensyn til et trafikksikkert boligmiljø, vil det bli lagt vekt på at det er et visst antall brukere av avkjørselen fra før. Det tillates ikke opparbeidet nye boligavkjørsler uten at dette blir sett i sammenheng med sanering/regulering av bestående avkjørselsforhold.
Ved oppføring av kåreboliger skal hovedregelen være at gårdsbrukets hovedavkjørsel blir benyttet. Generasjonsboliger, som tilbygg til eksisterende bolig, vil bli akseptert. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt i avkjørsler gjelder.

c) **Mindre streng holdning:** Tillatelse til bruk av bestående boligavkjørsel vil normalt gis i tilknytning til veiene i denne gruppen. I spesielle tilfeller vil det også bli akseptert opparbeidelse av nye avkjørsler. Dette må likevel begrenses. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt i avkjørsler gjelder.

d) **Lite streng holdning:** Godkjenning av nye avkjørsler kan normalt bli gitt under forutsetning av at de tekniske kravene til utforming blir ivaretatt. Der forholdene ligger til rette for det, kan tilkomst vises til nærmeste eksisterende avkjørsel.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 6.1. Omfang og lokalisering, jf. pbl 11-11 nr. 1 og 5

a) I LNF- områder er det generelt bare tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring.

b) Nødvendige bygninger og anlegg (nybygg, til- på- og ombygging av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomhet tillates oppført i 100- metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun jf. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8.

c) Tiltak knyttet til § 11-11 nr. 5 kan tillates i områder avsatt som LNF- område, dersom tiltakene fremmer tilgjengelighet og bruk av rekreasjonsområder.

d) Dersom utviding av eksisterende bygninger eller oppføring av frittliggende bygg innenfor LNF kommer i konflikt med eller virker skjemmende på automatisk freda kulturminner, skal saken sendes på høring til Rogaland fylkeskommune.

§ 6.2. Vassdrag med tilhørende strandsone jf. pbl § 11-11 nr. 5

I områder som ligger nærmere vassdrag enn 50 m jf. hensynssone § 8.2. b), er det ikke tillatt å utføre arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

§ 6.3 Gardshus til drift av landbrukseiendom

a) På bruk med avgrensede ressurser og/eller ikke selvstendig drift, tillates som hovedregel ikke oppføring av mer enn en bolig.

b) Behov for mer enn en bolig på gardsbruk i aktiv drift, må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i brukstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må konkret dokumenteres av søker selv.

c) Bolig til gårdstilknyttet næringsvirksomhet plasseres i eksisterende tun med hensiktsmessig lokalisering for å tjene brukets drift, og for tilsyn og deltakelse i produksjonen på landbrukseiendommen. Arealforbruket skal minimaliseres ved bruk av eksisterende atkomst og tun.

§ 6.4. Bygging og lokalisering av driftsbygninger

Nye driftsbygninger skal som hovedregel plasseres som en integrert del av eksisterende tun eller der det faller mest hensiktsmessig i forhold til landbruksdriften. Bygningene må i minst mulig grad bygges på dyrka jord. Hensynet til driftsmessige gode løsninger, arealbruk, kulturminner, miljø- og kulturlandskapshensyn og bygge-estetikk, er selvstendige moment som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandling.

§ 6.5. Bruksrasjonaliseringer

Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt. Ved vurdering av avvik fra hovedregel skal det spesielt legges vekt på hensiktsmessig arrondering. Fradelt tun skal ikke inkludere jordbruksareal. Tilleggsjorden skal som hovedregel selges til nærliggende bruk.

§ 6.6. Tilleggsnæringer i landbruket

Tilleggsnæringen må ikke være til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer. Tilleggsnæringen må være knyttet til landbrukseiendommen. Virksomhet på fradelt tomt eller festetomt lenger enn 10 år, er ikke å regne som tilleggsnæring til landbruket. Slik virksomhet må normalt lokaliseres innenfor godkjent regulert område.

§ 6.7. Alternativ bruk av ledige driftsbygninger på landbrukseiendom

Bruk av bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates for å styrke bosetting og drift på gårdsbruk med begrensende jord/skogressurser. Hensynet til landbruksdrift i området og gårdens ressursgrunnlag skal legges til grunn som den overordnede interessen ved vurdering av søknader om bruksendringer. Bruk til formål som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg kan tillates, men krever særskilt vurdering. Godkjent bruksendring kan gis for tidsavgrenset periode, ikke varig endring.

§ 6.8. Følgende retningslinjer legges til grunn ved søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsboliger i LNF- områdene utenfor 100- metersbeltet til sjø:

a) Maks. gesimshøyde inntil 4,5 m.
b) Maks. mønehøyde 5,5 m.
c) Størrelsen på bygningsmassen skal ikke overskride 90m^2 BYA.

§ 6.9. Retningslinjer for dispensasjon for massedeponi / fyllinger i LNF – område:

a) Etablering av massedeponier som ikke er nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsloven.

b) Større fyllingsområder skal unngås. Åpne massedeponi skal ikke være større 5 dekar.

c) Massedeponi skal behandles etter jordlovens § 9, omdisponering av jord. Dersom det dreier seg om et udyrket område, beite eller lignende, som etter utfylling blir å regne som dyrket jord, må planen også behandles som en vanlig nydyrkingsplan.

d) Minste fall på ferdig utfylt terreng settes til 1:100, og største fall 1:10.

e) Tidsperspektiv for massedeponi er maks 5 år fra gitt tillatelse.

f) Ved behandling av søknad skal konsekvensene knyttet til kulturlandskap, kulturminner, nasjonal turistveg, biologisk mangfold og strandsone vurderes.

§ 6.10. LNF- områder med spredt boligbygging

Innenfor LNF- områdene med tillatt spredt utbygging kan det oppføres bolighus uten tilknytning til stedbunden næring jf. § 11-11 nr 2.

a) Gardshus eller folgehus tillates ikke fradelt fra landbrukseiendommen.

b) Før godkjenning av bolig skal det gjennomføres ROS- vurderinger på lik linje med generelle bestemmelser for byggeområder.

c) Boliger skal ikke oppføres på ny eller gammel dyrket jord eller innmarksbeite, vist på økokart fra 1969.

d) Boliger skal normalt ikke oppføres nærmere industrivirksomhet og driftsbygninger i landbruket enn 100 m.

e) Forhold til kulturminner, både kjente og ukjente, må avklares i forhold til kulturmyndighetene før tiltak iverksettes.

f) Boliger skal ikke oppføres nærmere kraftlinjer/jordkabel enn min. 20 meter.

g) Boliger skal ikke oppføres nærmere sjø eller vassdrag enn 50 meter.

h) Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m^2.

i) Bebyggelsen skal oppføres med maks 150 m² BYA. For hver bolig skal det være maks 300 m² ute - og lekeareal.

j) For hver bolig skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser.

k) Bebyggelsen skal oppføres minst 5 m fra vegkant privat veg. Og minimum 12,5 meter fra senterlinje kommunal veg. For øvrige offentlige veger gjelder veglovens bestemmelser om avstand.

l) Bebyggelsen skal fortrinnsvis tilknyttes allerede godkjente avkjørsler og skal ha godkjente vann- og avløpsanlegg.

m) Det tillates inntil 4 nye boliger innenfor hvert delområde i planperioden.

n) Boliger i LNF områder med spredt boligbygging skal fortrinnsvis ha egen adkomst for å unngå potensielle konflikter med landsbruksdrift som adkomst gjennom gårdstun/driftsbygning kan medføre.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 7.1. Sjø med tilhørende strandsone

a) Det er normalt ikke tillatt med kollektorslanger for varmepumper i sjø eller flytekonstruksjoner i sjø, (herunder flytebrygger, flytende hytter, etc.) utover de områdene som er avsatt til formålet.

b) Bygg og anlegg i sjøen (eks. småbåtanlegg) kan bare oppføres dersom det tas hensyn til allmennheten, og fri ferdsel langs stranden ikke hindres.

c) Moloer/brygger i naustområdene skal begrenses mest mulig. Bredden på moloer kan være inntil 3 m og på brygger inntil 2 m. Lengden skal ikke være større enn til 2,5 m. dybde ved middelvannstand.

d) Størrelsen på båtanlegg tilknyttet virksomhet på gnr. 11/6 og 9/6 defineres i detaljplan og tilpasses tallet på brukere.

e) Størrelsen på båtanlegg tilknyttet virksomhet på gnr. 16/22 (hotell) defineres i detaljplan og tilpasses behovet til hotellet. Det må tilstrebes best mulig landskapstilpasning ved etablering av båtanlegget.

Retningslinjer knyttet til bygningstiltak etter PBL § 11-11 nr. 2

Det skal tas generelle hensyn til estetikk og byggeskikk. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses terreng.

§ 8 Bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til hensynssoner jf. § 11-8

Før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

§ 8.1. Sikringssone

a) Nedslagsfelt drikkevann

I områder som er avsatt som nedslagsfelt for drikkevann, er det ikke tillatt å utføre arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

b) Flom og erosjon

Sonen baserer seg på aktsomhetskart utarbeidet av NVE, samt kartlegging av flom og overvannsproblematikk.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon iht. TEK 10 § 7-2.

Vurderingene og dokumentasjon av flomsikkerhet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker, skal utføres av fagkyndig og være i henhold til TEK 10 og NVEs retningslinje 2-2011 Flom- og skredfare i arealplaner.

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

Dette gjelder også for områder som er utsatt for stormflo. I den sammenheng skal det tas høyde for eventuelle endringer som følge av eventuelle havnivåstigninger frem mot 2100.

Følgende retningslinjer gjelder for disse områdene:

Barkved og Øvre Fjelde/Skulebekken: Det skal ikke gjennomføres videre utbygging før en overordnet plan for overvannshåndtering med krav til tiltak er gjennomført.

Skarbekken: Ved regulering av området skal det innarbeides tiltak for fordrøyning av flomvann til Fiskånå.

Tungland: For nedre deler av Jørpelandsåna og Tungelandsområdet skal det utarbeides plan for utbedring av avløpssystem og overvannshåndtering med krav til tiltak før videre utbygging/fortetting i området finner sted.

c) Rasutsatte områder

Sonen baserer seg på aktsomhet for steinsprang og snøskred utarbeidet av NGU. Hensynssone snøskred er vist i eget temakart.

Det tillates ikke utbygging i områder avsatt som hensynssone ras/skred, jf. hensynssone steinsprang og hensynssone snøskred, før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot fare, jf. TEK 10 § 7-3. Vurderingene og dokumentasjon av sikkerhet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker, skal utføres av fagkyndig og være i henhold til TEK 10 og NVEs retningslinje 2-2011 Flom- og skredfare i arealplaner. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

§ 8.2. *Sone med særlige hensyn for landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø*

a) *Kjerneområder jordbruk*

Hensynssone landbruk er vist i eget temakart.

Det bør ikke gjennomføres planer eller tiltak som medfører oppsplitting, forringer produksjonspotensialet eller kulturlandskapsverdier i de aktuelle områdene.

b) Strandsone vassdrag

Det tillates ikke bygningstiltak etter pbl § 20-1, 20-2 og 20-3 i hensynssone strandsone vassdrag med unntak av pbl § 11-11 nr. 4, samt tilretteleggingstiltak for friluftsliv eller allmenn tilgjengelighet jf. § 6.1.

Vegetasjon og vegetasjonsbelter mot vassdrag bør beholdes, både av hensyn til erosjonsrisiko og biologisk mangfold.

c) Grønnstruktur - byggeområder (G)

Grønnstrukturen i byggeområdene skal framstå som sammenhengende. Kvaliteter knyttet til ulike landskapselementer og trygg ferdsel for gående og syklende skal ivaretas og videreutvikles.

Grønnstrukturen skal ikke inngå som funksjonelt byggeområde iht. til utbyggingstetthet.

Det bør bestrebes å opprettholde byggegrense inn mot hensynssone grønnstruktur.

d) Viktige turdrag/rekreasjonsområder (F)

Beskriver viktige turdrag/rekreasjonsområder for å vise viktige områder og forbindelser i tilknytning til rekreasjon.

Rekreasjonsverdier og landskapskvaliteter skal bestrebes ivaretatt i de aktuelle områdene.

e) Biologisk mangfold

Hensynssone biologisk mangfold er vist i eget temakart.

Naturtyper og leveområder av regional og nasjonal betydning.

I område med naturtyper og leveområde av regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven og lov om motorferdsel i utmark.

Forvaltning tilknytta skogbruksloven, jordlova med tilhørende forskrifter, bør også hensynet til det biologiske mangfoldet ivaretas.

f) Kulturminner og kulturmiljø

Verdifulle kulturmiljøer uten formelt vern eller båndlegging.

Strand kirke er en listeført kirke. All bygging nærmere kirken enn 60meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som angår Strand kirke skal til Riksantikvaren for rådgivning før det fattes vedtak av kirkelig myndighet etter kirkeloven.

g) Kulturminner vernet eller båndlagt gjennom lov

Hensynssone for automatisk freda kulturminner (H730). Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8. Kulturminnene med id- nr. 34897, 65749, 115524, 115525 og 115526 på gnr. 16/327 skal sikres i en fremtidig reguleringsplan/områdeplan ved bruk av hensynssone d), jf. pbl. §11-8. Middelalderkirkegården er et automatisk fredet kulturminne. I de delene av kirkegården som ligger innenfor middelalderkirkegården tillates kun gravlegging i gravfelter som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet ut over arbeider tillatt etter denne bestemmelse er ulovlige uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i fremtidig område/detaljplan.

h) Naturvernområder

Dette er områder som forvaltes i henhold til naturvernloven.

Alle naturreservater er avsatt i kommuneplanen som båndlagte områder.

Følgende områder er vernet som naturreservat i medhold av naturvernloven:

- Tau - edelløvskog
- Heggheimsfjell - edelløvskog
- Vatland - edelløvskog
- Horje - sjøfugl
- Hidle-Kjeøy - sjøfugl
- Langholmen, Larsholmen og Larsholmskjæret - sjøfugl
- Knibringane-Grasholmen - sjøfugl
- Gitlandsåsen - barskogvern-område

§ 8.3. Områder båndlagt i påvente av reguleringsplaner

Følgende områder er båndlagt i påvente av reguleringsplan

- Norstone utvidelser i Taumarka
- Råstoffutvinning ved Holane i Bjørheimsbygd

§ 8.4. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse.

I planperioden skal det utarbeides en områdeplan for Jørpeland sentrum og nærliggende områder, samt for Nordmarka næringsområde. Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

ID	**Plannavn**
84-5	Jørpeland sentrum
92-1	Jørpeland sentrum - Kvalshaug
94-1	Jørpeland sentrum - kvartalet Rådhusgt.- Stålsv.
86-3	Reguleringsplan industriområdet Nordmarka
06-2	Reguleringsplan for del av Breivika
92-3	Utvidelse av industriområde Nordmarka

Følgende reguleringsplaner skal revideres før fortetting i følgende områder finner sted:

Jørpeland

ID	**Plannavn**
85-1	Moen
80-5	Nordlys
78-2	Langeland
86-1	Resahaugen
82-4	Tuånå
82-3	Østvoll
93-4	Øvre Fjelde boligomr. og skole- og idrettsomr.

75-2	Leiteområdet
75-2a	Del av Gnr. 47, Bnr. 4 (Leiteområdet)
98-4	Dir. Poulsons gt. 31-51
82-2	Førland/Brautane

Perifere områder på Jørpeland:

ID	**Plannavn**
77-1	Barkved
76-5	Grønnevoll
82-5	Klovsteinsbekken II
76-4	Del av Tungland (Tunglandsmyra)
75-3	Endring for gnr. 53, bnr. 1 m.fl. (Tungland)
80-1	Barka

Tau:

ID	**Plannavn**
90-5	Fjordtun
72-1	Osabakkane/Klokkargarden
82-1	Myrene tau
78-3	Rødlandsmyra/Osabakkane
86-8	Håbakk sør
81-2	Nedre Strand
65-1	Del av Strand prestegard
84-6	Fururingen I
86-6	Fururingen II

FORSAND KOMMUNE – KOMMUNEPLAN 2007 - 2022

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER OM AREALBRUK

Vedtatt 23. september 2008, KS-sak 077/08.

Om føresegner og retningsliner

Rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel gjeld land- og sjøareala viste på arealplankartet innanfor kommunegrensa. Planføresegnene er juridisk bindande for arealbruken (jf PBL 1985, § 20-4, 2. ledd, 1. setning) medan retningslinene er retningsgivande for sakshandsaminga. Dei juridisk bindande planføresegnene er ramma inn.
Retningslinene er utforma for å tydeleggjere planføresegnene og prinsippa for disponering av areal.

1 PBL § 20-6, NR 1, 2 OG 3: GENERELT

Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak nemnt i §§ 81, 86a og 93 må, når anna ikkje er bestemt, ikkje vere i strid med arealbruk eller reglar fastsette i arealplanen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføringa av planen.
Gjeldande reguleringsplanar er rettsleg bindande for områda dei gjeld.

1.1 Retningsliner for estetikk og landskapstilpassing

Bygningar og anlegg skal utformast i samspel med karakter og form i omgjevnadene. Busetnaden skal ha ei heilskapleg form- og volumoppbygging, og fremje gode uteareal. Det skal leggjast særleg vekt på tiltaket sin form, fasade og materialval, slik at heilskapsinntrykket blir estetisk pent i høve til terreng og topografi. Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

I industriområde skal tildeling av tomter/areal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjemmande og støyande verksemder helst skal samlokaliserast og i størst mogleg grad bli tilpassa terrenget.

1.2 Retningsliner for viktige område for friluftsliv, idrett, natur og kultur

All verksemd i desse områda skal ta særlig omsyn til verdien for friluftsliv, idrett, natur og kultur. Dette skal også vurderast ved tiltak i nærliggjande område.
Det skal gjerast differensiert tilrettelegging i dei ulike områda i samsvar med godkjend kommunedelplan for friluftsliv, idrett, natur og kultur (FINK).

1.3 Retningsliner for universell utforming

For å oppnå universell utforming bør ein i første omgang unngå barrierar, kantar og andre hinder som hemmar tilgjenge for funksjonsfriske så vel som funksjonshemma. I neste omgang bør ein sjå til at tiltaka blir utforma slik at dei vert gjort tilgjengelege også for personar med dei mest vanlege funksjonshemmingane. For tiltak som opnar seg mot eit breitt publikum, bør det utarbeidast ein analyse som syner korleis tilgjenge for flest mogleg vert sikra.

2 PBL § 20-4, 2. LEDD: BYGGEOMRÅDE

Plankrav for utbyggingstiltak, PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a)

For område avsette til framtidig byggjeområde, område for råstoffutvinning og for område langs verna vassdrag inntil 100 m og 100-meterssona langs sjø, kan tiltak som nemnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 eller frådeling/bortfesting til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.
Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

2.1 Samfunnstryggleik og generelle retningsliner for byggeområde

I arbeidet med regulerings- og utbyggingsplanar skal det utarbeidast ein ROS-analyse for vurdering av moglege tryggleiks- og beredskapsmessige konsekvensar som tenkt arealbruk kan medføre. Planutgreiinga eller det aktuelle saksframlegget skal angi korleis tryggleiks- og beredskapsmessige omsyn er vurderte og ivaretekne.

For område som er lokaliserte i nærleik til industri eller annen støyande aktivitet skal reguleringsplanen sine føresegner innehalde krav om støyutgreiing og maks tillaten støybelastning i samsvar med gjeldande regelverk.

2.2 Byggeområde for bustader

Byggeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, skal samlokaliserast innanfor område som er sette av til bustadføremål. I uregulerte bustadområde kan fortetting vurderast, under føresetnad av at viktige kulturminne ikkje blir mindre tilgjengelege, skjemma eller øydelagde. Eventuell konflikt med kulturminne skal avklarast med kulturstyresmaktene.

Byggeområde for bustader med krav om reguleringsplan:

B1	Bergebakkane
B2	Berge / Bergevik
B4	Lerang

2.3 Byggeområde for fritidsbustader

Det vert sett krav om at eventuelle båtplassar i samband med nye fritidsbustader skal lokaliserast i ei sentralbåthamn eller i ei anna godkjend båthamn.
Fritidsbustader skal disponere 2 plassar for bilparkering. Rett til veg med snuplass og oppstillingsplass for bil skal dokumenterast og visast på søknad om løyve om tiltak.

Byggeområde for fritidsbustader:

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 1	Skjeivik I, aust	Ja	12
H 3	Levik I, (9/1,4)	Ja	12
H 4	Høllesli (10/1,11)	Ja	6

H 6	Stemmen Nord	Ja	5
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 18	Levik II (9/1,2)	Ja	15
H 19	Skjeivik II, (7/12)	Ja	4
H 21	Erevik (7/6)	Ja	8
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 29	Skjeivik III, (7/8)	Ja	3-4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, Istesberget	Nei	2-3
H 34	Ytre Skjeivik, Kvednaberget (6/1)	Ja	5

2.3.1 Retningsliner for fritidsbustadområde

Fritidsbustader bør ikkje liggje eksponerte og utløyse store inngrep i terrenget. Hovudkarakteren i det eksisterande bygningsmiljøet bør vere utgangspunkt for utforming av nye bygg med omsyn til storleik, materialbruk og val av fargar. Store terrassar med rekkverk bør ikkje tillatast.

2.4 Byggeområde for småbåtanlegg

Ved utbygging av småbåtanlegg ved Lysebotn, Helle, Forsand, Levik og Skjeivik skal det leggjast til rette for eit samla anlegg. Detaljplan skal ta omsyn til ver- og klimatilhøve, løyse transport både på land og sjø.

Område for særskilt bruk av sjø med krav om reguleringsplan:

SBH 1	Levik
SBH 2	Helle
SBH 3	Lysebotn
SBH 4	Skjeivik
SBH 5	Forsand

2.4.1 Retningsliner for naust og brygger

Nye naust kan berre byggjast der det eksisterer naustrett, og krev dispensasjon. Som naust vert rekna bygningar ved sjøen/vatn som skal tene verksemd knytt til sjøen/vatn, til dømes:

- Plassering av fiskereiskap og båtutstyr
- Mindre båtar
- Utstyr for dykking og bading

Naust skal ikkje nyttast som opphaldsrom eller til overnatting. Naust er heller ikkje for næringsverksemd knytt til sjøen. I sistnemnde tilfelle nyttast nemninga sjøhus.

1. Kvart naust skal hovudsakleg førast opp som separat eining. Der det er ei samling av fleire naust, blir det tilrådd ei ledig plassering, slik at ikkje alle naust blir heilt parallelle og på line.

Det er også ynskjeleg med noko variasjon i breidde på naust, med tilsvarande variasjon i mønehøgde.

2. Plassering må ikkje hindre fri ferdsle langs strandlinja.

3. Utbygd grunnflate bør ikkje vere over 40 m^2 og breidda ikkje over 5 meter. Naust er berre tillate oppført i ein etasje, med etasjehøgd inntil 2,5 meter.

4. Naust skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader. Der det er andre naust på staden, skal takvinkelen tilpassast eksisterande miljø.

5. Taktekking skal vere av betongtakstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale med avslutning ved gavlar med dekkbord og vindskier etter tradisjonelle føredøme.

6. Materialval over sokkel skal vere naturstein eller tre. Fargeval skal tilpassast det naturmiljøet som finst på staden, og fargen på eventuelle andre bygningar i området.

7. Vindauge i naust er berre tillate i endevegg og med maksimal samla glasflate på 0,4 m2. Dører skal vere i tre og ha tradisjonell utforming, helst sidehengsla slagdører. Ledd eller vippeportar kan ikkje nyttast.

8. Brygger og moloar i naustmiljø skal byggjast i tre, naturstein (eventuelt med smal gangveg av betong på toppen) eller i betong som blir kledd med treverk.

9. Bygging av brygger, moloar og andre innretningar i sjø/ vatn er ikkje tillate utan kommunen og kystverket (for sjøen) si godkjenning.

2.5 Byggeområde for næringsverksemd

Nye tiltak i eksisterande uregulerte byggeområde for næringsverksemd stiller krav om reguleringsplan før vidare utbygging kan skje.

Byggeområde for næringsverksemd med krav om reguleringsplan:

E 1	Øyren
E 2	Lysefjordsenteret
E 3	Stein / Bruravika
E 4	Levik
E 5	Helleren
E 6	Bergekrossen vest
E 7	Bergevik
E 8	Lysebotn
E 10	Forsand
E 11	Helle
E 12	Levik

2.5.1 Retningsliner for industri- og næringsområde

Tildeling av tomter eller areal skal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjemmande og støyande verksemd bør samlokaliserast og i størst mogleg grad tilpassast eksisterande busetnad.

Det skal etablerast ein robust infrastruktur og ein enkel men god byggeskikk, som toler endring utan at området sin funksjonelle verdi blir redusert.

2.6 Anna byggeområde

I område for anna byggeområde skal det utarbeidast reguleringsplan. Bruken skal vere innanfor ramma for PBL § 20-4, 1. ledd nr 1 og i tilfelle spesifiserast i samsvar med PBL §§ 25 og 26.

Anna byggeområde med krav om reguleringsplan:

AB 1	Forsand, skule og idrettsanlegg
AB 2	Levik Camping

3 PBL § 20-4, NR 2: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

All eksisterande bygningsmasse i LNF-område inngår i planen. Dette gjeld alle utbygde eigedomar i LNF-område på sjølveigande tomter, festetomter og punktfester.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-metersbeltet frå sjø og Espedalsvassdraget eller 50-metersbeltet frå vatn og vassdrag krev dispensasjon.

Innanfor områda er det ikkje tillate med ny eller vesentleg utviding av bustads-, nærings- eller fritidsbusetnad, eller frådeling/bortfesting til slike formål. Forbodet gjeld ikkje oppføring av bygningar og anlegg som er naudsynte for - eller nyttast saman med - landbruk og stadbunden næring.

Bokstav c): Område der spreidd bustads-, ervervs- og fritidsbusetnad er tillete (U-måde)

Innanfor områda kan ein tillate spreidd bustad-, ervervs- og fritidsbusetnad ved enkeltbustad eller i nærleik til eksisterande busetnad.

Spreidd utbygging skal ikkje skje slik at viktige friluftsområde og kulturminne blir mindre tilgjengelege eller blir skjemde/øydelagde av desse. Bustad-, ervervs- og fritidstomter skal ikkje plasserast nærare enn minimum 5 meter frå automatisk freda kulturminne og kulturminnefelts synlige ytterkant.
Alle tiltak innanfor LNF-områda for spreidd utbygging skal på høyring til kulturminnestyresmaktene.

Det skal ikkje byggjast på dyrka/ dyrkbar mark, i område som er registrert som viktig kultur- og naturlandskap eller i område registrerte for biologisk mangfald.

Frådeling/utbygging av bustad kan tillatast når det ikkje er i strid med vedtekter og retningsliner, er i samråd med lokal landbruksstyresmakt, det ligg føre godkjent avkøyrsle til offentleg veg, og at det ligg føre godkjent ordning til vassforsyning og avlaup.

Bokstav e): Fritidsbusetnad

Fritidsbustader skal leggast utanom jordbruksdominerte område. Bygningsmassen, inkludert uthus og andre bygningar som inngår i fritidsføremålet, skal ikkje utgjere meir enn 95 m^2 BRA.
Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 m frå bearbeidd terreng.
Ved utviding av eksisterande fritidsbustader kan det oppførast open veranda på inntil 20 m^2 mot sjø/vatn, dersom fritidsbustaden etter utvidinga ikkje kjem nærare sjøen/vatnet enn 25 m.
Formålet omfattar ikkje naust og brygger.

LNF-område der utbygging kan skje

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritids-bustader	Bustader	Mindre næringsbygg
U 1 Hbn	Berge /Bergsvik	8	1	1
U 2 Hbn	Stein	4	1	1
U 3 H	Norland / Buravika	10	Nei	Nei
U 4 H	Meling / Brekke	8	Nei	Nei
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

3.1.1 Retningsliner for LNF bokstav C- U-område

LNF C–område er tilrettelagde for spreidd bustad-, nærings- og fritidsbustader.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-meterbeltet til sjø/50-meterbeltet til vatn, og Espedalsvassdraget, krev dispensasjon. Der dispensasjon vert gitt, skal utbygging så langt som råd er, skje i bakkant av bygget. Der dette ikkje er mogleg kan utbygging skje i same byggeline i framkant mot sjøen/vatnet som eksisterande bygg.

Enkeltståande bygg kan vurderast, men det er ynskjeleg å leggja nye hus i tilknyting til eksisterande bustadmiljø og nye hytter i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Spreidd bygging skal tilpassast landskapet og andre bygg i same område gjennom plassering, materialval, form og farge. Kommunen skal ta sikte på å utvikle ein byggeskikk som tek kulturhistoriske omsyn, og som er i tråd med ynskje om gode bustadmiljø og utvikling av reiselivsnæringa i Forsand.

4 PBL § 20-4, NR 4, PBL § 20-6, NR 2: BANDLAGTE OMRÅDE

Disse områda er bandlagde etter naturlova med spesielle verneføresegner i medhald av same lov, og i samsvar med rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag:

Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane	Landskapsvernområde
Gitlandsåsen	Naturreservat, barskogvern
Longavatn	Naturreservat, barskogvern
Frafjordheiane landskapsvernområde	Landskapsvernområde
Espedalsvassdraget	Heile vassdraget – 100 meter vernesone

5 PBL § 20-4, NR 5: OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Retningsliner Akvaanlegg

Akvaanlegg bør plasserast 50 meter frå land, slik at mindre båtar kan passere på innsida. Tilflotrett til sjøen må sikrast der dei naturgitte tilhøva tillet det. Det må i slike tilfelle inngåast avtale med grunneigar.

5.2 Retningsliner for strandsona, sjø og verna vassdrag

100-metersbeltet langs verna vassdrag og strandlina er underlagt rikspolitisk vern gjennom PBL § 17.2 – 2 ledd, og rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag, med forbod om bygging og frådeling.

1. Tiltak

Innhegning eller gjerder rundt busetnad bør ikkje tillatast i strandsona målt 20 meter frå strandlina.

Ved handsaming av søknad om tiltak i utbygde område skal det leggjast vekt på natur / friluftsliv / tilgjenge / framføring av stiar og estetiske tilhøve.

Kulturminne skal bevarast og synleggjerast. Tiltak som berører kulturminne i strandsona skal utførast i samråd med kulturminnestyresmaktene.

Av omsyn til visuell oppleving, biologisk mangfald og forureining bør det behaldast eit variert, stadeige, naturleg vegetasjonsbelte langs stranda. Breidda på vegetasjonsbeltet bør vere minimum 20 meter.

Strandsona rundt i dei sentrale deler av Forsand bør i størst mogleg grad gjerast tilgjengeleg for ålmenta med tilrettelegging av fleire tilkomstar. Det stillast krav om at arealutnyttinga i strandsona skal ta omsyn til den historisk utvikla busetnaden.

Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126 JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato: 19.05.2026

Kommunale avgifter

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

Kommunenr.	1130	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lynghaugvegen 98, 4121 TAU								

Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Termin fra	Termin til
Mai	300337772	1651	Tilsyn/feiing	1	Stk	310	01.05.2026		25,83	310	01.05.2026	31.05.2026
Mai	300337772	1726	Abonnement vann	1	Stk	3 410,00	01.05.2026		284,17	3 410,00	01.05.2026	31.05.2026
Mai	300337772	1727	Forbruk vann 101-300m2	1	Stk	2 390,00	01.05.2026		199,17	2 390,00	01.05.2026	31.05.2026
Mai	300337772	1736	Abonnement kloakk	1	Stk	2 303,00	01.05.2026		191,92	2 303,00	01.05.2026	31.05.2026
Mai	300337772	1737	Forbruk kloakk 101-300m2	1	Stk	3 713,00	01.05.2026		309,42	3 713,00	01.05.2026	31.05.2026
Mai	300337772	1920	Eiendomsskatt bolig	1603000	o/oo	2,2	01.05.2026		293,83	3 526,00	01.05.2026	31.05.2026

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.
Det gjøres oppmerksom på at noen eiendommer kan være tilknyttet kommunalt VVA-nett via private stikkledninger.

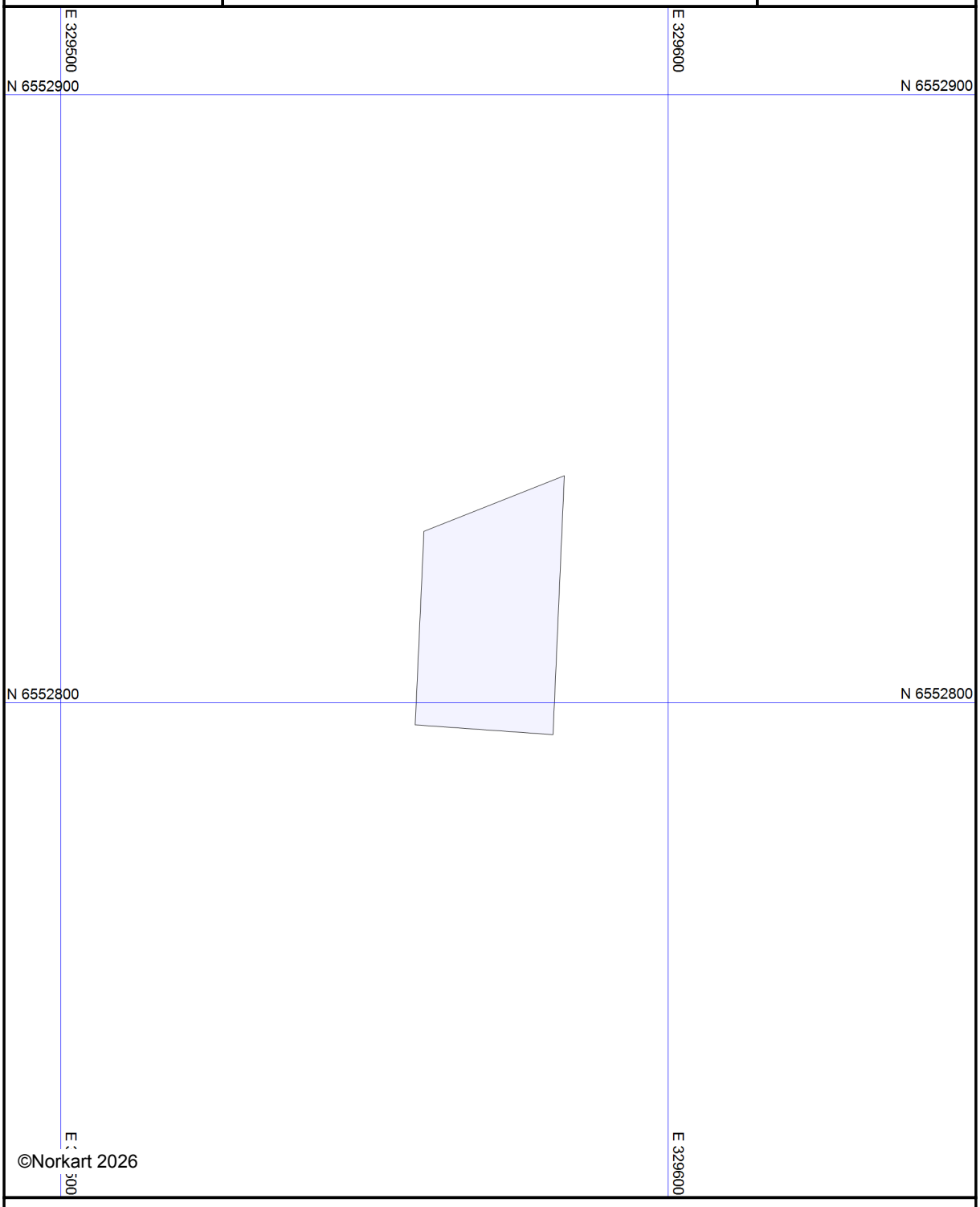
Strand kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/119
Adresse: Lynghaugvegen 98
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



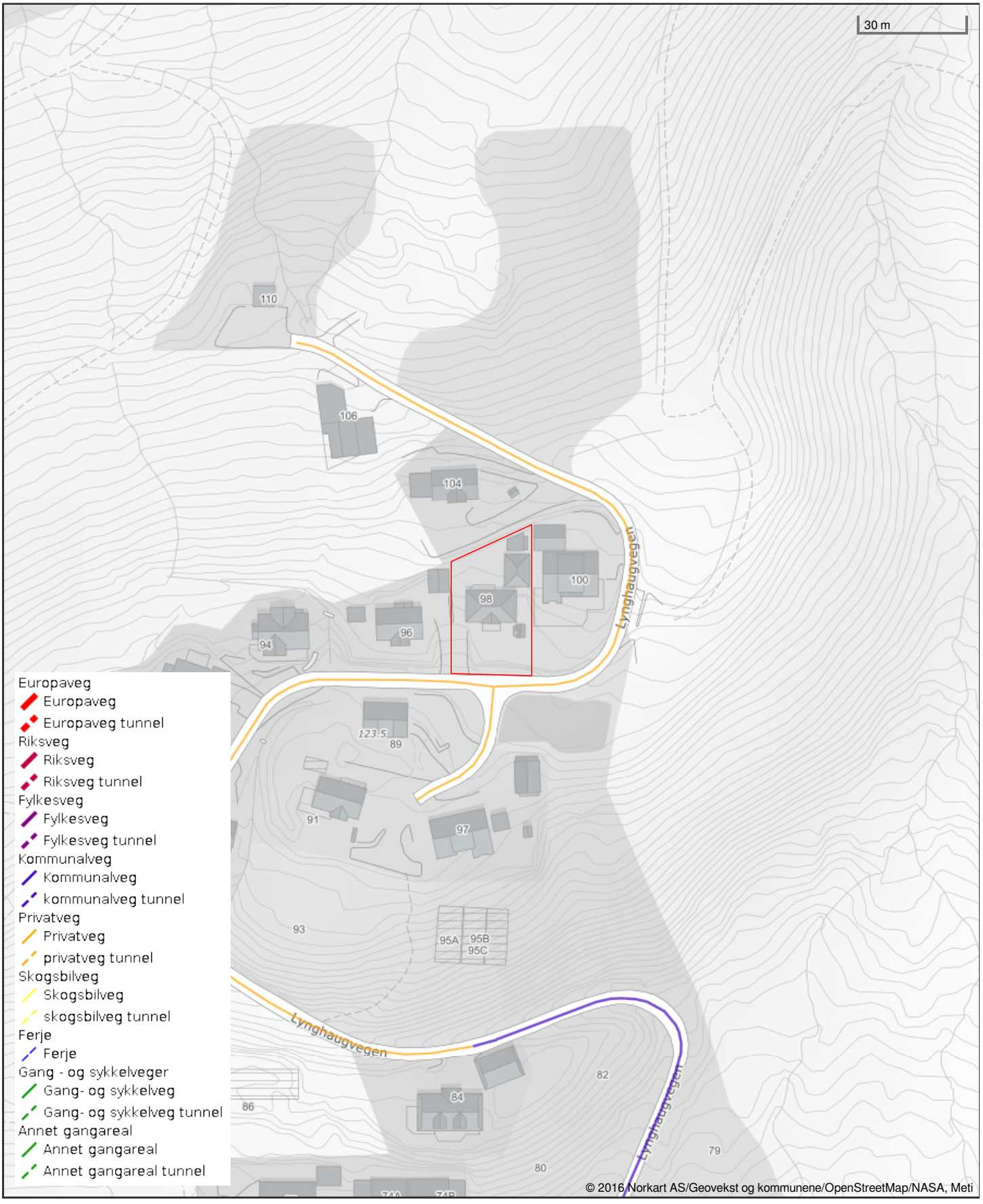
©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 18.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1130 - 25/119//



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	844.1
Etablert dato	26.03.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	25.08.2015 02.09.2015	J 77/15		 25/32, 25/59, 25/79, 25/119, 25/120
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.03.2012 20.03.2012	J 197/09 M 4/12	Tinglyst 29.03.2012	25/59 (-844,1), 25/119 (844,1) 25/79, 25/111
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.03.2012 20.03.2012	J 198/09 M 5/12	Tinglyst 29.03.2012	25/59 (-776,1), 25/120 (776,1) 25/79, 25/119

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6552812.62	329568.51		Ja	844.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIGMUNDSTAD LEIDULF F180464*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Lynghaugvegen 98 4121 TAU	Bosatt (B)
SIGMUNDSTAD BENTE F311263*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Lynghaugvegen 98 4121 TAU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lynghaugvegen 98

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4121 TAU	Kirkesogn	06110101 Strand
Grunnkrets	207 Bjørheimsbygd	Tettsted	
Valgkrets	2 Tau		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300337772		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	06.02.2014
2	300337784		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	06.02.2014

1: Bygning 300337772: Enebolig (111), Ferdigattest 06.02.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	188
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	188
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	165
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	26.11.2012	30.11.2012	
Ferdigattest	06.02.2014	06.05.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lynghaugvegen 98	H0101	25/119	188	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	94	0	94	0	0	0
U01	0	94	0	94	0	0	0

2: Bygning 300337784: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 06.02.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	46
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.11.2012	30.11.2012	
Igangsettingstillatelse	28.11.2012	30.11.2012	
Ferdigattest	06.02.2014	06.05.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	25/119	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43	43	0	0	0

STRAND KOMMUNE
Arkivsak 09/1584-28
Journalpost 12/7255
Kopi til
U.off. §
30 MARS 2012
Saksb. SKATON
Virk. PLF
Arkivnr. 25/65/59

STATENS KARTVERK

STRAND KOMMUNE
POSTBOKS 115
4126 JØRPELAND

Deres ref.:	Vår ref.: Sak/dok.: 5670185/244824	Dato: 29.03.2012

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumentet som er tinglyst med dokumentnummer 244824/2012.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS
Postadresse: 3507 HØNEFOSS
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238
www.tinglysing.no

MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.
1130 Strand 4100 JØRPELAND 964978751	J 197/09 Målebrev nr.: M 4/12 Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	25	119	
	Bruksnavn/adresse: Lynghaugvegen 98		
Areal	844 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

		Gnr.	Bnr.	Fnr.
Dato for forretningen	20.3.2012			
Rekvirent	Strand kommune	25	59	
Bestyrer	Sven Norland			
Forretning	Kart- og delingsforretning (kontorforretning) over en parsell av gnr. 25 bnr. 59. Tomt nr. 22 på reguleringsplan.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Jørpeland	20.03.2012	Tone Skaar Tone Skaar	Anne Grete Ravnaas Anne Grete Ravnaas

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 244824
26 MARS 2012
STATENS KARTVERK

Bækkan

Påtegninger (rettelser o.l.)

Kjøper : Anne Margrete Bækken

Boligtomt

Regplan: 15.12.2010

Gnr	Bnr	Festenr
25	119	

Representasjonspunkt
X 6552813 Y 329569

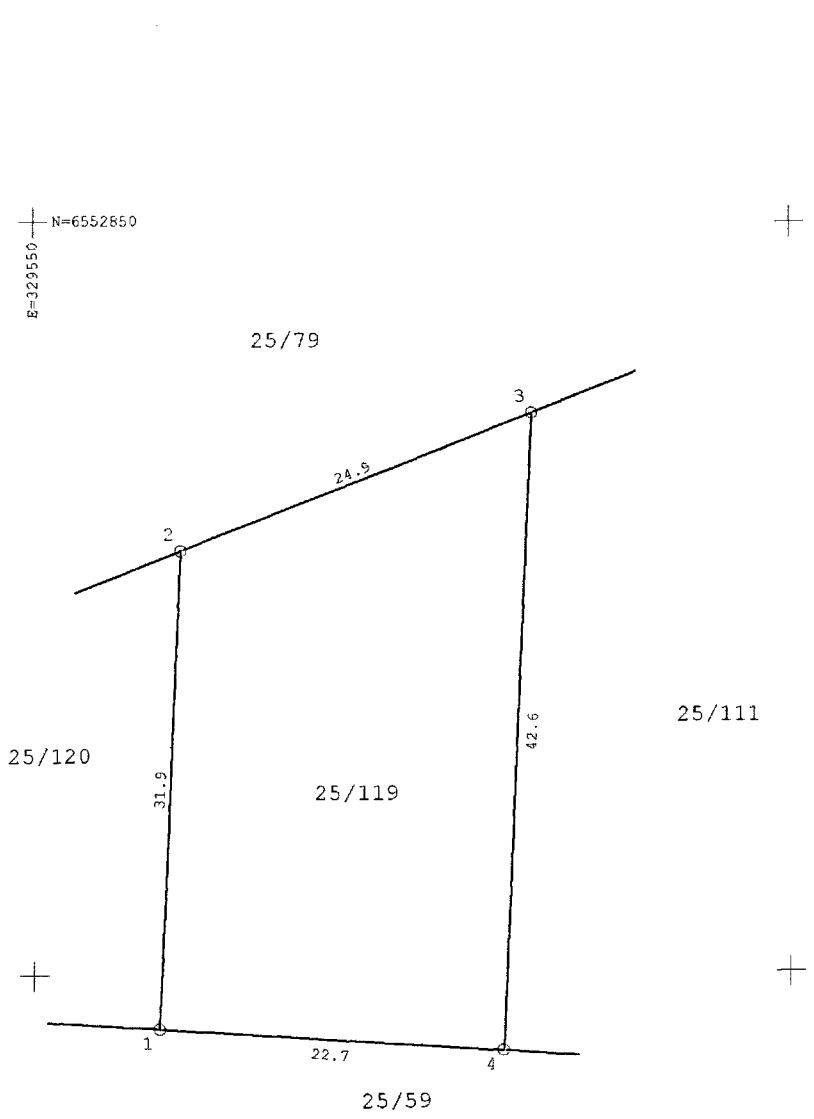
Kartblad	X	Landsnett
32-05-473-115-21-10		

Målestokk	Areal
1: 500	844 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
J 197/09

Målebrev nummer
M 4/12



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koord	E-koord	Side	Radius
1		6552796.4	329558.3	31.9	
2		6552828.2	329559.8	24.9	
3		6552837.4	329582.9	42.6	
4		6552794.8	329581.0	22.7	

Produktet ble levert uten dokumenter.

Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126 JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato: 26.05.2026

Eiendomsinformasjon

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

Kommunenr.	1130	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	119	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lynghaugvegen 98, 4121 TAU								

Målebrev	☒
Skylddeling	☐
Seksjonering	☐
Kommunale avgifter	☒
Kommentar:	

Godkjente bygningstegninger

Bygningstegninger leveres på pdf format	☒
Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Foreligger ferdigattest:	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐
Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	☐

Kommentar:	

Vann og avløp registrert på eiendommen

Er registrert som abonnent på kommunalt vann	☒
Er registrert som abonnent på kommunalt avløp	☒

Er ikke registrert som abonnent på kommunalt vann	☐
Er ikke registrert som abonnent på kommunalt avløp	☐

Eiendommen har innstallert vannmåler	☐

Eiendommer som betaler etter målt forbruk, betaler inn et akontobeløp basert på fjorårets forbruk og avregning skjer i 1. termin året etter. Ved eventuell hjemmelsovergang utenom dette må oppgjør foretas mellom ny og gammel eier, og det anbefales derfor at vannmåler blir avlest.

Kommentar:

Adkomst til eiendommen

Offentlig veg	☐
Privat veg	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.
Det gjøres oppmerksom på at noen eiendommer kan være tilknyttet kommunalt VVA-nett via private stikkledninger.

Utskriftsdato: 18.05.2026

Eiendomskart for eiendom 1130 - 25/119//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	844,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6552812,62	**Øst**	329568,51	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6552794,81	329580,97	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,58	
2	6552796,35	329558,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,68	
3	6552828,19	329559,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,87	
4	6552837,35	329582,85	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,85	

Returneres til :
Ryfylke Eiendomsmegling AS
Oldeidegården
4100 JØRPELAND
Org. nr.: **987 031 204** Ref. nr.: **2938**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
412154

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1130	STRAND	25	119			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 399.500,- ***TreHundreNittiNiTusenOgFemHundre00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 7 Opphør av samboerskap [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 399.500

Doknr: 527196 Tinglyst: 29.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
96 49 78 751	Strand Kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
15 01 87 [redacted]	Stian Østerhus	[X] Ja [ ] Nei	1/2
10 02 92 [redacted]	Susanne Oen Lillehavn	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Vedlegg 1 til skjøte 04.03.2010 tinglyses på eiendommen.

Gjerdeplikt. Vedlegg 2 til skjøte 04.03.2010 tinglyses på eiendommen.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Jørpeland 240512

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
STRAND KOMMUNE
HELGE STEINSVÅG

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ryfylke Eiendomsmegling AS
Marianne Torbjørnsen
Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 51 74 55 00 - Mob. 45 20 15 22

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Vedlegg 1 til skjøte 04.03.2010:

1. Strand kommune org.nr. 964 978 751 har rett til vederlagsfritt å ha stående rekkverk, autovern, graveskråninger og/eller fyllinger på tomten.
Dersom det skal fjernes vegfyllinger eller graveskråninger, må endringen godkjennes av kommunen.

2. Strand kommune org.nr. 964 978 751 har rett til vederlagsfritt å ha liggende vann, avløp eller overvannsledninger over tomta.
Kommunen gis rett til å drive vedlikehold av ledningene med varig rett til adgang over eiendommen til alle tekniske anlegg for fremtidig tilsyn, vedlikehold og utbedring.
Det må ikke bygges over ledningene. Avstand til nærmeste bebyggelse skal i prinsippet ikke være under 2 meter fra ytterkant av rørledning.
Terrenget over ledningene må ikke senkes eller påfylles uten godkjenning av kommunen.
Kommunen foretar opprydding etter gravearbeider og etter eventuelle senere vedlikeholdsarbeider på ledningen/anlegget.

3. El.nettleverandør Lyse Elnett AS Org.nr. 980 038 408, Fibernettleverandør Lyse Tele AS org.nr.984 586 612 og Telenettleverandør Telenor ASA org.nr.982 463 718 har rett til vederlagsfritt å ha liggende kabler over tomta og ha gatelys(fundamenter) og kabelskap stående på tomta, og rett til å foreta nødvendig tilsyn og vedlikehold av installasjoner og kabler.

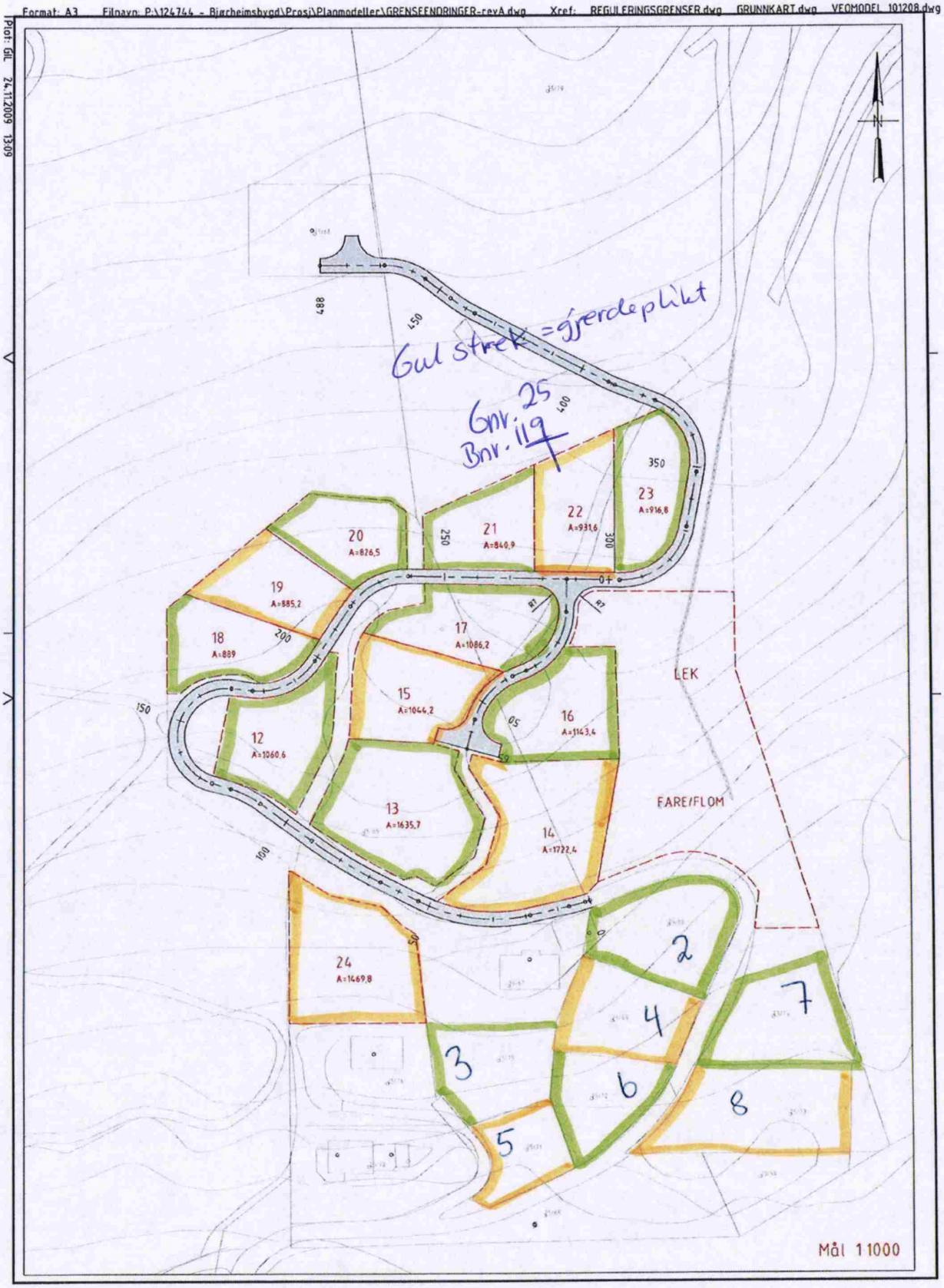
4. Hjemmelshaver er ansvarlig for skader på asfalt i kommunal veg som følge av gravearbeid på tomten. Disse skadene skal utbedres for hjemmelshavers regning.
Hjemmelshaver er også ansvarlig for at tomten ikke opparbeides i strid med krav til frisiktlinjer, jmf. reguleringsplan.

5. Gjerdeplikt som anvist på vedlagt kart: Vedlegg 2 til skjøte datert 04.03.2010

6. Strand kommune har gjenkjøpsrett dersom tomten ikke bebygges av kjøper innen 2 år regnet fra tinglysingsdato for skjøte.
Gjenkjøpsprisen skal være den samme som tinglyst kjøpesum.

Gjerdeplikt

Vedlegg 2
til skjøte
4/3-2010



MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune	
	1130 Strand
	4100 JØRPELAND
	964978751

J.nr. J 197/09

Målebrev nr. M 4/12

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	25	119	
	Bruksnavn/adresse: Lynghaugvegen 98		
Areal	844 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

		Gnr.	Bnr.	Fnr.
Dato for forretningen	20.3.2012			
Rekvirent	Strand kommune	25	59	
Bestyrer	Sven Norland			
Forretning	Kart- og delingsforretning (kontorforretning) over en parsell av gnr. 25 bnr. 59. Tomt nr. 22 på reguleringsplan.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Jørpeland	20.03.2012	Tone Skaar	Anne Grete Ravnaas
		Tone Skaar	Anne Grete Ravnaas

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagb

Doknr: 244824 Tinglyst: 26.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Kjøper :

Boligtomt

Regplan: 15.12.2010

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
25	119	

Representasjonspunkt
X 6552813 Y 329569

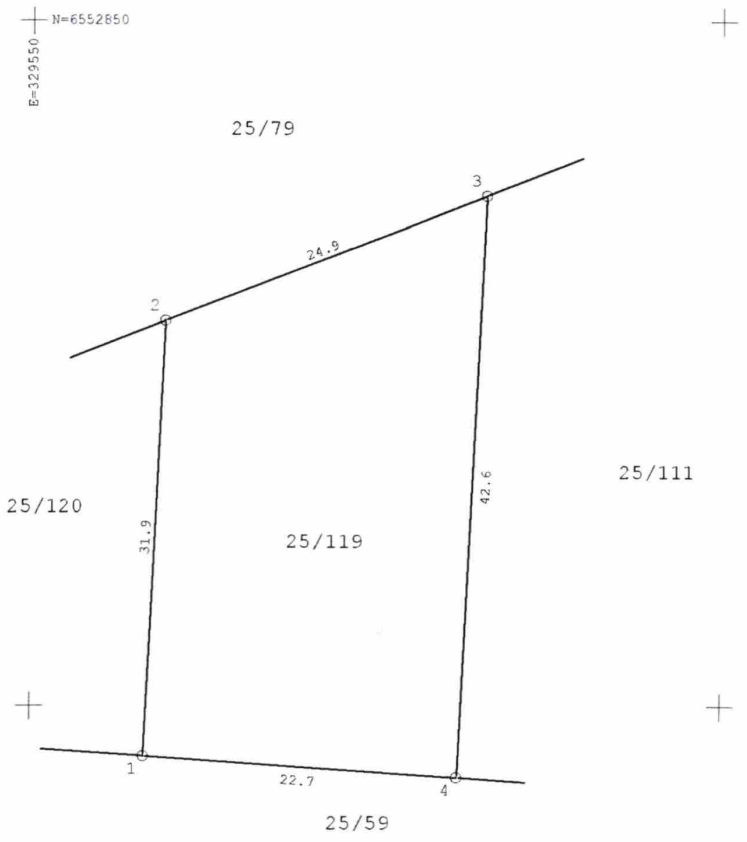
Kartblad		Landsnett
32-05-473-115-21-10	X	

Målestokk	Areal
1: 500	844 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
J 197/09

Målebrev nummer
M 4/12



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koord	E-koord	Side	Radius
1		6552796.4	329558.3	31.9	
2		6552828.2	329559.8	24.9	
3		6552837.4	329582.9	42.6	
4		6552794.8	329581.0	22.7	

GIS/LINE Målebrev

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Stian Østerhus	
Adresse:	
Kvitemyrv. 2	
Postnummer:	Poststed:
4100	Jørpeland
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
15.01.87[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 922750 Tinglyst: 02.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ivar nerhus	180359[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1130	Strand	25	79		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1130	Strand	25	119		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
29.10.12	Ivar Nerhus

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av gnr 25 bnr 119 Lynghaugv. 98 har rett til å bruke veien som ligger på eiendomen bnr 25 gnr 79 Lynghagv. 102 og 104 i felleskap som vist på vedlagte kart. Veien skal finansieres ved at eierne av Lynghaugveien 98, 102 og 104 skal dele utgiftene likt mellom seg.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

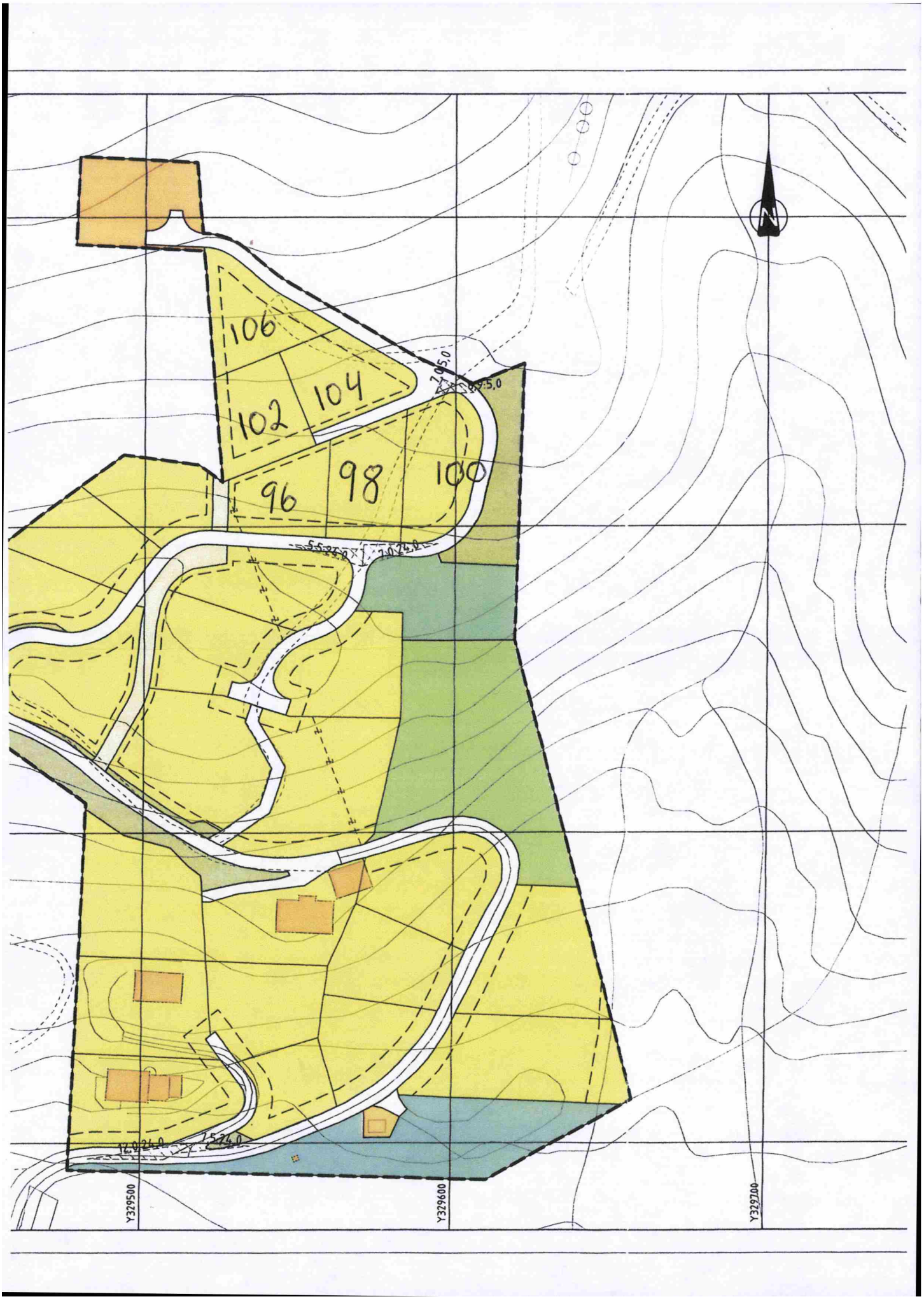
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Holta 29.10.12	Ivar Nerhus

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


106
102
104
96
98
100
N
Y329500
Y329600
Y329700

enova

Energiattest



Adresse	
Lynghaugvegen 98, 4121 TAU	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310039**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300337772**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **119**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
101,18 kWh/m²	**19 144 kWh**



Lynghaugvegen 98, 4121 TAU

Detaljering

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

Lynghaugvegen 98, 4121 TAU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.