DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Holevegen 33E

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Holevegen 33 E, 5417 STORD
STORD kommune
gnr. 38, bnr. 296

Sum areal alle bygg: BRA: 371 m² BRA-i: 371 m²



Befaringsdato: 23.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14205-1749 **Referansenummer:** VB8810

Autorisert foretak: Stord Boligtaksering AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stord Boligtaksering AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Øystein Mæland

Uavhengig Takstingeniør

om@stordboligtaksering.no

920 51 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig er oppført i 2010 og har kjeller, 1.etasje og 2.etasje. Det er balkong i 2.etasje og terrasse/uteområde i forbindelser med 1.etasje. Det er integrert garasje i kjeller. Bolig har en høy standard og fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn og grunnmur i betong. Yttervegger er primært i betongelement og enkelte vegger med bindingsverksvegger i tre. Det er etasjeskille i betongelementer og takkonstruksjon i tre. Utvendig tak med pappshingel og nedløp i aluminium. Vindu er i pvc med 3- lags glass og vindu i aluminium med 2- lags glass. Ytterdører er i pvc og aluminium. Det er elektrisk garasjeport i metall. Utvendig er det stående bordkledning og slipt betongelement. Det er balkong med tilkomst fra 2.etasje.

INNVENDIG Gå til side

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Fliser, betonggulv, parkett og laminat.
Vegger:Malte plater og mur.
Tak: Himlingsplater og nedsenket himling.

Det er vannbåren varme og varmekabler (bad/kjeller) i bolig.
Det er takspotter i fleste himlinger.

- Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ukjent om bygg er oppført med radonforebyggende tiltak.
- Det er åpen trapp mellom etasjer i bolig.
- Det er profilerte dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad - 2.etasje
Bad har gulvfliser med vannbåren varme, veggfliser og malte plater i tak med spotter. Bad er innredet med badekar, baderomsinnredning med 2 vasker, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

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

Bad - 1.etasje
Bad har gulvfliser med vannbåren varme, veggfliser og malte plater i tak med spotter. Bad er innredet med dusjhjørne med glassdør, baderomsinnredning med vask og vegghengt toalett.

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

Vaskerom - 1.etasje
Vaskerom har gulvbelegg med vannbåren varme, baderomsplater på vegg og malte plater i tak. Bad har innredning med vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask.

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

Bad - Kjeller

Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser og malte plater i tak med spotter. Bad er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask og dusjhjørne med glassvegger.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift i perioden 1997 - 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (Smchmit) har glatte fronter og benkeplate i stein og tre. Kjøkken har integrert kombiskap, steikeovn, microbølgeovn, kaffemaskin, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført.
Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekk fungerte på besøksdag.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1.etasje) har gulvfliser med vannbåren varme, fliser på vegg og malte plater i tak. Rom er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Stoppekran er på teknisk rom og fungerte på besøksdag.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Det er vannkran på utvendig husvegg med varmt og kaldt vann.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.
- Det er montert sentralstøvsuger i bolig.
- Det er vannbåren varme i bolig med fordelerskap i alle etasjer.
- Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.
- Det er røykvarslere og brannslukker i bolig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.
- Det er drenering fra byggeår.
- Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate mot grunn.
- Forstøtningsmurer er av naturstein.
- Det er lett skrående tomt med platting og asfaltert område rundt bolig.
- Det er avløpsrør og vannledning av plast (PEL).
- Vann og avløp er offentlig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

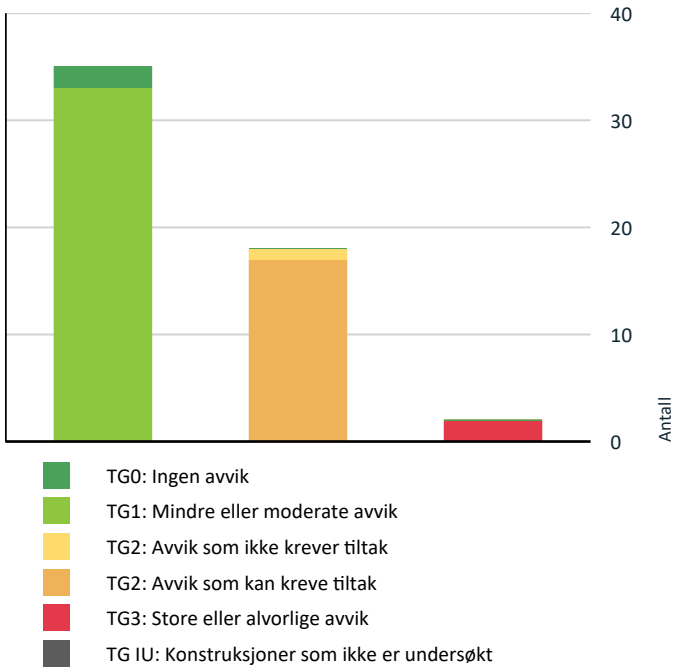
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest på bolig. Plantegninger i underetasje stemte ikke helt med faktiske forhold. Endringer er ikke byggesøkt.

Stord Boligtaksering AS
Sæ 132
5417 STORD

Sammendrag av boligens tilstand

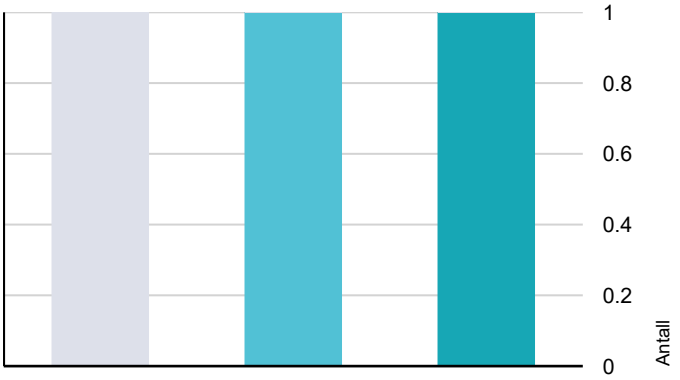
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

System for vannbåren varme og sentralstøvsuger er ikke funskjonstestet på besøksdag.
Det var i enkelte boder mye oppbevaring med redusert mulighet for inspeksjon.
Bolig var bebodd og innredet på besøksdag.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom - 1.etasje > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - Bindingsverkskonstruskjoner	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad - 2.etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad - 2.etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1.etasje > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1.etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad - 1.etasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom - 1.etasje > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad - Kjeller > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad - Kjeller > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad - Kjeller > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Standard
Boligen har en høy standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Montert el- bil lader. Montert av Aritech.
2023	Modernisering	Det er gjort utbedringer/modifikasjoner på system for vannbåren varme. Arbeid utført av RHS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det var stedvis stående vann på tak i renne.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør etableres fall over alle deler av tak.
Regelmessig inspisering og rengjøring av sluk er nødvendig for å redusere risiko for fuktskader videre nes i konstruksjon.



Det var stående vann på besøksdag. Det var pent vær på besøksdag.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp er i aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Det er yttervegger i slipte betongelement.



TG 2 Veggkonstruksjon - Bindingsverkskonstruskjoner

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning (royal impregnering).

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis var det ikke tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning. Det var stedvis heller ikke tegn til museband under kledning. På nord side er det lite klaring mellom terreng og nedre del av kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det var ikke tegn på skader som følge av manglende lufting eller klaring mot terreng. Kledning fremstår i normal stand. Manglende museband øker fare for mus i bolig.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Det er takkonstruksjon i tre. Konstruksjon er skjult og inspisert fra tak og fra 2.etasje.

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass og aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble observert to vinduer (pvc) med løst håndtak i stue (2.etasje) og soverom (2.etasje).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Dører

Dør mellom garasje og bolig med brannklassifisering (B60).
To elektrisk garasjeporter i metall.
Terrassedør i pvc med isolerglass fra soverom.
Terrassedør i pvc med isolerglass fra bad i 1.etasje.
Hovedinngangsdør i metall med isolerglass.
Skyvedør i metall med 3- lags glass på kjøkken.
Balkongdør i pvc med isolerglass på soverom.
Balkongdør i pvc med isolerglass på soverom 2.
Balkongdør i pvc med isolerglass i gang.

Ene balkongdøren i 2.etasje ble ikke funksjonstestet siden det sto en pult fremfor.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med tilkomst fra 2.etasje. Balkong har betongdekke med pappshingel. Det er lagt løse terrassekasser med terrassebord over dekke. Rekkverk er i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er råteskader på deler av terrassedekke.
Pappshingel under terrassebord er tildekket og ikke synlig.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsgrad (TG3) er satt på bakgrunn av skade på terrassedekke. Skade kom som følge av at terrassekasser ble oppbevart opp på hverandre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp i natursteinsmur.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er følgende overflater i bolig.
Gulv: Fliser, betonggulv, parkett og laminat.
Vegger: Malte plater og mur.
Tak: Himlingsplater og nedsenket himling.

Det er vannbåren varme og varmekabler (bad/kjeller) i bolig.
Det er takspotter i fleste himlinger.

Overflater er vurdert med normal bruksslitasje. Det var enkelte hakk og slitasjemerker i parkett i stue.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ukjent om bygg er oppført med radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,5%. Det ble i tillegg tatt indikasjonsmålinger på veggplater enkelte steder uten tegn til fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Det er åpen trapp mellom etasjer i bolig.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Det er profilerte dører og skyvedører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

Generell

Bad har gulvfliser med vannbåren varme, veggfliser og malte plater i tak med spotter. Bad er innredet med badekar, baderomsinnredning med 2 vasker, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

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

2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til over 25 mm i dusjsone. Det er målt 10 mm fra dør til sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og slukrenne i dusjsone. Smøremembran er med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dør.

2. ETASJE > BAD - 2.ETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

Generell

Bad har gulvfliser med vannbåren varme, veggfliser og malte plater i tak med spotter. Bad er innredet med dusjhjørne med glassdør, baderomsinnredning med vask og vegghengt toalett.

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



1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25 kun i dusjsone.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er kun fall i dusjsone. Ved lekkasje utenfor dusjsone er det usikkert hvor vann renner.
Det er ujevnher og bom i fliser i dusjsone. Det er skade på fuger.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dør.

1. ETASJE > BAD - 1.ETASJE

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

Generell

Vaskerom har gulvbelegg med vannbåren varme, baderomsplater på vegg og malte plater i tak. Bad har innredning med vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask.

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

1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

TG 3 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sluk ligger 10 mm høyere en ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

Tilstandsrapport

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerom er innredet med vaskemaskin, tørketrommel og utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

TG 2 **Ventilasjon**

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det var ikke tilstrekkelig avtrekk fra anlegget til tross at det var på maks.
I vindu var det svertesopp som er tegn på dårlig ventilering.
Det er kun 5 mm luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Ventilasjonsanlegg må sjekkes av fagperson. Eier har opplyst at det er bestilt service på anlegg 06.06.2025.
Det bør lages mer spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM - 1.ETASJE

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Det ble tatt indikasjonsmålinger på baderomsplater på vaskerom uten tegn til fukt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

KJELLER > BAD - KJELLER

Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser og malte plater i tak med spotter. Bad er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask og dusjhjørne med glassvegger.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift i perioden 1997 - 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Eier har opplyst at bad har vert lite og aldri i bruk. Det var ikke lys på rom på besøksdag så det ble benytte hodelykt.



KJELLER > BAD - KJELLER

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD - KJELLER

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke fall mot sluk utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er ikke terskel på dør. Ved lekkasje fra vask eller vegghengt toalett kan vann renne ut dør.

KJELLER > BAD - KJELLER

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KJELLER > BAD - KJELLER

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med vask veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD - KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk fra balansert ventilasjon og tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Det var begrenset avtrekk selv om anlegg ble satt på fullt. Nærmere undersøkelse av fagperson kreves.

KJELLER > BAD - KJELLER

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger inn mot bad. Det er tatt indikasjonsmålinger i dusjsone uten tegn til fukt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført på besøksdag.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken (Smchmit) har glatte fronter og benkeplate i stein og tre. Kjøkken har integrert kombiskap, steikeovn, microbølgeovn, kaffemaskin, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Benkeplate i tre har enkelte merker. Fuge i bakkant av benkeplate har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkken fungerer med avvik i benkeplate.
Det bør legges ny silikonfuge mellom vegg og benkeplate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekk fungerte på besøksdag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Display for styring av avtrekk var tregt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes utbedring eller bytte av styrepanel.

SPESIALROM

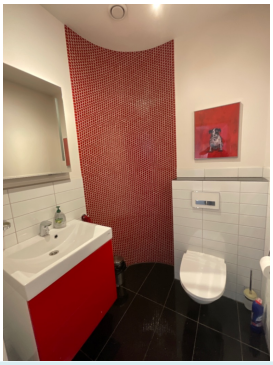
1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulvfliser med vannbåren varme, fliser på vegg og malte plater i tak. Rom er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med vask.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er på teknisk rom og fungerte på besøksdag. Det er sluk i gulv like under rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og er skjulte.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg er plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mugg/fuktighet i filter i balansert ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Filter på balansert ventilasjonsanlegg må skiftes.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

Det er nødvendig med regelmessig skifte av filter for at anlegg skal fungere optimalt.

Eier har opplyst at ventilasjon vil bli rengjort og filter vil bli skiftet den 06.06.2025 av Nordisk Ventilasjonsrens.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er vannkran på utvendig husvegg med varmt og kaldt vann. Kran fungerte på besøksdag.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er integrert i varmepumpe og er på ca. 200 liter. Tank er plassert på teknisk rom.



TG 1 Sentralstøvsuger

Det er montert sentralstøvsuger i bolig. Støvsuger er ikke funksjonstestet på befaring.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i bolig med fordelerskap i alle etasjer. Det er på generelt grunnlag anbefalt med service på anlegg. Anlegg har en Diplomat (Thermia) varmepumpe som effektiviserer forbruket og har ulike funksjoner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.
Ifølge kursoversikt i skap er det kursfordeling slik:
1 x 10A, 15 x 16A og 4 x 25A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det ble montert AMS måler i 2019. Det er tilhørende samsvarserklæring i skap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke foreligger samsvarserklæring eller utført/dokumentert tilsyn på anlegget i nyere tid, så er det vurdert hensiktsmessig med et tilsyn av anlegg.

Generell kommentar

Det er ikke funnet synlige avvik på anlegg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og brannslukker i bolig. Det er på generelt grunnlag anbefalt med sjekk av brannslukkere og røykvarslere ved overtagelse.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drenering fra byggeår. Det er ikke opplyst om utbedringer av drenering.

Drenerende tiltak ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er stedvis synlig knotteplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate mot grunn.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Det er lett skrående tomt med platting og asfaltert område rundt bolig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er avløpsrør og vannledning av plast (PEL). Vann og avløp er offentlig.

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

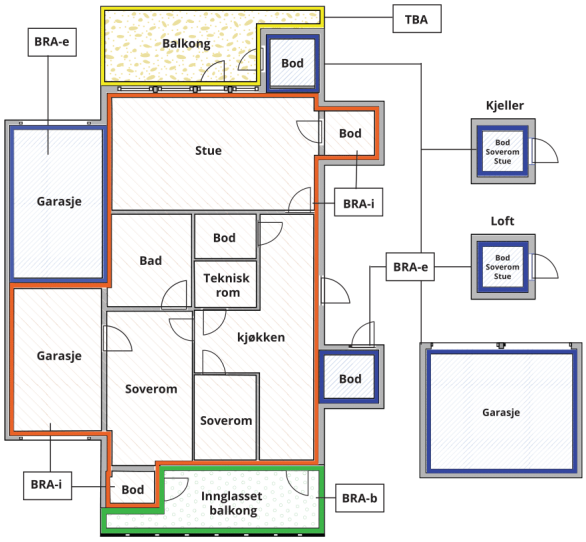
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
2. Etasje	110			110	27
1. Etasje	135			135	
Kjeller	126			126	
SUM	**371**				**27**
SUM BRA	**371**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang m/trapp, Bad - 2.etasje, Stue		
1. Etasje	Bad - 1.etasje, Vaskerom - 1.etasje, Garderobe, Soverom, Entré, Toalettrom, Gang m/trapp, Stue/kjøkken		
Kjeller	Bod, Gang m/trapp, Gang 2, Bod 2, Garasje, Bod 3, Teknisk rom, Kjellerstue, Gang 3, Bad - Kjeller		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på bolig. Plantegninger i underetasje stemte ikke helt med faktiske forhold. Endringer er ikke byggesøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	293	78

Kommentar

Enebolig

Boder og garasje er vurdert som sekundært areal. Garderobe er vurdert som primært rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Øystein Mæland	Takstingeniør
	Inger Elin Torkildsen Skorpen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	38	296		0	531.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holevegen 33 E

Hjemmelshaver

Skorpen Inger Elin Torkildsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde med flott utsikt ut over Lervik.

Adkomstvei

Det er privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse
Planidentifikasjon: R016006
Plannavn: Gnr 38 bnr 13, Holevegen

Om tomten

Tomt er på 531 m² med asfaltert tun og parkering i garasje. Det er pent opparbeidet uteområde rundt bolig.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til egenerklæring og salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.05.2025	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen og fått rapport til gjennomlesning.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VB8810

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EiendomsmeglerVest

Gjensidige

Egenerklæring

Holevegen 33E, 5417 STORD

09 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holevegen 33E	Holevegen 33E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

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 2010

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Skorpen, Inger Elin Torkildsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble i 2018 oppdaget vannlekkasje fra tak til 2 soverom i 2. etg. og videre til tak/vegg i 1. etasje.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Taket ble tekket og lekkasjen stoppet. Fukt ble tørket ut. Vegger og golv i soverommene i 2. etasje ble skiftet. Tak og vegg i 1. etasje ble malt på ny.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon Haugesund

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rør ble skiftet og bygd om.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RHS Rør og Handverk Service

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Tilkomstvegen til boligen er privat veg som tilhører bnr. 13/g.nr 38. Vegen, parkeringsplass og lekeplass tilhører bnr. 13/g.nr 38 men er fellesområde for bnr. 296/gnr. 38, bnr. 297/gnr. 38, bnr. 298/gnr. 38 og bnr. 299/gnr. 38 (tinglyst rettighet).

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94837931

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Skorpen, Inger Elin T	**2025-05-09**

Identification

bankID Skorpen, Inger Elin T

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Skorpen, Inger Elin T	09/05-2025 16:06:36	BANKID

EiendomsmeglerVest

Gjensidige

Egenerklæring

Holevegen 33E, 5417 STORD

09 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holevegen 33E	Holevegen 33E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

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 2010

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Skorpen, Inger Elin Torkildsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble i 2018 oppdaget vannlekkasje fra tak til 2 soverom i 2. etg. og videre til tak/vegg i 1. etasje.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Taket ble tekket og lekkasjen stoppet. Fukt ble tørket ut. Vegger og golv i soverommene i 2. etasje ble skiftet. Tak og vegg i 1. etasje ble malt på ny.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon Haugesund

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rør ble skiftet og bygd om.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RHS Rør og Handverk Service

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Tilkomstvegen til boligen er privat veg som tilhører bnr. 13/g.nr 38. Vegen, parkeringsplass og lekeplass tilhører bnr. 13/g.nr 38 men er fellesområde for bnr. 296/gnr. 38, bnr. 297/gnr. 38, bnr. 298/gnr. 38 og bnr. 299/gnr. 38 (tinglyst rettighet).

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94837931

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Skorpen, Inger Elin T	**2025-05-09**

Identification

bankID Skorpen, Inger Elin T

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Skorpen, Inger Elin T	09/05-2025 16:06:36	BANKID

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Skorpen, Inger Elin T	25.04.1969	BANKID	28.10.2025 15:55

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 296	**Kommune:**	4614	Stord
Adresse:				
Veiadresse:	Holevegen 33 E, gatenr 1043 5417 Stord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	308 2	Kringsjå Leirvik
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7050101 5053	Stord Leirvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.02.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	531,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.09.2022	Avgiver	4614/38/192	-630,8
	Matrikkelført:	19.09.2022	Berørt	4614/38/296	0,0
			Berørt	4614/38/297	0,0
			Berørt	4614/38/304	0,0
			Berørt	4614/38/311	0,0
			Berørt	4614/38/313	0,0
			Berørt	4614/38/315	0,0
			Mottaker	4614/38/312	630,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.09.2022	Avgiver	4614/38/192	-800,0
	Matrikkelført:	19.09.2022	Berørt	4614/38/65	0,0
			Berørt	4614/38/296	0,0
			Berørt	4614/38/304	0,0
			Berørt	4614/38/312	0,0
			Berørt	4614/38/314	0,0
			Berørt	4614/38/315	0,0
			Mottaker	4614/38/313	800,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.10.2020	Avgiver	4614/38/192	-630,6
	Matrikkelført:	16.10.2020	Berørt	4614/38/296	0,0
			Berørt	4614/38/297	0,0
			Berørt	4614/38/304	0,0
			Berørt	4614/38/311	0,0
			Mottaker	4614/38/312	630,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.10.2020	Avgiver	4614/38/192	-800,7
	Matrikkelført:	16.10.2020	Berørt	4614/38/65	0,0
			Berørt	4614/38/296	0,0
			Berørt	4614/38/304	0,0
			Berørt	4614/38/312	0,0
			Mottaker	4614/38/313	800,8
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4614/38/296	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.11.2013	Avgiver	4614/38/188	-682,8
	Matrikkelført:	21.11.2013	Berørt	4614/38/13	0,0
			Berørt	4614/38/35	0,0
			Berørt	4614/38/65	0,0
			Berørt	4614/38/192	0,0
			Berørt	4614/38/264	0,0
			Berørt	4614/38/296	0,0
			Mottaker	4614/38/304	682,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.11.2013	Berørt	4614/38/1	0,0
	Matrikkelført:	21.11.2013	Berørt	4614/38/13	0,0
			Berørt	4614/38/35	0,0
			Berørt	4614/38/65	0,0
			Berørt	4614/38/188	0,0
			Berørt	4614/38/192	0,0
			Berørt	4614/38/264	0,0
			Berørt	4614/38/296	0,0
Feilretting	Forretning:	05.10.2010	Avgiver	4614/38/13	-531,9
	Matrikkelført:	05.10.2010	Berørt	4614/38/188	0,0
			Berørt	4614/38/192	0,0
			Mottaker	4614/38/296	531,9
Feilretting	Forretning:	01.10.2010	Berørt	4614/38/188	0,0
	Matrikkelført:	01.10.2010	Berørt	4614/38/192	0,0
			Berørt	4614/38/297	0,0
			Mottaker	4614/38/296	0,0

Kartforretning	Forretning:	02.08.2010	Avgiver	4614/38/13	-499,6
	Matrikkelført:	30.08.2010	Berørt	4614/38/189	0,0
			Berørt	4614/38/192	0,0
			Berørt	4614/38/260	0,0
			Berørt	4614/38/296	0,0
			Berørt	4614/38/298	0,0
			Mottaker	4614/38/297	499,6
Kartforretning	Forretning:	02.08.2010	Avgiver	4614/38/13	-531,9
	Matrikkelført:	30.08.2010	Berørt	4614/38/188	0,0
			Berørt	4614/38/297	0,0
			Berørt	4614/38/298	0,0
			Mottaker	4614/38/296	531,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.01.2008	Avgiver	4614/38/13	-525,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4614/38/296	525,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Holevegen 33 E	Bolig	361,0	Kjøkken	8	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	152,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	361,0	Igangset.till.:	14.07.2009
Energikilde:	Elektrisitet, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	18.12.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	361,0	Midl. brukstil.:	07.12.2010
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300079607			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			130,0		130,0				
H01	1		128,0		128,0				
H02			103,0		103,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 296 i 4614 STORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.05.2025 kl. 10.53
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.05.2025 kl. 10.51

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/233299-1/200 25.02.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
SKORPEN INGER ELIN TORKILDSEN
FØDT: 25.04.1969

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2009/705697-1/200 23.09.2009 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/272266-1/200 14.03.2023 11:21 ** MASSETRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2015/249559-1/200 19.03.2015 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/273042-1/200 14.03.2023 12:51 ** MASSETRANSPORT

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/327229-1/200 19.03.2019 10:04 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/280402-1/200 15.03.2023 15:21 ** MASSETRANSPORT

FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2008/72256-1/200 25.01.2008 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4614 GNR: 38 BNR: 13

2020/1896357-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1221 GNR: 38 BNR: 296

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

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stord

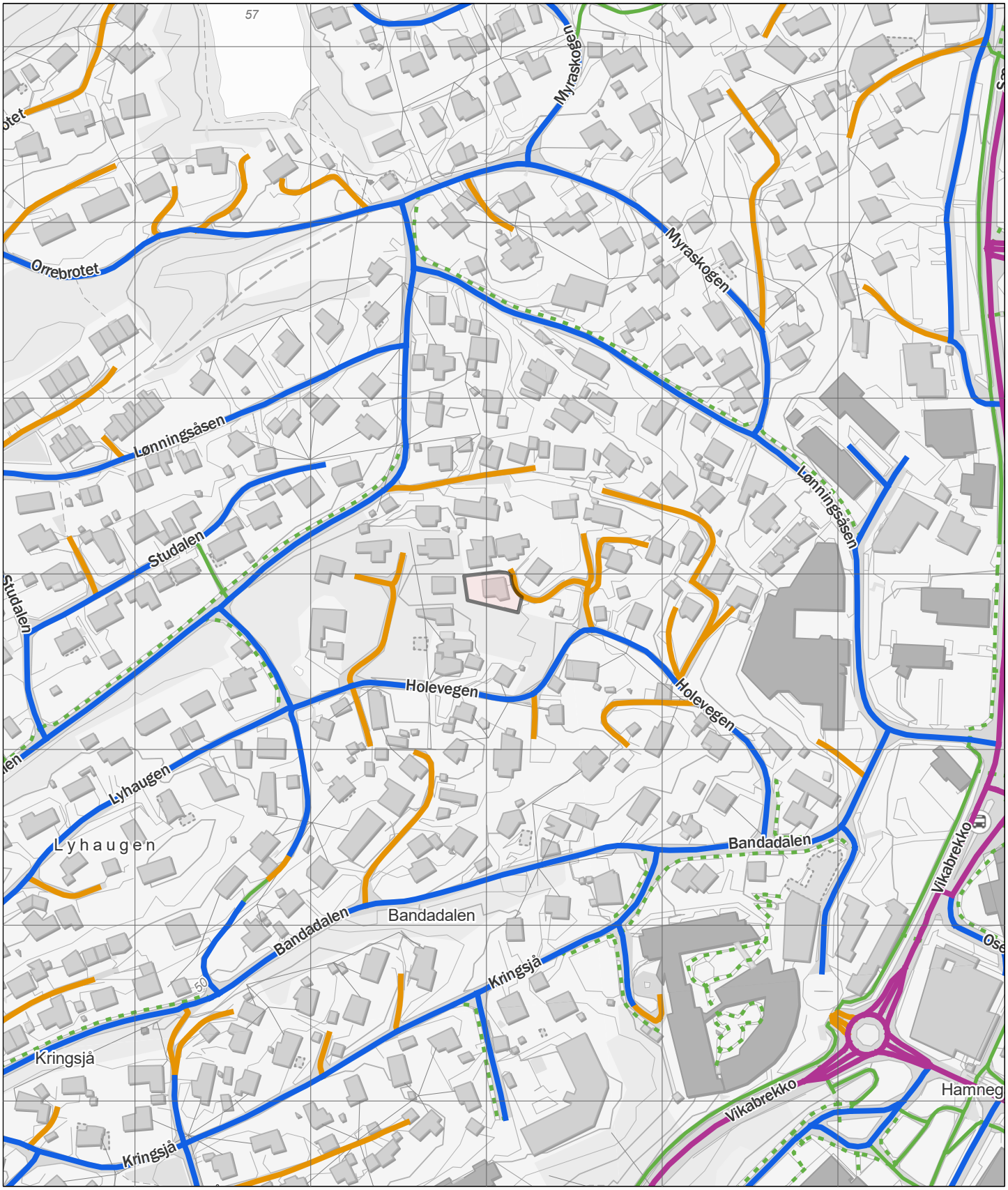
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/296/0/0

Adresse: Holevegen 33E, 5417 STORD

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 05/05/2025



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

ambita

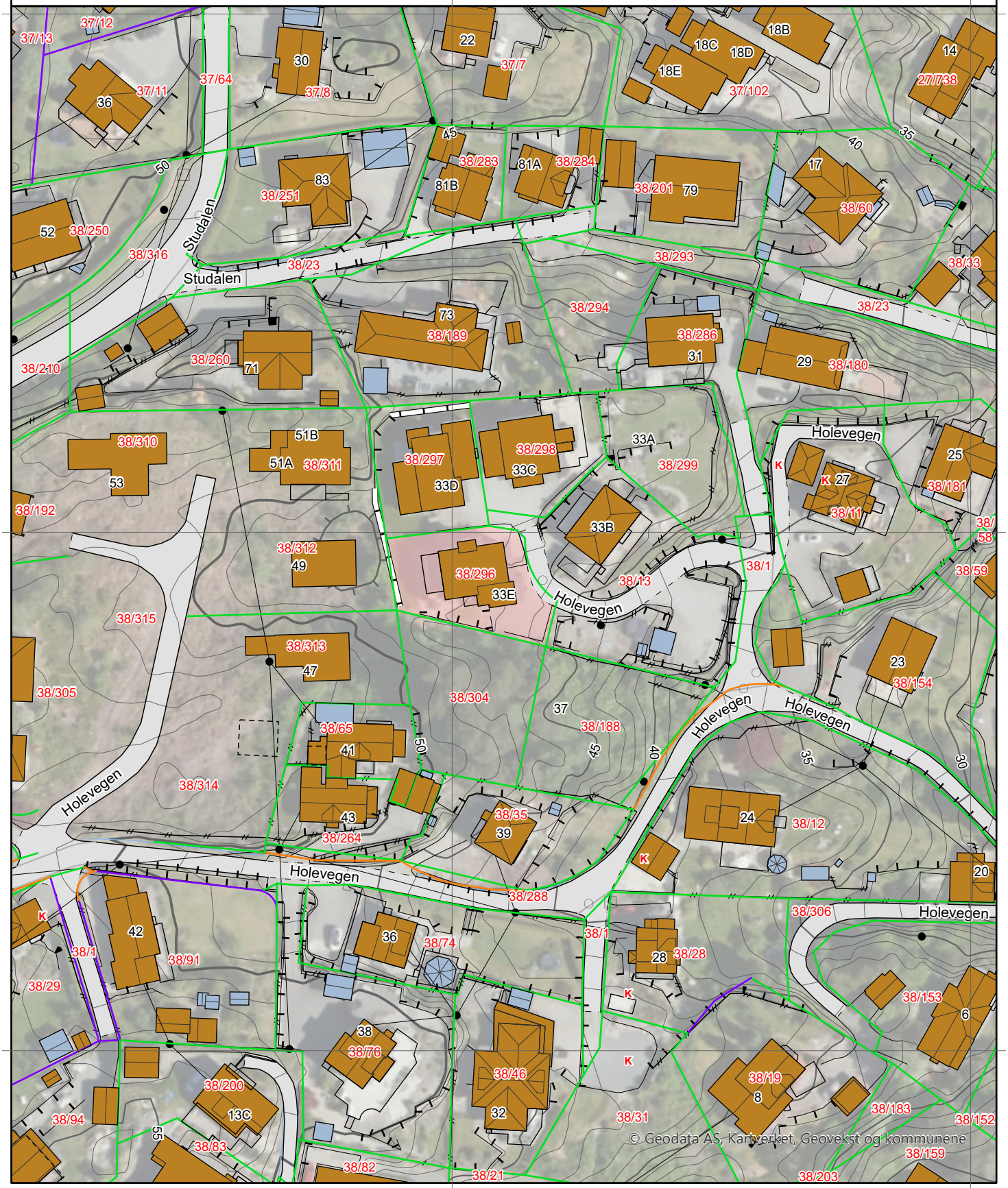
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/38/296/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2025



0 25 50 m

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

ambita

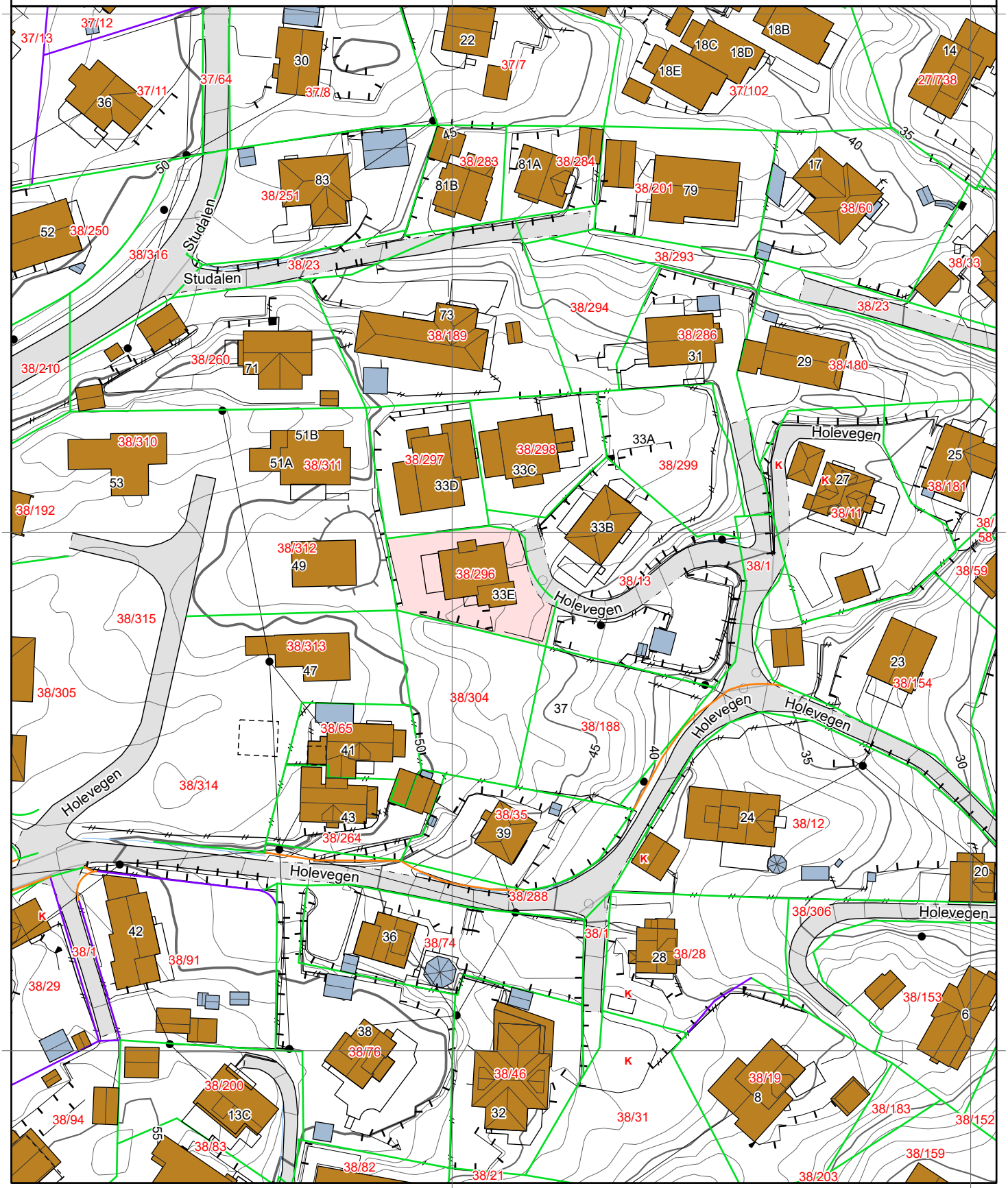
Kommune: 4614 Stord
Eiendom: 4614/38/296/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2025



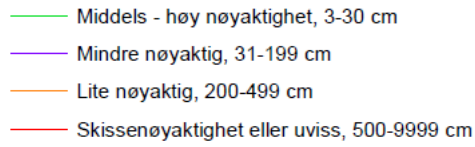
0 25 50 m

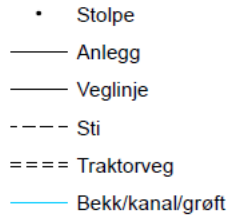
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

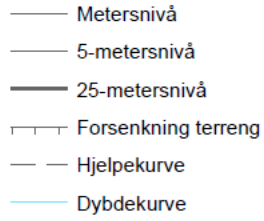


Eiendomsgrenser

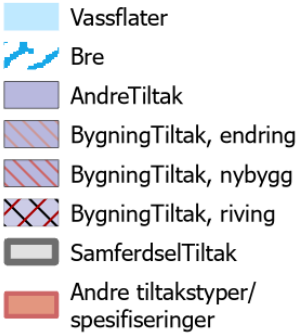




Høydekurver







Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

E-post: rbo@stord.kommune.no

Utskriftsdato: 05.05.2025

Tilleggsinformasjon

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Holevegen 33E, 5417 STORD								

Informasjon: Brann og redning har ikkje registrert noko fyringsanlegg i dette objektet.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

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

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	307721634	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300079607	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Holevegen 33E, 5417 STORD

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 307721634

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
05.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4614 STORD

Gnr 38 Bnr 296 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Holevegen 33E, 5417 STORD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 431 486
Som sekundærbolig:	kr 5 725 945

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

E-post: rbo@stord.kommune.no

Utskriftsdato: 06.05.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Holevegen 33E, 5417 STORD								

Finst det ubetalte gebyrer / eigedomsskatt ?	Ja ☐	Nei ☒
Kommentar:		
Finst det inkassokrav / legalpant ?	Ja ☐	Nei ☒
Kommentar:		
Vedlegg:		
Kontonummer: 3201 23 04802		
Kid:		

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holevegen 33E, 5417 STORD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	5 725 945,00 kr
Skatt	6 134,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	1.8 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord
Telefon: 53496600

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holevegen 33E, 5417 STORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	16 761,72 kr
Eiendomsskatt	11 139,00 kr
Renovasjon	3 112,56 kr
Vann	13 887,12 kr
Sum	**44 900,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vatn abonnement bustad/fritid	1 stk	4 913,00 kr	1/1	0 %	4 913,00 kr	1 637,65 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	324.9 m^3	28,11 kr	1/1	0 %	9 133,75 kr	3 044,60 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	1 stk	5 191,00 kr	1/1	0 %	5 191,00 kr	1 730,35 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	324.9 m^3	36,15 kr	1/1	0 %	11 745,14 kr	3 915,05 kr
Abonnement renovasjon	1 stk	1 282,50 kr	1/1	0 %	1 282,50 kr	427,50 kr
B1 Bioavfall 140l	1 dunk	568,75 kr	1/1	0 %	568,75 kr	189,60 kr
P1 Papir 140l	1 dunk	277,50 kr	1/1	0 %	277,50 kr	92,50 kr
R1 Restavfall 140l	1 dunk	753,75 kr	1/1	0 %	753,75 kr	251,25 kr
G1 Glas og metall 140l	1 dunk	230,00 kr	1/1	0 %	230,00 kr	76,65 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**34 095,39 kr**	**11 365,15 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg 1

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

FORKLARINGAR:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MUA , minste uteopphaldsareal i m², er dei delane av tomta som er eigna til leik og opphald og som ikkje er bygd på eller avsett til køyring og parkering. Heile eller deler av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som del av uteopphaldsarealet. (TEK kap.5)

1. GENERELLE FØRESEGNER (PBL § 11-9)

§ 1.1 For område avsett til bygg og anlegg etter § 11-7 nr.1 er det krav om reguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak etter pbl §§ 20 – 1, 2 og 3. (pbl § 11-9 pkt.1)

§ 1.2 For områda B 11,T 11, I 11 og B1 (Heiane sør og 46/1, Horneland), B12 og B13 (Hystad og Hystad vest) og B10 – 14, B16, og ID15 (Tyse, Tyse – Vestlio, Tyse – Ørehaug og Tyse – hestesportsenter) skal det liggja føre områderegulering før detaljregulering kan vedtakast.

§ 1.3 Alle reguleringsplanar skal sendast Hordaland fylkeskommune for fråsegn, jf kulturminnelova § 9.

§ 1.4 Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturminnemiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak (pbl § 11-9 nr.7)

§ 1.5 Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka (pgl § 11-9 nr.6)

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

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

§ 1.8 Ved all planlegging og områdedisponeringar som omfattar sjøareal skal desse så tidleg som mogeleg verta lagt fram for Bergen

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

§ 1.9 Ved utbygging/ fortetting og ved utbygging i LNF – spreidd område skal det takast omsyn til eksisterande bygningar, anna kulturmiljø og landskap. (pbl § 11-9 nr.7)

§ 1.10 Ved tiltak i område der det ikkje ligg føre plankrav, skal regional kulturminneforvaltning ha saka til vurdering før vedtak vert fatta.

RETNINGSLINE:

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

TILHØVE TIL EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR OG KOMMUNEDELPLANAR:

§ 1.11 Ved fortetting, påbygg, tilbygg og bygging av garasjar på eksisterande bustadtomtar innanfor område som er omfatta av reguleringsplanar som framleis skal gjelda vert fastsett grad av utnytting i desse reguleringsplanane endra til prosent bygd areal maks 30% -BYA og maks bygd areal på garasje til maks 50 m² -BYA. Ved fortetting i desse områda gjeld elles kommuneplanen sine føresegner. I lista over reguleringsplanar som framleis skal gjelda er desse reguleringsplanane merka særskilt. (pbl § 11-9 nr.5)

RETNINGSLINE:

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

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

UTBYGGINGSAVTALAR, HEIMEL I PBL KAP. 17

§ 1.13 Etter kap.17 i pbl kan det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneigar/ utbyggjar om privat utbygging av eit område med pliktar og rettar for begge partar. Avtalen kan gjelda tilhøve som det er gjeve føresegner om i arealdelen til kommuneplanen eller reguleringsplan og elles regulera dei tilhøva som går fram av pbl § 17-3. Avtalen skal sikra at utbygging av område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskje og intensjonar slik dei er nedfelt i kommuneplanen eller reguleringsplan.

§ 1.14 Normalt skal det inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggingssaker med 20 eller fleire bustadeiningar eller der utbyggingsarealet er større enn 10 daa. Det kan og verta aktuelt å krevja at det skal inngåast avtaler for mindre prosjekt. Det skal alltid vurderast om det skal inngåast utbyggingsavtale der det er fastsett rekkjefølgjekrav i kommuneplanen, kommunedelplan eller reguleringsplan for gjennomføring av ekstern infrastruktur.

§ 1.15 Inngått utbyggingsavtale kan gå ut på at grunneigar eller utbyggjar skal sørgja for, eller heilt eller delvis kosta tiltak som er nødvendige for gjennomføringa av planvedtak. Kostnadene som vert belasta utbyggjar eller grunneigar må stå i rimeleg høve til utbygginga sin art og omfang, den belastninga den aktuelle utbygginga påfører kommunen og kommunen sitt bidrag og forpliktingar til gjennomføring av avtalen.

§ 1.16 Kommunen sine krav til innhald i utbyggingsavtale skal avklarast så tidleg som mogleg. Bindande avtale kan ikkje gjerast før det er vedteke reguleringsplan for området. Avtalen skal godkjennast av kommunestyret og dette kan tidlegast gjerast i same møtet som reguleringsplanen vert godkjent.

KLIMA OG ENERGI (PBL § 11-9 NR.3)

§ 1.17 Ved alle nye byggeområde skal det leggjast til rette for bruk av vassboren varme eller biogass.

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

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

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

RISIKO OG SÅRBARHEIT (PBL § 4.3)

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

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

§1.21 I eksisterande og planlagde område for bustader skal det vera uteareal til leike- og opphaldsareal for born og vaksne. Areala skal vera solrike, ha trafikksikker tilkomst, vera universelt utforma og ikkje liggja inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde.

§1.22 I område for frittliggjande småhus skal kvar bueeining over 60 m² ha minimum 150 m² uteopphaldsareal (MUA) på bakken. For kvar bueining under 60 m² er kravet 50 m².

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

§1.24 I sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg skal det vera minimum 15 m² felles uteopphaldsareal på bakken for kvar bueeining og minimum 6 m² private areal. Private areal kan vera ikkje overbygd del av terrassar, takterassar, balkongar, altanar og liknande.

§1.25 Innanfor 50 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til sandkasseleikeplass på minimum 150 m². Leikeplassen skal vera universelt utforma og innehalda minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker.

§1.26 Innafor 150 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til nærleikeplass på minimum 1000 m². Nærleikeplassen skal minimum innehalda 2 leikeapparat, sandkasse, bord, benker og ballfelt på min. 20 x 30 m med oppsett mål 2 x 5 m.

§1.27 Innanfor 500 m frå bustaden skal det i tillegg vera grendeleikeplass på minimum 3000 m². Grendeleikeplassen skal innehalda ballfelt på 40 x 60 m med oppsett mål 2x 5 m.

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

SKILT OG REKLAME (PBL §11-9 NR.5)

§1.29 Skilt og reklameinnretningar skal utførast på ein måte som etter kommunen si vurdering tilfredsstiller rimelege omsyn til estetikk både i seg sjølv og i høve til omgivnadane. Skilt skal vera samstemte med fasaden på bygget dei er plasserte på. Bygningen sine fargar og hovudoppdeling av fasaden skal respekterast.

§1.30 Skilt- og reklameinnretningar skal tilfredsstilla krava til mekanisk påkjenning og dei skal vedlikehaldast. Grafitti og lause plakatrestar skal straks fjernast. Lysarrangement som ikkje fungerer fullt ut skal sløkkjast inntil vedlikehald er utført. Skilt- og reklameinnretningar som ikkje lenger har nokon funksjon skal straks fjernast.

§1.31 Skilt- og reklameinnretningar som ikkje er direkte knytt til verksemda/ene som vert driven på eigedomen vert ikkje tillatne.

§ 1.32 Innan heile kommunen må skilt eller reklameinnretningar over 0,5 m2 ikkje setjast opp utan at kommunen etter søknad har gjeve løyve. Løyve kan berre gjevast inntil vidare eller for eit avgrensa tidsrom. Kommunen kan krevja søknad og for mindre skilt/ reklame.

§ 1.33 Skilt og reklameinnretning på laus fot skal ikkje vera til hinder for ferdsel eller til fare for fotgjengarar, syklistar, synshemma, rørslehemma eller andre.

§ 1.34 I ope naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde er det ikkje tillate å føra opp frittståande reklameskilt.

§ 1.35 Innanfor verneverdige bygningsmiljø er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar som ikkje er tilpassa karakteren i området.

§ 1.36 I reine bustadområde er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar.

§ 1.37 Arenareklame som er orientert inn mot sjølve arenaen er ikkje omfatta av føresegnene.

§ 1.38 Skilt og reklameinnretningar skal vera underordna og tilpassa bygget og ta omsyn til nabobygg. Det skal takast omsyn til arkitektonisk utforming, proporsjonar, fasadeinndeling, materialbruk og fargar.

§ 1.39 Skilt og reklameinnretningar skal ikkje vera samanhangande over heile bygningsfasaden.

§ 1.40 Skilt og reklameinnretningar skal ikkje plasserast på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesimsar utforma som lysande kassar vert ikkje tillate.

§ 1.41 For kvar verksemd vert det ikkje tillate meir enn eit uthengsskilt og eit veggskilt. For bygningar som inneheld fleire verksemder skal det utarbeidast ein samla skiltplan.

§ 1.42 Skilt kan lyssetjast, men då på ein slik måte at naboar, trafikantar og fasaden ikkje vert skadelidande. Lyskassar vert berre tillatne dersom dei høver inn arkitektonisk og lyskassane er utforma med lukka front og sider slik at berre tekst eller symbol gjev lys.

§ 1.43 Uthengsskilt skal av omsyn til sikt og ferdsel plasserast tilstrekkeleg høgt på fasaden. Slike skilt skal maksimalt stikka 1,0 m ut frå fasaden og storleiken skal ikkje vera over 0,5 m².

§ 1.44 Markiser skal avgrensast til vindaugsopningar og skal vera tilpassa bygningen si arkitektoniske utforming og fargebruk.

PARKERING: (PBL § 11-9 NR.5)

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

Verksemd/ føremål	Eining	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Frittliggjande småhus	Bueining over 90 m²	2 pl	2 pl
Frittliggjande småhus	Bueining 60 - 90 m²	1,5 pl	2 pl
Frittliggjande småhus	Bueining under 60 m²	1,0 pl	1 pl
Konsentrert småhus	Bueining over 90 m²	1,5 pl	2 pl
Konsentrert småhus	Bueining 60 – 90 m2	1,0 pl	2 pl
Konsentrerte småhus	Bueining under 60 m²	0,5 pl	1 pl
Bustadblokker og bustader i kombinerte bygg innanfor sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg	Bueining over 90 m²	1,5 pl	1,5 pl
Bustadblokker og kombinerte bygg	Bueining 60 – 90 m²	1,0 pl	1,5 pl
Bustadblokker og kombinerte bygg	Bueining under 60 m²	0,5 pl	1 pl
Fritidsbustad	Eining	1,0 pl	2 pl
Forretning	Pr.50 m² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Kontor	Pr. 50 m² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Industri og lager	Pr. 100 m² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Småbåtanlegg med inntil 20 båtplassar	Pr. båtplass	0,4 pl	0,3 pl
Småbåtanlegg med over 20 båtplassar	Pr. båtplass	0,3 pl	0,3 pl
Hotell/ overnatting	Pr. gjesterom Pr.tilsett	0,6 pl 0,5 pl	 0,5 pl
Treningssenter	Pr.50 m² BRA	1,0 pl	0,5 pl
Skular og barnehagar	Pr. tilsett	0,8 pl	1,0 pl
Idrettsanlegg			
Helseinstitusjonar	Pr. tilsett Pr.seng	0,8 pl 0,2 pl	1,0 pl

§ 1.46 *20 % av parkeringsplassane som vert kravd for gjennomføring av bustadprosjekt skal opparbeidast som gjesteparkeringsplassar.*

§ 1.47 *Minimum 5% av parkeringsplassane skal reserverast rørslehemma. Plassane skal plasserast nær hovudinngang og ved byggesøknad skal det dokumenterast at krava i Teknisk forskrift § 8-9 er oppfylt.*

§ 1.48 *Ved alle utbyggingar som krev meir enn 20 parkeringsplassar skal minimum 1 av parkeringsplassane leggjast til rette for bruk av el-bil.*

§ 1.49 *For større idrettsanlegg og messeområde skal det utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande kapasitet og løysing for parkering av bilar, el-bilar og syklar.*

§ 1.50 *Parkering i tilknyting til utbygging i Leirvik og Sagvåg skal i hovudsak leggjast i bygg, under bakken eller i bakkant, og ikkje langs gatefasaden .*

§ 1.51 *Ved utbygging i sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg kan utbyggjar kjøpa seg heilt eller delvis fri frå kravet om parkering for nye forretnings- og kontorareal. Frikjøpsbeløpet vert fastsett av kommunestyret og frikjøpsmidlane skal nyttast til opparbeiding av offentlege parkeringsplassar.*

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

§ 1.52 *Bygningar, anlegg og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av innbyggjarane som mogeleg. Reguleringsplanar og byggesøknader skal dokumentera at Teknisk forskrift sine krav til tilgjengeleg bueining og universell utforming kan oppfyllast.*

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

ESTETIKK: (PBL § 11-9 NR.6)

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

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

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

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

BYGNINGAR OG ANLEGG FOR BUSTADBYGG

§ 2.1 *I eksisterande bebygde område avsett til byggeområde for bustader og med eller utan reguleringsplan kan det fortettast med inntil to tomtar og med inntil to bueiningar på kvar tomt, og gjevast løyve til tilbygg, påbygg, ombyggingar og garasjar utan at det vert sett krav om reguleringsplan eller reguleringsendring dersom følgjande vilkår er oppfylt:* (pbl § 11-10 nr.1)

- *Minimum tomtestorleik 500 m²*
- *Maks 30%-BYA*
- *Maks 200 m²-BYA i tillegg til garasje på maks 50 m² – BYA*
- *Garasje maks BRA 70 m²*
- *Kommuneplanen sine krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er oppfylt*
- *Kommuneplanen sine krav til parkering er oppfylt*
- *Kommuneplanen sine krav til estetikk er oppfylt*
- *Maks 2 bueiningar på kvar tomt*
- *Veg-, vass- og avlaupsanlegga har tilstrekkeleg standard og kapasitet*

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

BYGNINGAR OG ANLEGG FOR FRITIDSBYGG

§ 2.3 *Følgjande tomter i Dåfjorden kan byggjast ut utan krav om reguleringsplan: Gnr/bnr 59/79, 59/81, 59/84, 59/85, 59/86, 59/117, og 59/119. Det kan maks byggjast ei hytte med ei bueining på kvar tomt med maks BYA 80 m², maks BRA 110 m², maks gesimshøgd 3,5 m og maks mønehøgd 6,0 m.* (pbl § 11-10 nr.1)

ANDRE TYPAR BYGNINGAR OG ANLEGG (MASSEDEPONI)

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

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

§ 3.1 I LNF- områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknyting til eksisterande gardstun. Det kan tillatast å byggja bustadhus nr. 2 på garden utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.2 Ved plassering av nye landbruksbygg inklusive våningshus og bustad nr. 2 på garden skal det takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden. Nye bygningar og konstruksjonar skal gjevast ei god plassering i høve til tun, vegetasjon og landskapsbilete. (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.3 Innafor 100- metersbeltet frå sjø og vassdrag er det tillate med nødvendige bygningar, landbruksgjerde, leskur eller andre tiltak som er nødvendige for landbruksdrifta utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11 nr.4)

§ 3.4 I LNF – spreidd kan det gjevast løyve til frådeling og bygging av nye bustader, fritidsbustader og naust og tilbygg, påbygg og ombyggingar utan krav om reguleringsplan dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. LNF-spreidd områda er lista opp i vedlegg B med tal på kor mange bustader som kan byggjast ut i perioden.

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustad-, fritidsbustad- og nausteigedomane som er lista opp i vedlegg C status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. Tiltak på eller nær Sefrak-registrerte bygg som er eldre enn 1850 og alle tiltak på dei opplista fritidsbustad-og nausteigedomane i vedlegg C skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering.

- *Tomtar for bustad- og fritidshus skal vera mellom 500 og 1000 m²*
- *Maks 30%-BYA*
- *Maks 200 m²-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA og maks 70 m² BRA*
- *Maks 2 bueiningar på kvar bustadeigedom*
- *Fritidsbustader skal ha maks 80 m²-BYA, maks 110 m² BRA maks gesimshøgd 3,5 m og maks mønehøgd 6,0 m*
- *Kommuneplanen sine krav om min MUA*
- *Kommuneplanen sine krav om parkering*
- *Kommuneplanen sine krav om estetikk*
- *Tilbygg eller påbygg på eksisterande bustadar og fritidsbustadar innanfor 100 – metersbeltet skal ikkje koma nærare sjøen enn eksisterande bygg.*
- *Gjennomføring av tiltak innanfor 100 – metersbeltet skal ikkje gjera allmenn ferdsel langs strandsona vanskelegare*
- *Naust skal ha maks 40 m² grunnflate, ha saltak med takvinkel 35 – 45 grader, vera i maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgd 5,0 m over lågast terreng under bygget, ha knappe takutstikk, ikkje ha takvindauge, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindauge. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning og tak skal vera som for tradisjonell naust. Naust skal berre brukast til tradisjonell bruk, ikkje til varig opphald.*

  (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.5 I framkant av naust kan det tillatast oppført kai/ brygge eller båtopptrekk på følgjande vilkår:

- *Breidda skal ikkje overstiga breidda på naustet med tillegg av 1 m på kvar side*
- *Kai-/ bryggefronten skal ikkje ha større avstand frå naustet enn 2 meter*

  (pbl § 11-11 nr.2)

§ 3.6 I forlenging av kai/ brygge kan det tillatast utlagt flytebrygge på inntil 15 m² med maks lengde 7 m og maks breidde 3 m. I tilknyting til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 m og breidde inntil 1 m. (pbl § 11-11 nr.2)

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

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

§ 4.1 Innanfor 100 – metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområde som er opne for ålmenta tillate med miljøvennlege anlegg og innretningar for bading, opphald, tilkomst, bruk og drift, herunder toalettanlegg og mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11)

§ 4.2 For område langs vassdrag nærare enn 50 m frå strandlina målt ved høgste vanlege flaumvasstand er det forbode med andre tiltak etter Pbl § 1-6 første ledd enn fasadeendringar. Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta ålmenne friluftsinteresser og landbruk og som føreset kryssing av eller tilkomst til og langs vassdraga er unnateke forbodet. Annan avstand enn 50 m kan fastsetjast gjennom reguleringsplan dersom det vert dokumentert at omsynet til natur-, kultur- og friluftsinteressene vert ivareteke. (pbl § 11-11)

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

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

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

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

§ 4.7 Natur- og friluftsområde i sjø (NF) er område med høg verneverdi eller høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Dersom det oppstår vesentlege konfliktar mellom natur- og friluftsinteressene i desse områda skal naturverninteressene ha prioritet. Tradisjonelt fiske er tillate i områda. (pbl § 11-11)

§ 4.8 F-områda er område sett av til kasting og låssetjing, til reketråling eller til gyte- og oppvekstområde. (pbl § 11-11)

§ 4.9 OH-områda skal sikra gode hamneområde for offentleg nyttetrafikk på sjøen. Mogelege installasjonar i hamneområda skal ta omsyn til behovet for tilflot og manøvrering. (pbl § 11-11)

§ 4.10 OLH-området er avsett til opplagshamn for oljerelaterte aktivitetar. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for Digernessundet (R-116)

5. OMSYNSSONE (PBL § 11-8)

§ 5.1 **Verneplan for vassdrag (Rødlandselva) (H740_1)**
(pbl § 11-8 bokstav d)
Rødlandselva med tilhøyrande nedslagsfelt er verna gjennom verneplan for vassdrag (Verneplan IV). Området er vist med omsynssone på plankartet.

§ 5.2 **Bandlegging etter lov om naturvern (H720_2 – 4)**
(pbl § 11-8 bokstav d)
Sjoalemyra, Iglatjørna og Apalvikjo er verna etter lov om naturvern. Dei verna områda er vist med omsynssoner på plankartet.

§ 5.3 **Bandlegging for regulering etter Pbl (H710_5 – 7 og 115)**
(pbl § 11-8 bokstav e)
Områda Haga – Nedre Økland (H710_5), Sævarhagen – Haga (H710_6 og Kulturhuset (H710_7) er bandlagt for regulering etter Pbl. For områda Haga – Nedre Økland og Sævarhagen – Haga skal det utarbeidast områderegulering før det kan gjevast løyve til nye tiltak. Føremålet med områdereguleringa er å få regulert tursti/ kyststi mellom Sævarhagen og Kviteluren og å få sikra viktige landbruksområde gjennom regulering. Kulturhuset er vist som verna bygg i bygningsvernplanen og kommunedelplanen for Leirvik og vernestatus skal avklarast endeleg gjennom regulering.

For korridoren langs E 39 mellom Heiane og krysset med Vestlivegen (H710_115) skal det utarbeidast kommunedelplan for framtidig trase for E 39. Korridoren er vist som omsynssone i påvente av vedtak etter Pbl. Innanfor sona kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan gjera gjennomføring av planarbeidet vanskeleg.

§ 5.4 **Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_8 – 88)**
(pbl§11-8bokstav d)
Alle kjente automatisk freda kulturminne i kommunen er vist med omsynssone på plankartet.

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

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

§ 5.5 **Støysone (skytebane) (H200_90)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Skytebanen med tilhøyrande støysone er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor området gjeld føresegne til reguleringsplanen for skytebanen. (R-204-000)

§ 5.6 **Støysone (flyplassen) (H210_91)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Støysona rundt flyplassen er vist med omsynssone på plankartet. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for flyplassen (R-205-000)

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.14 **Vern av kulturmiljø (bygningsvern) (H570_158 – 238)**
(pbl § 11-8 bokstav c)
Dei verneverdige enkeltobjekta og kulturmiljøa i den vedtekne kommunedelplanen for kulturminne og kulturmiljø inkl. bygningsvern er viste med omsynssoner på plankartet.

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

Retningsline:
Omsynssone H570_238, sone med særleg bevaring av kulturmiljø. Ved tiltak i området skal søknad sendast regional kulturminnemynde for vurdering. Ved handsaming av byggjesaker skal omsyn til kulturmiljø vektleggjast før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av det. Lengst aust i omsynssona ligg eit automatisk freda kulturminne, ein gravhaug (Askeladden id 6041). Det er ikkje tillate å gjera nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, tildekka, skjula eller på annan måte utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller framkalla fare for at dette kan skje.

§ 5.15 **Brann- og eksplosjonsfare (H350_239)**
(pbl § 11-8 bokstav a)
Dynamittlageret i Skjepåsen er vist med omsynssone på plankartet. Innanfor omsynssona kan det drivast normal jord- og skogbruksdrift og vanlege friluftsaktivitetar som trim og turaktivitetar.

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

§ 5.17 **Omsynssone grøntstruktur (Heiane Sør) (H540_1)**
(Pbl § 11-8 bokstav c)
Ved utarbeiding av reguleringsplan for området skal det innanfor omsynssona leggjast gjennomgåande turdrag, større samanhangande grøntområde m.v.

Sist revidert 15.12.2011.
Vedtekne av kommunestyret 15.12.2011, sak PS 77/11.

Vedlegg 1A

Liste over regulerings- og utbyggingsplanar som framleis skal gjelda.

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

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

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

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

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

Vedlegg 1B

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

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

Vedlegg 1C

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

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

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

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

Eksisterande bygde nausteigedomar i LNF – områda med status som LNF-spreidd

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

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

Vedlegg 1D

Liste over omsynssoner

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

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

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

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

Norm for uteopphaldsareal ved bustadutbygging

1 Innleiing

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

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

1.1 Føremål:

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

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

1.2 Definisjonar mv.

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

Retningsliner:

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

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

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

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

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

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

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

Konsentrert småhusutbygging er småhus bygd saman i kjeder eller rekker.

Konsentrert utbygging er konsentrert småhusutbygging, lågblokk og høgblokk

1.3 Medverknad

Retningsline:

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

2 Krav til uteopphaldsareal:

Retningsline:

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

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

2.1 Generelle krav:

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

2.2 Felles uteopphaldsareal:

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

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

Retningsliner:

Felles uteopphaldsareal kan vera på nærmøteplass.

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

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

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

2.3 Nærmøteplass

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

2.4 Områdemøteplass:

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

Retningsliner

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

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

2.5 Grendemøteplass

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

3 Arealkrav

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

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

3.1 Frittliggjande småhus

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

a. Minimum 150 m² for einingar over 60 m² (BRA)
b. Minimum 50 m² for einingar under 60 m² (BRA)
c. Minimum 50% av privat uteopphaldsareal skal vera på bakkeplan

3.2 Konsentrert utbygging utanfor senterområda

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

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

3.3 Konsentrert småhusutbygging i senterområda

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

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

3.4 Lågblokker og høgblokker i senteromlandet i Leirvik

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

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

3.5 Lågblokker og høgblokker i Leirvik og Sagvåg senterområde

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

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

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

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

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

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

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

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

Retningsline:

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

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

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

3.8 Fortetting med færre enn 5 bueiningar

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

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

3.9 Utbyggingsavtalar

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

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

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

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

4 Plankrav

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

Vedteken: 21.03.2024, kommunestyresak PS 12/24

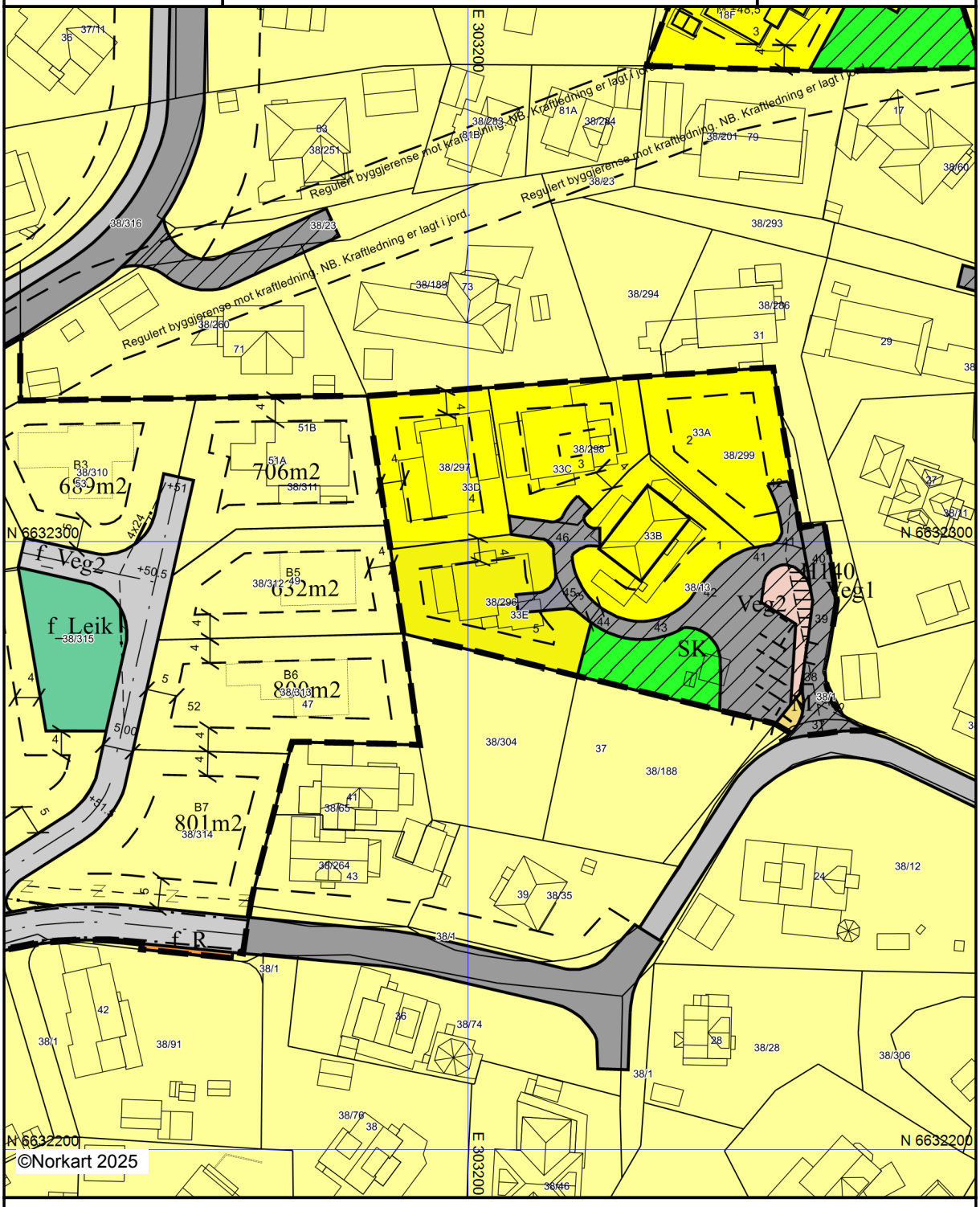
Stord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/296
Adresse: Holevegen 33E
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § .

- Frittliggjande småhusbusetnad
- Konsentrert småhusbusetnad

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

- Kjøreveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1

- Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

- Frisiktsone ved veg
- Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles leikeareal for barn
- Anna fellesareal for fleire eigedommar

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

- Bustader - frittliggjande småhus
- Renovasjonsanlegg
- Uteopphaldsareal
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Køyreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Parkering

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringssonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggjegrense
- Planlagt busetnad
- Bygningar som inngår i planen
- Bygningar som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør

TEIKNFORKLARING

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

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

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

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

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

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

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

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

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

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

Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitt omsyngrense
- Infrastrukturgrense
- Gjennomføringgrense
- Bandlegginggrense noverande
- Detaljeringgrense
- Byggjegrense
- Forbodsgrense langs sjø
- Strandlinje sjø
- Strandlinje i sjø og vassdrag
- Røyrgate
- Kraftleidning

Felles for PBL 1985 og 2008

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

Forkortingar

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

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

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

Kartmålestokk: {%MSTK%}

0 100 400 m

N

STORD KOMMUNE

Kommuneplan 2010 - 2021

Arealplan-ID:

122120090008

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

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holevegen 33E, 5417 STORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008
Navn	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner%20vedtekne%2006.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%c3%b8resegner_og_retningsliner.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteopphaldsareal_21032024.pdf
Delarealer	**Delareal** 531 m^2 **KPHensynsonenavn** R016-006 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R016006
Navn	Gnr 38 bnr 13, Holevegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6430/R-016-006-01_F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 29 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Veg2
	Delareal 502 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

R-016-006

REGULERINGSPLAN GNR. 38 BNR. 13, HOLEVEGEN 31

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1.0 REGULERINGSFØREMÅL

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

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert fylgjande føremål:

BYGGEOMRÅDE
- Einebustader

SPESIALOMRÅDE
- Miljøstasjon

FELLESOMRÅDE
- Felles leikeområde
- Felles veg/parkering

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

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

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

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

§ 2.4 Ved alle byggje- og anleggsarbeid skal det takast mest mogeleg omsyn til terreng og vegetasjon.

§ 2.5 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved opparbeiding av bygg og uteområde.

§ 2.6 I samband med søknad om tiltak skal energi- og effektbehovet for bygningane dokumenterast, og det skal vurderast bruk av alternative energikjelder.

§ 2.7 Minimum 5 % av parkeringsplassane (minimum 1 plass) må vere dimensjonert for handikapparkering.

§ 2.8 I frisiktsone kan det ikkje førast opp innretningar med høgd større enn 0,5m over vegen. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5m over veg.

§ 3.0 BYGGEOMRÅDE

§ 3.1 FELLES FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA.

§ 3.1.1 Som retningsliner for byggeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og utgreiing.

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

§ 3.1.3 Tekniske anlegg (veg, vatn og avløp) skal vera ferdig opparbeidd og godkjent av Stord kommune, før det vert gjeve byggeløyve for bustadene.

§3.2 OMRÅDE FOR EINEBUSTADER

§ 3.2.1 Maksimalt tillete bygd tomteområde, BYA = 30 %.
Det kan byggjast maks. 3 høgder.
Max gesimshøgd er 6 meter, målt som gjennomsnitt rundt huset.

§ 3.2.2 Husa kan ha tilnærma flate tak. Takform vert å fastsetja i samband med byggemeldinga.

§ 3.2.3 For dei nye bustadene skal garasjar vera inkludert i bustadhusa.
For eksisterande bustadhus er det ikkje planlagt garasje, men ein biloppstillingsplass på eigen grunn.
I tillegg skal kvar bustadtomt ha ein parkeringsplass på felles parkeringsplass.

§ 3.2.4 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel.
Ubygt areal skal gjevast ei tiltalande utforming.
Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve.
Gjerdemateriale og høgd på gjerde skal godkjennast av kommunen i kvart einskild høve, jfr. § 93 pkt. g i Plan- og bygningslova.

§ 3.2.5 Det skal vere ei bueining i dei nye bustadane.

§ 4.0 SPESIALOMRÅDE

§ 4.1 MILJØSTASJON

§ 4.1.1 Området skal nyttast til oppstillingsplass for bossdunkar.
Detaljutforming av området skal godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk (SIM).

§ 5.0 FELLESOMRÅDE

§ 5.1 FELLES LEIKEOMRÅDE

§ 5.1.1 Området skal nyttast til leikeplass.

§ 5.1.2 Området skal vera felles for alle bustadene innan planområdet.

§ 5.1.3 Detaljplan for leikeområdet skal utarbeidast samstundes med tekniske planar for området.
Leikeområdet skal vera avskjerma frå tilgrensande trafikkareal.

§ 5.2 FELLES VEG/PARKERING

§ 5.2.1 Felles veg 1 er felles for eigedomane 38/13 og parsellar frådelt 38/13, 38/286, 38/180, 38/181 og 38/11.

§ 5.2.2 Felles veg 2 og parkeringsplassane er felles for eigedomane 38/13 og parsellar frådelt 38/13.

§ 5.2.3 Felles parkeringsplass skal opparbeidast med min. 5 parkeringsplassar.

§ 6.0 REKKEFØLGEKRAV

§ 6.1 Felles veg, avkjørsel og parkering skal vera ferdigstilt før bustadene kan takast i bruk.

§ 6.2 Leikeområde skal vera ferdig opparbeidd og ferdigstilt før bustadene kan takast i bruk.

§ 6.3 Det må opparbeidast 3 fartshumpar som skal plasserast i Holevegen etter ei nærare vurdering av kommunen, før det vert gjeve byggeløyve for den første bustaden i området.

J. TUFTELAND AS,
Stord 30.06.06
rev. 13.11.06
rev. 10.01.07
rev. RBO 19.01.07
rev. 16.05.07
rev. RBO 24.05.07
rev. i samsvar med KST vedtak 28/07, 21.06.07
rev. i samsvar med FVS vedtak PS 57/07 22.11.07

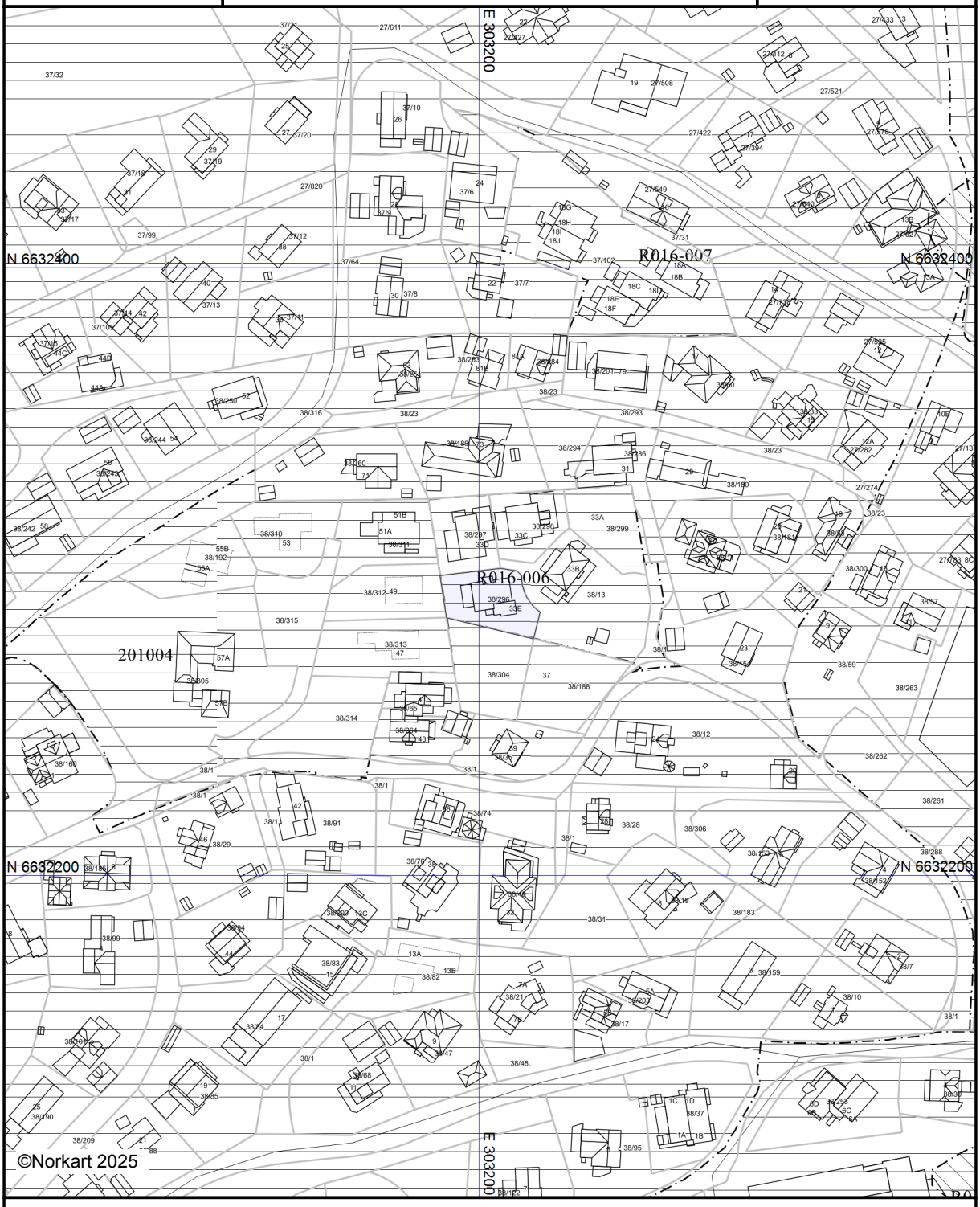
Stord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/296
Adresse: Holevegen 33E
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20

Bustader - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

LNFR - areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11

Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspe

Støysone - Gul sone etter T-1442

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

Faresonegrense

Støysonegrense

Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - noverande

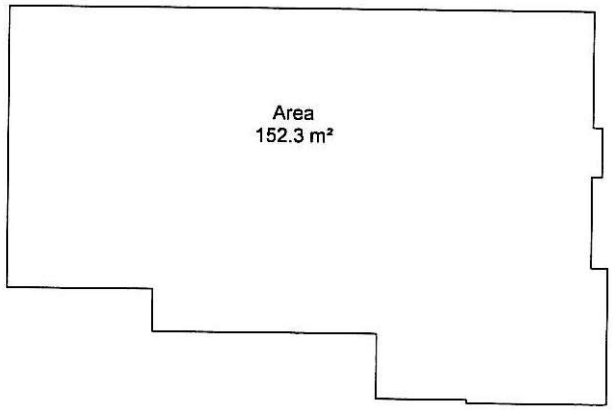
Tilkomstveg - noverande

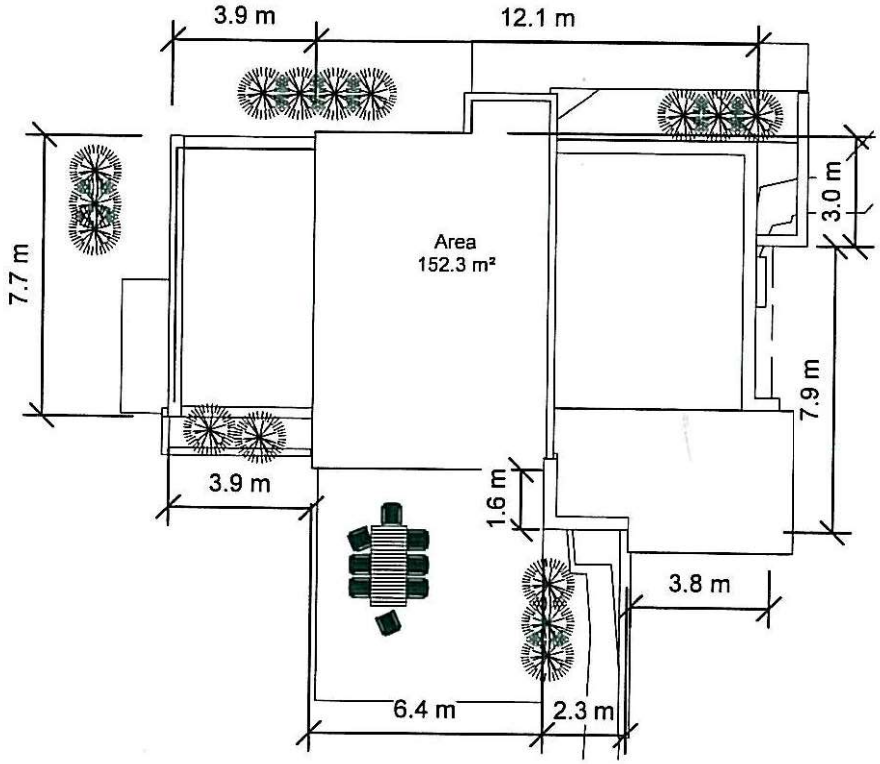
Gang-/sykkelveg - noverande

Småbåtlei - noverande

Abc Påskrift områdenamn

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.





06 TAKPLAN

BYA %BYA= 152,3/532 = 28% = UTNYTTELSE GRAD

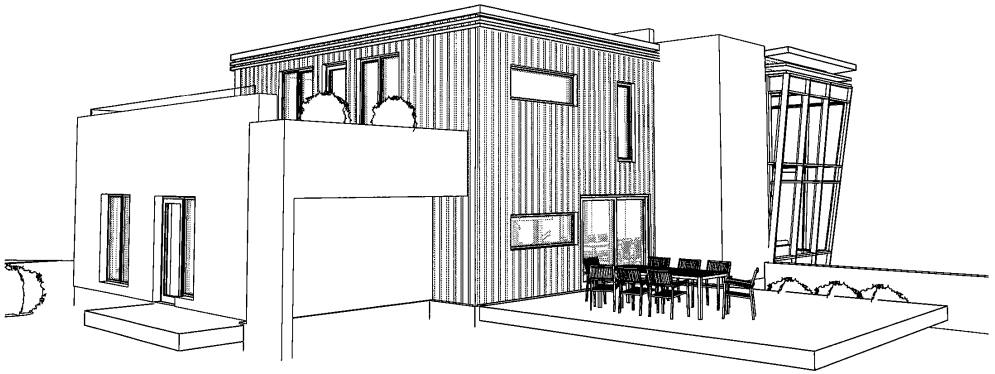
Gesimshøyde	Lengde
h= 8,6m	11m
h= 5,9m	37,5m
h= 3,9m	15,5m
18,4m/3 = 6,13m.	

Unikus Konsulent og arkitektkjemester
Postboks 4104,
Terminalveien 10,
8089 Bodø,
tlf. 75 56 51 20
post@unikus.no

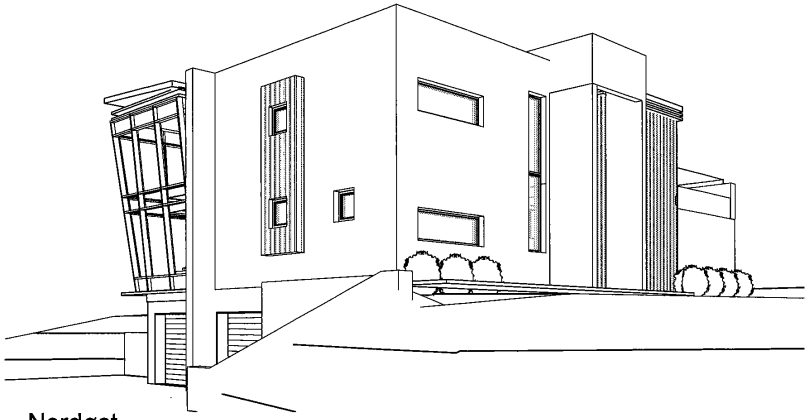
SKISSEPROSJEKT

PROSJEKT: Holeveien Terrasse 5
BYGGHERRE: Engelsen Totalentreprise AS
TEGN, INNHOLD: BYA og gesimshøyde
TEGN. Sara Ezeta
DATO: 15.05.09
PROSJEKT NR: 08 511
TEGN.NR: 09.09
REV: .

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Sørvest



Nordøst

STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: J.nr:
05 MAI 2009
Arkivkode: Saksart:
Saksh.: Kopi til:

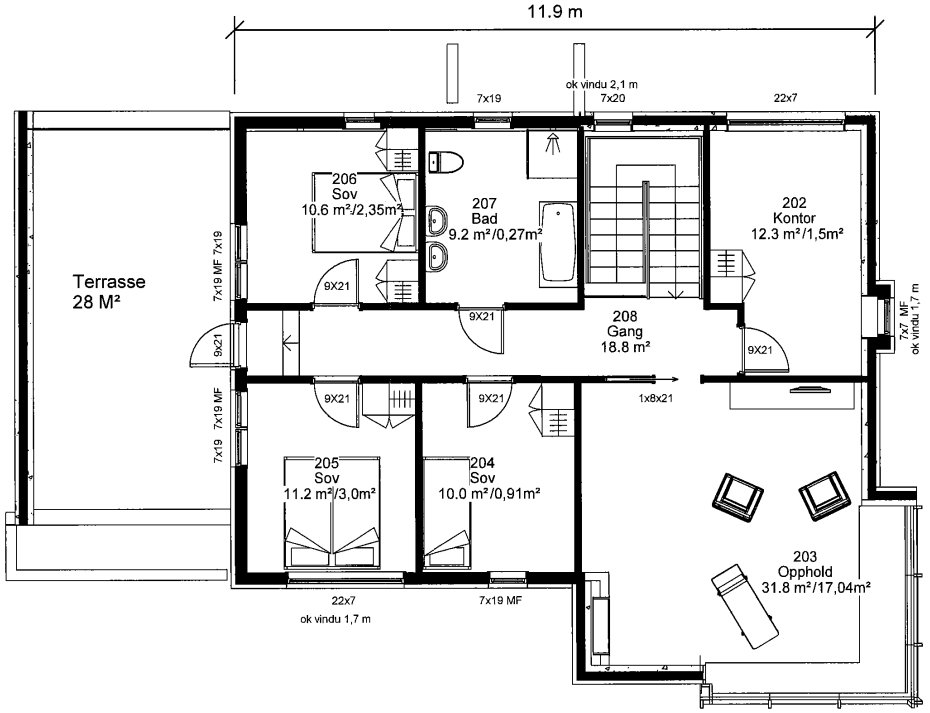
Utarbeidet av:
Unikus konsulent- og arkitekttjenester
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	Engelsen Totalentreprise AS
TILTAKSHAVER:	John Skorpen
G.nr/B.nr:	38/296
BYGGEPLASS:	
KOMMUNE:	STORD

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN, INNHOLD: Perspektiver				MÅLESTOKK:
PROSJEKT: **Holeveien Terrasse 5**				PROSJEKT NR: **08 511**
ARKITEKT: Sara Ezeta	DATO: 05.03.09	TEGN: SE	REV: .	TEGN.NR: **09.7**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



BRA=104,3 m²

STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: J.nr.
05 MAI 2009
Arkivkode: Saksart:
Saksh.: Kopi til:

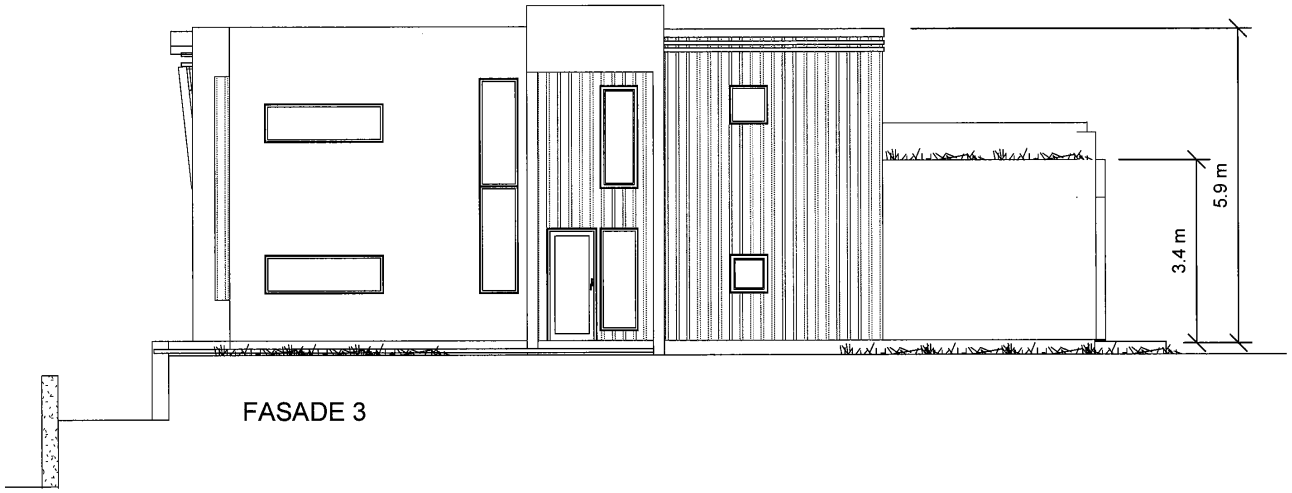
Utarbeidet av:
Unikus konsulent- og arkitektjenester
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM: Engelsen Totalentreprise AS	
TILTAKSHAVER: John Skorpen	G.nr/B.nr: 38/296
BYGGEPLASS:	KOMMUNE: STORD

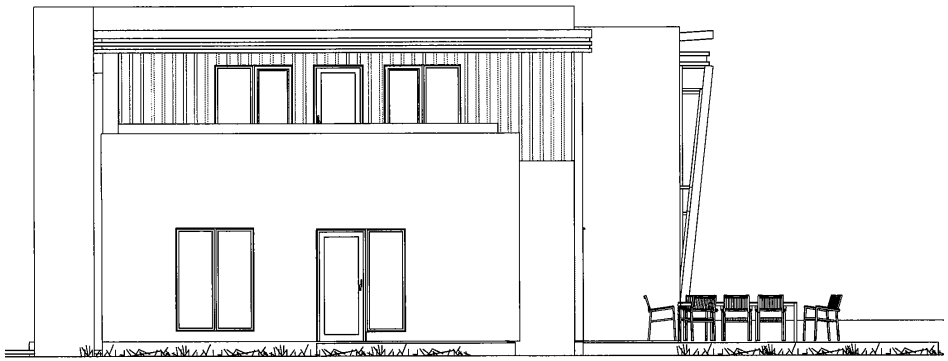
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN, INNHOLD: 2.etasje				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **Holeveien Terrasse 5**				PROSJEKT NR: **08 511**
ARKITEKT: Sara Ezeta	DATO: 05.03.09	TEGN: SE	REV: .	TEGN.NR: **09.03**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE 3



FASADE 4

STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: J.nr.
05 MAI 2009
Arkivkode: Saksart:
Saksh.: Kopi til:

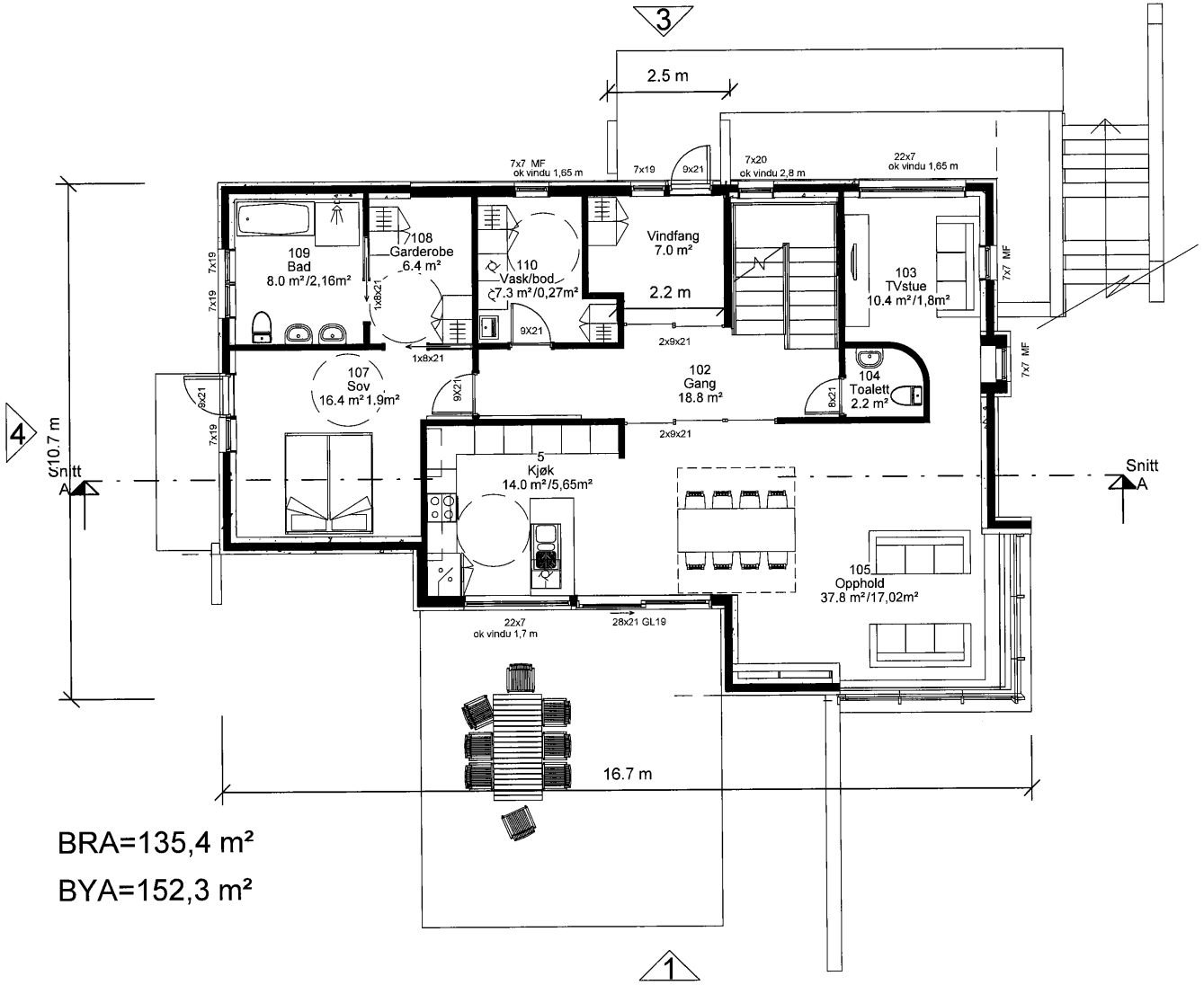
Utarbeidet av:
Unikus konsulent- og arkitektjenester
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM: Engelsen Totalentreprise AS	
TILTAKSHAVER: John Skorpen	G.nr/B.nr: 38/296
BYGGEPLASS:	KOMMUNE: STORD

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
		foreløpig	

TEGN, INNHOLD: Fasade 3 og 4				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **Holeveien Terrasse 5**				PROSJEKT NR: **08 511**
ARKITEKT: Sara Ezeta	DATO: 05.03.09	TEGN: SE	REV: .	TEGN.NR: **09.05**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



BRA=135,4 m²

BYA=152,3 m²

STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: | J.nr.
05 MAI 2009
Arkivkode: | Saksart:
Saksh.: | Kopi til:

Utarbeidet av:

Unikus konsulent- og arkitektbedrift

Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

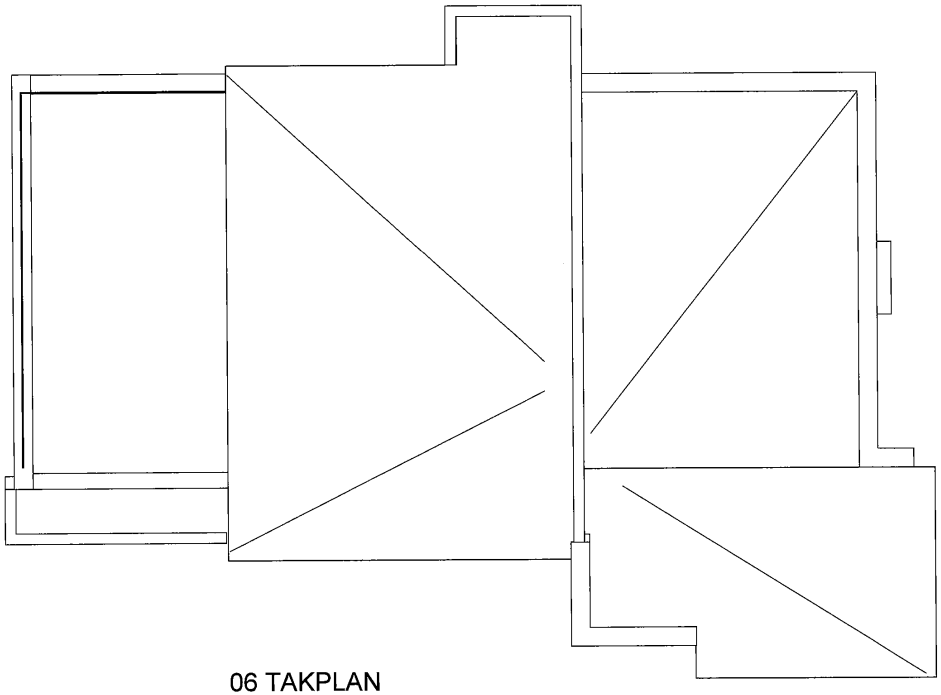
MEDLEM: Engelsen Totalentreprise AS
TILTAKSHAVER: John Skorpen | G.nr/B.nr: 38/296
BYGGEPLASS: | KOMMUNE: STORD

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN, INNHOLD: Hoved-etasje | MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **Holeveien Terrasse 5** | PROSJEKT NR: **08 511**

ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:
Sara Ezeta	05.03.09	SE	.	**09.02**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



06 TAKPLAN



FASADE 2

STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: J.nr:
05 MAI 2009
Arkivkode: Saksart:
Saksh.: Kopi til:

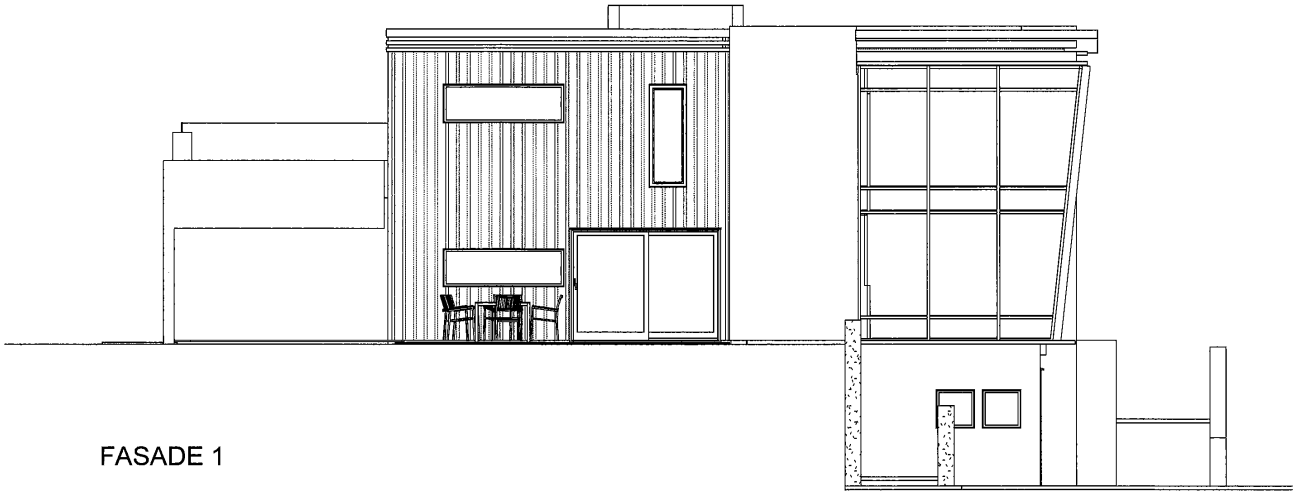
Utarbeidet av:
Unikus konsulent- og arkitektbemanning
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 55 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	Engelsen Totalentreprise AS
TILTAKSHAVER:	John Skorpen
G.nr/B.nr:	38/296
BYGGEPLASS:	
KOMMUNE:	STORD

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN, INNHOLD: Fasade 2 og Takplan				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **Holeveien Terrasse 5**				PROSJEKT NR: **08 511**
ARKITEKT: Sara Ezeta	DATO: 05.03.09	TEGN: SE	REV: .	TEGN.NR: **09.04**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE 1



Snitt A

STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: J.nr.
05 MAI 2009
Arkivkode: Saksart:
Saksh.: Kopi til:

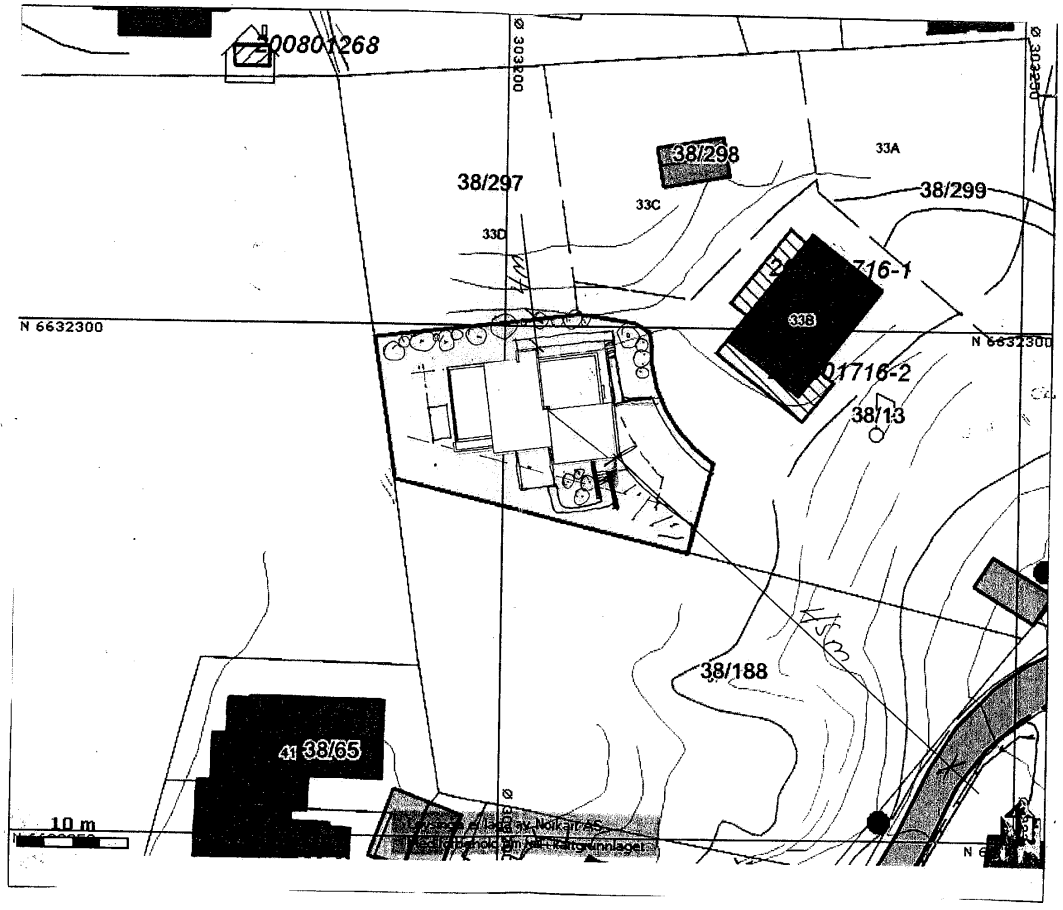
Utarbeidet av:
Unikus konsulent- og arkitektjenester
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM: Engelsen Totalentreprise AS	
TILTAKSHAVER: John Skorpen	G.nr/B.nr: 38/296
BYGGEPLASS:	KOMMUNE: STORD

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN, INNHOLD: Snitt A og Fasade 1				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **Holeveien Terrasse 5**				PROSJEKT NR: **08 511**
ARKITEKT: Sara Ezeta	DATO: 05.03.09	TEGN: SE	REV: .	TEGN.NR: **09.06**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



STORD KOMMUNE - RBO

Arkivsak: | J.nr:

05 MAI 2009

Arkivkode: | Saksart:

Saksh.: | Kopi til:

Utarbeidet av:

Unikus

Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM: Engelsen Totalentreprise AS	
TILTAKSHAVER: John Skorpen	G.nr/B.nr: 38/296
BYGGEPLASS:	KOMMUNE: STORD

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN. INNHOLD: Situasjonsplan

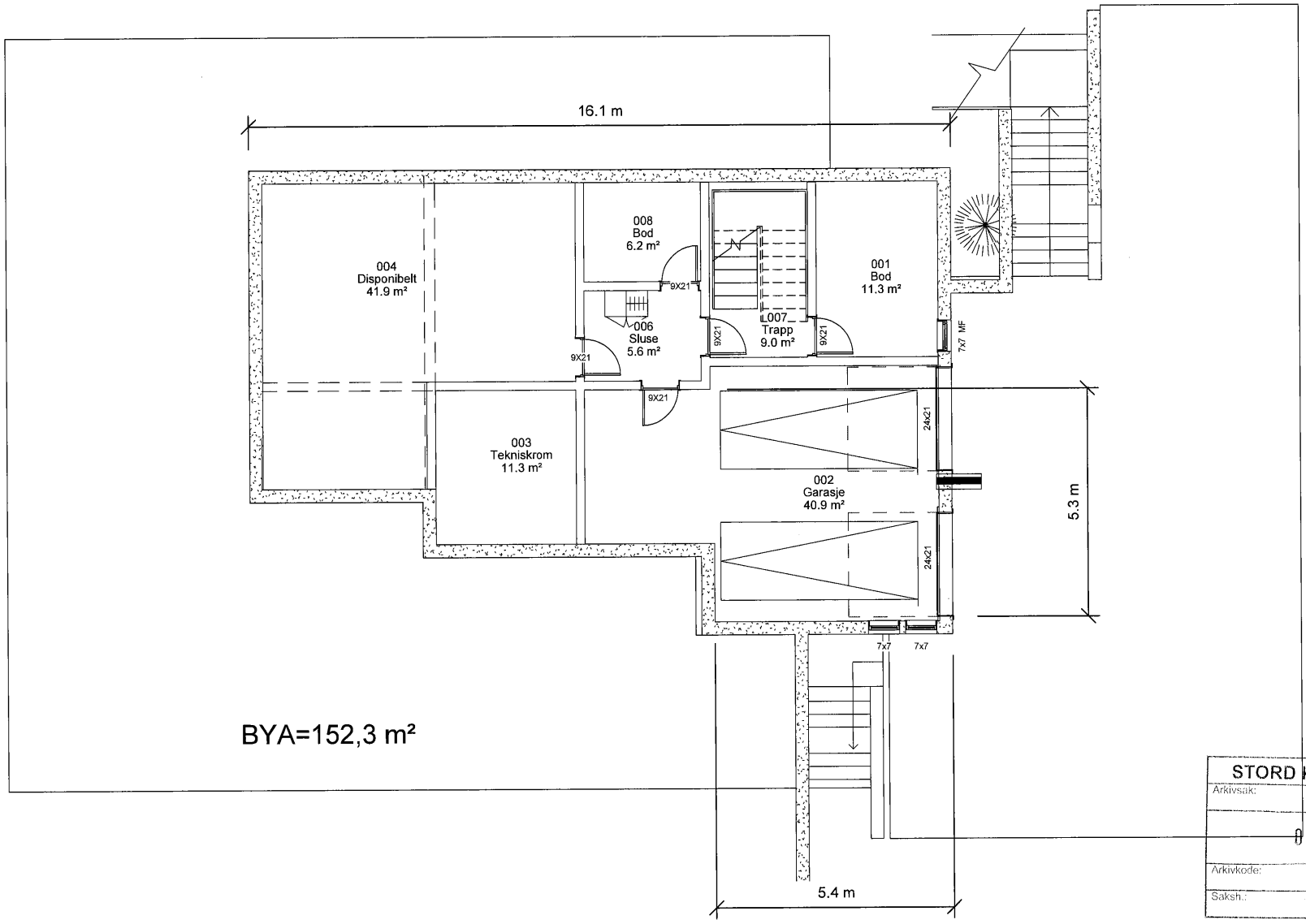
MÅLESTOKK:

PROSJEKT: Holeveien Terrasse 5

PROSJEKT NR: 08 511

ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:
Sara Ezeta	05.03.09	SE	.	00.00

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



STORD KOMMUNE - RBO
Arkivsak: J.nr.
05 MAI 2009
Arkivkode: Saksart:
Saksh.: Kopi til:

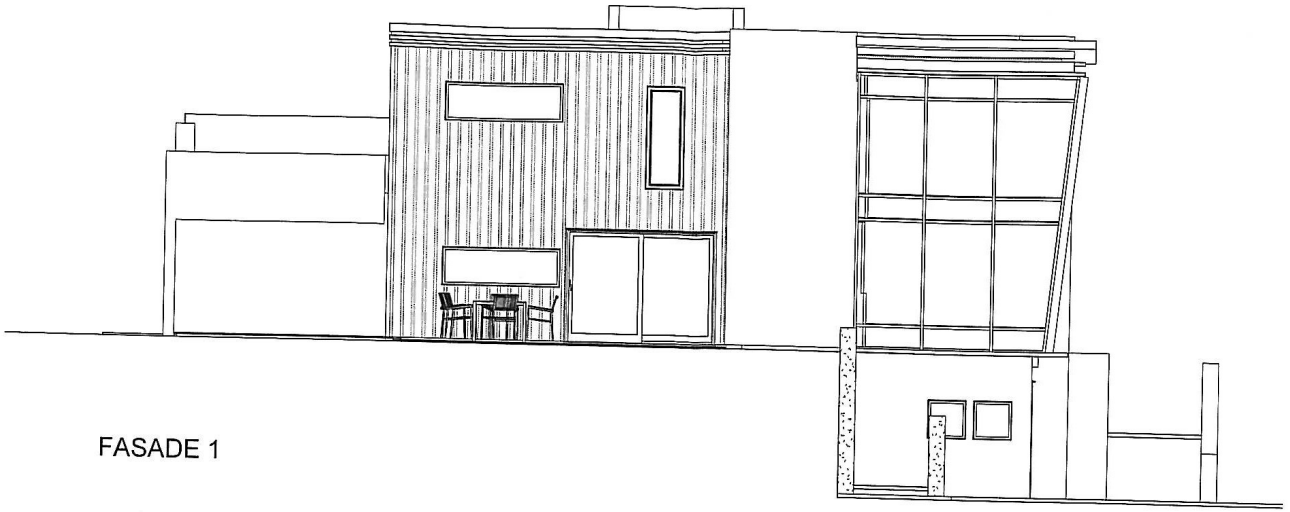
Utarbeidet av:
Unikus konsulent- og arkitektjenester
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM:	Engelsen Totalentreprise AS
TILTAKSHAVER:	John Skorpen
G.nr/B.nr:	38/296
BYGGEPLASS:	
KOMMUNE:	STORD

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN, INNHOLD: Sokkel-etasje				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **Holeveien Terrasse 5**				PROSJEKT NR: **08 511**
ARKITEKT: Sara Ezeta	DATO: 05.03.09	TEGN: SE	REV: .	TEGN.NR: **09.01**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE 1



Snitt A

Utarbeidet av:
Unikus konsulent- og arkitektjenester
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

MEDLEM: Engelsen Totalentreprise AS	
TILTAKSHAVER: John Skorpen	G.nr/B.nr: 38/296
BYGGEPLASS:	KOMMUNE: STORD

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TEGN. INNHOLD: Snitt A og Fasade 1				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **Holeveien Terrasse 5**				PROSJEKT NR: **08 511**
ARKITEKT: Sara Ezeta	DATO: 05.03.09	TEGN: SE	REV: .	TEGN.NR: **09.06**

Engelsen Ettef. AS
Postboks 124

5401 STORD

Vår dato: 07.12.2010
Vår ref: 2010/1112 - 14617/2010 / 38/296
Dykkar ref:

38/296 - Nybygg einebustad i Holevegen 33 E - Mellombels bruksløyve etter plan- og bygningslova § 99 nr. 1

Førespurnad om ovannemnde motteke 02.12.2010 .

Tiltakshavar: John. E. Skorpen **Ansvarleg søkjar:** W. Engelsen Ettef. AS

Me syner til Dykkar e-post av 01.12 vedlagt ferdigmeldig7førespurnad om mellombels bruksløyve, som ansvarleg søkjar og til vedlagd kontrollerklæring frå følgjande føretak:
- W. Engelsen Ettef. AS dat. 01.12.10
- Rør & Handverk Service AS dat. 29.11.10

Og til mottak dokumentasjon for plassering av tiltaket 19.04.10.

Vedtak om løyve til tiltak, datert: 14.07.2009
Saksnummer: DS- 259/09

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktige i forhold til løyvet, og gjer difor mellombels bruksløyve i samsvar med plan- og bygningslova § 99 for heile bygget/følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande gjenståande arbeid er utført:
- Asfaltering fellseareal,
- Permanent rekkverk terrasse

Ovannemnde arbeid må vere fullført innan: 01.04.2011

Med helsing

Ove Jarle Skaar

Kopi til:
John E. Skorpen Helleveien 26 4052 RØYNEBERG
Kopi til:
Liv Dahl Clausen
Jan Tore Bruckner

Regulering, byggesak og oppmåling
Postboks 304
5402 Stord

Rådhuset
rbo@stord.kommune.no
Organisasjonsnr.: 939 866 914

Telefon
53 49 68 08

Telefaks
53 49 66 01

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4614	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holevegen 33E, 5417 STORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bygningsnr : 300079607

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Ferdigattest (FA) - 18.12.2024	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	361.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	361.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk (1)	Antall bruksenheter	1
Avløp	Offentlig kloakk (1)	Antall boenheter	1
Energikilder	Annen energikilde (A), Elektrisitet (E)	Bebygd areal	152.0
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming (A), Elektrisk (E)		

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1043 Holevegen 33E	H0101	38/296	361.0	8	2	3	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			103.0	0.0	103.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	128.0	0.0	128.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			130.0	0.0	130.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	361,0	0,0	361,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Ferdigattest (FA)	18.12.2024	20.12.2024	
Igangsettingstillatelse (IG)	14.07.2009	21.09.2009	
Midlertidig brukstillatelse (MB)	07.12.2010	08.12.2010	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	Offentlig renovasjon (1)
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	3
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status
F-260669	SKORPEN JOHN ENGELSEN	ÅDLANDSLIO 98 B	5416 STORD	Tiltakshaver (T)		Bosatt (B)

Referanser

Type	Referanse
Bygningsrådsvedtak (B)	ds 259/09
Journalnummer (J)	200900725
Journalnummer (J)	201001112

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6632293.2	303200.8	0.0	Ja

Kartverket

EIENDOMSMEGLER VEST, STORD
V/ØRJAN STOKKA
PB. 404
5403 STORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 6250121
Vår referanse: 3743415/26327211
Bestilling: C3 2025-05-06 (6) 32

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1801573	200	13.8.2024	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4614 STORD	38	13	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Inger Elin T. Skorpen	
Adresse:	
Holevegen 33E	
Postnummer:	Poststed:
5417	Stord
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
250469[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1801573 Tinglyst: 13.08.2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Lene Hauge	300875[redacted]
Andreas Hauge	110774[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4614	Stord	38	13		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
~~4614~~	~~Stord~~	~~38~~	~~13~~		
4614	Stord	38	296		
4614	Stord	38	297		
4614	Stord	38	298		
4614	Stord	38	299		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 12/8-24
Silje P. Kvalsvik
for Noroppgjør AS

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
03.07.24	Lene Hauge

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Innehaverne av av eiendommene gnr 38/bnr 296, gnr 38/bnr 297, gnr 38/bnr 298, gnr 38/bnr 299 i Stord kommune har rettighet på eiendom gnr. 38/bnr 13 til;

- Felles vei,
- Gjesteparkeringsplass,
- Lekeplass

Hver av eiendommene disponerer 1 parkeringsplass på gjesteparkeringsplass/fellesareal jfr.avtale, vedlegg til kjøpekontrakt.

Vedlagt avtale skal tinglysast sammen med erklæringen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

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

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
03.07.24	Lise Haugen

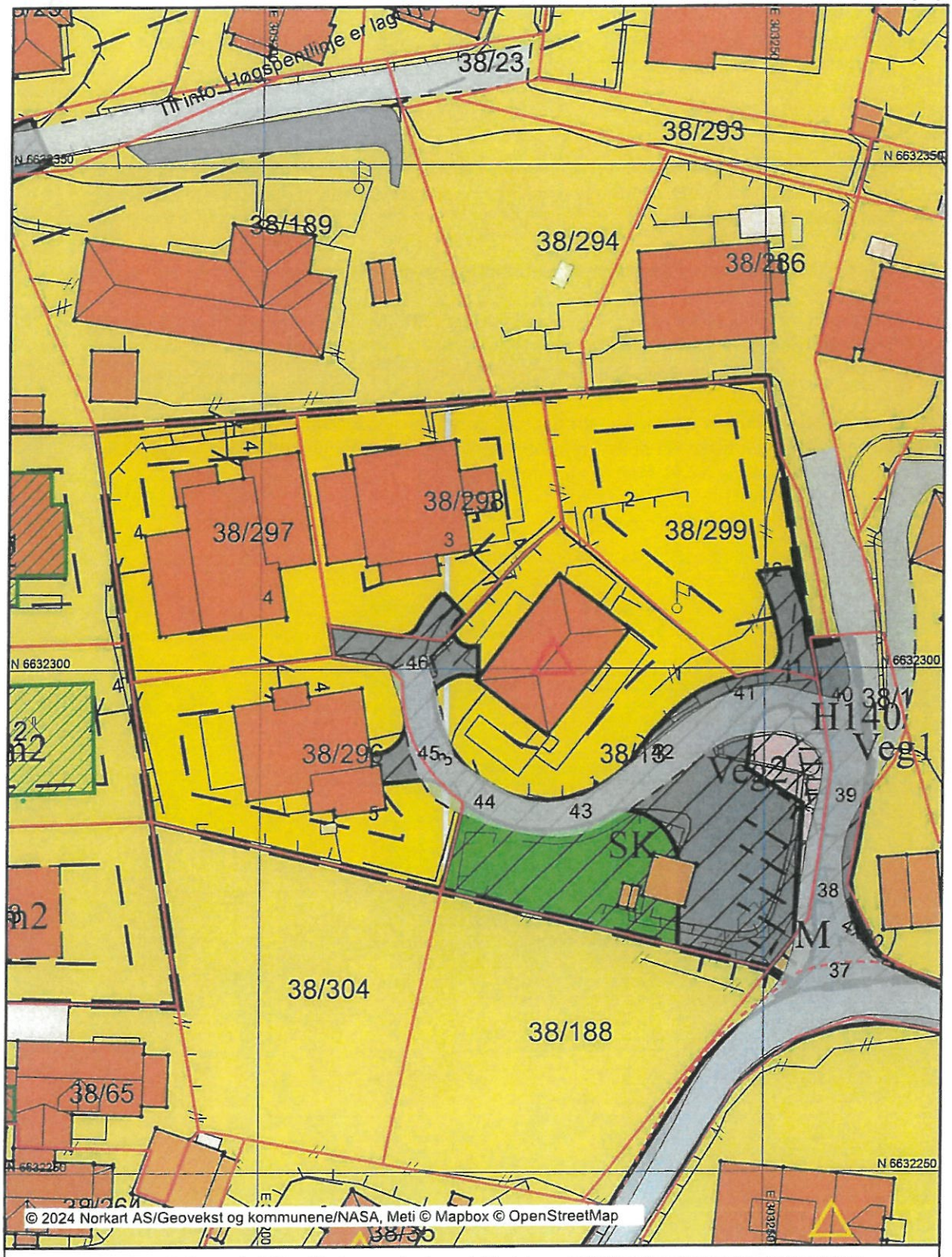
Noter:

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: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, 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, kan den 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

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, 12/8-24

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.07.2024 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Vedlegg nr 2

Avtale, om vedlikehold og drift, mellom eiere av parseller (i følge arealplan utført av Jørgensen as, 27.09.2004) utskilt fra hovedbruk 38/13 i Stord kommune

Alle del eiere med ideell andel (beskrevet som felles vei, parkering og lekeplass i arealplan uført av Jørgensen 2004) er pliktige til på lik line å ta del i vedlikehold, driftskostnader og nødvendige påkostninger.

Hver av andels eierene disponerer en parkeringsplass på fellesareal.

Påkostninger av økonomisk art, utover nødvendig vedlikehold, skal enten være enstemmige eller valgfrie.

Fellesarealer skal benyttes til det formål som er skissert i arealplan av 2004
Denne avtale kan tinglyser på hovedbruket 38/13, og fremtidig utskilte parseller beskrevet som nr 1, 2, 3, 4 og 5 i vedlagt tomtedelingsplan.

Stord 07.02.2006

Signatur:

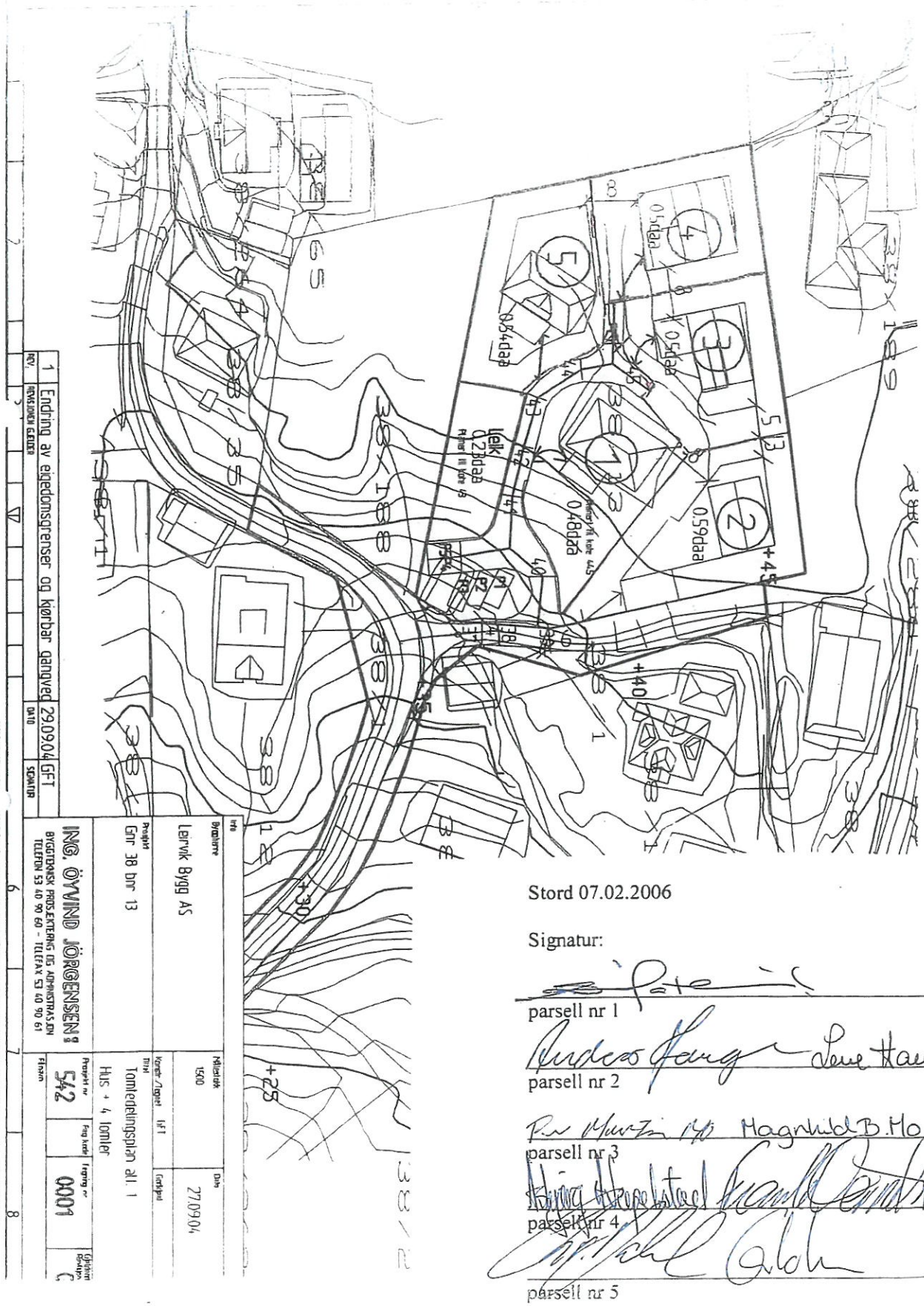
parsell nr 1

parsell nr 2

parsell nr 3

parsell nr 4

parsell nr 5



Stord 07.02.2006

Signatur:

parsell nr 1

parsell nr 2

parsell nr 3

parsell nr 4

parsell nr 5

Vedlegg nr 3

Avtale for opparbeiding og fellesanlegg innenfor det som dd. Er 38/13 i stord kommne

Avtalen omfatter:

- opparbeiding av fellesanlegg
- finansiering av opparbeiding
- valg av utførende grunnarbeid
- oppføring av boliger
-

Avtaleren gjelder gjelder eiere av parseller 2,3,4 og 5 innenfor det som i dag er 38/13 i stord kommune, Holevegen 31 og baserer seg på vedlagt tomtedelingsplan/kart utført av ing.jørgensen as, 27.09.2004.

- Opparbeidingen av felles anlegg skal skje etter skissert tomtedelingsplan av 27.09.2004, vedlegg.

- Hjemselshaverene skal stille midler til rådighet for opparbeiding av felles arealer og grunnarbeid straks nødvendige løyver er mottatt. Kvar av hjemselshaverene skal dekke 1/4 av kostnadene for dette arbeid, og 1/5 av fremtidig driftskostnader og fremtidige påkostninger.

Alle skal ha tilgang til rekneskap og økonomi, og det skal være separat rekneskap for fellesanlegg. Egeninnsats skal ikke regnes. Overskuddsmasser fra boligtomtene kan brukes kostnadsfritt til fellesarealer.

Pressisjon: Byggestart, leverandører, utforming av bolig er opp til hver enkelt dog må felles anlegg ferdigstilles snarest og innen rimelig tid.

Innehaverene av parsell 2,3,4 og 5 besørger tilbud, igangsetting og koordinering av fellesanlegg. Billigste tilbyder skal velges, dog må tilbyder kunne utføre dette innen rimelig tid.

- Med fellesanlegg menes: vei, lekeplass, parkering, boss plass, postkassestativ som vist i vedlagt skisse. Vann, kloakk, og strøm skal legges til byggegrop.

- Fellesanlegg skal opparbeides på enklest og mest kostnadsvarende måte.

- Vei: vei må tilrettelegges med nødvendig fyllmasse, stigning og det skal være fast topp dekke. Om nødvendig må det tilrettelegges med varmekabler eller lages mulighet for dette.

- Parkeringsplass: steinfylling med fast toppdekke. Det skal tilrettelegges med sluk og krane for spyleslange

- Lekeplass: drenerende masser med løs toppdekke, egnede områder for lekeapparat, bord og felles arealer. Arealet skal fysisk skilles fra vei og parkeringsplass med nødvendige stengsel og port.

- Tekniske instalasjoner: dette skal legges i ytterkant av vei, med mulighet for vedlikehold, og om mulig skal det tilrettelegges for fremtidig tilknytning til kabel/fiber osv. Vann, kloakk, elektro skal føres frem til respektive byggegroper.

Ved framlegg om ytterligere påkost må dette være flertall for dette, eller valgfritt. Td, carport og lignende.

Det er gjensidig rett til å legge tekniske anlegg som rør, kabler og lignende samt nødvendig vedlikehold av disse over alle eiendommene innenfor hovedbruket der dette er nødvendig. Byggegrenser skal overholdes om ikke annet blir særskilt avtalt.

Gjelder kun for innehavere av parsell 2,3,4 og 5:

Grunnarbeid på samtlige tomter, og fellesanlegg skal utføres av samme entrepenør. Dog på separate tilbud og rekninger. Dette skal utføres så snart som mulig. Dette på grunn av masse balansen i område og stordriftsfordelen med dette.

Det skal settes av og overføres til felles konto kr 15 000,- til lekeapparat pr eiendom.

Ved utsendelse av felles anbud skal pristilbud spesifiseres til hver bolig og det skal på pekes at en tilbyder ikke trenger å få tilslag på samtlige hus.

Stord 07.02.06

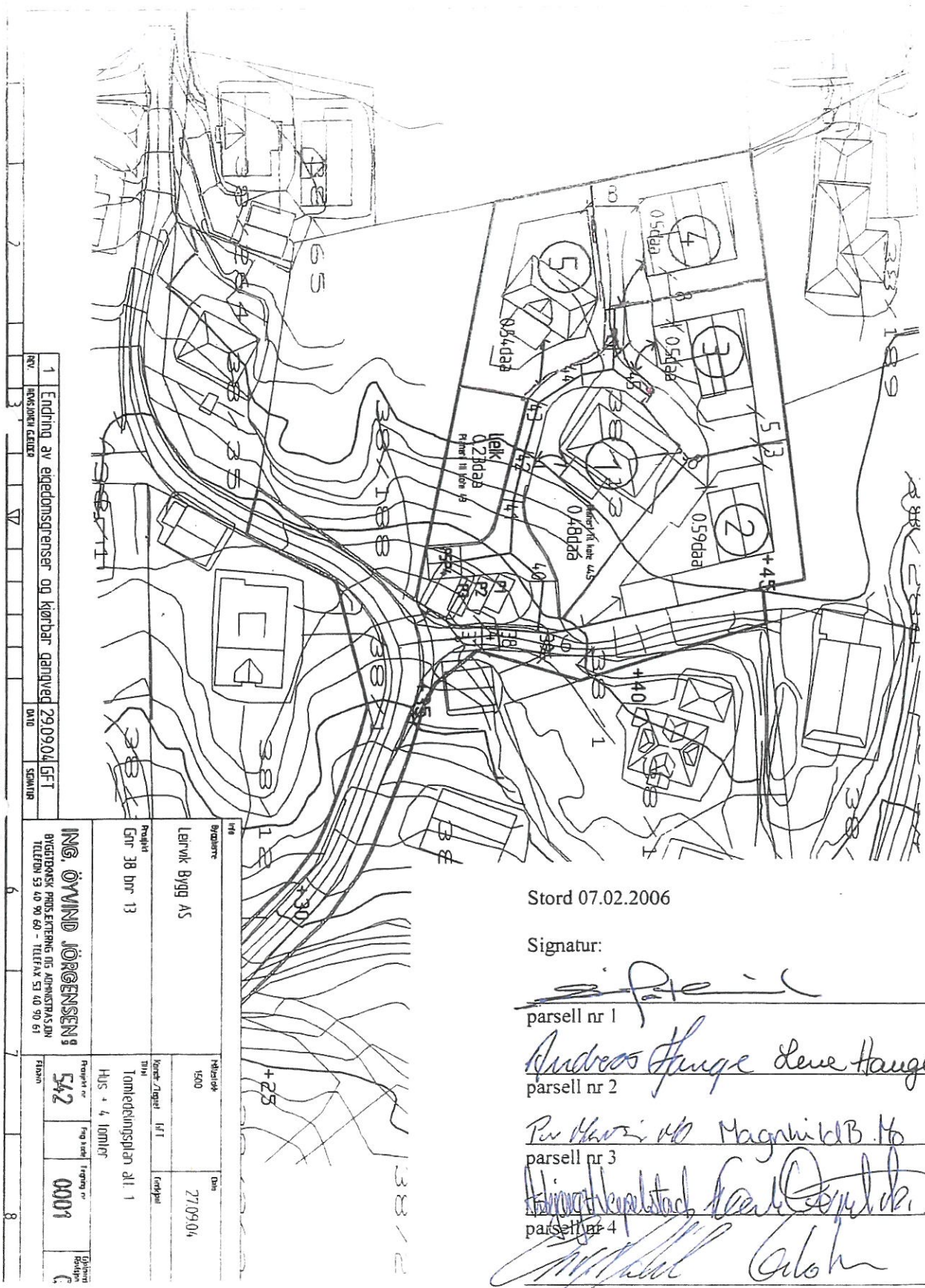
Parsell nr 1

Parsell nr 2

Parsell nr 3

Parsell nr 4

Parsell nr 5



Stord 07.02.2006

Signatur:

parsell nr 1

Andreas Hauge Lene Hauge
parsell nr 2

parsell nr 3

parsell nr 4

parsell nr 5

Kartverket

EIENDOMSMEGLER VEST, STORD
V/ØRJAN STOKKA
PB. 404
5403 STORD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 6250121
Vår referanse: 3743413/26327201
Bestilling: C3 2025-05-06 (6) 30

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
72256	200	25.1.2008	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4614 STORD	38	13	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MELLOMBELS FORRETNING

Kommune	Stord Postboks 304 5402 Stord Org.nr. 939866914

x	utan grensejustering
	med grensejustering

Jnr. 5/2008

Saksnr. 2008/53 | Løpenr. 338/2008

Mellombels forretning for

Eigedom	Gnr./Bnr./Festenr. 38/296			
	Bruksnamn/adresse			
Representa-sjonspunkt	X 6632291	Y 303204	Z	
	Kartblad Euref 89		x	Landsnett

Delingslova § 4-2 fyrste leddet
"Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registrerenheten 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 samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6, vert det attestert at det er rekvirert

Dato	07.01.2008			
Rekvirert	x	delingsforretning for ein parsell av kartforretning over festegrunn	Gnr./Bnr. 38/13	
Rekvirent	Namn Andreas Hauge			
Løyve		fast utval for plansaker i møte den	Dato	Sak nr.
	x	etter delegasjon den	03.01.2008	DS 04/2008
	Nødvendig løyve frå andre organ er og gjevne, sjå pbl §93 1.ledd h) jf §95 nr.2			
Spesifikasjon				
Lokalisering og grenser		er påvist i marka	Ca. areal	
	x	er ikkje påvist i marka	525 m^2	
Innbetalte gebyr	Kr. 15 818.-			
Målebrev	Frist for utferding av målebrev: 10.01.2011			

Underskrift

Fullstendig forretning skal vera gjennomført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne tidsfrist.
Etter søknad kan fylkesmannen forlenga fristen. Vilkåra for å fullføre forretninga er til stede.

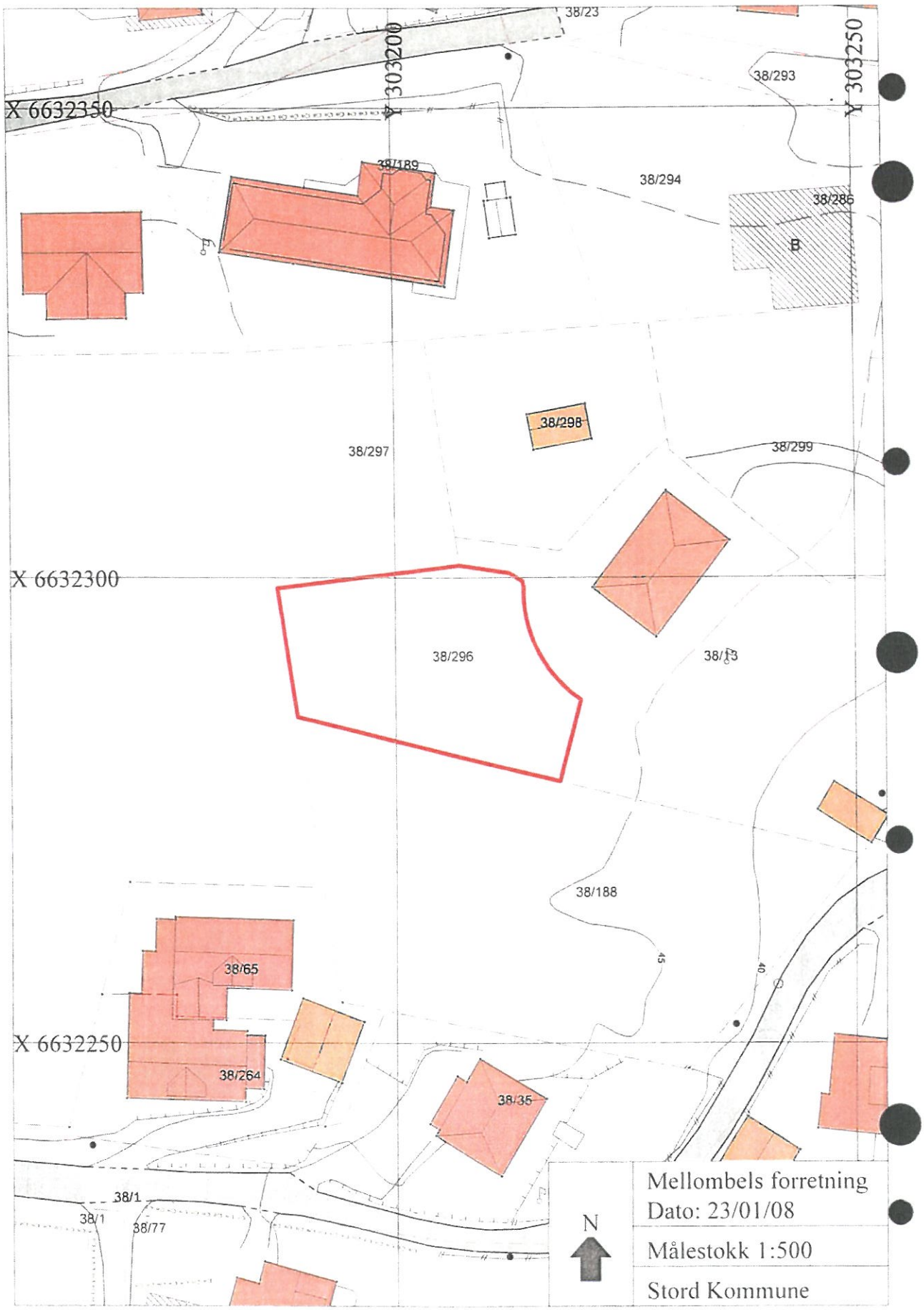
Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Stord	23.01.2008	Ove Kvalnes	Gro Helland

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Hj. havere: Andreas og Lene Hauge.	Doknr 72256 Tinglyst: 25.01.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretninga er fullstendig gjennomført ved at målebrev er utferda

Stad	Dato	Underskrift


38/23
Y 303200
Y 303250
X 6632350
38/293
38/189
38/294
38/286
B
38/298
38/297
38/299
X 6632300
38/296
38/3
38/188
38/65
X 6632250
38/264
38/35
38/1
38/1
38/77
N
Mellombels forretning
Dato: 23/01/08
Målestokk 1:500
Stord Kommune

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.