DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Bisparhaugvegen 11

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

Bisparhaugvegen 11, 5574 SKJOLD

VINDAFJORD kommune

gnr. 168, bnr. 1, fnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22511-1069 **Referansenummer:** OQ1875

Foretak: TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS

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

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Rapportansvarlig

Harald Ingebrigtsen

Uavhengig Takstingeniør

takstmannhi@gmail.com

911 89 172

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TAKSTMANN HARALD INGEBRIGTSEN AS
Skjelavikvegen 47B
5515 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fremstår som i bra stand ihht alder. Det registreres avvik og disse er nærmere beskrevet under hver bygningsdel
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.
Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.
Loft og takkonstruksjon er visuelt befart fra tilgjengelig gangbane og synlige flater. Synlige bjelker, undertak og overganger er kontrollert uten åpning av konstruksjon.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som
vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås
fra bakkeplan.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
De fleste vinduer fra byggeår, men noen med datostempling 2007
Ytterdørene er i treverk, med teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Glass i 2-lags glass.
Det er balkong bygget i tre med zink fra byggeår på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport
Det er murt pipe og vedovn.
Gulvet i kjelleretasje er flislagt og har belegg. Veggene er innvendig utforet på grunnmur. Hulltaking er foretatt, resultat 26,3%
Innvendig er det malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med himlingsplater på innvendig tak.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,4 %.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er bygget uten tettesjikt på gulv og vegg
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaging unødvendig.
Det er brukt fuktinikator på betongvegger og betonggulv. Ingen avvik

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer
Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2023.
Service tatt i 2026
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke opplyst om endringer etter dette.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er fuktsikring med drenerende masser fra byggeår.
Grunnmuren er av betong.

Beskrivelse av eiendommen

Terreng heller ned mot bolig på oppside.
Det har vært endel flomvann fra terreng, men etter kommunen har ryddet opp i kulper og grøfter har dette bedret seg.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt, men det opplyses om fra dagens eier at alt av tegninger kan fremvises og at disse er godkjent fra kommunen

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

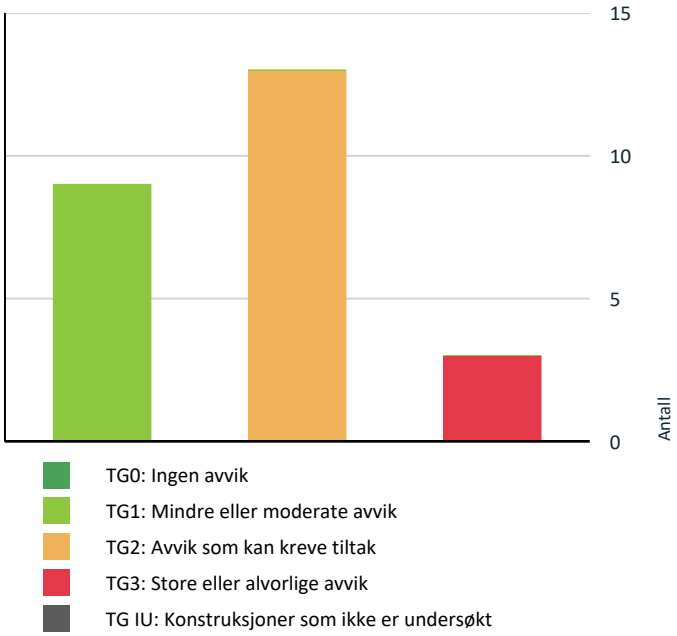
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

Sammendrag av boligens tilstand

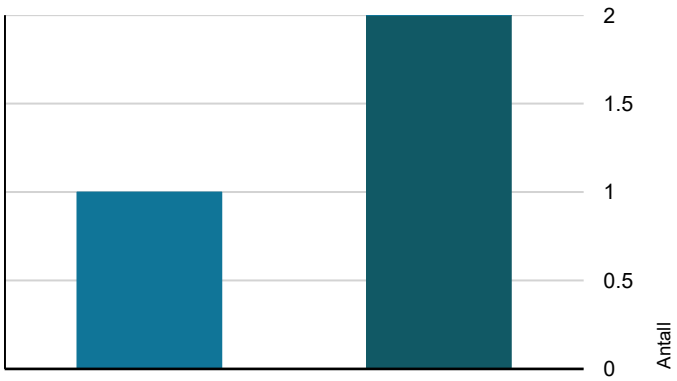
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) og det er registrert noe museskit på kaldtloft

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist ei glassrute som er punktert i kjeller. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker og begynnende råteskader i trevirket på kjellervinduer.. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Dører er i all hovedsak fra byggeår 1982

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

Sammendrag av boligens tilstand

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Det er noe riss og avskallinger i utvendig puss

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist synlige fuktskader i dette området.
Utforet vegg har diffusjonsperr og fuktverdier inne i vegg målt til 26,3%

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser synlig innvendig i vaskekjeller. Ikke synlig fra utisden

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terreng heller ned mot bolig på oppside.
Det har vært endel flomvann fra terreng, men etter kommunen har ryddet opp i kulper og grøfter har dette bedret seg.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Innredning har en del bruksmerker

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.
Loft og takkonstruksjon er visuelt befart fra tilgjengelig gangbane og synlige flater. Synlige bjelker, undertak og overganger er kontrollert uten åpning av konstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som
vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) og det er registrert noe museskit på kaldtloft

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kombinert med registrert museskit på kaldtloft innebærer risiko for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen og forårsake skader, forurensning og hygieniske problemer over tid. Forholdet vurderes som TG2, og det anbefales å etablere effektiv gnagesikring og fjerne eksisterende skitt for å hindre videre inntrenging og redusere risiko for følgeskader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
De fleste vinduer fra byggeår, men noen med datostempling 2007

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ei glassrute som er punktert i kjeller.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker og begynnende råteskader i trevirket på kjellervinduer..

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Slitte karmer, sprekker og begynnende råteskader i trevirket på kjellervinduer gir økt risiko for fuktinntrenging, redusert tetthet og videre nedbrytning av konstruksjonen. Over tid kan dette svekke både funksjon, isolasjonsevne og levetid. Forholdet vurderes som TG2, og det anbefales å reparere eller skifte ut skadet treverk for å hindre videre skadeutvikling.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, med teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Glass i 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Dører er i all hovedsak fra byggeår 1982

Konsekvens/tiltak

• Dører fra byggeår 1982 har nådd en alder hvor slitasje, redusert tetthet og svekket funksjon kan forventes. Eldre dørkonstruksjoner har økt risiko for deformasjoner, slitte pakninger og svekket karmfeste, noe som over tid kan påvirke både funksjon og levetid. Forholdet vurderes som TG2, og det anbefales å følge opp tilstanden og vurdere utskifting ved tegn til videre svekkelse eller funksjonsavvik.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong bygget i tre med zink fra byggeår på gulv.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling på bolig og dette er heller ikke foretatt ifbm utarbeidelse av tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er murt pipe og vedovn.
Bygningsdel er befart fra synlige overflater innvendig og utvendig fra bakkenivå

Vurdering av avvik:

• Det er noe riss og avskallinger i utvendig puss

Konsekvens/tiltak

• Riss og avskallinger i utvendig puss innebærer risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av pusslaget dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi økt belastning på underliggende murverk og bidra til større skader ved frost og nedbør. Forholdet vurderes som TG2, og det anbefales å reparere skadene og sikre tilfredsstillende pusskvalitet for å hindre videre utvikling.
Eventuelt kan pipe kles inn med beslag i sin helhet over tak.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har belegg. Veggene er innvendig utforet på grunnmur. Hulltaking er foretatt, resultat 26,3%

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist synlige fuktskader i dette området.
Utforet vegg har diffusjonsperr og fuktverdier inne i vegg målt til 26,3%

Konsekvens/tiltak

• Høyt fuktnivå på 26,3 % i innforet vegg kombinert med diffusjonssperre viser at konstruksjonen er utsatt for betydelig fuktbelastning fra terreng eller omkringliggende konstruksjoner. Selv om det ikke er påvist synlige fuktskader i området som ble åpnet, indikerer målingen at forholdene ligger på et nivå hvor risikoen for fremtidig skadeutvikling er høy dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Diffusjonssperre i utforet vegg mot grunnmur er en risikokonstruksjon, da fukt kan bli innestengt og uttørking begrenses. Over tid kan dette gi muggvekst, råte og svekket teknisk kvalitet. Forholdet vurderes som TG2, og det anbefales å følge opp fuktverdiene, vurdere årsak til fuktbelastningen og iverksette tiltak som forbedret drenering, tetting eller endret veggoppbygging dersom forholdene vedvarer.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6 %.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,4 %.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er bygget uten tettesjikt på gulv og vegg

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaging unødvendig.
Det er brukt fuktinikator på betongvegger og betonggulv. Ingen avvik

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

• Innredning har en del bruksmerker

Konsekvens/tiltak

• Bruksmerker på kjøkkeninnredningen som følge av alder indikerer slitasje som over tid kan gi svekket overflatekvalitet, redusert funksjon i hengsler og fronter samt økt risiko for fuktpåvirkning i utsatte områder. Selv om innredningen fortsatt er funksjonell, vurderes tilstanden som TG2, da slitasjen er tydelig og kan utvikle seg. Det anbefales å følge opp tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting dersom slitasjen øker eller funksjon svekkes.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er et kjølerom.

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er kjølerom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2023.
Service tatt i 2026

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke opplyst om endringer etter dette. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er visuelt befart og det er kontrollert for røyk/brannvarslere, slukkeapparat og rømningsvei

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) fra soverom i kjeller gir begrensede rømningsmuligheter og økt risiko for alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Redusert tilgjengelig rømningsvei kan påvirke både liv og helse. Det anbefales å etablere forskriftsmessig rømningsvei med tilstrekkelig åpning, tilgjengelighet og sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er fuktsikring med drenerende masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser synlig innvendig i vaskekjeller. Ikke synlig fra utisden

Konsekvens/tiltak

• Sprekkdannelser i grunnmuren som er synlige innvendig i vaskekjeller, men ikke utvendig, indikerer lokale bevegelser eller fuktpåvirkning i konstruksjonen. Selv om sprekkene ikke er synlige fra utsiden, kan slike innvendige riss over tid gi risiko for fuktinntrengning, videre sprekkutvikling og svekket konstruksjonsstabilitet dersom årsaken ikke avklares. Forholdet vurderes som TG2, og det anbefales å kartlegge omfang og årsak, samt utføre lokal utbedring for å hindre videre utvikling.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng heller ned mot bolig på oppside.
Det har vært endel flomvann fra terreng, men etter kommunen har ryddet opp i kulper og grøfter har dette bedret seg.

Vurdering av avvik:

• Terreng heller ned mot bolig på oppside.
Det har vært endel flomvann fra terreng, men etter kommunen har ryddet opp i kulper og grøfter har dette bedret seg.

Konsekvens/tiltak

• Terrengfall ned mot boligen på oppsiden har tidligere medført flomvann fra terreng, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur og dreneringssystem. Etter at kommunen har ryddet opp i kulper og grøfter har forholdene bedret seg, men terrengfallet innebærer fortsatt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning ved kraftig nedbør. Forholdet vurderes som TG2, da avviket kan utvikle seg dersom dreneringsforholdene igjen svekkes. Det anbefales å følge opp terreng og avrenning, samt sikre tilfredsstillende fall ut fra bygningen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) fra soverom i kjeller gir begrensede rømningsmuligheter og økt risiko for alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Redusert tilgjengelig rømningsvei kan påvirke både liv og helse. Det anbefales å etablere forskriftsmessig rømningsvei med tilstrekkelig åpning, tilgjengelighet og sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Normal standard på bygget.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Opplysninger om byggeår hentet ut fra Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

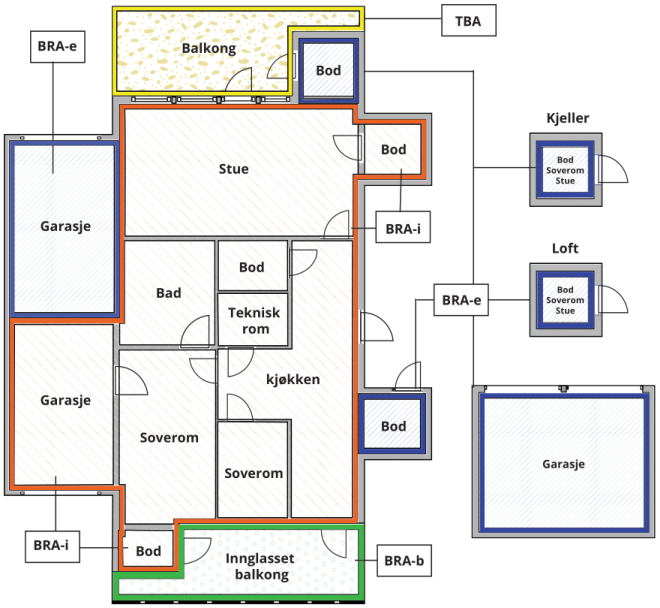
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	101			101	3
Kjeller	93			93	
SUM	**194**				**3**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang, bad, bod, kjølerom, bod 2, soverom, soverom 2, vaskerom, kjellerstue, bod under trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt, men det opplyses om fra dagens eier at alt av tegninger kan fremvises og at disse er godkjent fra kommunen

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjelleretasje ikke godkjent pga manglende rømningsvei.

Bod

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstmann på befaringstidspunkt

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Harald Ingebrigtsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	168	1	49	0	868.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Bisparhaugvegen 11			

Hjemmelshaver
Andersen Anne Kristine Lilleskog, Vindafjord Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig ligger i etablert boligfelt

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Bisparhaugvegen 11, 5574 SKJOLD

10 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bisparhaugvegen 11	Bisparhaugvegen 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

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.

Har bodd i boligen i 15 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Anne Kristine

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

Lekkasje på kjøkken fra tak i forbindelse med Villa Vent for 10 år siden. Alt er ok nå.

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**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

lekkasje i forbindelse med Villa vent

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ølen Bygg

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Vet at det har vært utført drenering i forbindelse med bygging. Har siden vært kontrollert med kamera og renset. (2008). Rister over nedløp til dreneringsrør i tunet. Disse blir jevnlig rengjort.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Har ikke navn på firma

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

En sprekke på vegg i vaskerom. Ikke gjennomgående.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 33738518

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anne Kristine Lilleskog Andersen	**2026-09-10**

Identification

Anne Kristine Lilleskog Andersen

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

Doknr: 4150
02.06.1980

DAGBOKFØRT
2/juni 80 04150
SORENSKRIVEREN I
KARMSUND.

FESTEKONTRAKT

Vindafjord kommune bortfestar herved

til Aage Rykkje, Torvastad, f. 071055 [redacted] ein parsell på

omlag 0,87 da, nr. 8 av festetomt nr. 9 av Skjold prestegard gnr. 168, bnr. 1 i Vindafjord kommune.

Parsellen er på 870 m^2 i samsvar med målebrev.

Parsellen skal nyttast til bustad.

Bortfestet skjer på følgjande vilkår:

1. Festetida er 88 - åttiåtte år rekna frå 1.1. 1980.

2. I årleg avgift betalar festaren kr. 150 . Avgifta skal betalast på forskott på den måte som kommunen bestemmer. Etter forfall blir det rekna 7% renter.

3. Ved utløpet av kvart 20. år av festetida kan kvar av partane - innan 2 år - krevja regulering av festeavgifta. Avgiftsreguleringa skal svara til avgiftsreguleringa for kommunen sitt feste nr. 9 av Skjold prestegard, jfr. post 2 og 3 i festekontrakt godkjend av Kyrkje- og Undervisningsdepartementet.

4. I festet følgjer det ikkje med nokon rett utanfor eller langsmed parsellen dersom det ikkje er beinveges sagt i denne avtalen.

5. Det må byggjast hus på parsellen innan 2 år etter at denne kontrakten er skipa til.

6. Utgifter i samband med inngjerding av festeparsellen sk svarast av festaren.

7. For skuldig festeavgift for dei tre siste åra har kommunen panterett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppførde på parsellen.
Denne panteretten står attende for lån eller tilskott av det offentlige eller av bankar, trygdelag, pensjonsskipnader eller hypotek- og kredittforeningar med oppstegsrett nest etter vedkomande lån eller tilskott. Etter søknad kan bortfestaren også i andre høve samtykkje i prioritetsviking for panteretten for festeavgifta.

8. Dei rettar og plikter festaren har etter denne avtalen kan med godkjenning frå bortfestaren overførast til andre. Parsellen eller lutar av parsellen kan ikkje framleigast utan etter samtykkje frå bortfestaren.

9. Byggjefeltet av Skjold prestegard benevnes med Skjoldalid. Etter nærmare bestemmelser av kommunen opparbeidar kommunen felles veg og kloakk som er lagt inn på kart over byggjefeltet. For tilknytning til felles veg og kloakk betaler festaren til kommunen kr. 23800,- x) som skal betalast innan 90 - nitti - dagar frå underskrivne dato.
Kommunen forbeholder seg rett til å leggje felles vassledning over den bortfesta parsell.
Utan vederlag til festaren, kan det til bruk innanfor byggjefeltet, Skjoldalid, oppføres stolpefester for telefon og elektrisk straum, eller nedlegging av kabel for samme, samt fri adgang utan vederlag til festaren å utføre vedlikehald av nevnte anlegg.

x) Eksklusiv tilknytningsavgf.

10. Festaren reier ut alle skattar, avgifter og andre skyldnader som kviler på parsellen.

11. Festaren ber alle kostnader med bortfestinga og moglege seinare endringar i avtaletilhøvet t.d. betaling av dokumentavgift og gebyr for tinglysing, oppmåling, pristakst o.a.

12. Festaren må syta for konsesjon dersom det trengst.

13. Når festet av hvilken som helst grunn opphører vert lovreglane i lov om tomtefeste av 30.5.75 nr. 20 å leggja til grunn, jfr. lov om tomtefeste §§ 25, 26, 27 og §§ 19, 20 og 21.

14. Vesentleg mishald av føresegnene i denne avtalen frå ein av partane, gjev den andre parten rett til å heva avtalen.

15. Dersom Vindafjord kommune sin kontrakt om feste nr. 9 av Skjold prestegard, godkjend av Kyrkje- og undervisningsdepartementet skulle gå ut før festetida etter denne kontrakten er ute, trer Kyrkje- og undervisningsdepartementet inn i kommunen sine rettar i samhøve med denne kontrakten.

Vikedal, 14.4.80.

Ordførar — Festar: Aage Ryllaje

Vikedal, 14.4.80

Til vitne:

Magne Inge Vårvik
111052 [redacted]

Jan Olav Osen
020552 [redacted]

MÅLEBREV – KART

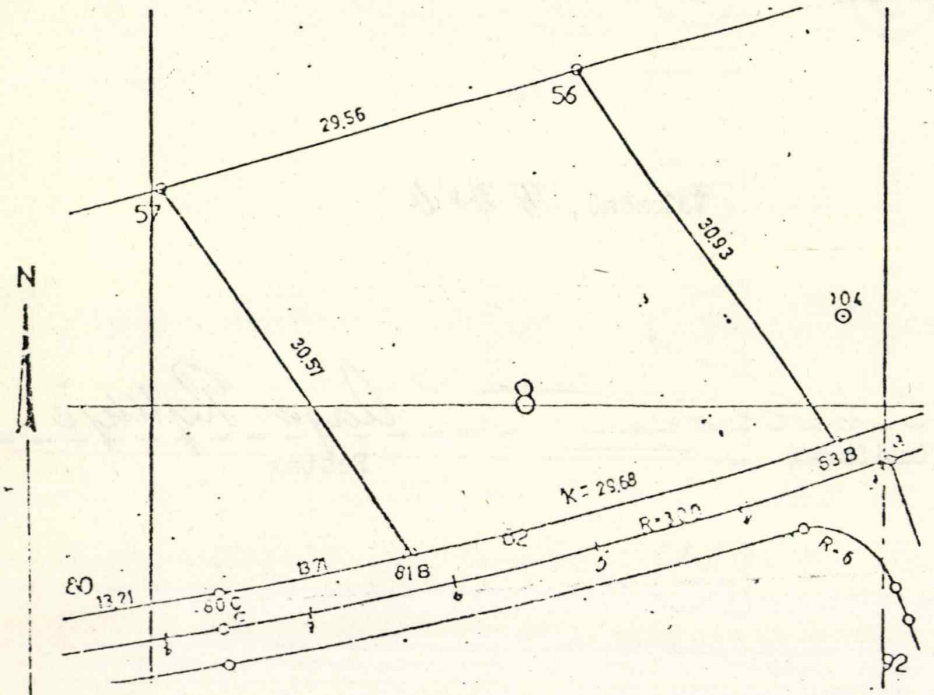
Mnr.

Kartpl.

Parsell 8 av SKJOLDALID gnr. 168 bnr.

Bruksnavn gnr. bnr.

Areal 868,13 m² Mål 1 : 500



KOORDINATER

PKT.	Y	X
57	-26.049,42	168.164,99
56	- 021,02	173,18
83 b	- 003,39	147,77
81 b	- 032,01	139,89

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 45,-

Dok.avgift betalt med kr. 520,-

Merknad etter tgll. § 11:

Tomten har fått betegnelsen festetomt nr. XL under festetomt nr. 9 under gnr. 168 bnr. 1 i Vindafjord.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 168, Bruksnr 1, Festenr 49	**Kommune:**	1160	Vindafjord
Adresse:				
Veiadresse:	Bisparhaugvegen 11, gatenr 1154 5574 Skjold	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	104 1	Egge Skjold
Oppdatert:	15.03.2015	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6051101 4731	Skjold Skjold

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.06.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	868,1 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:	29.06.2010	Avgiver	1160/168/1	-49 519,6
	Matrikkelført:	13.08.2010	Berørt	1160/168/1/27	0,0
			Berørt	1160/168/1/31	0,0
			Berørt	1160/168/1/34	0,0
			Berørt	1160/168/1/35	0,0
			Berørt	1160/168/1/36	0,0
			Berørt	1160/168/1/37	0,0
			Berørt	1160/168/1/41	0,0
			Berørt	1160/168/1/42	0,0
			Berørt	1160/168/1/44	0,0
			Berørt	1160/168/1/49	0,0
			Berørt	1160/168/1/51	0,0
			Berørt	1160/168/115	0,0
			Berørt	1160/168/172	0,0
			Mottaker	1160/168/204	49 519,6
Annen forretningstype	Forretning:	29.06.2010	Berørt	1160/168/1	0,0
	Matrikkelført:	13.08.2010	Berørt	1160/168/1/9	0,0
			Berørt	1160/168/1/32	0,0
			Berørt	1160/168/1/34	0,0
			Berørt	1160/168/1/35	0,0
			Berørt	1160/168/1/37	0,0
			Berørt	1160/168/1/41	0,0
			Berørt	1160/168/1/42	0,0
			Berørt	1160/168/1/44	0,0
			Berørt	1160/168/1/49	0,0
			Berørt	1160/168/115	0,0
			Berørt	1160/168/167	0,0
			Berørt	1160/168/172	0,0
			Berørt	1160/168/179	0,0
			Berørt	1160/168/180	0,0
Omnummerering	Forretning:	21.01.2006	Mottaker	1160/168/1/49	0,0
	Matrikkelført:				
Etablering av feste	Forretning:	10.06.1983	Avgiver	1160/168/1	-868,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1160/168/1/49	868,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bisparhaugvegen 11	Bolig	186,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	186,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	186,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1982
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	172820158			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		88,0		88,0			
H01	1	98,0		98,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	14.05.1984
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.07.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	9403612			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			42,0	42,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17961632			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			20,0	20,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 168, Bruksnummer 1, Festenummer 49 i 1160 VINDAFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	25.08.2026 kl. 09.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	25.08.2026 kl. 09.42

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2014/1114372-64/200 17.12.2014 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
VINDAFJORD KOMMUNE
ORG.NR: 988 893 226
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til framfesterett

2011/480202-1/200 22.06.2011 **HJEMMEL TIL FRAMFESTE**
VEDERLAG: NOK 2 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
ANDERSEN ANNE KRISTINE LILLESKOG
FØDT: 28.12.1957

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/964126-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

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 festerett:

1968/6345-79/47 30.12.1968 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BEST. OM OVERDRAGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/4150-3/47 02.06.1980 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 88 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 150
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

1980/4150-4/47 02.06.1980 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter lån og bidrag av det off.eller banker.
Gjelder forfalt festeavgift

Heftelser i framfesterett:

1980/4150-3/47 02.06.1980 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 88 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 150
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

1980/4150-4/47 02.06.1980 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter lån og bidrag av det off.eller banker.
Gjelder forfalt festeavgift

2011/480214-1/200 22.06.2011 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 2 700 000
Panthaver: HAUGESUND SPAREBANK
ORG.NR: 837 895 502

2026/964126-1/200 24.08.2026 15:25 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 4 080 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/964126-2/200 24.08.2026 15:25 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
GJELDER FRAMFESTE
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER NORGE AS
ORG.NR: 940 434 254
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

Ingen grunndata registrert.

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.

Utskriftsdato: 25.08.2026

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	49	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bisparhaugvegen 11, 5574 SKJOLD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 705,46 kr
Eiendomsskatt	6 288,00 kr
Feiing	742,00 kr
Vann	8 172,52 kr
Sum	**24 907,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Ab.Gebyr Vatn	15%	1 Stk	3820.00	1/1	0 %	3 820,00 kr	2 865,02 kr
Vassavgift	15%	223 m3	21.29	1/1	0 %	4 746,89 kr	3 560,16 kr
Feiing /Branntilsyn	0%	1 stk	780.00	1/1	0 %	780,00 kr	585,00 kr
Ab.Gebyr Kloakk	15%	1 Stk	3944.99	1/1	0 %	3 944,99 kr	2 958,75 kr
Kloakkavgift	15%	223 m3	25.87	1/1	0 %	5 770,13 kr	4 327,61 kr
Eigedom Skatt/Takst	0%	1715000 prom	4.00	1/1	0 %	6 860,00 kr	5 145,00 kr
					Sum	**25 922,01 kr**	**19 441,54 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.08.2026

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	49	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bisparhaugvegen 11, 5574 SKJOLD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	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.

Vindafjord kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 25.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	49	**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	75700759	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	172820158	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bisparhaugvegen 11, 5574 SKJOLD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	5	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn		
Kjeller	Vedovn	Trolla	106

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.01.2024	Tilsyn	03.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 75700759

BruksenhetId	75685432	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	17961632	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 75685432.

BruksenhetId	75655142	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	9403612	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

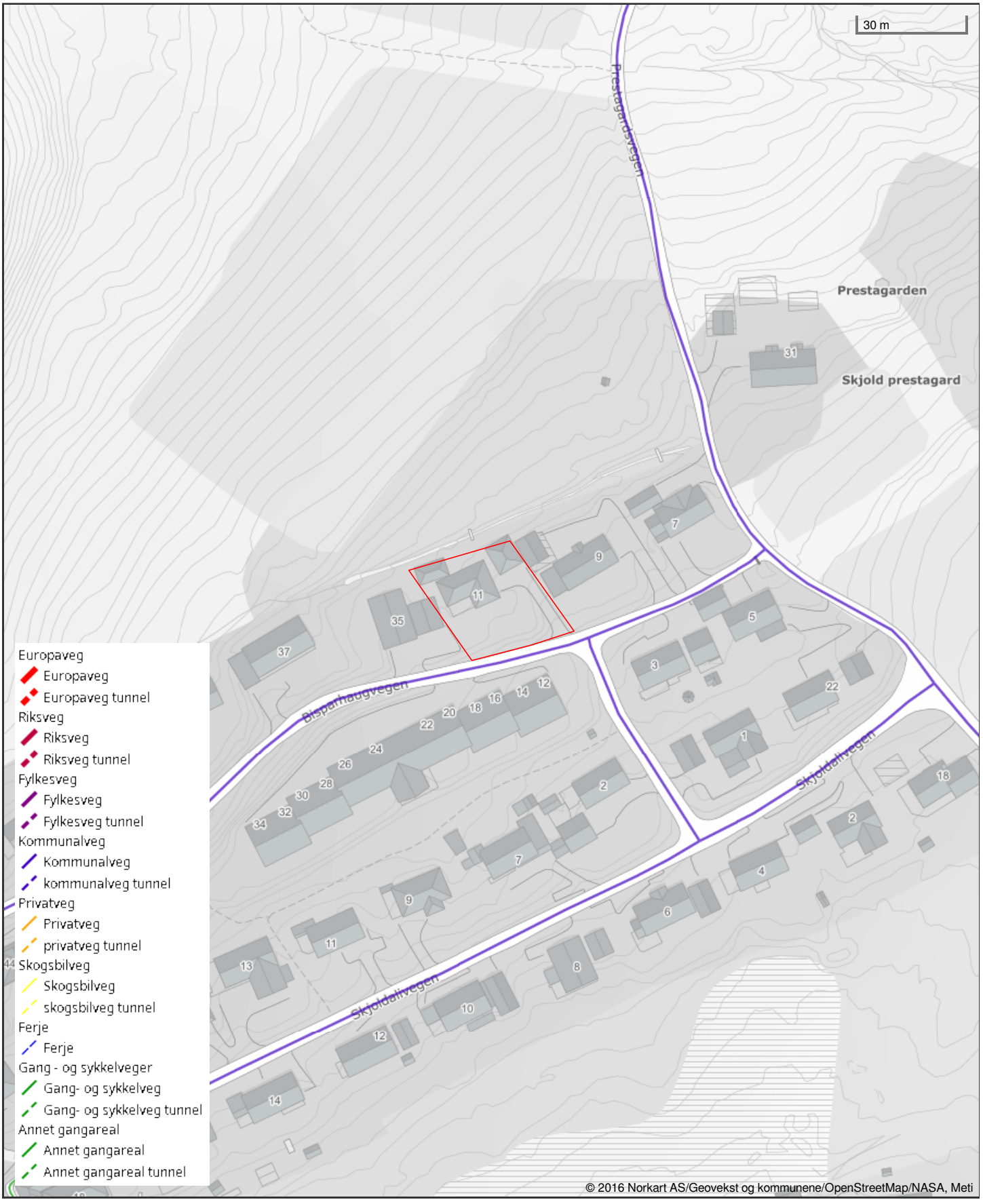
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 75655142.

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: 25.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1160 - 168/1/49/



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.

ambita

Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/168/1/49/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/168/1/49/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



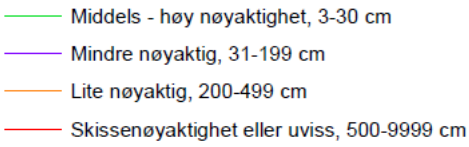
0 25 50 m

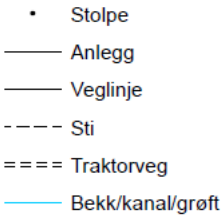
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

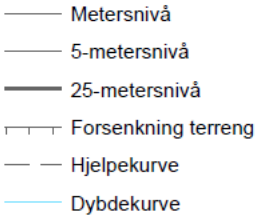


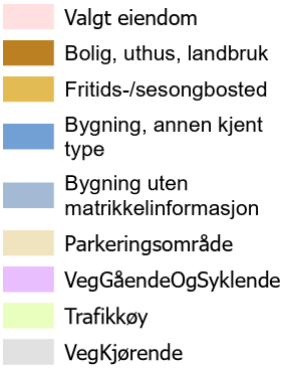
Eiendomsgrenser





Høydekurver







HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 25.08.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1160.168.1.49.0
Adresse: Bisparhaugvegen 11
Eierkontakt: Andersen Anne K Lilleskog

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk lite abo 80/140/80 renovasjonsavgift kr 2.655,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 25.08.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	49	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bisparhaugvegen 11, 5574 SKJOLD								

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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf
Delarealer	**Delareal** 868 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 868 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306

Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-75-07
Navn	Reguleringsplan for Skjoldalid boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.04.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1898/F%c3%b8resegner%20endring%20stadfesta%2014.07.1975.pdf
Delarealer	**Delareal** 868 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202502
Navn	Områdeplan i Skjold
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN FOR VINDAFJORD KOMMUNE 2017–2029. FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 gjeld følgjande føresegner og retningslinjer:

Dersom det ikkje er gitt nærare føringar i reguleringsplanar for området skal føresegnene og retningslinjene nedanfor leggjast til grunn.

Føresegner er markerte med skuggelegging.
Retningslinjene har ikkje skuggelegging.

BYGGJEOMRÅDE (§ 11-7 NR. 1)

§ 1. Byggjeområde generelt, jf. PBL § 11-9

a. I byggjeområda kan det førast opp bygg i samsvar med dei føremåla som er viste på plankartet.

b. Arbeid og tiltak som er nemnde i PBL §§ 20-3 og 20-4, og frådeling til slike føremål, kan ikkje finna stad før området går inn i reguleringsplan etter kapittel 12 i PBL.
Unnatak:
1. Dei områda som i kommuneplanen er markerte som husklyngjer (sjå eiga føresegn).

2. Fortetting i uregulerte område som i kommuneplanen er sett av som «eksisterande område for fritidsbustad» og «eksisterande område for bustadar».
   - For bustadane gjeld: Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 50 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.
   - For fritidsbustadane: Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m^2 BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m^2 innafor 100- metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon. Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
   - Krava til utnyttingsgrad for bustadar i §1.2.2, bokstav e og fritidsbustadar i § 1.9, bokstav c skal gjelda.
   - Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

c. Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda, må tekniske anlegg som veg, vatn og avløp kunne godkjennast av kommunen.

d. Alle nye byggjeområde, inkludert nye område for fritidsbusetnad, må ha tilkomst for brann- og redningstenester, samt opplegg for sløkkjevatn.

e. Ved utbygging i område som ligg i sikrings-, støy- og faresonene som er markerte på plankartet, skal krav sett i føresegnene for den aktuelle sona vera oppfylte, før det vert gjeve dele- eller byggjeløyve.

f. Bygg skal førast opp med lågaste golv på minimum kote 2,5 meter. Det kan gjerast unntak frå denne minstehøgda når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn kote 2,5 meter. I utsette område må det takast omsyn til bølgjepåverknad.

I Vikedal sentrum skal rapporten frå NVE ”Vasslineutrekning for Vikedalselva ved utløpet. 10.01.2011.” leggjast til grunn.

g. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. Reguleringsplanar skal identifisera og sikra areal for overvasshandtering og skildra korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rommet. VA-rammeplan skal vera del av reguleringsplanar ved behov.

h. Ved utbygging og tiltak som medfører at bekkar eller elveløp blir lagde i røyr eller innsnevra på annan måte, skal tiltakshavar leggja fram ei utgreiing som viser at løpet er dimensjonert for å klara framtidig nedbør. Utgreiinga skal også visa reservevassvegen ved ekstremnedbør. I utgreiinga må ein ta omsyn til nedslagsfeltet som vil gje vatn til røyret eller innsnevringa.

i. Alle vassverk skal registrerast hos Mattilsynet. Overstig planlagd produksjon 10 m3, skal planane for vassverket godkjennast av Mattilsynet, jf. drikkevassforkskrifta § 18.

j. Alle avløp skal vera knytt til kommunale avløpsordningar eller vera godkjende etter kommunalt vedtekne «Retningsliner for behandling av utsleppssøknad for separate avløpsanlegg» (vedtak i DUK 22.08.16).

k. For nedslagsfeltet til Skjoldafjorden, Vatsvatnet og Landavatnet: Bygningar med innlagt vatn må knyta seg til offentleg kloakk eller høgverdig reinseanlegg.

Retningslinjer for byggjeområde generelt

a. Ved alle reguleringsplanar som gjeld større næringsområde, område for tenesteyting eller bustadområde som er planlagt for meir enn 20 hus, bør det setjast av areal til eit eventuelt framtidig bioanlegg, samt lager til dette. I tillegg bør det vurderast om det skal gjevast reguleringsføresegn om at det skal leggjast klar røyr for varmeoverføring.

b. Tiltak som medfører at bekkar eller elvelaup blir lagt i røyr eller innsnevra skal i størst mogeleg grad unngåast.

§ 1.1 Byggjeområde generelt i Ølen sentrum

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. Ved planlegging og utbygging i strandsona skal det etablerast samanhengande strandpromenade, som skal innarbeidast i alle nye reguleringsplanar. Strandpromenaden skal opparbeidast som ein miljøskapande og samanhengande gang- og sykkelveg langs sjøen gjennom sentrum. Det kan ikkje etablerast tiltak som gjer vanskeleg gjennomføring av ein framtidig strandpromenade.

b. Elvane i området skal takast vare på og oppgraderast. Desse er viste som grønstruktur i planen. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til grunn ei generell opprusting av elveløp og kantsoner. Langs kantsonene skal det leggjast til rette for ferdsle.

c. Nye bygningar og anlegg, samt endring av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form. Nye bygningar skal fremma gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikla eksisterande sentrumsområde.

d. I nye utbyggingsområde skal det vurderast / utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og eventuelt bruk av fjernvarme-/sentralvarmeanlegg.

§ 1.2 Byggjeområde for bustad

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

§ 1.2.1 Uteopphaldsareal

1. Areal- og lokalitetskrav til felles uteopphaldsareal bustadområde:

a. Minste felles uteopphaldsareal per bueining for bustadar:

Område	**Minste felles uteopphaldsareal per bueining på terreng**
I areal sett av til sentrumsområde i kommuneplanen og område med gangavstand til sentrumsområde	Minimum 30 m^2
I andre område	Minimum 50 m^2

Arealet skal i utgangspunktet liggja på eiga tomt.

b. I Ølen sitt sentrumsområde kan inntil 50% av felles uteopphaldsareal liggja utanfor eiga tomt, men ikkje lenger enn 200 meter frå tomta.

c. Tilkomsten til felles uteopphaldsareal skal vera trafikksikker, og arealet skal vera av god kvalitet.

d. Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. TEK 10 § 5-6.

e. Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til uteopphaldsareal, inkludert leike område for barn og unge.

f. Det skal leggjast vekt på å sikra samanhengande grønstruktur mellom uteopphalds-areal i bustadområde og tilliggjande fri-/frilufts- /utmarksområde utanfor bustadområdet.

2. Krav til funksjon og kvalitet for felles uteopphaldsareal

I nærleiken av bustadfelt skal det vera tilgang på uteopphaldsareal som mogleggjer ulike typar leik til ulike årstider. Uteopphaldsarealet skal kunna nyttast av ulike aldersgrupper og fungera som møteplass for barn, unge og vaksne.

a. Krav til ulike typar areal ved regulering (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde):

Type areal	Dekkar tal bueiningar	Minimum storleik på areal
Nærleikeplass (sandleikeplass)	4-25	150m^2
Områdeleikeplass (kvartalsleikeplass)	25-200	1.500m^2

b. For bustadareal i kommuneplan (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde) gjeld følgjande krav:

Type areal	Dekkar tal bueiningar	Minimum størrelse på areal
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2.500m^2
Rekreasjonsområde (sentralt leikefelt)	600-1.200	6.000m^2

c. Minimum 50% av felles uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn klokka 15:00.

d. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ikkje plasserast under høgspentlinjer, i område som er utsette for elektromagnetisk stråling eller i område utsett for trafikk, forureining, støy eller andre helsefarar.

3. Krav om tilgjenge til felles uteopphaldsareal

a. Uteopphaldsareal skal plasserast og utformast slik at dei er mest mogleg tilgjengelege for alle.

b. Når arealet etter sin funksjon er eigna til det, skal det leggjast til rette for at felles uteopphaldsareal er universelt utforma.

4. Omdisponering av areal

Ved omdisponering av areal som i planar er sett av til felles uteopphaldsareal eller friområde som vert nytta eller er eigna for lek, skal det skaffast fullverdig erstatning, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.*

5. Privat uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha eigna privat areal for uteopphald som er skjerma for innsyn og har gode solforhold.

§ 1.2.2 Reguleringsføresegner

I reguleringsføresegner for byggjeområde for bustadar, samt i husklyngjer med tomte-delingsplan, skal følgjande leggjast til grunn:

a. I området kan det førast opp frittliggjande hus med maksimal gesimshøgde inntil 7 meter på den einskilde fasade. Det kan byggjast garasje til bustaden. I område som i reguleringsplan blir sett av til fleirbustader, kan det setjast ei høgare gesimshøgde.

b. Bygg skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stilutrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.

c. På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass til minimum 2 bilar pr. bueining for einebustadar og tomannsbustadar, eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass.
For einebustad med utleigeleilegheit skal det vera parkeringsplass for minimum 3 bilar eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass.

d. Ny busetnad skal plasserast på ein slik måte at mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon kan takast vare på.

e. Ved utarbeiding av reguleringsplanar i Ølen, Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid, skal det setjast krav om utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa byggjeområde.
Ved bygging i/på Vikebygd, Bjoa, Kårhus, Knapphus og Ølmedal skal det stillast krav om utnyttingsgrad på 0,8 – 1 bustadar per daa byggjeområde.

§ 1.2.3
Byggjeområde for bustader som ikkje vert regulerte innan 8 år vil bli vurderte tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

Retningslinjer for byggjeområde for bustad
Det er ønskjeleg med fortetting eller sentrumsnær utbygging i tilknyting til eksisterande bustadområde. Det er ein føresetnad at dette skjer med omsyn til jordvern, kulturminnevern, landskapskarakter, lokal byggjeskikk, bumiljø, trafikktryggleik og at leikeområde og friluftsområde ikkje blir forringa gjennom fortettinga.

§ 1.2.4 Byggjeområde bustad i Ølen sentrum i tillegg:
I tillegg til pkt. 1.1 gjeld:
a. Eksisterande bustadområde kan fortettast. Nye prosjekt skal tilpassast eksisterande utbygging, og reguleringsplan skal sikra at vesentlege eksisterande kvalitetar ikkje vert dårlegare. Fellesareal til uteopphald skal innpassast i planområda.

b. Bustadar innanfor område B1 skal utformast som einebustadar med saltak.

§ 1.3 Rekkefølgjekrav til byggjeområde for bustadar
Utbygging av Skjervheimfeltet i Vats kan ikkje starta før det er tilfredsstillande vegløysing for gåande og syklande opp til skuleområdet på Kårhus.

§ 1.4 Byggjeområde - husklyngjer
I kvar av husklyngjene som er markerte med H på kartet kan det byggjast minimum 3 og maksimum 5 nye bustadhus utan reguleringsplan (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) under desse føresetnadene:

a. Det er lagt fram ein tomtedelingsplan som viser tomtedeling, tilkomst (avkøyring), internvegar og grøntareal og leikeplassar før bygging av første hus.

b. Det er dokumentert at utbygging
- ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.
- ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
- Utkast til tomtedelingsplan skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

c. Det er dokumentert tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

d. Det er dokumentert at tiltaket ikkje ligg innafor sikrings-, støy- eller faresone, eller at det er dokumentert at krava som er stilte i føresegner til den aktuelle sona er oppfylte. I tillegg at det er lagt fram ein ROS-analyse i samsvar med kommunen sine akseptkriterium.

e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 50 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.

§ 1.5 Senterstruktur

a. Regiondelsenter: Ølen
Viktige publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar som berre vert gitt på ein stad innafor del av regionen, skal lokaliserast i regiondelsenter. Publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive fellesfunksjonar for indre deler av Haugalandet bør fortrinnsvis lokaliserast i Ølen sentrum.

b. Områdesenter: Ølensvåg
Her kan det lokaliserast publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar for senteret sitt næraste omland, men ikkje tilbod som vert vurdert å konkurrera med regionsenteret eller regiondelsentra.

c. Tettstadsenter: Sandeid, Skjold, Vikebygd, Bjoa, Vikedal, Ølmedal, Knapphus og Kårhus.
Her kan det etablerast funksjonar som tener eigen tettstea/ eige nærområde, men ikkje tilbod som vert vurdert å konkurrera med andre sentre.

§ 1.6 Byggjeområde - sentrums- og forretningsområde

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. I sentrumsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til bustad, forretning og privat og offentleg tenesteyting. Nye bygg kan førast opp til same føremål.

b. I forretningsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til handel. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Det kan tillatast utviding av eksisterande etableringar med plasskrevjande varer på Knapphus.

§ 1.6.1 Byggjeområde - sentrumsføremål i Ølen sentrum

a. Innanfor området kan det byggjast bygg for blanda føremål: forretning, bustad, kjøpesenter, fritids- og turistføremål , hotell, bygningar for offentleg eller privat tenesteyting, andre typar anlegg, parkeringsanlegg og uteopphaldsareal.

b. Ved utbygging i strandsona kan det etablerast bustad, detaljhandel og kontor nær strandlina, men skild frå denne med strandpromenade og allment tilgjengeleg areal. Jf. §1.1, bokstav a.

c. Gjennom området skal strandpromenade ha universell utforming.

d. Det skal ikkje etablerast bustad eller andre føremål som gjev unødig privatisering på det etasjeplan som ligg på nivå mot strandsona eller anna gangveg/opphaldssone som skal vera ope for ålmenta. Bygg i strandsona skal ha høg utnyttingsgrad.

e. Det skal gjennom plan og utbygging leggjast vekt på at det vert oppretthalde gode soner med kontakt mellom sjø og bakanforliggande område.

f. Eiodalen
- Det skal ved planlegging og utbygging leggjast vekt på å etablere bygg med høg estetisk kvalitet ut mot E134 og FV 514.
- Ved planlegging og utbygging av området skal det leggjast stor vekt på trafikktryggleiken for mjuke trafikkantar.
- Området skal ha høg utnyttingsgrad.

Rekkjefølgjekrav for sentrumsområde i Eiodalen:
Det skal vera opparbeidd sikker kryssing av E134 for gåande før sentrumsområdet i Eiodalen vert opna for handel.

§ 1.7 Byggjeområde – kombinerte føremål
I tillegg til pkt. 1 gjeld:

Områda er i kartet nummererte K1-K7.
a. Tiltak innafor følgjande føremål er tillatne i områda:
- K1: Skjoldavik: næring / bustad
- K2: Utbjoa kai: bustad / næring.
- K3: Innbjoa kai: bustad / forretning / fritids- og turistføremål.
- K4: Innbjoa aust for skulen: næring / forretning / bustad
- K5 Ølen vest: bustad / næring/ tenesteyting.
  For dette området gjeld også § 1.1 bokstav a, c-d og §§ 1.6.1 bokstav c-e.
- K6: Vikedal seter, Mo: næring / tenesteyting
- K7: Kvaløy: forretning / næring.

b. Begge eller minst to av arealføremåla som er oppgitt i den enkelte kombinasjonen skal nyttast. Fordeling mellom dei ulike føremåla skal avklarast gjennom regulering.

§ 1.8 Byggjeområde - næringsområde
I tillegg til pkt. 1 gjeld:
a. I næringsområde kan område og eksisterande bygg nyttast til industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd. Nye bygg kan førast opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unnatak kan gjerast for Ølen – Fatland, Nerheim og Liaheia for handel med arealkrevjande vareutval.

b. Området Ølen – Fatland:
- skal byggjast ut etappevis i rekkjefølgje: felt 1, 2 og 3 som går fram av plankartet.
- det er krav om utnyttingsgrad på 80 % i felt 1 før utbygging av felt 2 kan starta og tilsvarande i felt 2 før utbygging i felt 3 kan starta.
- det kan førast opp bygningar og nyttast areal til næring med høg utnyttingsgrad som kan styrkja Ølen som eit regionalt senter.

c. Områda ved Fatland slakteri N1 og N2 kan ikkje nyttast til tradisjonell detaljhandel og forretning. Det kan etter særleg vurdering opnast for handel knytt til stadleg produksjon og særleg arealkrevjande varer.

§ 1.9 Byggjeområde for fritidsbustad

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. Det er ikkje lov å føra opp nye fritidsbygg utafor område som er sett av til dette føremålet, men kommunen kan gi løyve til utviding / ombygging av eksisterande fritidsbustader innafor rammene av føresegnene for fritidsbustad.

b. Ved regulering av område for fritidsbustader må heile det samanhengande området som er sett av i kommuneplanen til føremålet, regulerast i ein plan. Innafor planområdet skal det setjast av samanhengande område til friluftsliv, leik og fritid. Områda skal vera godt eigna til føremålet.

c. Utnyttingsgraden for hyttefelt skal vera minimum 1 hytte pr. dekar regulert byggeområde.

d. I samband med utarbeiding av reguleringsplan blir det stilt fylgjande krav:
   - For område som ligger nærare sjø enn 1 km, skal utbyggjarar visa at det er avtalar om ny båtplass i småbåtanlegg/-hamn for hyttene. Unnatak kan gjerast dersom det kan påvisast at det i eksisterande småbåtanlegg/-hamner er fleire ledige plassar enn det tal hytter som er planlagt, eller det blir vurdert til at hytteområdet ligg slik at det ikkje blir aktuelt å nytta båt i sjø.
   - For hytteområde som skal nytta Håvikvegen, vegen til Skipavåg eller vegen til Søndenåneset, kan det bli krav om deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar eller anna opprusting som er naudsynt for å ta i mot auka trafikkmengde. Dette må avklarast i samband med utarbeiding av reguleringsplan.

e. Reguleringsføresegnene i område for fritidsbusetnad skal ha med fylgjande:

   - Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m^2 BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m^2 innafor 100- metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon.
   - Maks gesimshøgde kan vera 4 m og maks mønehøgde 5,5 m, målt frå topp grunnmur.
   - Det er ikkje tillate å føra opp frittståande uthus, garasjar eller anneks til fritidsbustadar. Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngå i BYA.
   - Fritidsbustader skal ikkje førast opp på bakketopp eller i synsranda.
   - Fritidsbustadar skal ikkje plasserast slik at dei fører til uønskt privatisering av strandlina.
   - Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stilutrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
   - Kvar fritidsbustad skal ha oppstillingsplass til minimum 2 bilar, på eigen grunn eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass for feltet.
   - Byggjesøknad skal visa eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.
   - Grunnmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og bør ikkje vera høgare enn 1 m. Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon.
   - Materialval og fargeval skal tilpassast det naturpreg som er på staden. Nye fritidsbustader skal plasserast slik at mest mogleg av eksisterande vegetasjon og terreng kan bevarast.
   - Naudsynte vegar skal gjevast ei naturleg linjeføring. Skjeringar og fyllingar skal så langt som råd jamnast ut til ei naturleg utforming

f. Byggjeområde for fritidsbustader som ikkje vert regulerte til dette føremålet innan 8 år vil bli vurdert tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

§ 1.10 Byggjeområde – naust

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. Naust er uthus for oppbevaring av båt og utstyr.

b. Naust kan ha ein maksimal storleik på 40 m^2 BYA. Naust skal byggjast i ein etasje og kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter og maksimal gesimshøgde på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen. Ved byggjesøknad skal dette dokumenterast ved snittteikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.

c. Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.

d. Naust skal byggjast slik at det fell naturleg saman med tilliggjande naust i området.

e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.

f. Naustområde er i kartet vist som N1-N67. Naust kan førast her opp i samsvar med tabellen nedanfor. For dei områda der talet på naust er oppgitt, kan desse førast opp utan reguleringsplan, for dei andre er det krav om reguleringsplan før bygging og deling.

g. For alle områda i pkt. f gjeld følgjande vilkår:

- Nausta skal ikkje koma i konflikt med badeplassar, fiskeplassar eller andre område som kan nyttast til rekreasjon.

- Det skal ikkje vera behov for større terrenginngrep som skjeringar, fyllingar eller inngrep i svaberg for å få plass til nausta. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naustet.

- Nausta skal ikkje plasserast på dyrka mark eller innmarksbeite, og det skal ikkje vera naudsynt å omdisponera dyrka mark eller innmarksbeite for å sikra tilkomst til naustet.

- Nausta skal ikkje plasserast i område der forhold i sjøen gjer at ein ikkje kan koma inntil naustet med båt utan store fyllingar eller andre terrenginngrep.

- Nausta i området bør ha ei ledig plassering, slik at ikkje alt ligg parallelt og på linje. Det er ønskjeleg med variasjon i breidde og mønehøgde på nausta.

- Nausta skal tilpassast lokal byggjeskikk og oppførast som tradisjonelle naust.

- Nausta skal ha byggjemateriale av tre eller stein.

- Nausta skal ha mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø.

- Nausta skal ha sidehengsla tett naustdør på fasade mot sjøen.

- Nausta skal ikkje ha meir enn 2 stk. vindauge pr. naust, og samla glasareal skal ikkje overstiga 1,0 m^2 pr. naust.

- Nausta skal ikkje ha terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, trapp påbygd utvendig fasade eller liknande.

- Det må dokumenterast rett til godkjent tilkomst og bilparkering.

- Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

- Ved utfylling i sjø eller vassdrag skal Stavanger maritime museum høyrast.

Områdenr.	Områdenamn	Tal nye naust
N1	SK, Toranesvika	5
N2	SK, Haraldseidv. vest 1	2
N3	SK, Haraldseidv. vest 2	7
N4	SK, Haraldseidv. vest 3	4
N5	SK, Haraldseidv. vest 4	7
N6	SK, Haraldseidv. aust	Reguleringsplan
N47-49	SK, sjå nedanfor	-
N7	VB, v/ Trovågfeltet 1	Reguleringsplan – krav til tilkomst i pkt. j nedanfor
N8	VB, v/ Trovågfeltet 2	0
N9	VB, Trovågen	5
N10	VB, Svendsbøvågen	3
N11	VB, Dommersneslandet	7
N12	VB, Vikevik 1	0
N13	VB, Vikevik 2	0
N14	VB, Vikevik 3	1
N15	VB, Gangstø	1
N16	B, Gardavika	1
N17	B, Smedsvik	3
N18	B, Utbjoavågen 1	2 - i samsvar med pkt. h nedanfor
N19	B, Utbjoavågen 2	3 - i samsvar med pkt. h nedanfor
N20	B, Grønevik	5 - i samsvar med pkt. i nedanfor
N21	B, Innbjoa 1	0
N22	B, Innbjoa 2	0
N23	B, Innbjoa 3	3
N24	B, Apalvik 1	5
N25	B, Apalvik 2	0
N26	B, Apalvik 3	0
N27	B, Apalvik 4	0
N28	B, Grunnavåg	0
N29	B, Hauge/Ekeberg	4
N30	B, Hatlevik	4
N31	Utgår	
N32	ØV, Vaka 1	3
N33	ØV, Vaka 2	3
N34	ØV, Kåta	4

N35	ØV, Nautaskjer	4
N36	ØV, Ørland	Reguleringsplan
N37	ØV, Ura	Reguleringsplan
N38	ØV, Kvassanes	Reguleringsplan
N39	Ø, Roa 1	1
N40	Ø, Roa 2	0
N41	Ø, Roa 3	Reguleringsplan
N42	Ø, Roa 4	Reguleringsplan
N43	Ø, Roa 5	Reguleringsplan
N44	Ø, Stangeland	0
N45	Ø, Kåtabø	6
N46	Ø, Ytre Hamre	0
N47	SK, Kronå	3
N48	SK, Skjoldavik	Reguleringsplan som inkluderer turvegen mellom Skjoldavik og Vikaneset som ein føresetnad for å byggja naust
N49	SK, Kyrkjevik	Reguleringsplan
N50	VA, Steinaneset	4
N51	VA, Indraland	4
N52	VA, Eikanes 1	5
N53	VA, Eikanes 2	2
N54	VA, Åm	Reguleringsplan
N55	VA, Åmsosen aust 1	Reguleringsplan
N56	VA, Åmsosen aust 2	Reguleringsplan
N57	VA, Skjervheim 1	Reguleringsplan
N58	VA, Skjervheim 2	Reguleringsplan
N59	VA, Skjervheim 3	Reguleringsplan
N60	VA, Vaskevik	Reguleringsplan
N61 og 62	SA, Torsnes 1	3 inntil eksist.naust
N63	SA, Viland 1	0
N64	SA, Viland 2	3
N65	SA, Årak	Reguleringsplan
N66	SA, Vestbø 1	1
N67	SA, Vestbø 2	2

h. Naustområde Utbjoa, nord for kai: Fortetting kan skje utan sprenging av berg mot sjøen.

i. Naustområde Grønevik, Bjoa: Naust skal plasserast i grupper. Ikkje sprenging av berg mot sjøen.

j. Trovåg sør: tilkomst til naustområdet må ordnast gjennom etablert veg til naustområde i nord.

k. Jordlova § 12 skal framleis gjelda i naustområda.

§ 1.11 Byggjeområde – fritids- og turistformål

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. I område sett til camping skal alle bygningsmessige endringar, fortetting eller utviding skje gjennom godkjent reguleringsplan.

b. § 12 i jordlova (om deling) skal vera gjeldande i byggjeområde for eksisterande camping-område som er del av landbrukseigedommar.

§ 1.12 Byggjeområde - råstoffutvinning

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

a. I nye område og ved utviding av eksisterande område for råstoffutvinning er det krav om godkjent reguleringsplan med konsekvensutgreiing før oppstart av uttak , jf. PBL § 4-2 andre ledd.

b. For område Tindeland, Hiksdal og Torvsetehaugen skal det i reguleringsplan setjast krav om etappevis uttak og at området etter uttak skal tilbakeførast til LNF-område.

c. For område Østbø skal det i reguleringsplan setjast krav om etappevis uttak og at områd etter uttak skal tilbakeførast til jordbruksareal og LNF-område.

d. Rekkjefølgjekrav for område for råstoffutvinning Hiksdal og Torvsetehaugen: Krysset E134/Hiksdalsvegen skal vera planlagd i samsvar med plan- og bygningslova § 12-1 og opparbeidd i samsvar med gjeldande vegnormalar før massar frå desse områda kan køyrast ut via dette krysset.

Retningslinjer for område for råstoffutvinning:

Ved all råstoffutvinning skal det frå starten av setjast av midlar til tilbakeføring og tilsåing av utnytta område, som seinast skal skje eit år etter at drifta er avslutta.

Masseuttak skal planleggjast slik at det blir minst mogleg innsyn i brotet.

2. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)

Retningslinje for avkøyrsle frå riks- og fylkesvegane

Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrsler skal leggjast til grunn ved vurdering av søknader om løyve til opparbeiding av nye avkøyrsler eller auka bruk av avkjørsler frå riksvegen (E134) og fylkesvegane.

GRØNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

§ 3. Grønstruktur generelt

a. Det er ikkje tillate å føra opp bygg eller anlegg som er til hinder for områda sin bruk som rekreasjons- og friområde.

b. Det kan opparbeidast gangvegar og turstiar i områda.

c. Søknadar om tiltak skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

Retningslinjer for område for grønstruktur:

a. Karaktertrekka i landskapet skal i størst mogleg grad takast vare på med omsyn til rekreasjonsverdi, fleirbruk og grønstruktur.

b. Parkrom og torg skal takast vare på og vidareutviklast som samanhengande, attraktive og trygge rekreasjonsområde med god tilgjenge for alle. Universell utforming skal leggjast vekt på ved opparbeiding av areal.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (§ 11-7 nr. 5)

LNF- området er inndelt i to ulike soner. Føresegner knytt til planen gjer greie for kva regelverk som gjeld i dei ulike områda.

§ 4. 1 LNF-område generelt

a. I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona. (PBL § 11-11, nr 4). Gjødselkummar må liggja min. 50 meter frå sjø og vassdrag, jf. PBL § 1-8, fjerde ledd.

b. Tilbygg/påbygg og garasje (tiltak etter PBL §§ 20-3 og 20-4) på inntil 70 m^2 til eksisterande bustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag kan handsamast som enkeltsøknad utan dispensasjon på følgjande vilkår, jf. PBL §11-11 pkt. 2:
   - At tiltaket er tilpassa omkringliggjande bygg og omgjevnadar.
   - Maks BYA og møne-/gesims kan vera som i LNF-2 (§ 4.3, pkt. e).

c. Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.

d. Tiltak som medfører nye avkøyringar eller utvida bruk av avkøyringar krev løyve frå vegstyresmaktene (Statens vegvesen eller kommunen) etter veglova.

§ 4.2 LNF-sone 1 (§ 11-7, nr. 5 a)

a. Berre tiltak som er naudsynte for landbruk og gardstilknytta næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag er i tråd med LNF-føremålet i denne sona. Det kan ikkje førast opp eller delast frå til bustad-, fritids- eller næringsbygg som ikkje er del av stadbunden næring.

b. Ved tiltak som ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene skal desse omsyna vurderast spesielt, før det vert gjeve byggjeløyve.

§ 4.3 LNF-sone 2 - område der spreidd bustadbygging er tillate (§ 11-7 nr. 5 b)

I kvar av desse sonene, med unntak av Kvaløy, er det i planperioden tillate å føra opp inntil 5 bustadhus som ikkje har tilknyting til stadbunden næring. I Kvaløy kan det førast opp inntil 4 bustadhus i planperioden.

Dette kan skje utan reguleringsplan under følgjande føresetnader*:*

a. Det er dokumentert at utbygging:
   - ikkje er i konflikt med landbruksdrift eller særlege naturtilhøve.
   - ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
   - Søknadar om tiltak skal sendast på høyring til kulturminnemyndigheitene.

b. Det skal ikkje byggjast på dyrka og dyrkbar jord og bustadane skal liggja i tilknyting til eksisterande vegstruktur og bygningar.

c. Det er dokumentert at det er tilfredstillande ordning for vatn og kloakk, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

d. Bustaden
- ikkje ligg innafor sikrings-, fare- eller støysonene, eventuelt at det er dokumentert at dei krava som er stilte i føresegnene for den aktuelle omsynssona er oppfylte.
- ligg lengre enn 100 meter frå driftssenter.
- ikkje ligg innafor 100-meterbeltet langs sjøen.

e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA, med maks gesimshøgde 8 m og maks mønehøgde 9 meter og garasje på inntil 70 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 m og maks mønehøgde 5,5 meter. Elles gjeld teknisk forskrift.

f. Ved oppføring av bustad i LNF-sone 2 skal føresegner for byggjeområde (§ 1), med unntak av plankrav, leggjast til grunn.

Retningslinjer for LNF-område

Ved vurdering av søknadar om dispensasjon for oppføring av naust i LNF-områda skal det leggjast vekt på følgjande moment:

a. Det er naust i området frå før og nytt naust vil koma i tilknyting til dette / desse.
b. At det er eit naust for ein landbrukseigedom, som ein ressurs for denne.
c. Nytt naust vil ikkje føra til deling av eigedom.
d. Nytt naust vil ikkje koma i konflikt med landskapsomsyn, friluftslivs-, natur- eller kulturminne- / kulturmiljøinteresser.
e. Nytt naust vil bli bygd i samsvar med føresegnene for naustområde.

BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDE MED TILHØYRANDE STRANDSONE (§ 11-7 NR. 6)

§ 5.1 Område for bruk og vern av sjø og vassdrag - generelt

a. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (PBL § 1-8).

b. ~~Byggje- og deleforbodet langs sjøen (§ 1-8, andre ledd) gjeld ikkje i område som i kommuneplanen er sett av som byggjeområde eller der det er vedteken reguleringsplan. Arealføremålsgrensa mot sjø for byggjeområda gjeld her som byggjegrense jf. PBL § 1-8, tredje ledd.~~ *Utgår*

c. I 100-meterbeltet langs sjøen er det tillate å føra opp nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100 m sona. (PBL § 11-11, nr 4). Gjødselkummar må liggja min. 50 meter frå sjø og vassdrag. jf. PBL § 1-8, fjerde ledd.

d. Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.

e. Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklarast med kulturminnemyndigheitene (Stavanger maritime museum) i samsvar med kulturminnelova §§ 9 og 14.

f. Nye tiltak i sjø skal, i tillegg til plan- og bygningslova, godkjennast etter hamne- og farvasslova.

§ 5.2 Kombinert område ferdsel/fiske (FF) Svallandsneset / ytre Ålfjorden
I dette området er det ikkje tillate med fortøyingar for akvakulturanlegg.

§ 5.3 Bryggjer

a. Bryggjer skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for ålmenn ferdsel mellom naustet og sjøen. Det skal leggjast til rette for ålmenn ferdsel i strandsona.

b. Bryggjer skal ha ein maksimal storleik på 10 x 2 meter. Flytebryggjer som kjem på utsida av dette skal ikkje vera lenger enn at dei totalt kjem maksimalt 12 meter ut frå strandlinja ved flo sjø.

c. Bryggjer som blir lagt ut som fellesanlegg for fleire båteigarar kan gå lenger ut i sjøen.

d. Nye bryggjer skal av landskapsomsyn ikkje plasserast der det er langgrunt.

e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.

§ 5.4 Småbåthamn

a. Innanfor arealføremål småbåthamn kan det leggjast til rette for småbåtanlegg/-hamn. Det kan leggjast ut flytebryggjer i området. Fellesområda (landområdet) skal vera offentleg tilgjengelege. I anlegget/hamna bør det vera utkøyringsplass (rampe) for båtar. Denne skal vera tilgjengeleg for alle ev. mot betaling.

b. For småbåthamna ved Utbjoa næringsområde skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan som omfattar båthamna, naudsyn del av næringsområdet og eit nytt friområde for å ta vare på natur- og friluftslivsinteressene i strandsona, t.d. svaberget mellom båthamna og tømmerkaien.

§ 5.5 Riggområde

§ 5.5.1 Riggområde generelt

I dei tre riggområda kan fartøy, riggar eller andre installasjonar ankra opp i samband med inn- og uttransport til / frå dei tilliggjande næringsområda. For eventuell industriell aktivitet i riggområda er det krav om reguleringsplan (med planprogram og KU). Planen skal beskriva kva type installasjon det gjeld og kva aktivitet som skal utførast. Det må gå fram av plandokumenta korleis all forureining kan bli kontrollert og utsleppa regulert.

§ 5.5.2 Vats- og Yrkefjorden

Her gjeld Detaljregulering for sjøområde i Vats- og Yrkefjorden, vedtak av 24.06.15 i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

§ 6.1 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 a)

§ 6.1.1 Fare- og støysoner

a. Ved bygging innafor desse sonene skal det visast særleg aktsemd for faremomenta som sonene indikerer.

b. Flaum: For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar gjeld TEK10 §7-2.

c. Ved planlegging av området i Eiodalen og for "Ølen historiske sentrum" skal det utførast ein eigen ROS-analyse knytt til flaumfare i Eioelva.

d. Skred: For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar og tilhøyrande uteareal gjeld TEK 10 § 7-3.

e. Ved regulering av område som ligg innafor faresoner, skal det gjerast fagleg utgreiing og vurdering av risikoen. Om risikoen for skred blir vurdert å vera til stades, skal det gjerast ei eiga konsekvensutgreiing som og har med framlegg til tiltak.

f. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggjesaker skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) leggjast til grunn.

Retningslinjer for omsynssone – fare

- For framgangsmåte for utgreiing vert det synt til NVE sine retningsliner nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag med vedlegget - Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre sensitive/kvikke jordarter med sprøbruddsegenskaper".
- Ved arealplanlegging eller byggjesak innanfor omsynssona for leirras, skal grunn-tilhøve og områdestabilitet dokumenterast i samsvar med NVE sine retningslinjer 2/2011, «Flaum- og skredfare i arealplaner».

§ 6.1.2 Sikringssone – drikkevatn med nedslagsfelt

a. Det er ikkje tillate med tiltak og aktivitet som kan ureina vassforsyningssystemet, jf. drikkevassforskrifta.

b. For drikkevasskjeldene med nedslagsfelt skal det utarbeidast reguleringsplanar.

§ 6.1.2 Storulykkeforskrifta

For bedrifter som er omfatta av Storulykkeforskrifta gjeld denne.

§ 6.2 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 c)

§ 6.2.1 Retningslinjer for omsynssone for landbruk (kjerneområde landbruk), fisk/fiske og akvakultur:

a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til landbruk, fisk/fiske og akvakultur stå i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.

b. Tiltak som forringar landbruksinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på det enkelte bruket.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.

§ 6.2.2 Retningslinjer for omsynssone for friluftsliv:

a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til friluftsliv stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.

b. Tiltak som forringar friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.

d. Friluftsrådet skal, på same måte som naboar, alltid ha søknad om tiltak til uttale. Andre friluftsorganisasjonar med interesser i området (merka turstiar, hytter eller anna tilrettelegging), skal på same måte få saka til uttale før avgjerd blir teken.

§ 6.2.3 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av kulturmiljø:
Her gjeld retningsliner i Kommunedelplan for kulturminne og kulturmiljø.

§ 6.2.3.1 Ølen sentrum

a. Eksisterande bygningar med bevaringsstatus skal ikkje rivast.

b. Ved oppgradering til nye tekniske krav skal det takast vare på opphavleg karakter ved å vidareføra materialbruk og detaljering. Der det tidlegare er gjort tiltak som bryt med opphavleg karakter, skal dette tilbakeførast til opphavleg utsjånad. Det skal søkjast om byggjeløyve for alle tiltak i eksteriør. For innvendige tiltak står eigar friare til å gjera tiltak, innafor ramma av PBL.

c. Ved tilbygg skal ein tilpassa seg karakteren i området ved form, dimensjonering og materialbruk. Om ein ynskjer tilbygg i kontrast med eksisterande, må søknaden sendast til kulturminnemyndigheitene for uttale.

d. Om det oppstår skade på bygning av så stort omfang at bygg må rivast (f. eks. brann), kan ein velja å føra opp ein kopi (eksteriør) eller å gje nybygg ei friare form.

§ 6.2.3.2 "Ølen historiske sentrum"

a. Det bør leggjast opp til ein fleksibel bruk av bygningar i "Ølen historiske sentrum", med høve for ei blanding av bustad, kontor, forretning, overnatting m.m. innafor same område og bygning. Verksemd som generere stor trafikkbelastning, skal lokaliserast utanfor "Ølen historiske sentrum".

b. Det må takast omsyn til området sin karakter når det gjeld formspråk, dimensjonering, material- og fargebruk. Ved all fortetting/nybygging skal søknad også handsamast av kulturminnemyndigheitene.

c. Fortetting kan skje langs gate for å forsterka gatelaup, inne i "kvartala" og langs sjøfronten. Utbygging langs gatelaup skal byggjast som ei naturleg vidareføring av fasadeline i eksisterande gate. Ved utbygging langs sjøfront må ein ta vare på offentleg tilgjenge langs denne, og unngå privatisering. Det skal ikkje vera samanhengande utbygging, men opningar for kontakt mellom sjø og hovudgate. Sjøfront kan ha varierande bruk, med til dømes bustader, kontor, forretning, overnatting eller anna. Forretningsbygg skal venda seg også mot sjøsida.

d. Ved bygging av større samanhengande volum, skal ein leggja vekt på oppbryting av volum med tanke på målestokk i "Ølen historiske sentrum". Ved søknad om riving skal det fortrinnsvis søkjast om byggjeløyve samstundes, dersom ikkje skal det leggjast ved ei utgreiing for mellombels bruk.

e. Dei små hagane (forhagane) framfor husa må takast vare på, og skal nyttast vidare i planlegging ved fortetting og ny utbygging.

§ 6.2.4 Retningslinjer for omsynssone for bevaring av naturmiljø:

a. Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til bevaring av naturmiljøet stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.

b. Tiltak som øydelegg naturmiljøet eller som forringar dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene. Saksbehandling også etter naturmangfaldslova §§ 8-12.

d. Ansvarleg for å ivareta natur og biologisk mangfald i kommunen skal, på same måte som naboar, alltid ha til uttale saker/søknadar om tiltak der naturmiljøet kan verte rørt. Dersom det er trong for å innhenta uttale frå andre myndigheiter, kan kommunen forlenga uttalefristen med inntil 4 veker.

Vikedalselva:

a. Vikedalselva skal forvaltast i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

b. VVV-rapport 2000-8, "Verdiar i Vikedalsvassdraget", skal leggjast til grunn ved vurdering av tiltak langs Vikedalsvassdraget.

§ 6.2.5 Retningslinjer for omsynssone rundt oppdrettsanlegg:
Innafor omsynssone rundt oppdrettsanlegg er det lov å ferdast og fiska når dette skjer i samsvar med gjeldande regelverk fastsett av fiskerimyndigheitene (avstand for fiske og ferdsel m.m.). Det skal takast omsyn til at det i dette området kan vera festeanordningar for oppdrettsanlegget.

§ 6.3 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 d)

Omsynssone for bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningslova eller anna lovverk, eller område som er bandlagde

§ 6.3.1 Bandlagde område
Følgjande område er bandlagde etter anna lovverk:

Kulturminnelova
Automatisk freda kulturminne er viste i kartet som R (Rune-R). Desse har ei sikringssone på 5 m om ikkje anna sikringssone er fastsett. Dette gjeld og ei grindløe i Stokkadalen, gnr. 143, gnr. 1,2, som er erklært som automatisk freda fordi viktige konstruktive delar kan daterast til før 1649.

Alle område som er vist med R (Rune-R) skal reknast som omsynssone d), kode H730 – område som er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

Mellomalderkyrkjegardar
Det er mellomalderkyrkjegardar i Vestbø (Sandeid), Smedsvik (Skjold), Sønnanå (Vikedal), Imsland, Vats, Vikebygd og Ølen. Desse er automatisk freda og er viste i kartet som omsynssone d), kode H730 og er bandlagde med heimel i kulturminnelova.

For desse gjeld følgjande føresegn:
- Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova. Unntak gjeld bruk av eksisterande graver som kontinuerleg har vore i bruk sidan mellomalderen.
- Gravstader som ikkje er i bruk pr. i dag og gravstadar der det ikkje har vore føretatt gravlegging etter 1945 skal ikkje takast opp att til bruk.
- Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturminne myndigheitene er gitt høve til å uttala seg.

- Ev. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal sendast rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige arkeologiske undersøkningar skal kostast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

Naturmangfaldlova

- Landavatnet naturreservat
- Romsa naturreservat
- Ilholmane naturreservat
- Opsalholmen naturreservat

For desse områda gjeld eigne verneføresegner vedtekne ved kongeleg resolusjon.

Plan- og bygningslova
For kulturmiljø og bygningar som er vedtekne bevart gjennom reguleringsplanar gjeld føresegnene i dei respektive reguleringsplanane.

§ 6.4 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 e)

Omsynssone med krav om felles planlegging for fleire eigedomar

- hytteområde - Giskavika
- hytteområde – Skipavåg, Fatosten
- hytteområde - Haraldsøyna
- Ølen historiske sentrum

§ 6.5 Omsynssoner med heimel i PBL § 11-8 f)

Omsynssone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda

a. I denne sona skal reguleringsplan med kart og føresegner vedteken i kommunestyret framleis gjelda.

b. Omsynssone sikrings-, fare- og støysoner PBL § 11-8 a), naturmiljø for Vikedalselva, PBL § 11-8 c) og bandlagde område kulturminne gjeld i desse områda.

§ 7. Kommunedelplan for E134 Fikse - Solheim

For kommunedelplanen for E134 Fikse – Solheim gjeld føresegner daterte 30.06.2015 (siste revisjon).

Vedtatt i kommunestyret 20.06.2017

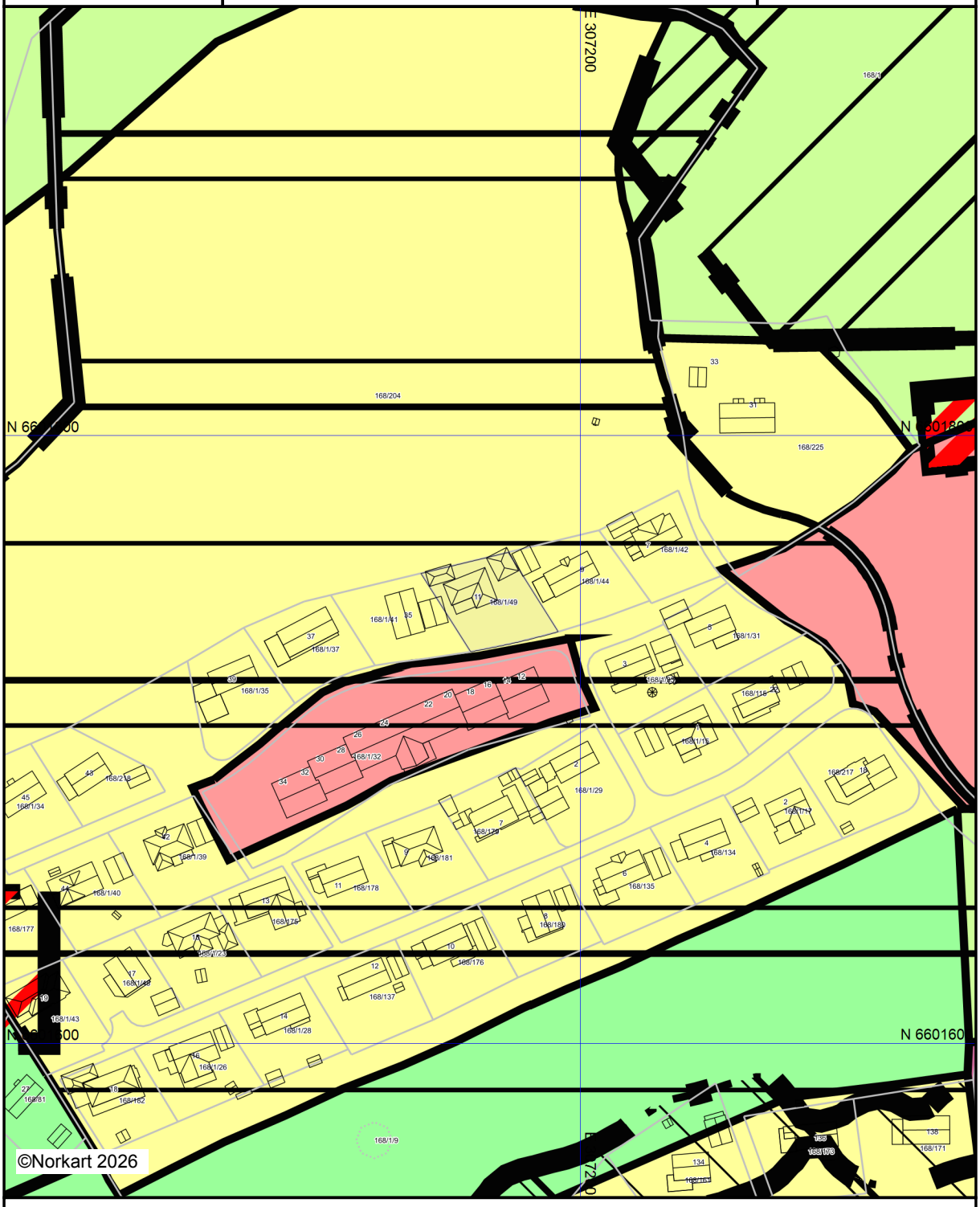
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 168/1/49
Adresse: Bisparhaugvegen 11
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:2000

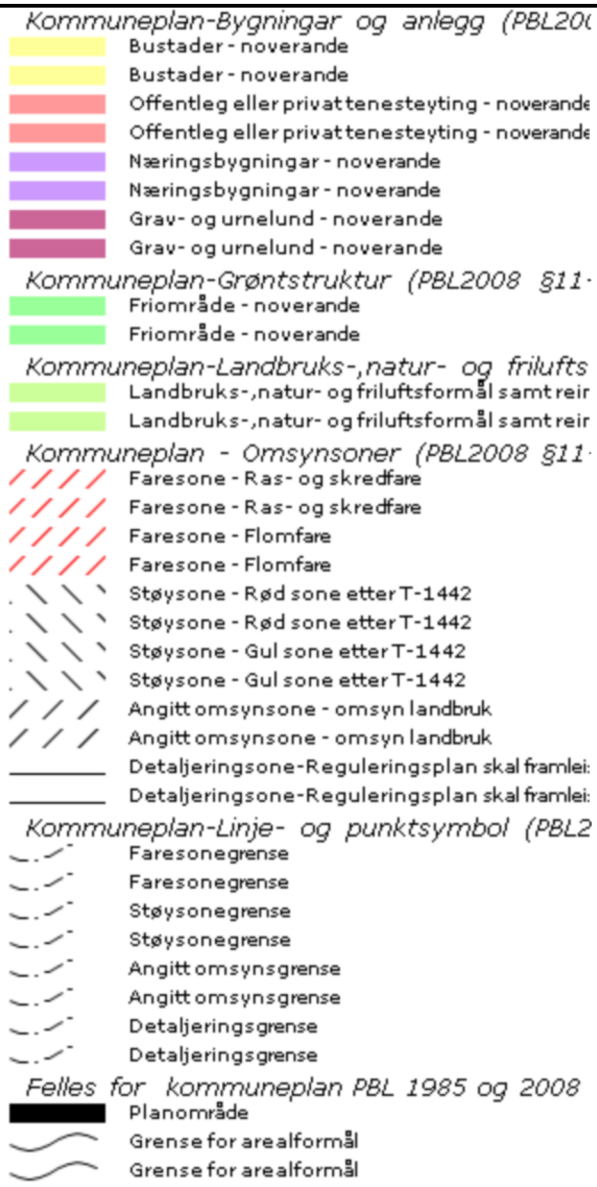
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SKJOLDALID BOLIGFELT.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal til vanlig bestå av frittliggende eneboliger i 1 etasje. Bygningsrådet kan i enkelte tilfeller godkjenne at det bygges ein tilleggsleilighet på inntil 2 rom og kjøkken, eventuelt 2-mannsbolig. Offentlege bygningar kan oppførast som rekkehus på det areal som i planen er avsett til dette.

§ 3

Bygningsrådet kan tillate at det innredes rom i loftetasjen innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Hvor tomtens naturlige fall er 200 0/00 eller mer, kan kjelleretasje med beboelsesrom på samme måte tillates.

§ 4

Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan bebyggelsen nyttes til butikker, mindre verksteder og liknende.

§ 5

Bygningsrådet kan for hele feltet eller for tomtegrupper fatte vedtak om bestemt møneretning, taktype, takvinkel og farge på hus.

§ 6

Bygningsrådet kan for tomtegrupper vedta bebyggelsesplan.

§ 7

Den enkelte tomt kan bebygges med inntil 1/5 av sitt nettoareal, i tillegg kommer garasje.

§ 8

På hver tomt med en familieleilighet skal det være oppstillingsplass for minst 2 biler. Når det er tilleggsleilighet i henhold til § 2, skal det være oppstillingsplass for minst 3 biler. Det kan bygges garasje med grunnflate inntil 25 m^2 for 1 bil og 40 m^2 for 2 biler. Tilstrekkelig snuplass for bil skal opparbeides på tomta. Ved offentlege bygninger skal det i nødvendig utstrekning avsettes parkeringsplass for tilsatte og besøkende. Planen for parkering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Utkjørsel frå eiendommen skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 10

Eksisterende vegetasjon skal vernes om så langt den med fordel kan innpasses i helhetsbildet.

§ 11

I de regulerte byggegrenser må hekker eller andre samlede plantegrupper ikke være over 0,5 m. høye. Bygningsrådet kan kreve slike beplantninger avskåret eller fjernet når det anses nødvendig av hensyn til ferdselen. Gjerde eller innhegning mot naboeiendom, innenfor feltet, skal ikke være høyere enn 0,8 m og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

Lagertanker for fyringsolje i friluft blir ikke tillatt innenfor det regulerte området. Likeledes må tilplanting, tørkestativ, søppelspann eller annet utstyr eller materiell ikke plasseres slik at det blir til unødig ulempe for naboene.

§ 13

Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen og de gjeldende bygningsvedtekter for Vindafjord kommune til anvendelse.

§ 14

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

FYLKESMANNEN I ROGALAND
UTBYGGINGSAVDELINGEN
J. nr. 245/75
Ark. nr. 714.11

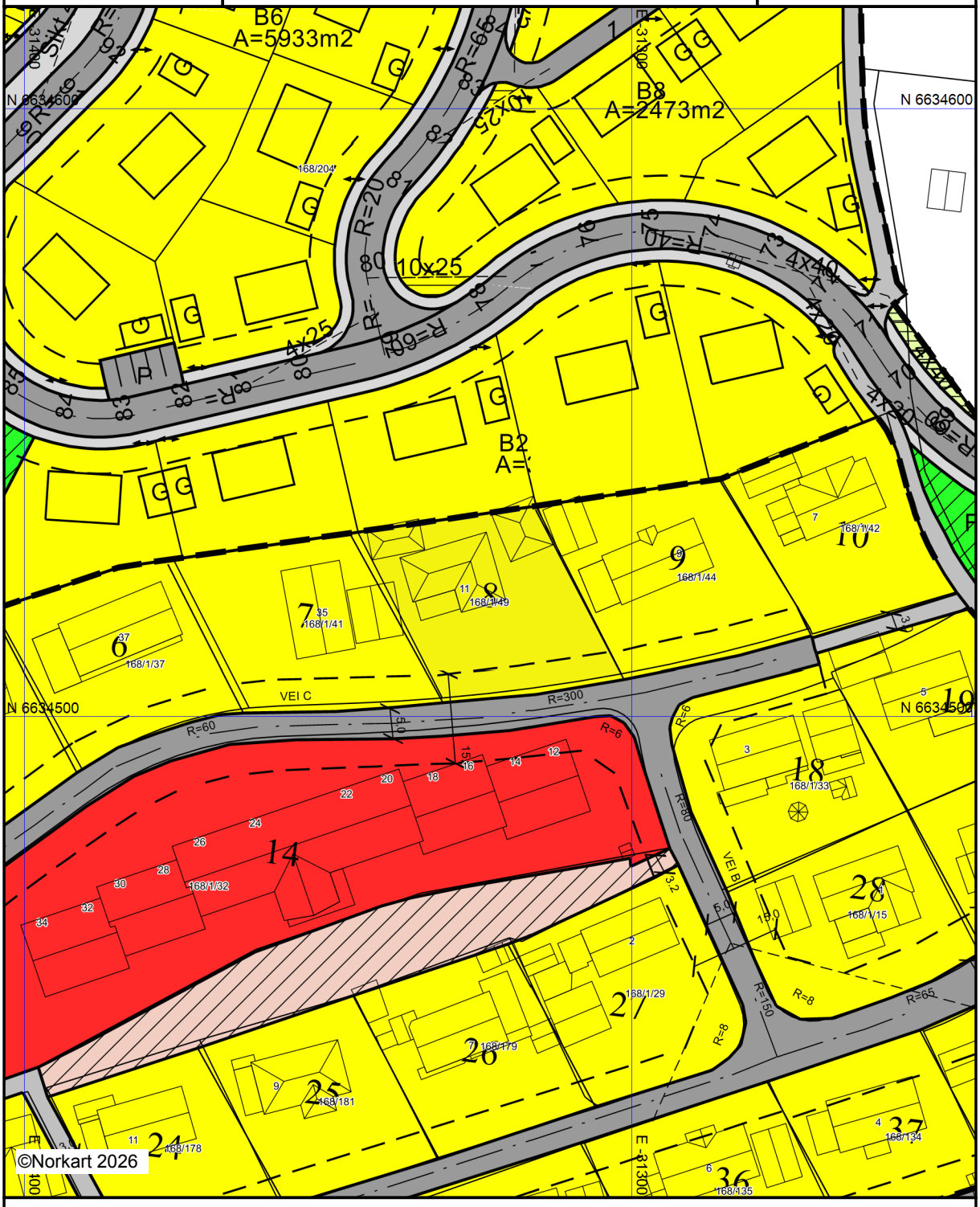
Vindafjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 168/1/49
Adresse: Bisparhaugvegen 11
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Område for offentlege bygningar (stat, fylke

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

Kjøreveg

Anna veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25

Høgspenningsanlegg (høgspentlinje, transfo

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

Friluftsområde (på land)

Frisiktsone ved veg

Bevaring av bygningar og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2

Fellesområde

Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

Grense for restriksjonsområde

Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggjegrense

Planlagt busetnad

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

VINDAFJORD KOMMUNE

Kommuneplanen sin arealdel 2026 - 2038

Føresegner og retningslinjer

09.06.2026

VAKRE VINDAFJORD

Innhald

Innhald 2
0. Innleiing 4
1. Generelle føresegner for byggjeområde 5
1.1 Plankrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 1 5
1.2 Unntak frå plankrav, jf. PBL. § 11-10 nr. 1 5
1.3 Utbyggingsavtale, jf. PBL. § 11-9 nr. 2 6
1.4 Løysing for vatn, avløp, overvatn m.m. , jf. PBL. § 11-9 nr. 3 6
1.4.1 Veg, vatn og avløp 6
1.4.2 Overvatn 7
~~1.5 Løysing veg og transport, jf. PBL. § 11-9 nr. 3~~ 7
~~1.6 Rekkjefølgjekrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 4~~ 7
1.7 Byggjegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 5 7
1.7.1 Byggjegrenser 8
1.7.3 Uteareal og leikeplassar 8
1.7.4 Parkering 9
~~1.8 Bygningar med følsam bruk, jf. PBL. § 11-9 nr. 6~~ 10
~~1.9 Miljøkvalitet, natur og landskap, jf. PBL. § 11-9 nr. 6~~ 10
1.10 Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø, jf. PBL. § 11-9 nr. 7 10
1.11 Massehandtering, jf. PBL. § 11-9 nr. 8 10
~~1.12 Samfunnstryggleik, jf. PBL. § 4-3~~ 11
2. Føresegner for arealføremål, PBL. § 11-7 nr. 1 11
2.1 Område for bygningar og anlegg, jf. PBL. § 11-7 nr. 1 11
2.1.2 Husklyngjer 12
2.1.3 Fritidsbustad 12
2.1.4 Andre typar bygningar – naust 14
2.1.5 Næringsområde 17
2.1.7 Sentrums- og forretningsområde 19
2.1.8 Råstoffutvinning 20
2.1.9 Fritids- og turistføremål 20
2.2 Grøntstruktur, PBL. § 11-7 nr. 3 20
2.2.1 Friområde 20
2.2.2 Blågrøntstruktur 20

2.2.3 Naturområde 21
2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), PBL. § 11-7 nr. 5 21
2.3.1 LNF-område, generelt 21
2.3.3 LNF-spreidd, bustad 23
2.3.4 LNF-spreidd, næring 24
2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. PBL. § 11-7 nr. 6 25
2.4.1 Felles føresegner 25
2.4.2 Bryggjer 25
2.4.3 Ferdsel 26
2.4.4 Farlei 26
2.4.5 Hamneområde i sjø i Ølen 26
2.4.7 Område for fiske; 26
2.4.8 Område for natur 26
2.4.9 Friluftsområde 26
2.4.10 Område for akvakultur 27
~~2.4.11 Test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm~~ 27
2.4.12 Kombinerte føremål i sjø 27
3. Omsynssoner, jf. PBL. § 11-8 28
3.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. PBL. § 11-8 a) 28
3.1.1 Omsynssoner for naturfare, støy og brann- og eksplosjonsfare 28
3.1.2 Omsynssone for drikkevatn, H110 29
3.1.3 Omsynssone brann- og eksplosjonsfare, H350 29
3.2 Omsynssone landbruk, friluftsliv, bevaring av natur- og kulturmiljø, jf. PBL. § 11-8 c) 30
3.2.1 Omsynssone kjerneområde landbruk ~~og omsynssone fiske~~, H510 30
~~3.2.2 Omsynssone akvakultur, H510~~ 30
~~3.2.3 Omsynssone test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm, H510~~ 30
3.2.5 Omsynssone bevaring av naturmiljø, H560 30
3.2.6 Omsynssone bevaring av kulturmiljø, H570. 31
3.3 Bandleggingssone, jf. PBL. § 11-8 d) 32
3.3.1 Bandlegging etter naturmangfaldlova, H720 32
3.3.2 Bandlegging etter kulturminnelova 32
3.3.3 Bandlegging etter energilova, høgspenningsanlegg - regional- og sentralnett (H740) 32
3.4 Omsynssone med krav om felles planlegging, jf. PBL. § 11-8 e), H810 33
3.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda, jf. PBL. § 11-8 f), H910 33

0. Innleiing

Arealdelen består av føresegner som er rettsleg bindande saman med plankartet.

Hovudkartet syner arealføremåla med følgjande omsynssoner:
- drikkevatn (H110)
- kartlagde område fare for jord- og flaumskred, snøskred og steinsprang (H310)
- kartlagde område fare for kvikkleireskred (H310)
- brann- og eksplosjonsfare (H350)
- bandlegging etter naturmangfaldlova (H720)
- kulturminne – automatisk freda og bandlagde etter kulturminnelova § 4 (H730) - Riksantikvaren
- bandlegging etter energilova, høgspenningsanlegg - regional- og sentralnett (H740)
- krav om felles planlegging (H810)
- gjeldande reguleringsplanar skal framleis gjelda (H910)
- føresegnsområde sjønære areal i Ølen sentrum ved Fatland

I tillegg er det **kartlag (temakart)** henta frå eksterne basar, via kartkatalog.geonorge.no, og som syner følgjande omsynssoner:
- raud og gul støysone ((H210/H220) langs europaveg og fylkesveg - Statens vegvesen
- aktsemdsområde kvikkleireskred (H310) - NVE
- aktsemdsområde for jord- og flaumskred, snøskred, steinsprang (H310 - NVE
- aktsemdsområde flaum og stormflo/havnivåstiging (H320) - NVE
- høgspenningsanlegg, lokalnett (H370)
- kjerneområde landbruk (H510), friluftsliv (H530), bevaring av naturmiljø (H560) og bevaring kulturmiljø (H570) – Vindafjord kommune

Kommuneplanen sin arealdel skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, saman med reglane i plan- og bygningslova (pbl.) og statleg regelverk som er heimla i denne lova.
Føresegnene er rettsleg bindande, med heimel i pbl. § 11-6.
Retningslinjene skal leggjast til grunn ved handsaming av arealbrukssaker.

1. Generelle føresegner for byggjeområde

1.1 Plankrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 1

Arbeid og tiltak som er nemnde i pbl. § 20-2 jf. § 20-1, og frådeling til slike føremål, kan ikkje finna stad før området går inn i vedteken reguleringsplan.

Tursti
Det er krav om reguleringsplan for tiltaket tursti Olalia – kommunegrensa mot Etne kommune (stripesymbol sti i plankart).

1.2 Unntak frå plankrav, jf. PBL. § 11-10 nr. 1

Unntak gjeld ikkje for tiltak i omsynssone naturfare, med mindre det er dokumentert tryggleik mot naturfare eller unntak gitt i bokstav a og b. I område for fare- og aktsemdsområde kvikkleire gjeld 3.1.1.b.

1. Område som på kommuneplankartet er markerte som husklyngjer (H), sjå eigne føresegner, 2.1.2.

2. Følgjande tiltak i uregulerte område som på kommuneplankartet er sett av som område for bustad og område for fritidsbustad.

a. Tiltak på eksisterande lovleg oppførte bustadar og fritidsbustadar og bebygde eigedomar

1. Tiltak etter pbl § 20-1
- påbygg, tilbygg og underbygg i samsvar med maks storleikar gitt i pkt. 2
- fasadeendring
- oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar
- oppdeling eller samanføying av brukseiningar i bustadar
- endring og utbetring av teknisk infrastruktur
- riving

2. Tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl § 20-5.

b. Tiltak i tryggleikskategori S1 og F1 (garasje, uthus, naust, mindre bryggjer, lagerbygg med lite personopphald).

c. Gjenoppføring av bygningar etter brann og naturskade, med storleik som før.

d. Fortetting og supplering
Fortetting: nye bustadhus/fritidsbustadar/tomter mellom eksisterande bustadhus/ fritidsbustadar/tomter
Supplering: nye bustadhus/fritidsbustadar/tomter som grensar til eksisterande tomter.

- For bustadar gjeld: Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA og garasje på inntil 60 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 4 meter og maks mønehøgde 6 meter. ~~Parkeringsareal inngår ikkje i BYA.~~ For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1 d.

  For fritidsbustadar gjeld BYA i samsvar med 2.1.3 c.

  Maks høgder for bygning med:
  - saltak: gesims 4 meter og møne 5,5 meter
  - pulttak: lågaste gesims 4,5 meter og høgaste gesims 6 meter
  - flatt tak: 4 meter

  Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av fritidsbustaden og inngår då i BYA. Arealet (BYA) kan fordelast på to bygningar med inntil 8 meter avstand. Den minste bygningen skal ikkje vera større enn 20 m^2 BYA og kan ikkje innehalda alle hovudfunksjonar.

- Fortetting og supplering med bustadar og fritidsbustadar skal:
  - ha tilfredsstillande veg- og parkeringsløysing
  - ikkje vera i konflikt med viktige samfunnsinteresse som t.d. VA-anlegg
  - nytta eksisterande infrastruktur (VA-anlegg) der det ligg til rette for det.
  - ha tilstrekkeleg leike- og uteopphaldsareal
  - ikkje forringa viktige fellesareal, grøntareal, leikeareal eller kulturminne og kulturmiljø
  - underordna/tilpassa seg eksisterande bygningar m.o.t. høgde, volum og utnyttingsgrad

1.3 Utbyggingsavtale, jf. PBL. § 11-9 nr. 2

Behovet for utbyggingsavtale skal vurderast etter pbl. kap. 17, der det er nødvendig å sikra at utbygging skjer i samsvar med intensjonar i kommuneplanen sin arealdel, reguleringsplan og kommunen sin handlings- og økonomiplan.

1.4 Løysing for vatn, avløp, overvatn m.m. , jf. PBL. § 11-9 nr. 3

1.4.1 Veg, vatn og avløp

a. Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda skal tekniske anlegg for veg, vatn og avløp vera godkjent av kommunen der det er aktuelt med tilknyting til kommunalt VA-anlegg og kommunal veg. ~~Krav til anlegga skal følgja dei til kvar tid gjeldande kommunale normer/normalar og reglar.~~

b. Nye bustader og fritidsbustadar skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

c. For nedslagsfeltet til Skjoldafjorden, Vatsvatnet og Landavatnet: Bygningar med innlagt vatn må knyta seg til offentleg avløpsanlegg eller ha høgverdig reinseanlegg.

d. Bygningar eller faste konstruksjonar skal ikkje leggjast nærare enn fire meter frå senter av vass- og avløpsleidning av omsyn til drift og vedlikehald av anlegga.

1.4.2 Overvatn

a. Lokal overvasshandtering skal leggjast til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Opne og naturbaserte løysingar skal nyttast der dette er praktisk mogleg. Det må grunngjevast dersom det blir vald anna enn naturbaserte løysningar.

b. Handtering av nedbør skal som hovudregel skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via opne vassvegar. Naturlege flaumvegar i eller i nærleik til utbyggingsområde skal kartleggjast og i størst mogleg grad bevarast. Bekkar og elveløp skal så langt det er råd ikkje lukkast eller endrast, og skal bevarast så nært opp til si naturlege form som mogleg.

c. Ved tiltak som medfører at bekkar eller elveløp blir lagde i røyr eller innsnevra på annan måte, skal det godtgjerast at løpet er dimensjonert for ekstreme nedbørsmengder. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i oppdaterte flaumfarekart, samt påslag for kort og intens nedbør. Utgreiinga skal også visa alternativ vassveg/flaumløp ved ekstremnedbør.

d. Reguleringsplanar skal identifisera og sikra nødvendig areal for overvasshandtering, og skildra korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til området. Flaumvegar i planområdet skal identifiserast før og etter tiltak og konsekvensar og avbøtande tiltak skal utgreiast. VA-rammeplan skal vera del av reguleringsplanar ved behov.

~~1.4.3 Brann- og redningstenester og sløkkjevatn~~
~~Alle nye byggjeområde, inkludert nye område for fritidsbustadar, må ha tilkomst for brann- og redningstenester, samt tilgang til sløkkjevatn.~~

~~1.4.4 Avløp~~
~~a. Separate avløp skal vera godkjende etter kommunalt vedtekne «Retningslinjer for behandling av utsleppssøknad for separate avløpsanlegg» (vedtak i DUK 22.08.16).~~

~~1.5 Løysing veg og transport, jf. PBL. § 11-9 nr. 3~~

~~Avkøyringar frå riksveg (europaveg), fylkesveg og kommunal veg skal godkjennast av vegmynde dersom dei ikkje går fram av godkjent arealplan.~~

~~1.6 Rekkjefølgjekrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 4~~

~~Arbeid og tiltak etter pbl. og bygningslova § 20-2 jf. § 20-1 kan ikkje starta før det er etablert eller sikra godkjende løysingar for teknisk anlegg for vassforsyning og avløp, overvatn, tilkomst og parkering, energi, renovasjon og leikeareal. Jf. § 1.4.~~

1.7 Byggjegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 5

a. For område med byggjegrense mot sjø, skal det ikkje byggjast nærare enn til byggjegrensa som går fram av kommuneplanen eller reguleringsplan (kart/føresegner).

b. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det ~~vurderast om det~~ skal setjast byggjegrense mot vassdrag. Breidde på kantvegetasjon skal då vurderast.

1.7.1 Byggjegrenser

a. For byggjegrense langs sjø gjeld pbl. § 1-8 (Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag) der ikkje anna byggjegrense går fram av kommuneplanen eller reguleringsplan.

b. Forbodet etter § 1-8 gjeld ikkje oppføring av nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100-metersbeltet, jf. § 11-11 nr. 4. Nye etableringar skal ikkje stengja for eksisterande turvegar eller naturleg tilkomst til strandsona.

1.7.2 Universell utforming

a. Alle reguleringsplanar skal syna korleis det er teke omsyn til universell utforming, både internt i planområdet og mot tilgrensande område.

b. Avvik frå krav om universell utforming skal grunngjevast, avklarast og godkjennast før vedtak av reguleringsplan.

1.7.3 Uteareal og leikeplassar

1.7.3.1 Felles uteopphaldsareal

a. Minste felles uteopphaldsareal på terreng per bueining for bustadar:

- areal sett av til sentrumsområde i kommuneplanen og område i gangavstand til sentrumsområde: minimum 30 m^2
- andre område: minimum 50 m^2

b. Arealet skal i utgangspunktet liggja på eiga tomt, men i Ølen sitt sentrumsområde kan inntil 50 % av felles uteopphaldsareal liggja utanfor eiga tomt, men ikkje lenger enn 200 meter frå tomta.

c. Arealet skal vera av god kvalitet og tilkomsten skal vera trafikksikker.

~~d. Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Jf. TEK17 § 5-6.~~

e. Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til uteopphaldsareal, inkludert leikeområde for barn og unge.

f. Det skal leggjast vekt på å sikra samanhengande grønstruktur mellom uteopphaldsareal i bustadområde og tilliggjande fri-/frilufts-/utmarksområde utanfor bustadområdet.

1.7.3.2 Leikeplass

a. I nærleiken av bustadfelt skal det vera tilgang på uteopphaldsareal som mogleggjer ulike

typar leik til ulike årstider. Uteopphaldsarealet skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og fungera som møteplass for barn, unge og vaksne.

b. Krav til ulike typar areal ved regulering (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde):

Type areal	**Tal bueiningar**	**Minimum storleik på areal**
Nærleikeplass (sandleikeplass)	4-25	150 m^2
Områdeleikeplass (kvartalsleikeplass)	25-200	1.500 m^2

c. For bustadareal i kommuneplan (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde) gjeld følgjande krav:

Type areal	**Tal bueiningar**	**Minimum storleik på areal**
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2.500 m^2
Rekreasjonsområde (sentralt leikefelt)	600-1.200	6.000 m^2

d. Minimum 50 % av felles uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn klokka 15:00.

e. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ikkje plasserast under høgspentlinjer, i område som er utsette for elektromagnetisk stråling eller i område utsett for trafikk, forureining, støy eller andre helsefarar.

1.7.3.3 Krav om tilgjenge til felles uteopphaldsareal:

a. Uteopphaldsareal skal plasserast og utformast slik at dei er mest mogleg tilgjengelege for alle.

b. Når arealet etter sin funksjon er eigna til det, skal det leggjast til rette for at felles uteopphaldsareal er universelt utforma.

1.7.3.4 Omdisponering av areal

Ved omdisponering av areal som i planar er sett av til felles uteopphaldsareal eller friområde som blir nytta eller er eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning.

1.7.3.5 Privat uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha eigna privat areal for uteopphald med gode solforhold.

1.7.4 Parkering

a. For krav til parkering for bustad og fritidsbustad, sjå 2.1.1 d og 2.1.3 c.

b. I bustad- og næringsområde skal alt parkeringsareal etablerast på eiga tomt, om ikkje anna går fram av reguleringsplan (felles parkeringsplass).

c. For bustadar og fritidsbustadar i område utan reguleringsplan, skal parkering

dokumenterast ved byggjesøknad og vera opparbeidd før det blir gitt ferdigattest.

~~1.8 Bygningar med følsam bruk, jf. PBL. § 11-9 nr. 6~~

~~Gjeldande retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal leggjast til grunn ved all planlegging, nyetablering og bruksendring.~~

~~1.9 Miljøkvalitet, natur og landskap, jf. PBL. § 11-9 nr. 6~~

~~Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr. Breidda på kantvegetasjonen skal vurderast ved regulering og tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevja at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jf. vassressurslova § 11.~~

1.10 Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø, jf. PBL. § 11-9 nr. 7

a. Det skal takast omsyn til freda kulturminne (automatisk freda og vedtaksfreda) og verneverdige kulturminne frå nyare tid, bygningar og anlegg, kulturlandskap og kulturlandskapselement, som gamle ferdselsvegar, bruer, steingardar og grensesteinar/merkesteinar.

b. Alle tiltak på kulturminne frå nyare tid, bygningar og anlegg, bør utførast på ein antikvarisk akseptabel måte, og eventuelle nybygg eller tiltak i nærleiken må ta nødvendige omsyn til og tilpassast kulturminnet.

c. Ved søknad om riving eller tiltak på eller ved kulturminne og kulturmiljø som inngår i kommunen sin kulturminneplan og eventuelt andre kulturminne med høg verneverdi, skal saka sendast fylkeskommunen som kulturminnemyndigheit til uttale før handsaming.

d. Kulturminne som er frå før år 1537 er freda etter kulturminnelova § 4 og skal forvaltast etter denne lova, §§ 3, 8 og 9. Søknad om tiltak skal sendast regional kulturminnestyresmakt for vurdering.

e. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det visast korleis kulturminneverdiar vert ivaretekne. Ved søknad om byggjeløyve skal det dokumenterast at tiltaket ikkje vil berøra freda kulturminne som nemnt i kulturminnelova §§ 3 og 14 eller gjera kulturminna mindre tilgjengelege.

Retningslinjer for saksbehandling i Kommunedelplanen for kulturminne og kulturmiljø skal følgjast.

1.11 Massehandtering, jf. PBL. § 11-9 nr. 8

a. For alle reguleringsplanar skal handtering av massar i planområdet utgreiast i planskildringa. I reguleringsplanar som gir over 10 000 m^3 masse skal det, som ein del av planen, utarbeidast ein massedisponeringsplan.

b. Der utbygging vil koma i berøring med fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord skal godkjent plan for bevaring/gjenbruk av matjord følgja med søknad om byggjeløyve. For tiltak som krev regulering, skal plan for bevaring/gjenbruk av matjord utarbeidast som ein del av reguleringsplanen.

c. Matjord skal takast vare på og nyttast på aktuelle areal innanfor planområdet eller til forbetring av nærliggjande jordbruksareal. Ved flytting av massar skal det takast nødvendige omsyn for å hindra spreiing av framande artar og/eller plantesmitte som kan gjera skade.

d. Det skal og liggja føre godkjenning av disponering etter anna relevant lovverk, jordlova, forureiningslova mfl.

~~1.12 Samfunnstryggleik, jf. PBL. § 4-3~~

~~Vurdering av risiko og sårbarheit skal dokumenterast ved regulering av nye område og ved søknad om tiltak som ikkje krev regulering. Krav i TEK17 kap. 7 skal oppfyllast.~~

2. Føresegner for arealføremål, PBL. § 11-7 nr. 1

2.1 Område for bygningar og anlegg, jf. PBL. § 11-7 nr. 1

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

2.1.0 For områdereguleringar skal det utarbeidast mobilitetsplan.

2.1.1 Bustad

Ved regulering av byggjeområde for bustadar, samt i husklyngjer med tomtedelingsplan, skal følgjande leggjast til grunn:

a. Bygningar skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stilutrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.

b. Ny busetnad skal plasserast på ein slik måte at mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon kan takast vare på.

c. I skrått terreng bør bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan eller halvetasjar for å tilpassast terrenget, jf. pbl. § 11-10 nr. 2. Skrått terreng: der terrenget fell minst 1,5 meter i huset si breidde.

d. Krav til parkeringsplass, inkludert garasje:

- einebustad og tomannsbustad: minimum 2 og maks 3 parkeringsplassar pr. bueining
- einebustad med utleigeleilegheit: 3 parkeringsplassar

- fleirmannsbustadar: minimum 1,5 og maks 2 parkeringsplassar pr. bueining

Det skal vera plass til at bilar kan snu på eiga tomt.

e. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det setjast følgjande krav om utnyttingsgrad:

- Ølen: minimum utnyttingsgrad på 3 bustadar per daa byggjeområde innanfor ein avstand på 500 meter frå sentrum
- Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid: minimum utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa byggjeområde innanfor ein avstand på 500 meter frå sentrum
- Vikebygd, Bjoa, Kårhus, Knapphus og Ølmedal: 0,8 - 1 bustad per daa byggjeområde

f. Byggjeområde for bustader som ikkje blir regulerte innan to planperiodar vil bli vurderte tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

2.1.2 Husklyngjer

I kvar husklyngje som er markerte med H på plankartet kan det byggjast minimum 3 og maksimum 5 nye bueiningar utan reguleringsplan (jf. pbl. § 11-10 pkt. 1) under desse føresetnadene:

a. Det er lagt fram ein tomtedelingsplan som viser tomtedeling, tilkomst (avkøyring) internvegar, grøntareal og leikeplassar før bygging av første hus. ~~Utkast til tomtedelingsplan skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale~~.

b. Det er vist at utbygging

- ikkje er i konflikt med jordbruksdrift eller særlege naturtilhøve
- ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8

c. Det er dokumentert tilfredsstillande ordning for vatn og avløp, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

d. Det er vist at tiltaket ikkje ligg innafor sikrings-, støy- eller faresone, eller at krava som er stilte for bygging i den aktuelle sona er oppfylte.

e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA og garasje på inntil 60 m^2 i ein etasje med maks gesimshøgde 4 meter og maks mønehøgde 6 meter. ~~Parkeringsareal inngår ikkje i BYA.~~ ~~Elles gjeld teknisk forskrift~~
For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1 d.

2.1.3 Fritidsbustad

Ved regulering av område for fritidsbustader:

a. Skal heile det samanhengande området som er sett av til føremålet, regulerast i ein plan. Innafor planområdet skal det setjast av samanhengande område til friluftsliv, leik og uteopphald på areal som er godt eigna til føremålet.

b. Det skal ikkje regulerast eller delast frå tomter større enn 1 daa.

c. Fritidsbustadar kan førast opp med maks BYA 126 m² innafor 100-metersbeltet og 171 m² utanfor 100-metersbeltet.
Av dette:
- bygning(ane) kan ha vera maks 90 m² BYA innafor 100-metersbeltet og maks 135 m² BYA utanfor 100-metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon
- maks 2 parkeringsplassar på til saman inntil 36 m² på eigen grunn.

Parkering bør fortrinnsvis løysast på felles parkeringsplassar.

Arealet (BYA) kan fordelast på to bygningar med inntil 8 meter avstand. Den minste bygningen skal ikkje vera større enn 20 m² BYA og kan ikkje innehalda alle hovudfunksjonar.

Ringmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og bør ikkje vera høgare enn 1 m.

Maks høgder for bygning med:
- saltak: gesims 4 meter og møne 5,5 meter
- pulttak: lågaste gesims 4,5 meter og høgaste gesims 6 meter
- flatt tak: 4 meter

Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av fritidsbustaden og inngår då i BYA.

- Byggjesøknad skal visa eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.
- Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stilutrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
- Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon.
- Det skal leggjast stor vekt på omsynet til landskapstilpassing og biologisk mangfald og det skal i størst mogleg grad takast vare på naturleg terreng og vegetasjon.
- Det skal takast omsyn til allmenta sine interesser, særleg i 100-metersbelte ved sjø og vatn/vassdrag, der det skal setjast av ei sone mellom bebygd område og sjø og vatn/vassdrag til friluftsføremål. Tiltak i strandsona skal samlokaliserast i størst mogleg grad.
- Vegar skal ha ei naturleg linjeføring. Skjeringar og fyllingar skal jamnast ut til ei naturleg utforming i forhold til omliggjande terreng.

d. For område som ligg nærare sjøen enn 1 km, skal utbyggjarar visa at det er avtalar om ny båtplass i småbåtanlegg/-hamn for fritidsbustadane. Unntak kan gjerast dersom det kan påvisast at det i eksisterande småbåtanlegg/-hamner er fleire ledige plassar enn talet på fritidsbustadar som er planlagt, eller det blir vurdert til at området ligg slik at det ikkje er naturleg å nytta båt.

e. For fritidsbustadar som skal nytta Håvikvegen, vegen til Skipavåg eller vegen til Søndenåneset, kan det bli krav om deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar eller anna opprusting som er nødvendig for å ta i mot auka trafikkmengde. Dette må avklarast i

samband med utarbeiding av reguleringsplan.

~~f. I eksisterande regulerte område for fritidsbustadar utanfor 100-metersbeltet, som heilt eller delvis er utbygd utan interne tilkomstvegar, kan vegtilkomst avklarast ved reguleringsendring.~~

g. Byggjeområde for fritidsbustader som ikkje blir regulerte til dette føremålet innan to planperiodar vil bli vurdert tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

2.1.4 Andre typar bygningar – naust

Om bryggjer: sjå 2.5.2

a. Naust er uthus til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskereiskap og anna utstyr knytt til sjøbasert aktivitet.

b. Naust kan ha ein maks storleik på 40 m^2 BYA. Naust skal byggjast i ein etasje og kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter og maks gesimshøgde på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen. Ved byggjesøknad skal dette visast ved snitt-teikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.

c. I naust er sløyebenk og vask tillate. Det kan leggjast til rette for toalettrom på inntil 3 m^2 som kan utstyrast med toalettskål og handvask, under føresetnad av godkjent utsleppsløyve. Anna form for innreiing er ikkje tillate.

d. Naustområde er vist i plankartet som N1-N89. Det kan førast opp naust eller delast frå nausttomt i samsvar med tabellen nedanfor. Der det er opna for meir enn 2 naust er det krav om reguleringsplan.

Områdenr.	Områdenamn	Tal nye naust/nausttomter
N1	SK, Toranesvika	5 Reguleringsplan
N2	SK, Haraldseidvågen vest	0
N3	SK, Haraldseidvågen vest	2
N3a	SK, Haraldseidvågen vest	Naustbuer i reguleringsplan
N4	SK, Haraldseidvågen vest	1
N4a	SK, Haraldseidvågen vest	0
N5	SK, Haraldseidvågen vest	2
N6a	SK, Haraldseidvågen vest	1
N6b	SK, Haraldseidvågen vest	7 på frådelte nausttomter Reguleringsplan
N7	SK, Haraldseidvågen aust	0
N8	SK, Haraldseidvågen aust	Reguleringsplan, saman med K10
N8a	SK, Haraldseidvågen aust	1

N9	VB, v/Trovågfeltet 1	Reguleringsplan. Tilkomst via etablert veg til naustområde i nord.
N10	VB, Trovågfeltet	0
N11	VB, Trovågneset	3 Reguleringsplan
N12	VB, Svendsbøvågen	1
N13	VB, Dommersneslandet	5 Reguleringsplan
N14	VB, Vikevik	0
N15	VB, Vikevik	0
N16	VB, Vikevik	1
N17	VB, Gangstø	1
N18	B, Gardavika	2
N19	B, Smedsvik	4 Reguleringsplan
N20	B, Utbjoavågen	2 føresett at tomtene blir tillate flytta lengre inn på land
N21	B, Utbjoavågen	0
~~N22~~	~~B, Steinslandberget~~	~~1~~
N23	B, Grønevik	0
N24	B, Grønevik	0
N25	B, Grønevik	0
N26	B, Innbjoa	0
N27	B, Innbjoa	0
N28	B, Innbjoa	1
N29	B, Apalvik	3 Reguleringsplan
N30	B, Apalvik	0
N31	B, Apalvik	0
N32	B, Apalvik	0
N33	B, Apalvik	3 Reguleringsplan
~~N34~~	~~B, Grunnavåg~~	~~1~~
N35	B, Grunnavåg	0
N36	B, Hauge/Ekeberg	0
N37	B, Hauge/Ekeberg	4 Reguleringsplan
N38	B, Hatlevik	1
N39	B, Hatlevik	1
N40	ØV, Vaka	2
N41	ØV, Vaka	3 Reguleringsplan
N42	ØV, Kåta	2 på 311/3
N43	ØV, Nautaskjer	4 Reguleringsplan
N44	ØV, Ørland	0
N45	ØV, Ørland	2 på eigedom 305/2
N46	ØV, Ura	0
N47	ØV, Ura	Reguleringsplan
N48	ØV, aust for Berge Sag	Reguleringsplan
N49	Ø, Roa	3 Reguleringsplan
N50	Ø, Roa	0
N51	Ø, Roa	0

N52	Ø, Roa	Reguleringsplan – felles plan med N53
N53	Ø, Roa	Reguleringsplan – felles plan med N52
N54	Ø, Stangeland	0
~~N54a~~	~~Ø, Stangeland~~	~~4~~
N55	Ø, Kåtabø	0
N56	Ø, Kåtabø	1 på 268/12 og 1 på 267/1
N57	Ø, Kåtabø	0
~~N57a~~	~~Ø, Ytre Hamre 1~~	~~3~~
~~N57b~~	~~Ø, Ytre Hamre 2~~	~~2~~
N58	Ø, Ytre Hamre	0
~~N59~~	~~SK, Fosternes, Breivik~~	~~2~~
N60	SK, Kronå	1
N61	SK, Kronå	2
N62	SK, Skjoldavik	Reguleringsplan som inkluderer turvegen mellom Skjoldavik og Vikaneset som ein føresetnad for å byggja naust
N63	SK, Kyrkjevik	Reguleringsplan
N64	VA, Steinaneset	5 Reguleringsplan
N65	VA, Indraland	3 Reguleringsplan
~~N66~~	~~VA, 104/1~~	~~2~~
N66a	VA, Eikanesstranda	Reguleringsplan
N66b	VA, Eikanesstranda	Reguleringsplan
N66c	VA, Eikanesstranda	0
N67	VA, Eikanesstranda	2
N68	VA, Eikanesstranda	2
N69	VA, Eikanesstranda	1
N70	VA, Eikanesstranda	Reguleringsplan
N71	VA, Stokkastranda	0
N72	VA, Stokkastranda	0
~~N73~~	~~VA, Olaugstranda nord~~	~~Reguleringsplan~~
N74	VA, Stokkastranda, Kvigeneset	2
~~N75~~	~~VA, Berthastranda~~	Er regulert
N76	VA, Stokkastranda	0
N77	VA, Stokkastranda	Reguleringsplan
N78	VA, Stokkastranda, Vaskevik	1
N79	SA, Torsnes	3 på allereie frådelte tomter- Reguleringsplan
N80	SA, Ilsvåg kai	1 på 31/17
N81	SA, Ilsvåg kai	0
N82	SA, Viland	0
N83	SA, Ilsvåg, Vilandsberget	3 på frådelte tomter - Reguleringsplan
~~N84~~	~~SA, Ilsvåg, Klubben~~	~~1~~

N85	SA, Årak	1
N86	SA, Vestbø, Askestranda	0
N87	SA, Strand	2
N88	SA, Strand	1
N89	VD Vikedal kai	1

e. For alle områda i pkt. d gjeld følgjande vilkår:
- Naust skal ha sidehengsla tett naustdør på fasade mot sjøen.
- Naust skal ikkje ha meir enn 2 vindauge pr. naust, og samla glasareal skal ikkje overstige 1,0 m^2 pr. naust.
- Naust skal ikkje ha terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, trapp påbygd utvendig fasade eller liknande.
- Naust skal byggjast slik at det fell naturleg saman med tilliggjande naust i området. Dei skal tilpassast lokal byggjeskikk og førast opp som tradisjonelle naust, ha byggjemateriale av tre eller stein og ha mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø.

- Naust bør ha ei ledig plassering, slik at ikkje alle ligg parallelt og på linje, og det skal vera variasjon i breidde og mønehøgde på nausta.
- Terrenginngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naust. Det skal ikkje gjerast inngrep i svaberg eller fyllast ut i sjøen.
- Det skal ikkje vera naudsynt å omdisponera dyrka mark eller innmarksbeite for å sikra tilkomst til naust.
- Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.
- Det må dokumenterast rett til godkjent tilkomst og ev. bilparkering.

~~*Søknadar om terrenginngrep i område som ikkje er regulerte skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.*~~

f. Jordlova § 12 (deling) skal framleis gjelda for naust og nausttomter som høyrer til landbrukseigedomar.

g. I naustområde der det ikkje er byggjegrense mot sjø i reguleringsplan, er byggjegrensa mot sjø samanfallande med føremålsgrensa mot sjø.

2.1.5 Næringsområde

Områda som ikkje er regulerte er vist i plankartet med bokstavane NÆ og eit nummer.

a. I næringsområde kan område og eksisterande bygningar nyttast til industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd. Nye bygningar kan førast opp til same føremål.
Forretning (detaljhandel), tenesteyting eller besøksintensive tilbod kan ikkje plasserast i

næringsområde .
Unntak kan gjerast for NÆ3 Ølen Fatland og NÆ11 Liaheia for handel med arealkrevjande vareutval.

b. NÆ3, Ølen – Fatland:
- det skal byggjast ut etappevis i rekkjefølgje: felt 1, 2 og 3 som går fram av plankartet.
- det er krav om utnyttingsgrad på 80 % i felt 1 før utbygging av felt 2 kan starta og tilsvarande i felt 2 før utbygging i felt 3 kan starta.
- det kan førast opp bygningar og nyttast areal til næring med høg utnyttingsgrad som kan styrkja Ølen som eit regionalt senter.
- NÆ1 og NÆ2 kan ikkje nyttast til tradisjonell detaljhandel og forretning. Det kan etter særleg vurdering opnast for handel knytt til stadleg produksjon og særleg arealkrevjande varer.

~~c. I næringsområde NÆ10 Liaheia 2, NÆ18 Forehaug, NÆ21 Sandhammar, NÆ23 Kalvaskinnsberget, NÆ24 Søndenåneset, NÆ25 Syneberget, NÆ27 Ølmedal og NÆ30 Fikse kan det ikkje tillatast publikumsretta/besøksintensiv næring. NÆ21 Sandhammar kan nyttast til lettare sjørelatert næring.~~

2.1.6 Kombinerte føremål

Områda som ikkje er regulerte er i plankartet nummererte K1-K19.

a. Tiltak innafor følgjande føremål er tillatne i områda:

~~K1~~	~~Ølen, Steinbru~~	~~bustad/landbruk/kultur- og nærings-verksemd – kunstatelier og grafisk verkstad~~
K2	Ølen vest, 291/36 Unni Marie Rosemaling	næring/bustad
K3	Ølen vest	bustad/næring/tenesteyting. For dette området gjeld også § 2.1.7.1
K4	Innbjoa «skuleområdet»	tenesteyting/næring/forretning/bustad
K5	Innbjoa kai	bustad/forretning/fritids- og turistføremål
K6	Utbjoa kai	Bustad/næring
K7	Vikebygd	tenesteyting/forretning/bustad
~~K8~~	~~Vikebygd 2~~	~~tenesteyting/forretning/bustad~~
~~K9~~	~~Svendsbø~~	~~næring/turisme/bustad~~
K10	Haraldseidvågen aust	bustad/fritidsbustad/tenesteyting/fritid- og turistføremål/næring
~~K11~~	~~Haraldseidvågen vest~~	~~fritids- og turistføremål/kolonihage/utleige/næring~~
K12	Skjoldavik	næring/bustad
K13	Nesheimtunet Vats,	privat tenesteyting/reiseliv
K14	Velde, Vats	næring/bustad

K15	Vikedal seter	tenesteyting/turisme/utleigebustadar
K16	Kvaløy	forretning/næring
K17	Ølmedal	bustad/tenesteyting/næring
K18	Teknisk bygg Sandeid	bustad/tenesteyting
K19	Psykiatrisk dag-senter Sandeid	bustad/tenesteyting
K20	Kårhus	bustad/tenesteyting
K21	Knapphus	bustad/næring

~~b. Begge eller minst to av arealføremåla som er oppgitt i kombinasjonen skal nyttast.~~

2.1.7 Sentrums- og forretningsområde

~~g~~a. Nye bygningar og anlegg, og endring av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form. Nye bygningar skal fremja gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikla eksisterande sentrumsområde.

~~h~~b. I nye utbyggingsområde skal det vurderast/utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og bruk av fjernvarme-/sentralvarmeanlegg.

~~a~~c. I sentrumsområde kan område og eksisterande bygningar nyttast til bustad, forretning, kontor og privat og offentleg tenesteyting. Nye bygningar kan førast opp til same føremål. % BYA kan vera inntil 100 % om det ikkje er bustadføremål med i området.
For Ølen sentrum, gjeld også 2.1.7.1.

~~b~~d. I forretningsområde kan område og eksisterande bygningar nyttast til handel. Nye bygningar kan førast opp til same føremål. ~~Det kan tillatast utviding av eksisterande etableringar med plasskrevjande varer på Knapphus.~~

2.1.7.1 Sjønære areal i Ølen sentrum
– avgrensing er vist i kartet som føresegnsområde (stipla strek)

~~a. Innanfor området kan det førast opp bygningar for blanda føremål: bustad, forretning, kontor, fritids- og turistføremål, overnatting, offentleg eller privat tenesteyting og andre typar anlegg.~~

b. Ved planlegging og utbygging i strandsona skal det etablerast samanhengande strandpromenade, som skal innarbeidast i alle nye reguleringsplanar. Strandpromenaden skal opparbeidast som ein miljøskapande og samanhengande gangveg langs sjøen gjennom sentrum. Strandpromenade skal ha universell utforming. Det kan ikkje etablerast tiltak som gjer vanskeleg gjennomføring av ein framtidig strandpromenade.

c. Ved utbygging i strandsona kan det etablerast bustad, detaljhandel og kontor nær strandlinja, men skild frå denne med strandpromenade og allment tilgjengeleg areal.

d. Det skal ikkje etablerast bustad eller andre føremål som medfører unødig privatisering på det etasjeplanet som ligg på nivå mot strandsona eller anna gangveg/opphaldssone som skal vera opne for allmenta. Bygningar i strandsona skal ha høg utnyttingsgrad.

e. Gjennom plan og utbygging skal det leggjast vekt på at det blir oppretthalde gode soner med kontakt mellom sjø og bakanforliggande område.

f. Elvane er viste med blågrønstruktur. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det planleggjast for at eksisterande kantvegetasjon og naturleg elveløp blir bevart, og utbetra om det er manglar.

Ved ev. tiltak i kantvegetasjon og/eller elv, skal det leggjast vekt på å bevara og betra vassdragsmiljø med tilhøyrande kantsone.

2.1.8 Råstoffutvinning
a. I nye område og ved utviding av noverande område for råstoffutvinning er det krav om reguleringsplan før oppstart av uttak , jf. pbl. § 4-2 andre ledd.

Unntak frå plankravet gjeld for uttaka Nordre Hetland (Bjoa) og Frøvik (Imsland) der det er eksisterande drift og planen berre opnar for mindre endring av arealet.

b. ~~Uttak skal skje etappevis, og~~ Etter uttak av massar skal uttaksområdet tilbakeførast til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)/jordbruksareal.

c. Rekkjefølgjekrav for uttaksområde Hiksdal:
Krysset E134/Hiksdalsvegen skal vera regulert og opparbeidd i samsvar med Detaljregulering for E134 Ølen – Fikse datert 29.04.2025 før massar frå dette området kan køyrast ut via dette krysset.

2.1.9 Fritids- og turistføremål
~~a. Det er krav om reguleringsplan for område sett av til fritids- og turistføremål.~~

b. Ved nye reguleringsplanar og ved større endringar i gjeldande reguleringsplanar for campingplassar skal planen visa område for servicebygg og andre bygningar for drift av plassen, mobile campingeiningar, stasjonære campingeiningar, husvogner og ev. utleigehytter.

2.2 Grøntstruktur, PBL. § 11-7 nr. 3

2.2.1 Friområde
Det er ikkje tillate med tiltak som kan vera til hinder for utøving av friluftsliv i områda.

Det kan bli gitt løyve til mindre tiltak som fremjar friluftslivet, t.d. turstiar.

2.2.2 Blågrøntstruktur
Det er ikkje tillate med tiltak som kan vera til hinder for områda sin funksjon som del av vassdragsmiljø.

2.2.3 Naturområde

Dette er område med stor verdi for biologisk mangfald.

Det er ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan forstyrra, forringa eller øydeleggja økosystema og naturtypane i områda.

~~*Søknadar om terrenginngrep skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.*~~

2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), PBL. § 11-7 nr. 5

2.3.1 LNF-område, generelt

Unntak frå plankrav gjeld ikkje for tiltak i omsynssone naturfare, med mindre det er dokumentert tryggleik mot naturfare eller unntak som gitt i bokstav 1.2.1 a og b.
I område for fare- og aktsemdsområde kvikkleire gjeld 3.1.1.b.

a. Gjødselkummar må liggja min. 50 meter frå sjøen og frå vassdrag med årssikker vassføring.

b. På alle holmar, skjer og mindre øyar i fjordar og vatn skal natur- og friluftsinteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

c. Steingardar skal takast vare på som viktige kulturmiljø- og landskapselement.

Retningslinje *for behandling av søknadar om mindre tiltak på eksisterande lovlege bygningar og bebygde eigedomar, pbl. § 20-2 jf. § 20-1:*

Ved behandling av dispensasjonssøknadar om følgjande tiltak skal det leggjast vekt på at dette er mindre tiltak som kan gjennomførast med små konsekvensar for omgjevnadane, men til stor nytte for tiltakshavar.

1. Eksisterande lovleg oppførte bustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjøen:

- *Tilbygg/påbygg/underbygg - bygningen kan totalt ha maks 250 m^2 BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1 d.*
- *Fasadeendring*
- *Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar*
- *Oppdeling eller samanføying av brukseiningar i bustadar*
- *Endring og utbetring av teknisk infrastruktur*
- *Garasje på inntil 80 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 4 meter og maks mønehøgde 6 meter.*

2. Eksisterande, lovleg oppførte fritidsbustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjøen:

- Tilbygg/påbygg innafor rammene i 2.1.3.c.

Arealet (BYA) kan fordelast på to bygningar med inntil 8 meter avstand. Den minste bygningen skal ikkje vera større enn 20 m² BYA og kan ikkje innehalda alle hovudfunksjonar.

Maks høgder for bygning med:
- *saltak: gesims 4 meter og møne 5,5 meter*
- *pulttak: lågaste gesims 4,5 meter og høgaste gesims 6 meter*
- *flatt tak: 4 meter*

- Fasadeendring
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar
- Endring og utbetring av teknisk infrastruktur

3. Gjenoppføring av bygningar etter brann og naturskade, med storleik og utforming som før.

e. Krava i 1.10, Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø, gjeld også i desse områda.

~~c. Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr. Breidda på kantvegetasjonen skal vurderast ved tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevja at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jf. vassressurslova § 11. Sjå 1.9~~

~~*Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale.*~~

2.3.2 LNF-sone 1

a. Berre tiltak som er nødvendige for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag er i tråd med LNF-føremålet i denne sona.

b. Løyve til oppføring av ny bustad i landbruket skal berre tillatast når det er nødvendig av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknyting til gardstunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1).

c. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA og garasje på inntil 80 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 4 meter og maks mønehøgde 6 meter. ~~Parkeringsareal inngår ikkje i BYA.~~ For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1 d.

d. Busettingsomsyn - retningslinje
I område der det etter kommuneplanen sin samfunnsdel gjeld særlege busettingsomsyn (Imsland, Bjoa og Vikebygd), skal det leggjast vekt på dette omsynet ved behandling av dispensasjonssøknadar om å dela frå og føra opp bustadar utafor landbruket og å dela frå eksisterande bustadhus som det ikkje er behov for i landbruksdrifta av eigedomen

/driftseininga, jf. jordlova § 12, fjerde ledd.

- For nybygg gjeld pkt. c ovanfor, og det må visast at utbygging:

- *ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8*
- *ikkje verkar skjemmande på kulturmiljø eller kultur- og naturlandskap eller er i konflikt med særlege naturtilhøve*
- *ikkje er landskapsmessig uheldig eller medfører skjemmande terrenginngrep*
- *det kan dokumenterast tilfredsstillande ordning for vatn og avløp, samt godkjent avkøyring til hovudveg.*

e. Utmarksbuer i landbruket

- Behovet for slike utmarksbuer skal vurderast etter rettleiar H-2401, *Garden som ressurs,* pkt. 1.1 «Vurderingskriterier».

- Slike buer kan ha maks 30 m^2 BYA, maks gesimshøgde 3,5 meter og maks mønehøgde 4,5 meter.

- Det skal leggjast vekt på omsynet til landskapstilpassing og biologisk mangfald og det skal i størst mogleg grad takast vare på naturleg terreng og vegetasjon. Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig for å plassera bygningen. Det skal brukast mørke dempa fargar på bygningen og arealet rundt skal ha naturleg vegetasjon.

2.3.3 LNF-spreidd, bustad

Årvik, Skartland, Sagi og Kvaløy

I planperioden er det tillate å dela frå tomt og/eller føra opp bustadhus som ikkje har tilknyting til stadbunden næring:

- 5 bustadhus/-tomter i Årvik og på Sagi
- 4 bustadhus/-tomter i Kvaløy
- 2 bustadhus/-tomter på Skartland

Dette kan skje utan reguleringsplan under følgjande føresetnader:

a. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m^2 BYA og garasje på inntil 80 m^2 BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 4 meter og maks mønehøgde 6 meter. ~~Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. Elles gjeld teknisk forskrift.~~
For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1 d.

b. Det er vist at utbygging:

- ikkje er i konflikt med landbruksdrift
- ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova ~~§§ 3 og 8~~

- ikkje verkar skjemmande på kulturmiljø eller kultur- og naturlandskap eller er i konflikt med særlege naturtilhøve
- ikkje er landskapsmessig uheldig eller medfører skjemmande terrenginngrep

c. Det skal ikkje byggjast på dyrka og dyrkbar jord og bustadane skal liggja i tilknyting til eksisterande vegstruktur og bygningar.

d. Det er dokumentert tilfredsstillande ordning for vatn og avløp, samt godkjent avkøyring til offentleg veg.

2.3.4 LNF-spreidd, næring
Prosjekta kan realiserast utan krav om reguleringsplan på føresetnader som i 2.3.3 pkt. b. Jordlova § 12 (deling) skal gjelda.

a) Longalandsvik (gnr. 185 bnr. 1)
Spreidd næring – servering, overnatting og naturbasert reiseliv.

Område 1:
Gardsrestaurant med uteservering og nødvendig kai-/bryggjeanlegg for tilkomst til anlegget.

Eksisterande bygg og anlegg:
- Restaurantbygg: BYA 90 m^2, BRA 170 m^2, mønehøgde 8,8 meter på fasade nord, 6,5 meter fasade sør.
- Uteservering støypt plate med gjerde rundt: 70 m^2
- Langsgåande kai for tilkomst med båt

Område 2:
Inntil fem mindre bygg til overnatting, bygde på pålar og med minimale terrenginngrep. Maks BYA 15 m^2.

Det er ikkje tillate å etablera køyreveg fram til hyttene, men sti eller gangveg frå parkeringsplass.

b) Synøvehaug, Svendsbø (gnr. 336 bnr. 2)
Spreidd næring – naturbasert reiseliv

Innanfor området kan det etablerast:

Område 1
Inntil fire utleigehytter med maks. 30 m^2 BRA, maks BYA 40 m^2 og maks mønehøgde 4,5 m.

Det skal ikkje sprengast i fjell, og ev. murar skal vera med naturstein.

Det er ikkje tillate å etablera køyreveg fram til hyttene, men sti eller gangveg frå

parkeringsplass.

Område 2
Området kan nyttast/opparbeidast som hage/park til verksemda, med mogelegheit for relaterte mindre tiltak.

Område 3
Bygningen er primært våningshus/kårhus på garden, men kan delvis eller heilt nyttast som del av reiselivsverksemda.

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. PBL. § 11-7 nr. 6

2.4.1 Felles føresegner
a. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (pbl. § 1-8).

b. Det er tillate med nødvendig utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmepumper, straum- og telenett. Søknadar om slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før det kan bli gitt løyve. Nye tiltak skal vurderast opp mot andre interesser i området.

~~c. Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverka tryggleik eller framkomst på sjøen skal behandlast etter hamne- og farvasslova § 14, i tillegg til pbl.~~

~~*Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget på land skal sendast kulturminne-myndigheitene for uttale. Søknadar om tiltak i sjø og vassdrag som medfører inngrep i sjøbotn skal sendast Stavanger maritime museum for uttale.*~~

2.4.2 Bryggjer

a. Bryggjer skal ha maks storleik på 10 x 2 meter. Flytebryggjer som kjem på utsida av dette skal ikkje vera lenger enn at dei totalt kjem maks 12 meter ut frå strandlinja ved flo sjø.

b. Bryggjer som blir etablert som fellesanlegg for fleire enn 2 tilliggjande naust/eigedomar kan vera større etter ei konkret vurdering ut frå behovet og forholda på plassen.

c. Bryggjer skal av omsyn til strandsoneverdiane ikkje plasserast der det er langgrunt eller medfører behov for inngrep i svaberg.

d. Bryggje og båtopptrekk skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for allmenn ferdsel i strandsona.

e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grinder, skilt, mm.

2.4.3 Ferdsel
Det skal ikkje etablerast anlegg som kan vera til hinder for ferdsel i desse områda.

2.4.4 Farlei
Farlei er vist som juridisk bindande samferdselslinje farlei i plankartet.

~~Alle tiltak i nærleiken av farleier skal avklarast med Kystverket. Tiltak innanfor farleier krev løyve frå Kystverket.~~

2.4.5 Hamneområde i sjø i Ølen

Området er ei statleg utbygd fiskerihamn der fiskarar / fiskebåtar er prioriterte brukarar. Anna bruk (fortøying av fritidsbåtar m.v.) kan skje når dette ikkje er i konflikt med bruk av hamna som fiskerihamn.

2.4.6 Småbåtanlegg/-hamner
a. Innanfor områda kan det leggjast til rette for småbåtanlegg/-hamn med flytebryggjer. Fellesområde (landområdet) skal vera offentleg tilgjengelege. I anlegget/hamna bør det vera utkøyringsplass (rampe) for båtar.

b. Ved søknad om oppføring av småbåtanlegg/-hamn skal det vurderast om tiltaket er reguleringspliktig etter pbl. § 12-1.

c. Parkering
Før utbygging må det vera opparbeidd tilstrekkeleg tal parkeringsplassar.

2.4.7 Område for fiske; kaste- og låssettingsplassar.
Dette er viktige område for utøving av fiske med bruk av sitjenot, kasting med not og låssetting.

a. Det ikkje tillate med tiltak som er til hinder for bruken av områda for fiske.

b. Det er tillate med ferdsel når områda ikkje er i bruk for fiske.

2.4.8 Område for natur
Dette er område med stor verdi for biologisk mangfald.

Det er ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan forstyrra, forringa eller øydeleggja økosystema og naturtypane i områda.

2.4.9 Friluftsområde
Dette er område ved stor verdi for utøving av friluftsliv.
Tiltak og aktivitet som er i konflikt med utøving av friluftsliv er ikkje tillate.

Retningslinje:
Det bør ikkje bli gitt løyve til bygningar i tilgrensande område på land, med unntak av anlegg som ledd i tilrettelegging for friluftsliv, t.d. på badeplassar. Det er tillate med fiske og allmenn ferdsel innafor desse områda.

2.4.10 Område for akvakultur

Det er Fiskeridirektoratet sine avgrensingar av arealet for akvakulturanlegg som ligg til grunn for avgrensinga i plankartet.

- Område for akvakultur er merka med O i kartet.
- Tiltak som kan hindra eller forstyrra akvakulturverksemd, er ikkje tillate. Det må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslepp eller tiltak som kan hindra tilkomsten til områda.

~~2.4.11 Test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm~~
~~Område for testing og demonstrasjon av lukka/semilukka oppdrettsanlegg.~~
~~Innanfor området kan det mellombels plasserast lukka/semilukka oppdrettsanlegg for test- og demonstrasjonsføremål. Det skal ikkje vera fisk i anlegget.~~
~~Dette er ikkje eit gyldig arealføremål. Pbl. § 11-7 er uttømande for kva som er gyldige arealføremål/underformål. SF~~

~~For areal for ankrings- og fortøyingsanlegg, sjå 3.2.3 Omsynssone test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm, H510.~~

2.4.12 Kombinerte føremål i sjø

Det er avgrensingar i Fiskeridirektoratet sitt kartverk av arealet for forankringar for akvakulturanlegg, for fiske med passive og aktive reiskapar som ligg til grunn for avgrensingane i plankartet.

a. Område for ankrings- og fortøyingsanlegg for akvakulturanlegg / ferdsel
SJK_3, 6, 9, 11, 32, 34, 37, 40
- Innafor områda er det tillate med fortøyingsanlegg for akvakulturanlegg.
- Ferdsel er forbode nærare enn 20 meter frå anlegga

b. Område for fiske/ferdsel
SJK – unntatt SJK_3, 6, 9, 11, 32, 34, 37, 40 - er registrerte viktige fiskeplassar for passive og aktive reiskapar.

I desse områda er det ikkje tillate med installasjonar på botn og i vassmassen som er til hinder for gjennomføring av fiske.

c. Med unntak av areal sett av til akvakultur (O), kombinert føremål ankrings- og fortøyingsanlegg for akvakulturanlegg/ferdsel og kombinert føremål ferdsel/fiske er sjøarealet fleirbruksområde for fiske/ferdsel/natur/friluftsliv.

~~b. Kombinert område ferdsel/fiske/friluftsliv/natur (FF)~~
~~- Svallandsneset/ytre Ålfjorden~~
~~- Bjoafjorden~~
~~- Ølsfjorden~~
~~- Vatsfjorden~~

~~Det er tillate med friluftsliv innafor desse områda.~~

2.4.13 Riggområde

Innanfor områda er det ikkje tillate med tiltak som er i konflikt med bruken av riggområda til ankring av offshoreinstallasjonar, fartøy m.m. Eksempelvis kablar, røyr, leidningar og andre tiltak som kan vera til hinder for sikker forankring.

Det er sett av tre riggområde:

- Ålfjorden ved Dommersnes – her gjeld Detaljregulering for industri- og hamneområde på Dommersnes.
- Vats- og Yrkefjorden – her gjeld Detaljregulering for sjøområde i Vats- og Yrkefjorden, vedtak av 24.06.15. *(Ny plan er under arbeid).*
- Ølsfjorden ved Bergsneset
  Her kan fartøy, riggar eller andre installasjonar ankra opp i samband med inn- og uttransport til/frå næringsområdet på Bergsneset. For eventuell industriell aktivitet i riggområdet som kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn er det krav om reguleringsplan.

3. Omsynssoner, jf. PBL. § 11-8

Omsynssoner skal ikkje i seg sjølv regulera eller vera avgjerande for arealbruken, men skal sikra at aktuelle omsyn får særleg vekt.

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. PBL. § 11-8 a)

3.1.1 Omsynssoner for naturfare, støy og brann- og eksplosjonsfare

- kartlagde område fare for jord- og flaumskred, snøskred og steinsprang (H310)
- kartlagde område fare for kvikkleireskred (H310)
- aktsemdsområde kvikkleireskred (H310)
- aktsemdsområde for jord- og flaumskred, snøskred, steinsprang (H310)
- aktsemdsområde flaum og stormflo/havnivåstiging (H320)
- brann- og eksplosjonsfare (H350)
- høgspenningsanlegg, lokalnett (H370)
- raud og gul støysone (H210/H220) langs europaveg og fylkesveg

a. Generelt

For alle planar og tiltak innafor omsynssonene skal tryggleik dokumenterast ivaretatt i samsvar til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 eller unntak er gitt i 1.2 og 2.3.

Eventuelle avbøtande tiltak skal inngå som vilkår i byggjeløyve eller som rekkjefølgjekrav i reguleringsplan.

b. Kvikkleire

- Ved søknad om tiltak og ved utarbeiding av reguleringsplan i kartlagde område fare for kvikkleireskred og aktsemdområde for kvikkleireskred (begge omsynssone H310) skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot områdeskred.

- Tiltak kan gjennomførast utan dokumentasjon av geoteknikkar dersom tiltaket er innanfor tiltakskategori K0, ikkje forverrar stabiliteten og blir utført i samsvar med vedlegg 2 i NVE-rettleiar nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
- For andre tiltakskategoriar skal det gjennomførast ei geoteknisk vurdering før tiltaket kan setjast i gang.
- Ved inngrep i strandsona eller utfylling i sjø skal det utførast ei geoteknisk utgreiing.

c. Havnivåstiging og stormflo
Bygningar og anlegg skal utformast og plasserast eller sikrast for å hindra skade ved tidevass-nivå opp til og med stormflo med klimapåslag.
Det er ikkje tillate å etablera bygningar med bygningsdelar lågare enn kote +2,4 i Ryfylke-bassenget og kote +2,7 i Sunnhordlands-bassenget (kartgrunnlag NN2000) utan at det er vurdert av fagkyndige og eventuelt sett i verk avbøtande tiltak mot konsekvensar av framtidig havnivåstigning og stormflo.

Det kan gjerast unntak frå desse minstehøgdene når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn minstehøgdene.

I Vikedal sentrum skal rapporten frå «Flomvurdering Vikedalselva, Vikedal» (Asplan Viak 30.09.2022) leggjast til grunn.

d. Støy
~~Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggjesaker skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) leggjast til grunn.~~

Kommunen kan krevja støysonekartlegging ved vurdering av reguleringsplanar der tiltak kjem i konflikt med støyrelatert verksemd.

For tiltak som medfører støy over grenseverdiane i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal det liggja føre støysonekart.

3.1.2 Omsynssone for drikkevatn, H110
a. Det er ikkje tillate med byggje- og anleggsverksemd, lagring og anna aktivitet som kan medføre skadeleg avrenning og aktivitet som kan ureina vassforsyningssystemet. Sikringssona gjeld heile nedslagsfelta til drikkevatnet

~~b. For desse områda gjeld *Forskrift om vannforsyning og drikkevann* (drikkevassforskrifta).~~

3.1.3 Omsynssone brann- og eksplosjonsfare, H350
I faresona er det berre tillate med tiltak som er knytt til den aktuelle verksemda som er omfatta av storulukkeverksemda.

3.1.4 Omsynssone fare høgspenningsanlegg, H370 – lokalnett
For byggje- og anleggstiltak innanfor omsynssona gjeld linjeeigar sine retningslinjer og tiltak må avklarast der.

~~Innanfor omsynssona gjeld statlege retningslinjer frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak. Retningslinjene skal følgjast ved handsaming etter pbl.~~

3.2 Omsynssone landbruk, friluftsliv, bevaring av natur- og kulturmiljø, jf. PBL. § 11-8 c)

3.2.1 Omsynssone kjerneområde landbruk ~~og omsynssone fiske~~, H510

a. I denne sona er landbruk ~~og fiske~~ særskilt viktig interesse og skal takast spesielt omsyn til.

b. Tiltak som forringar landbruksinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp samanhengande landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på det enkelte bruket.

~~*c. Tiltak som forringar fiskeri-interessene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.*~~

~~3.2.2 Omsynssone akvakultur, H510~~

~~*Det er Fiskeridirektoratet sine avgrensingar av arealet for fortøyingar for akvakulturanlegg som ligg til grunn for omsynssonene i plankartet.*~~

~~*Det er ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan vera til hinder for bruken av arealet for ankring/fortøying av akvakulturanlegg.*~~

~~3.2.3 Omsynssone test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm, H510~~

~~*Det er ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan vera til hinder for bruken av arealet for ankring/fortøying av* lukka/semilukka oppdrettsanlegg.~~

3.2.4 Omsynssone friluftsliv, H530

a. I denne sona er friluftsliv ei særskilt viktig interesse og skal takast spesielt omsyn til.

b. Tiltak som forringar friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Naturkvalitetar og verdiar knytte til friluftsliv og barn og unge sin bruk av områda skal bevarast.

3.2.5 Omsynssone bevaring av naturmiljø, H560

a. *I denne sona er naturmiljøet ei særskilt viktig interesse som skal takast spesielt omsyn til.*

b. Tiltak som øydelegg naturmiljøet eller som forringar dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

~~*c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.*~~

d. Vikedalselva
Elva skal forvaltast i samsvar med:
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

-"Verdiar i Vikedalsvassdraget, Vindafjord kommune i Rogaland" (VVV-rapport 2000-8),
- «Habitatkartlegging og forslag til tiltak i anadrom del av Vikedalsvassdraget, Vindafjord kommune» (Rådgivende biologer AS 3278)
- Elles skal den til ei kvar tid best tilgjengelege kunnskap*, leggjast til grunn ved vurdering av tiltak i og langs vassdraget.*

3.2.6 Omsynssone bevaring av kulturmiljø, H570.

a. I denne sona er kulturmiljø ei særskilt viktige interesse og skal takast spesielt omsyn til.

Retningslinjer i «Kommunedelplan for kulturminne og miljø 2018-2030» gjeld saman med arealdelen til kommuneplanen. Prioritert kulturminne er vist som omsynssone i plankartet med omsynssone.

Retningslinjene i kulturminneplanen gjeld framfor føresegner i reguleringsplanar dersom det ikkje er samsvar mellom desse. Der det er samsvar vil reguleringsplanar og kulturminne-planen utfylla og supplera kvarandre.

b. Spesielt om "Ølen historiske sentrum" – vist som omsynssone bevaring kulturmiljø.

- *Eksisterande bygningar med bevaringsstatus skal ikkje rivast.*
- *Det bør leggjast opp til ein fleksibel bruk av bygningar med høve for ei blanding av bustad, kontor, forretning, overnatting m.m. innafor same område og bygning. Verksemd som generere stor trafikkbelastning, skal lokaliserast utanfor "Ølen historiske sentrum".*
- *Fortetting kan skje langs gate for å forsterka gateløp, inne i "kvartala" og langs sjøfronten. Utbygging langs gateløp skal byggjast som ei naturleg vidareføring av fasadeline i eksisterande gate. Ved utbygging langs sjøfront må ein ta vare på offentleg tilgjenge langs denne, og unngå privatisering. Det skal ikkje vera samanhengande utbygging, men opningar for kontakt mellom sjø og hovudgate. Sjøfront kan ha varierande bruk, med til dømes bustader, kontor, forretning, overnatting eller anna. Forretningsbygg skal venda seg også mot sjøsida.*
- *Dei små hagane (forhagane) framfor husa må takast vare på, og skal nyttast vidare i planlegging ved fortetting og ny utbygging.*
- *Det må takast omsyn til området sin karakter når det gjeld formspråk, dimensjonering, material- og fargebruk.*
- *Ved bygging av større samanhengande volum, skal ein leggja vekt på bryta opp volum med tanke på målestokk i "Ølen historiske sentrum". Ved søknad om riving skal det fortrinnsvis søkjast om byggjeløyve samstundes, dersom ikkje skal det leggjast ved ei utgreiing for mellombels bruk.*
- *Ved oppgradering til nye tekniske krav skal det takast vare på opphavleg karakter ved å vidareføra materialbruk og detaljering. Der det tidlegare er gjort tiltak som bryt med opphavleg karakter, skal dette tilbakeførast til opphavleg utsjånad. Det skal søkjast om byggjeløyve for alle tiltak i eksteriør. For innvendige tiltak står eigar friare til å gjera tiltak, innafor ramma av PBL.*

~~*Ved all fortetting/nybygging skal søknad også behandlast av kulturminnemyndigheitene.*~~

3.3 Bandleggingssone, jf. PBL. § 11-8 d)

3.3.1 Bandlegging etter naturmangfaldlova, H720

- Landavatnet naturreservat og dyrelivsfredning
- Romsa naturreservat
- Ilholmane naturreservat
- Opsalholmen naturreservat
- Skartland naturminne
- Stråtveit naturreservat
- Torstveit naturreservat
- Berget naturreservat
- Vedvika naturreservat

For desse områda gjeld eigne verneføresegner vedtekne etter naturmangfaldlova.

3.3.2 Bandlegging etter kulturminnelova

Automatisk freda kulturminne er viste i grunnkartet med ᚱ (Rune-R). Desse har ei sikringssone på 5 meter om ikkje anna sone er fastsett.

Ei grindløe i Stokkadalen, gnr. 143, bnr. 1,2, er automatisk freda, då viktige konstruktive delar er datert til 1500-talet.

Mellomalderkyrkjegardar
Det er mellomalderkyrkjegardar i Smesvik (Skjold), Vik (Vikebygd), Vatne (Nedre Vats), Vestbø (Sandeid), Sønnanå (Vikedal), Imslandssjøen (Imsland) og Ølen.
Desse er automatisk freda.

For desse gjeld følgjande føresegn:

- Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan løyve etter kulturminnelova. Unntak gjeld bruk av eksisterande graver som kontinuerleg har vore i bruk sidan mellomalderen.
- Gravplassar som ikkje er i bruk pr. i dag og gravplassar der det ikkje har vore føretatt gravlegging etter 1945 skal ikkje takast opp att til bruk.
- Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å uttala seg.

Ev. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal sendast rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige arkeologiske undersøkingar skal kostast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

3.3.3 Bandlegging etter energilova, høgspenningsanlegg - regional- og sentralnett (H740)

For byggje- og anleggstiltak innanfor omsynssona gjeld linjeeigar sine retningslinjer og tiltak må avklarast der.

3.4 Omsynssone med krav om felles planlegging, jf. PBL. § 11-8 e), H810

Det er krav om felles planlegging for eigedomane i desse områda:

- Område for fritidsbustadar – Skipavåg, Fatosten
- Område for fritidsbustadar – Øyna i Haraldvågen
- Ølen historiske sentrum
- Haraldseidvågen vest, gnr. 162 bnr. 9 og 43.

3.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda, jf. PBL. § 11-8 f), H910

Reguleringsplanar yngre enn 10 år (vedtekne etter 01.07.2015) inngår i denne omsynssona.

Retningslinje for arealplanrevisjon og revisjon av omsynssone H910:

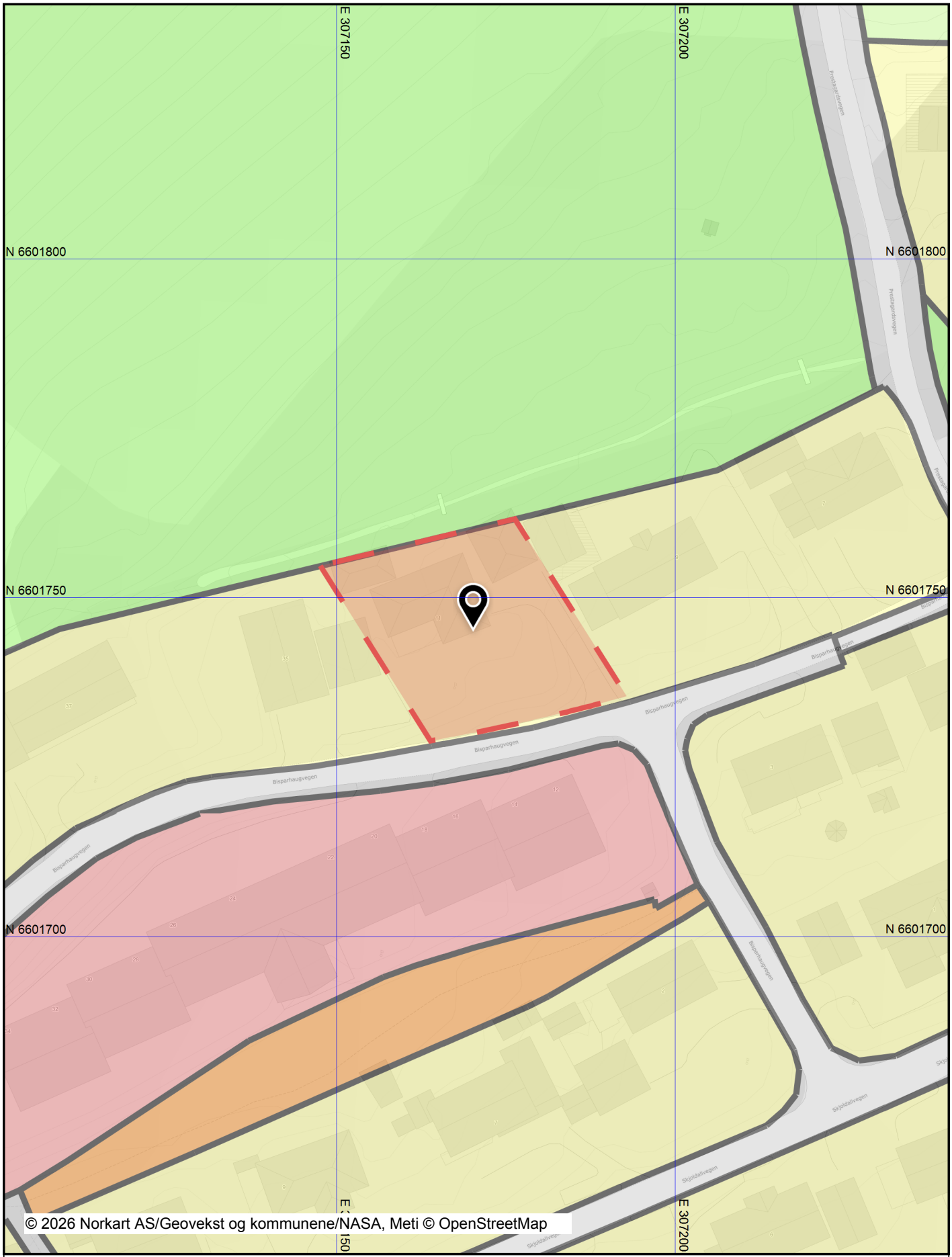
- *Alle reguleringsplanar eldre enn 5 år skal vurderast gjennom planvask/ arealplanrevisjon i løpet av planperioden.*
- *Reguleringsplanar som blir vurderte som realistiske og i samsvar med nasjonale og regionale interesser etter planvask/planrevisjon, blir tekne inn i omsynssone H910 ved neste revisjon av KPA.*
- *Reguleringsplanar med føremål i motstrid med kommuneplanen skal inn i ein opphevingsprosess i løpet av planperioden.*

PlanId	Plannamn	Ikraft
1160202308	Detaljregulering for industri- og hamneområdet på Dommersnes	14.04.2026
1160202203	Detaljregulering for E134 Ølen - Fikse	29.04.2025
1160202301	Detaljregulering for Berthastranda naustområde, Nedre Vats	25.03.2025
1160202305	Detaljregulering for næringsområde Steinsland nord, Sandeid	11.02.2025
1160202401	Detaljregulering for tilkomst og parkering ved Båsnes, Arriva Shipping, Ølensvåg	11.02.2025
1160202310	Detaljregulering for brannstasjon, Smedsvik, Skjold	17.12.2024
1160-17-01	Områderegulering for Ølensvåg - sentrum og del av Vågshagen	18.06.2024
1160202101	Detaljregulering for Ølen Idrettsområde med tilkomst	18.06.2024
1160202311	Detaljregulering for kryss Haugane - Øvrehagen	23.04.2024
1160202402	Detaljregulering for biovarmeavlegg, Kårhus, Nedre Vats	23.04.2024
1160202206	Detaljregulering for naustområdet Ørland sør, gnr. 305, bnr. 1 m.fl, Ølensvåg	20.02.2024
1160202107	Detaljregulering for Bergsneset Industriområde	20.06.2023
1160202207	Detaljregulering for del av Ølen sentrum, gnr. 290 bnr. 30	06.06.2023
1160-18-08	Detaljregulering for Vikedal sentrum sør	16.05.2023
1160202204	Detaljregulering for Longalandsvik, Skjold, delområde sør - tomt 7-11	14.02.2023
1160202001	Detaljregulering for Olaugstranda naustområde, sør, Nedre Vats	20.09.2022
1160201902	Detaljregulering for Isvik Brygge	21.06.2022
1160202002	Detaljregulering for Smedsvik, Søndenåneset i Vikedal	21.06.2022
1160202102	Detaljregulering for Søndre og Nordre Berge, Ølensvåg	21.06.2022
1160-14-05	Detaljregulering for Isvik Amfi, Skjold	14.12.2021
1160201901	Detaljregulering for Lundeneset, Ølensvåg	14.12.2021
1160202103	Detaljregulering for Aarak aust, gnr. 29 bnr. 27, Ilsvåg	23.11.2021
1160-17-07	Detaljregulering for Giskavika og Hamn	22.06.2021
1160-18-09	Detaljregulering for Ytre Veravika hytteområde	22.06.2021
1160201903	Detaljregulering for fv. 46 Miljøgate Sandeid	22.06.2021
1160-18-02	Detaljregulering for Ølmedal Camping	15.12.2020

1160-18-05	Detaljregulering for Trovåg settefiskanlegg	15.12.2020
1160-16-03	Detaljregulering for Goavik hyttefelt	19.11.2019
1160-18-03	Detaljregulering for Heggjo aust bustadområde, Ølen	16.10.2019
1160-18-07	Detaljregulering for Eiodalen forretningsområde, Ølen	16.10.2019
1160-15-07	Detaljregulering for Hiksdal natursteinbrot	24.09.2019
1160-15-08	Detaljregulering for Vassosen hytteområde	24.09.2019
1160-15-09	Detaljregulering for Nerheim Næringsområde	28.05.2019
1160-18-01	Detaljregulering for Tordalen masseuttak	28.05.2019
1160-17-05	Detaljregulering for Solnes naust- og bustadområde, Nedre Vats	11.04.2019
1160-15-05	Detaljregulering for Søndenåfeltet bustadområde	19.02.2019
1160-16-01	Detaljregulering for Vågshagen 6 bustadområde	18.09.2018
1160-17-06	Detaljregulering for småbåthamn Åmsosen	20.02.2018
1160-14-04	Detaljregulering for Knapphus 2, bustadområde	31.10.2017
1160-17-04	Detaljregulering for Skjeljavika Hyttefelt	19.09.2017
1160-15-04	Detaljregulering for Gang- og sykkelveg, Sandeid - Lærdal langs Fv. 514	20.06.2017
1160-16-02	Detaljregulering for E134 Espelandssvingane - gang- og sykkelveg, Ølensvåg	20.06.2017
1160-15-06	Detaljregulering for fritidsbustadar Gangstøtoppen	23.05.2017
1160-17-02	Detaljregulering for Ølen kyrkjegard med tilkomst og parkering	23.05.2017
1160-15-10	Detaljregulering for Miljøgate og gang- og sykkelveg i Vikedal	04.04.2017
1160-17-03	Detaljregulering for gnr. 13 bnr. 225 m/fl. Østbø, Sandeid	21.03.2017
1160-14-06	Detaljregulering for Kjellesvik naustområde, gnr 314 bnr 8 og 6 m.fl.	21.02.2017
1160-16-04	Detaljregulering for fotgjengarundergangar, Ølensvåg	20.12.2016
1160-13-07	Detaljregulering for Naustområde Strand	01.11.2016
1160-14-10	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Fv 734; parsell Håkull-Trovåg	23.02.2016
1160-06-01	Detaljregulering for Plassavegen naust- og turismeområde	09.02.2016
1160-08-17	Reguleringsplan for Naustområde Ørland, Ølensvåg	08.09.2015
1160-13-05	Detaljregulering for naustområde Bakk, Haraldseidvågen	08.09.2015

Kommuneplan under arbeid u/omsynsoner

Dato: 26.08.2026 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



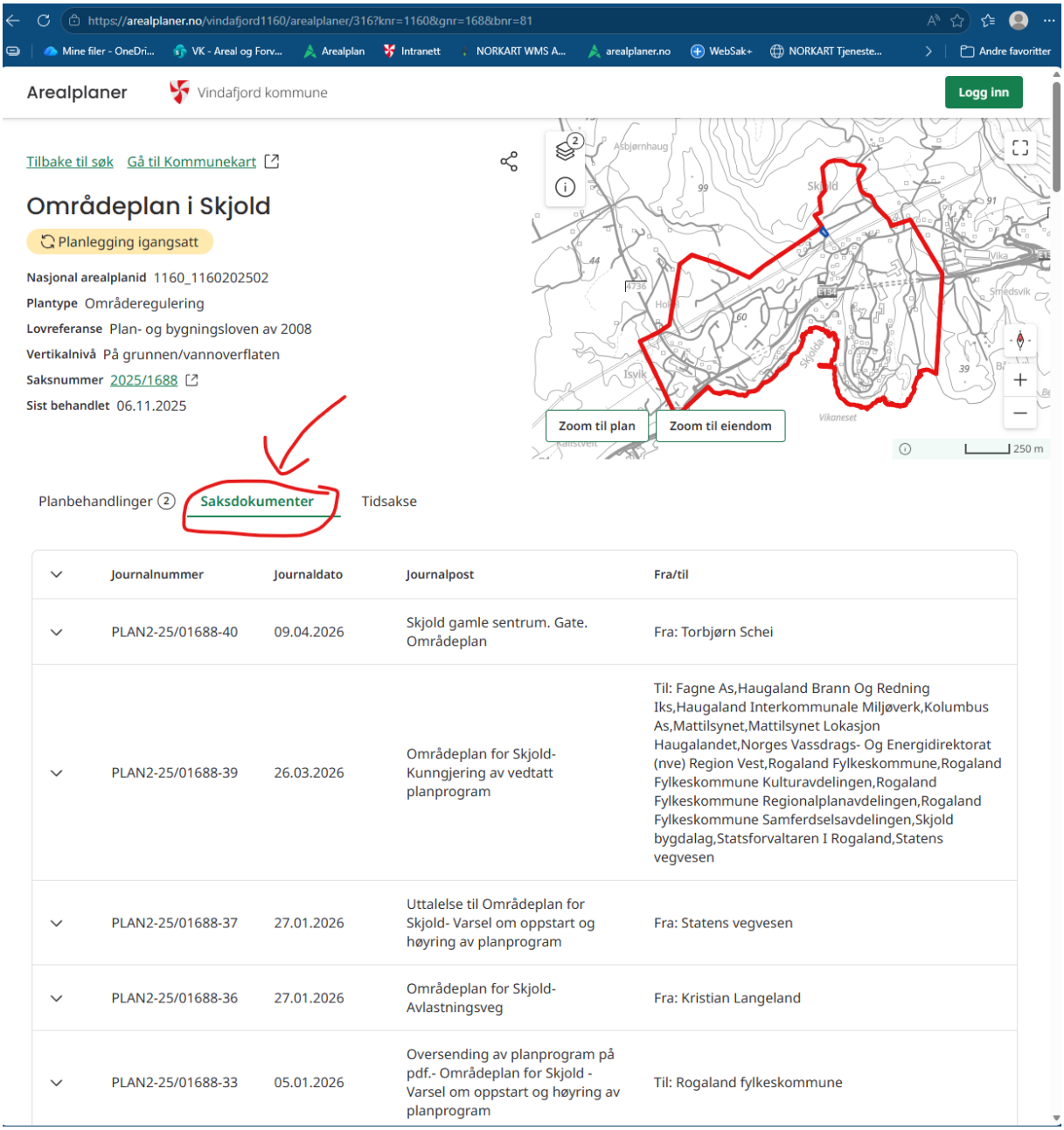
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Informasjon områdeplan i Skjold – under arbeid

Ved å følge lenken under, og trykke på fanen «Saksdokumenter», finn du alt av dokumenter i saken:
https://arealplaner.no/vindafjord1160/arealplaner/316?knr=1160&gnr=168&bnr=81



	Journalnummer	Journaldato	Journalpost	Fra/til
⌄	PLAN2-25/01688-40	09.04.2026	Skjold gamle sentrum. Gate. Områdeplan	Fra: Torbjørn Schei
⌄	PLAN2-25/01688-39	26.03.2026	Områdeplan for Skjold- Kunngjering av vedtatt planprogram	Til: Fagne As,Haugaland Brann Og Redning Iks,Haugaland Interkommunale Miljøverk,Kolumbus As,Mattilsynet,Mattilsynet Lokasjon Haugalandet,Norges Vassdrags- Og Energidirektorat (nve) Region Vest,Rogaland Fylkeskommune,Rogaland Fylkeskommune Kulturavdelingen,Rogaland Fylkeskommune Regionalplanavdelingen,Rogaland Fylkeskommune Samferdselsavdelingen,Skjold bygdalag,Statsforvaltaren I Rogaland,Statens vegvesen
⌄	PLAN2-25/01688-37	27.01.2026	Uttalelse til Områdeplan for Skjold- Varsel om oppstart og høyring av planprogram	Fra: Statens vegvesen
⌄	PLAN2-25/01688-36	27.01.2026	Områdeplan for Skjold- Avlastningsveg	Fra: Kristian Langeland
⌄	PLAN2-25/01688-33	05.01.2026	Oversending av planprogram på pdf.- Områdeplan for Skjold - Varsel om oppstart og høyring av planprogram	Til: Rogaland fylkeskommune

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

E-post: landbruk@vindafjord.kommune.no

Utskriftsdato: 31.08.2026

Resestanser og legalpant

EM §6-7 — Kjelde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	49	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bisparhaugvegen 11, 5574 SKJOLD								

Finst det ubetalte gebyrar eller skyldig eigedomsskatt?	ja☐ nei☒

Type	**Beløp**	**Forfall**
Kommunal avgifter		
Eigedomsskatt		

Finst det inkassokrav/legalpant på eigedomen?	ja☐ nei☐

Type	**Grunnlag (kr)**	**Rente/kostnader (kr)**	**Totalt (kr)**
Kommunal avgifter			
Eigedomsskatt			

Kommentar
Ingen utestående kommunale gebyr.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar somkommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.
Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfellekan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.
Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

E-post: landbruk@vindafjord.kommune.no

Utskriftsdato: 01.09.2026

Ferdigattest og mellombels bruksløyve

EM §6-7 — Kjelde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	49	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bisparhaugvegen 11, 5574 SKJOLD								

Finst det ferdigattest på eigedomen?	ja ☐	nei ☒
Finst det mellombels bruksløyve på eigedomen?	ja ☐	nei ☒
Finst det ein søknad?	ja ☐	nei ☐

Merknad:

Beklager, men me finn ikkje noko mappa på dette.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar somkommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.
Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfellekan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.
Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

E-post: landbruk@vindafjord.kommune.no

Utskriftsdato: 01.09.2026

Bygningsopplysningar

EM §6-7 — Kjelde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	**Gårdsnr.**	168	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	49	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bisparhaugvegen 11, 5574 SKJOLD								

Førelegg det byggjemeldingar i kommunen sitt arkiv	ja ☐ nei ☒
Eventuelle byggjemeldingar vert levert på PDF-format	☐

Merknad:

Finner dessverre ikkje noko byggesaksmappe på dette gnr/bnr/fnr

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar somkommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.
Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfellekan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.
Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/6345/47
Attesteringstidspunkt 2026-08-21 12:38

Avskrift av dagbok nr. 6345 1968.
til
Kristiansund sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvalter — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Vindafjord kommune

en parsell på ca. **42.730 m²** av

Skjold prestegard — kapellangard, gnr. **168**

bnr. **1** i **Vindafjord** kommune.

Parsellen, som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Tomtearealet benevnes "Skjoldlia."
Grensen framgår av Vindafjord kommune inginörs kart av 15/10-68.

Festeavgift:
Festeavgiften blir sett til kr. 6.000,- pr år, men således at de første 5 år av festetiden skal festeren betale kr. 2000,- pr. år og de neste 5 år kr. 4.000,-. Etter 10 år skal betales kr.6.000,- pr år, jfr.ellers pkt. 3 i kontrakten.

Dersom bortfeste av tomten innen festeområdet skulde gå fortere enn en har grunn til å regne med, kan overstående glideskale for festeavgiften tas opp til revisjon når 5 år av festetiden er gått.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra **1.januar 1969.**
2. I årlig avgift betaler festeren **(se ovenfor)** Avgiften betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 4 pst. renter.

   Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40.

A/S O.F.A. - VII 65 - 1 500.

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år — dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp, den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

   Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8 nedenfor.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

   Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

   Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

   For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinnretninger, vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.

7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 — seks — måneder etter forfallstid eller av å bebygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.

   Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f. eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene), kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnretninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal grunneieren ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o. l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.
    Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 10.

12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m. v.

13. Festeren må innhente konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

14. Kommunen har rett til å bortfeste enkelt-tomter innenfor dette areal.

15. Festekontrakter utstedt av kommunen skal fortsette å gjelde, selv om denne festekontrakt skulde oppföre för festetiden er ute.
    Disse festekontrakter overföres i så fall fra kommunen til Kirkedepartementet.

16. Rettigheter i henhold til denne kontrakt blir ikke å tinglyse på de enkelttomter som kommunen har rett til å bortfeste.

Skjold prestegardstilsyn
den 10. desember 1968.

Gjunnar Sæve
ordf.

N.

38.19 da.

℄ Jernmastlinje - S.K.L.

℄ Jernmastlinje H.E.V.

℄ Betongmastlinje H.E.V.

4.54 da.

KIRKEGÅRD

Gårdsveg

Riksveg 10

Areal som kan nyttes til boligbygg.

Areal som er disponert.

Rettighetsbelte for 60 kV. linjer.

Areal som ikke kan nyttes til boligbygg.

Dato 19/10-68	Konstr./Tegnet O.H	Tracet O.H	Målestokk 1/1000	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

„Skjældia"

FORSLAG TIL DISPONERING AV „PRESTEHAGEN" SKJOLD

Erstatning for:	Erstatning av:
Team nr.	

Henvisning: | Beregning:

NR. 2257. På lager: Sem & Stenersen A/S. Oslo 8-64.

Stempel kr. 1.540,-

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling hvert år pr. 1. januar.

Kommunens vedtak om festet må godkjennes av Kommunal- og arbeidsdepartementet, eventuelt av fylkesmannen, jfr. lov om styret i kommunene av 12. november 1954 § 59.

Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Thor Fuglerud

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.