DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Teigstien 2

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
Teigstien 2, 4380 HAUGE I DALANE
SOKNDAL kommune
gnr. 56, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12162-1998 **Referansenummer:** SN8672

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asbjørn Frafjord **Vår ref:** 011793

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

Norsk takst

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

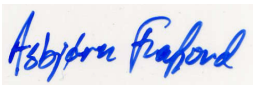
Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

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

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1951 som er oppgradert senere (1. etasje er oppgradert sist etter flomskade i 2025) fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Det er for øvrig utført en del arbeider, særlig i 2. etasje og utvendig, som ikke er av god faglig utførelse. Eier har redegjort for dette på eget tilleggsskriv til egenerklæringen.

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

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

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

Det er oppført en paviljong ved inngangspartiet, denne er ufagmessig utført og har svakheter i konstruksjonene som må utbedres.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er valmet, med sperrekonstruksjon og kombinert kaldt loft og skråhimling. Lukket konstruksjon med ukjent utførelse.
Veggene er av murkonstruksjon i 1. etasje som har utvendig platekledning. 2. etasje har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning utvendig. Eier opplyser at det er brukt plastisolasjon i yttervegger i 2. etasje.
Vinduene er av plast med 2-lags glass og har en ukjent utenlandsk opprinnelse.
Ytterdøren er i treverk av ukjent fabrikat.
Det er takterrasse med tilkomst fra stue i 2. etasje, terrassen er tak over utvendig bod og garasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har parkett/laminat.
Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.
Det er elementpipe som er kledd med teglstein.
Eier opplyser at peis i 2. etasje er montert som egeninnsats av tidligere eier og vedovn i 1. etasje er ny og montert av fagfolk.
Det er lakkert og malt tretrapp.
Innvendige dører er malte.
Gulv i bod ved inngangsparti er skadet og har skjevheter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › bad:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av fakturaer. Rommet ble oppgradert etter flomskade og ferdigstilt våren 2026.
Veggene er utført med baderomsplater, og himlingen har malt overflate. Gulvet er belagt med vinylbelegg og det er varmekabler i gulv. Fall mot sluk er noe redusert, noe som medfører treg avrenning.
Sluket er av plast, og høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 40 mm.
Innredningen består av servant, toalett og dusjvegger/hjørneløsning.
Avtrekk skjer via mekanisk ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er utført fra vaskerom mot bad uten påvisning av unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › 1. etasje › vaskerom:
Vaskerommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjor foreligger i form av fakturaer. Rommet ble oppgradert etter flomskade og ferdigstilt våren 2026.
Tekniske installasjoner er dokumentert med faktura, mens overflatearbeider er utført som egeninnsats av ufaglært person.
Himlingen har malt overflate. Gulvet har vinylbelegg. Fall er målt til 10 mm fra dør til sluk.
På veggene er det malte plater. Sluket er av plast.
Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Fuktmåling ved hulltaking er utført i vegg mot bad uten påvisning av unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med wc, bidé og håndvask. Fliser på gulv og vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) i underetasje og glødde kobberrør til kjøkken og toalettrom i 2. etasje. De er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra 2013.
Grunnmuren er av betong som er isolert og platekledd utvendig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

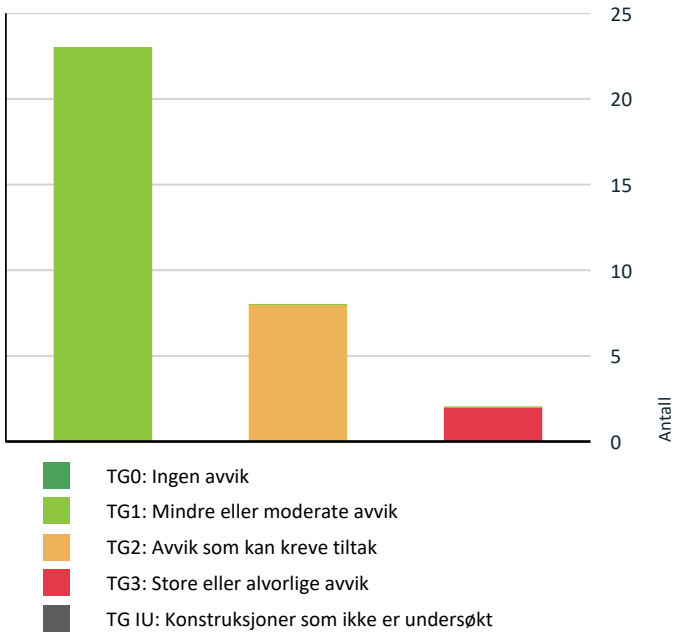
Enebolig

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

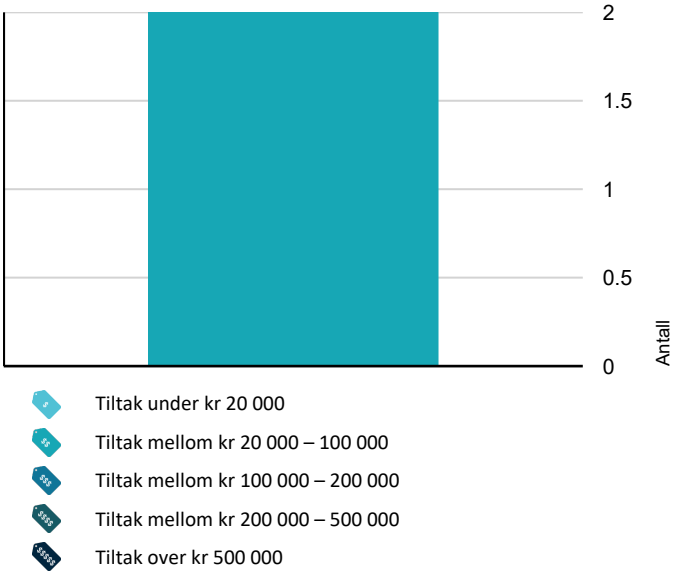
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller og det er ikke brannhemmende plate under feieluke på loft. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget i 2. etasje.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er opplyst av eier ved befaringen. Matrikkelen er etablert i 1936 iht EDR.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det er metallplater over carport.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mose på tekkingen og rust på metallplater.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Mose på taket bør fjernes for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på takstein og økt risiko for frostsprengning og lekkasjer.
• Når vanntette sjikt på tak 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 vanntett sjikt på tak 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

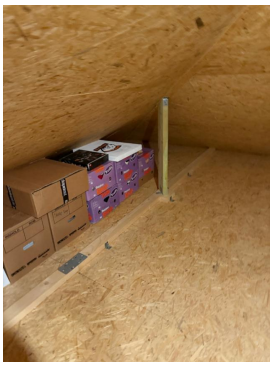
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er valmet, med sperrekonstruksjon og kombinert kaldt loft og skråhimling. Lukket konstruksjon med ukjent utførelse.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene er av murkonstruksjon i 1. etasje som har utvendig platekledning. 2. etasje har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning utvendig. Eier opplyser at det er brukt ca 10 cm rockwoll og to cm. plastisolasjon (isopor) i yttervegger i 2. etasje.

Det er ikke tillatt å bruke plastisolasjon uten tilstrekkelig tildekking ut fra branntekniske hensyn. Konstruksjonen i veggen er ikke ytterligere kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Det er registrert rust på de fleste spikrene i ytterkledningen. Dersom det er brukt spiker av feil type som ruster kan dette gi forkortet levetid på innfestningen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det anbefales å undersøke innfestningen ytterligere, eventuelt skifte spiker m.m.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av plast med 2-lags glass og har en ukjent utenlandsk opprinnelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er ikke dokumentasjon på at disse vinduer tilfredsstiller krav i teknisk forskrift til U-verdi etc.

• Det er registrert fukt i enkelte vinduskarmer og noe mindre skader etter fukt i noen vindu.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på at vinduene tilfredsstiller gjeldende krav til U-verdi og andre relevante tekniske forskriftskrav. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vinduenes isolasjonsevne og kvalitet, noe som kan gi økt varmetap, redusert bokomfort og risiko for fremtidige kostnader ved eventuelle utskiftingsbehov.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på vinduenes U-verdi og øvrige tekniske egenskaper.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vinduene tilfredsstiller gjeldende krav, noe som kan gi økt risiko for dårligere isolasjonsevne, varmetap og eventuelle fremtidige utskiftingsbehov.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk av ukjent fabrikat.

Vurdering av avvik:

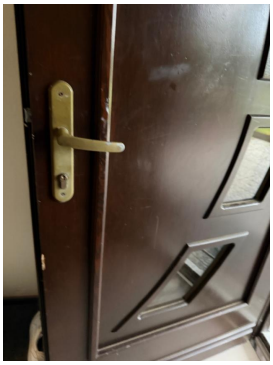
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takterrasse med tilkomst fra stue i 2. etasje, terrassen er tak over utvendig bod og garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer. Det er synlige spor etter fuktgjennomtrengning i himling i garasje.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Funksjonssvikt i tettesjikt kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det er viktig å utbedre eller fornye tettesjiktet for å sikre en tett og varig løsning.

• Tettesjiktet må utbedres eller skiftes ut for å gjenopprette nødvendig beskyttelse mot vanninntrenging.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver har parkett/laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetsert og har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe som er kledd med teglstein.
Eier opplyser at peis i 2. etasje er montert som egeninnsats av tidligere eier og vedovn i 1. etasje er ny og montert av fagfolk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller og det er ikke brannhemmende plate under feieluke på loft. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.



Bilde tatt inn i pipe på loft.

Tilstandsrapport



Der er ikke brannhemmende plate på gulv under feieluke på loft



Feieluke i underetasje/1. etasje er kledd inne bak en treluke.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert og malt tretrapp med folie i trinnene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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.

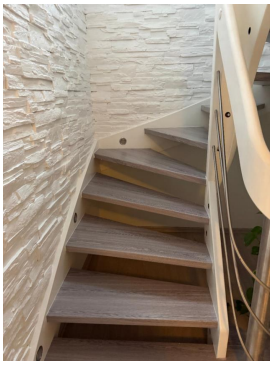
Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene 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.

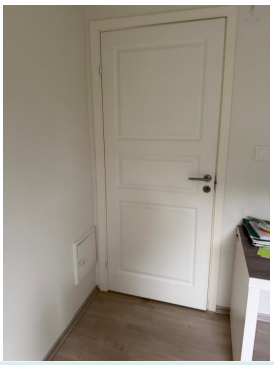




TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, folierte dører i 2. etasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

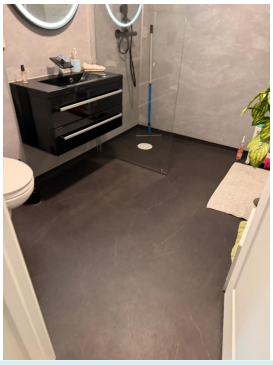
Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura. Baderommet ble oppgradert etter flomskade og ferdigstilt våren 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert via faktura.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtroms-/baderomsplater, og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er noe redusert, noe som fører til treg avrenning mot sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

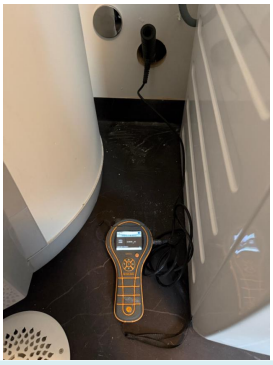
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerom mot bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Tilstandsrapport



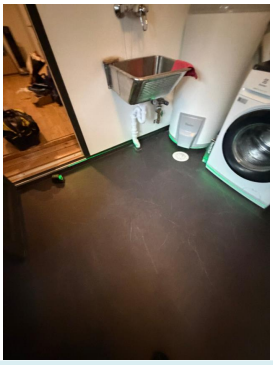
1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.
Vaskerommet ble oppgradert etter flomskade og ferdigstilt våren 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er dokumentert via faktura på de tekniske installasjonene, overflater er utført som egeninnsats av ufaglært.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Fall mot sluk er 10 mm målt fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

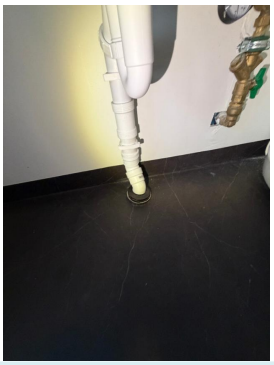
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg, og plastsluk.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er bereder, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

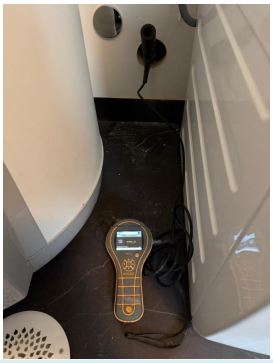
1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført internt på vaskerom i vegg mot bad. Måleresultat: 0.

Tilstandsrapport



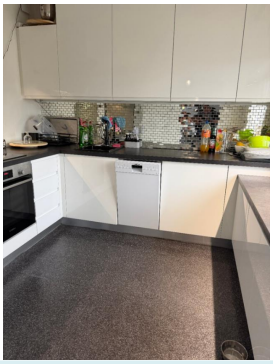
KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

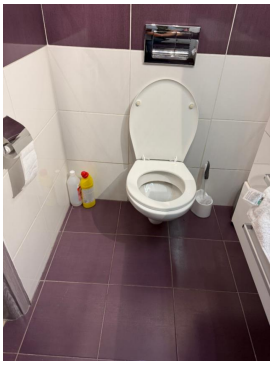
TOALETTROM

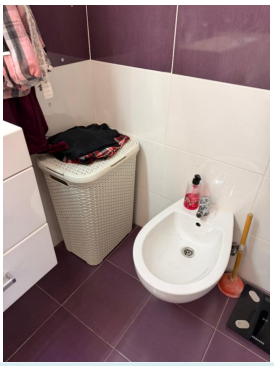
2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med wc, bidé og håndvask. Fliser på gulv og vegger.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) i underetasje og glødde kobberrør til kjøkken og toalettrom i 2. etasje. De er besiktiget i rørskap.

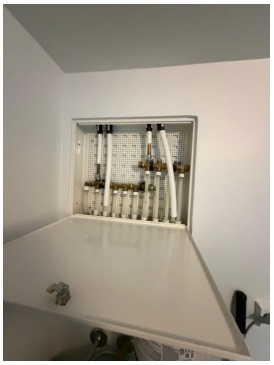
Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

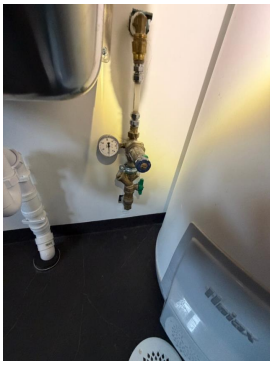
Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

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



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. El-anlegget i underetasje er nytt i forbindelse med skaden etter flommen i 2025, mens anlegget i 2. etasje er montert av ufaglært og må kontrolleres/skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget i 2. etasje.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Legging av nye dreneringsrør og isolering av betongveggene med 100 mm EPS-isolasjon. Eksisterende grunnmursplast ble
skiftet ut og montert på nytt mot dreneringen i 2013. Det ble lagt drenerende masser/grus rundt dreneringsrørene. Det ble også gravd en mindre pumpekum og montert pumpe. Det er ikke kjent om pumpen fungerer, da den ikke har vært tilkoblet strøm de siste årene (hentet fra egenerklæringen).

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong som er isolert og platekledd utvendig.

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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke i kjeller og det er ikke brannhemmende plate under feieluke på loft. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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.

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget i 2. etasje.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• 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.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene 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.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

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

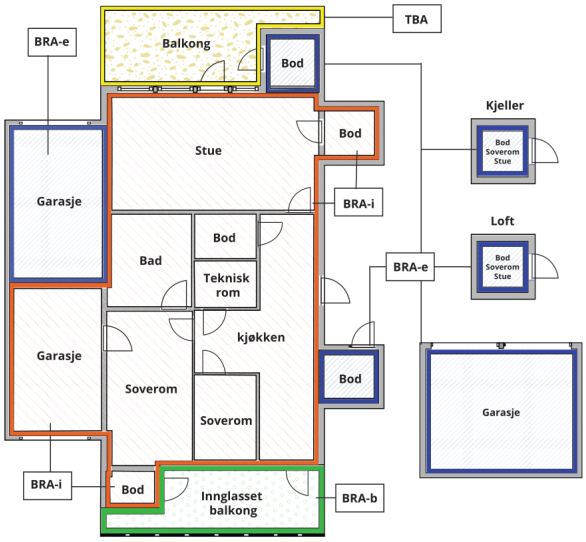
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etasje	67			67	62
1. etasje	89	7		96	
SUM	**156**	**7**			**62**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, stue, kjøkken		
1. etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, vaskerom, bod /sluse, garasje	Bod/trimrom, carport (ikke medtatt i arealoppsettet)	

Kommentar

Carport på ca. 44 kvm kommer i tillegg. Åpent areal (carport m.m.) oppgis ikke i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Underetasje er oppgradert etter flomskade i 2025.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Malgorzata Anna Truszkowska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1111 SOKNDAL	56	62		0	513.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Teigstien 2

Hjemmelshaver
Truszkowska Malgorzata Anna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Hauge i Dalane, kort vei til butikk, skole etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	16.09.2026	Retter etter innspill fra eier.
3	16.09.2026	
4	23.09.2026	Endret takrenner fra metall til plast og fjernet varmekabler gulv på vaskerom.
5	24.09.2026	Fjernet ventilering på oppsummering vaskerom.
6	25.09.2026	Ingen varmekabler i vaskerom.

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring

Teigstien 2, 4380 HAUGE I DALANE

29 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Teigstien 2	Teigstien 2	

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?

31,08,2012

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Truszkowska, Malgorzata Anna

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

Beskriv feilen og omfanget

WC i 2. etasje- Røranlegg og elektrisk arbeid er utført av ikke-fagfolk.
Alt har fungert som det skal siden 2013 og frem til i dag.

Bad og vaskerom i 1 etasje- Alt utført av fagfolk i 2026.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Demontering av gamle installasjoner, montering av nye installasjoner, utskifting av gammelt sikringsskap til nytt, samt montering av varmekabler på bad.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker 1

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av nye veggbjelker på både vaskerommet og badet, isolering av begge rommene, utskifting av Fibo-plater på badet og utskifting av dører i begge rommene.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nodland Byggservice

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utskifting av hele vanninstallasjonen i vegger og gulv, utskifting av toalett, montering av fordelerskap, tilkobling av vaskemaskin, servant og

dusjkabinett, montering av nye gulvsluk, samt tilkobling av VVB.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selebø Rørservice AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2026

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vaskerom: Montering av gipsplater, sparkling og maling av vegger og himling med våtromsmaling. Bad: Sparkling og maling av himling med våtromsmaling.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2013

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Endring av fasade i 2014. Alle vinduene ble byttet i 2013.

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

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**

2013

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Graving rundt huset, legging av nye dreneringsrør og isolering av betongveggene med 100 mm EPS-isolasjon. Eksisterende grunnmursplast ble skiftet ut og montert på nytt mot dreneringen. Det ble lagt drenerende masser/grus rundt dreneringsrørene. Det ble også gravd en mindre pumpekum og montert pumpe. Det er ikke kjent om pumpen fungerer, da den ikke har vært tilkoblet strøm de siste årene.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Demontering av gamle installasjoner i hele 1. etasje samt i utvendig bod. Montering av nye installasjoner i hele 1. etasje. Utskifting av gammelt sikringsskap med nytt. Montering av varmekabler på badet. Kontroll av eksisterende elektriske installasjoner i garasjen og innvendig bod. Fornying av belysningen i trappen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker 1

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av taklampe på kjøkkenet.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MG Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2012

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det elektriske anlegget i hele 2. etasje ble skiftet ut.

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

1 Etasje -Utskifting av hele vanninstallasjonen i vegger og gulv. Utskifting av toalett. Montering av fordelerskap. Tilkobling av vaskemaskin, servant og dusjkabinett. Montering av nye gulvsluk, samt tilkobling av VVB. Montering av utekran.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selebø Rørservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2013

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

2 etasje- Utskifting av hele vanninstalasjonen på kjøkkenet. En del av rommet ble bygget om og tilrettelagt for toalett. Det ble benyttet kobberrør, og toalett, bidet og servant ble koblet til.

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

1 etasje- Montering av avtrekksvifte på badet. Montering varmekabler på badet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker 1

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

1 Etasje- montering av vedovn i gangen.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sør-Vest Biobrensel

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2019

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

1 etasje- Bytte varmepumpe

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selebø Rørservice AS

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.4.2 **Årstall**

2012

16.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

2 etasje- Montering av varmepumpe. Utskifting av vedovn. Montering av avtrekksvifte på WC og kjøkkenet.

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montering av pipehatt.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

- Elektrisk anlegg i 2. etasje: Det elektriske anlegget ble utført av ufaglærte. Etter vurdering fra elektriker er det anbefalt å skifte ut hele det elektriske anlegget i 2. etasje.
- Sparkling og maling på 1 etasje ble utført av en faglært person som er ansatt i et norsk firma som arbeider med denne typen arbeid. Arbeidet ble utført privat som vennetjeneste.
- Utvendig bod: Murveggene er isolert med ca. 10 cm EPS/isopor, limt på murveggene, og det er montert gipsplater utenpå.
- Bad i første etasje: Badet er nylig renovert. Det mangler en list/tetningsprofil ved dusjveggen, slik at vann kan renne ut på gulvet.
- Andre etasje: Veggene mot ytterveggene er isolert med mineralull og ca. 2 cm EPS/isopor, med OSB- og gipsplater utenpå. En stor del av byggematerialene ble kjøpt i Polen. Det er enkelte sprekker i sparkel på veggene. Det er limt tapet i alle rom i 2. etasje. Arbeidet ble utført av ufaglærte.
- Trapp: Trappen mellom etasjene ble kjøpt i Polen og montert av personer uten dokumentert fagkompetanse. Ett trinn er løst og beveger seg. Trappen er belagt med folie.
- Dører: Dørene i andre etasje er belagt med folie. Hovedinngangsdøren er fra 2012 år og bør etter min vurdering skiftes.
- Vinduskarmer: Innvendige vinduskarmer i to soverom bør skiftes og ser ut som de kan ha vært utsatt for fukt. Fuktmåling utført av takstmann viste imidlertid ingen registrert fukt. Utvendige vinduskarmer ved de to soverommene på østsiden ble skiftet av fagperson i 2026.
- Gulv: Gulvet mellom første og andre etasje er isolert med mineralull. På kjøkkenet er det lagt fliser, og det er lagt belegg over flisene. Arbeidet er ikke utført av fagfolk.
- Kjøkken: Kjøkkenet ble kjøpt og montert av Italia Kjøkken fra Hauge i Dalane. Etter samtale med rørleggere har jeg fått opplyst at røroppleggene på kjøkkenet ikke har norsk godkjenning.
- Toalett i andre etasje: Toalettet ble kjøpt i 2012 og ble levert fra leverandøren uten beskyttende mansjett/pose på toalettets profilen
- Garasjeport: Garasjeporten fungerer, men bør skiftes fordi én av wirene som løfter porten mangler. Porten fungerer likevel normalt.
- Fasade: Fasaden ble malt i 2017. Det ble påført to strøk maling.

Jeg deltok ikke selv aktivt i oppussingsarbeidene som ble utført i perioden 2012–2014, og kan derfor ikke personlig bekrefte hvordan arbeidene ble utført rent teknisk. Jeg har også begrenset kunnskap om byggtekniske forhold og kan derfor ikke uttale meg om eventuelle skjulte feil eller mangler som jeg ikke kjenner til.

Opplysningene ovenfor er gitt etter beste evne og basert på det jeg kjenner til om eiendommen. Jeg kan ikke bekrefte forhold som jeg ikke selv har observert eller har konkret kunnskap om.

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 23722165

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Malgorzata Anna Truszkowska	**2026-08-29**

Identification

Malgorzata Anna Truszkowska

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 56, Bruksnr 62	**Kommune:**	1111	Sokndal
Adresse:				
Veiadresse:	Teigstien 2, gatenr 1054 4380 Hauge i Dalane	**Grunnkrets:**	117	Frøyland
		Valgkrets:	15	Hauge
		Kirkesogn:	6020201	Sokndal
		Tettsted:	4541	Hauge

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Breidablikk	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.02.1936	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	513,8 kvm	**Skyld:**	0,17		
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
Kartforretning	Forretning:	17.11.1998	Berørt	1111/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.03.2015	Berørt	1111/56/1	0,0
			Berørt	1111/56/12	0,0
			Berørt	1111/56/45	0,0
			Berørt	1111/56/46	0,0
			Berørt	1111/56/49	0,0
			Berørt	1111/56/62	0,0
			Berørt	1111/56/65	0,0
			Berørt	1111/56/68	0,0
			Berørt	1111/56/94	0,0
			Berørt	1111/56/120	0,0
			Berørt	1111/56/122	0,0
			Berørt	1111/56/165	0,0
			Berørt	1111/56/166	0,0
			Berørt	1111/56/167	0,0
			Berørt	1111/56/179	0,0
			Berørt	1111/56/219	0,0
			Berørt	1111/56/229	0,0
			Berørt	1111/56/257	0,0
			Berørt	1111/56/337	0,0
			Berørt	1111/56/417	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.09.1995	Avgiver	1111/56/62	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1111/56/417	0,0
Skylddeling	Forretning:	29.02.1936	Avgiver	1111/56/5	-771,2
	Matrikkelført:		Mottaker	1111/56/62	771,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Teigstien 2	Bolig	156,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	156,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	156,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171331641			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		89,0		89,0			
H01	1	67,0		67,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 56, Bruksnummer 62 i 1111 SOKNDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.08.2026 kl. 12.58
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.08.2026 kl. 12.57

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/757049-1/200 23.08.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
TRUSZKOWSKA MALGORZATA ANNA
FØDT: 28.02.1981

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1973/1213-1/42 14.05.1973 **BEST OM GARASJE/PARKERING**

1977/3450-1/42 13.10.1977 **BESTEMMELSE OM VEG**
Gjelder asfaltering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/906319-1/200 04.10.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 150 000
Panthaver: SOKNDAL KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 692

GRUNNDATA

1936/126-1/42 28.02.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1111 GNR: 56 BNR: 5

2001/1684-1/42 08.06.2001 **MÅLEBREV**
Kartforretning over tilstøtende veggrunn gnr. 56 bnr 417
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

ambita

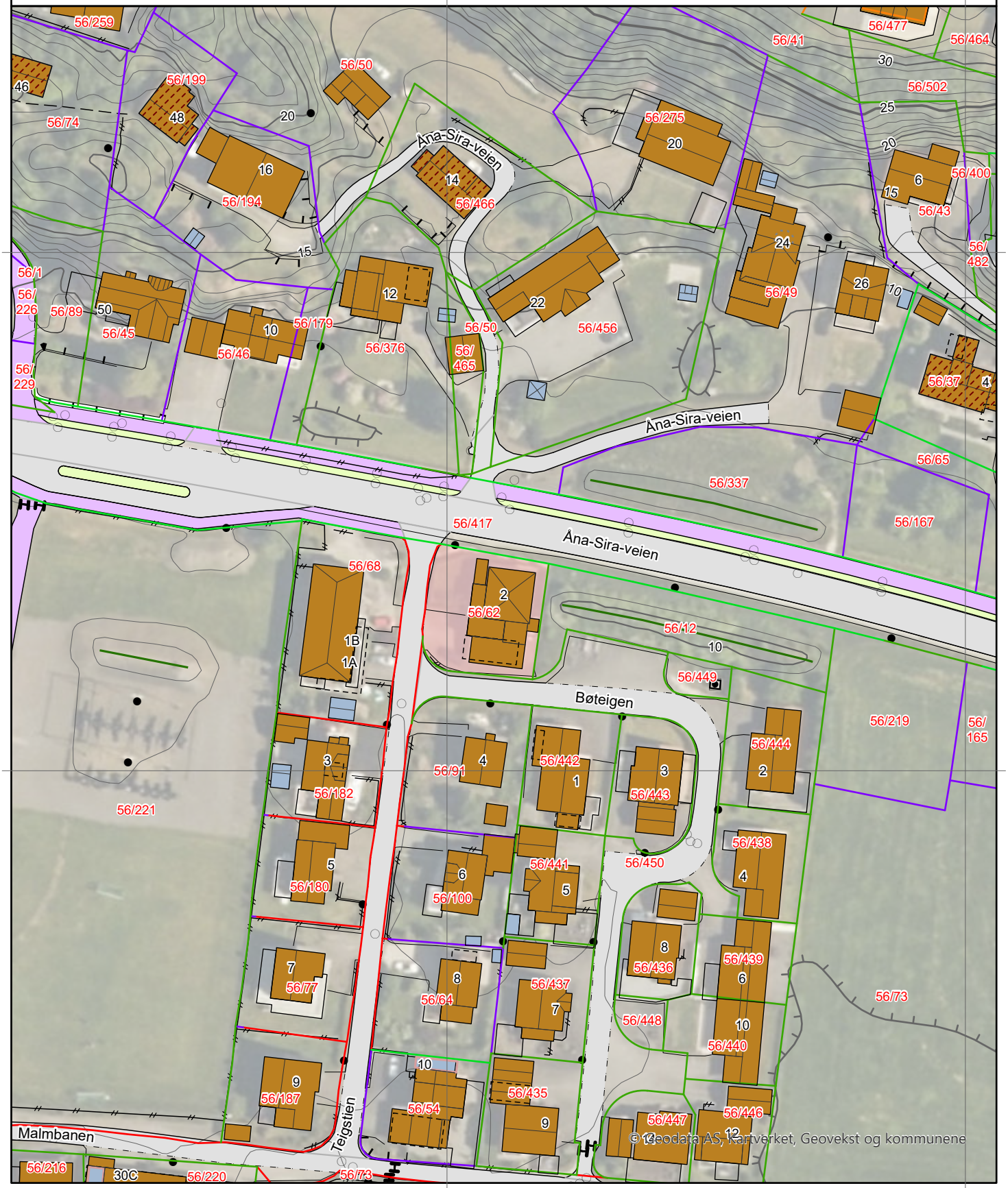
Kommune: 1111 Sokndal
Eiendom: 1111/56/62/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2026



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: 1111 Sokndal
Eiendom: 1111/56/62/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.8.2026



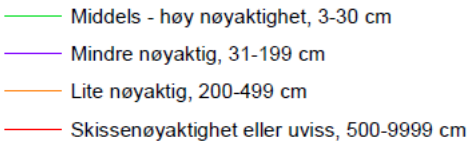
0 25 50 m

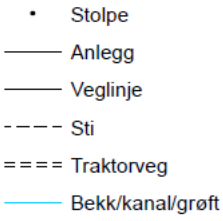
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

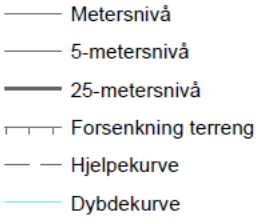


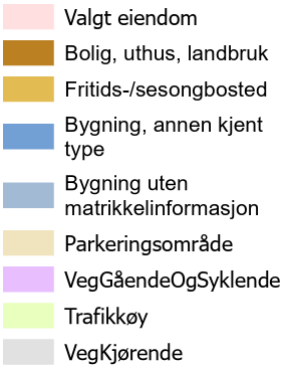
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Nr. 859 a.
På kontor hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
12—35.

Dagb. no. 126, 28/2-1936 Avskrift. II/82b-704
Godkjent til innhefting i grunnboken.
Dalane herredsrett.

Skylddelingsforretning

Tors dag den 13 februar 1936 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kirkebø".

g.-nr. 56 br.-nr. 5 av skyld mark 1.17 i Sokndals (1.17)

herred. Forretningen er forlangt av

Simund Fäiland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Severin Mellgren, Johan J. Fäiland og Johannes Thunerstein Lövås

Ved forretningen møtte:[3]) Simund Fäiland og kjöperen av den del som skal fraskilles ved denne forretning Reidar Kopperud, samt de opmente skyldedelingsmenn. Naboer befandtes det unödvendig å varsle.

Mennene valgte til formann Severin Mellgren

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

Skiftet begynder med nedsat sten ved riksveien og går fra denne i sydlig retning 40,35 m til nedsat sten, herfra i östlig retning 24,50 m til nedsat sten i skiftelinjen mot br. nr. 2, herfra i nordlig retning följende opsat skiftetgjerde mot dette 49,35 m til riksveien, og herfra 24,50 m i vestlig retning följende riksveien til utgangspunktet.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil uttøre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Parsellen skal anvendes til byggetomt.

7. ~~Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om~~ odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken kan beryttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til Mark 0,17

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Mark ~~0,98~~ 1,00

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) „Breidablik"

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning bæres av kjøperen

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Severin Mollgren

J. Immerstein

Johan J. Fräiland

Antatt til tinglysing 28/2 1936

Figenschou

Oppmåling av 5 februar 1936 fulgte.

Tinglyst ved

De nfraskilte del har fått gr.nr. 56 br.nr. 62

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	J.nr.
SOKNDAL	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	56	417	
	Bruksnavn/adresse	RV44	
Areal (m^2)	10313.4		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	18.11.98
Rekvirent	Statens vegvesen Rogaland
Bestyrer	Amund Nilsen
Forretning	Kartforretning over gnr.56,bnr.417(rv44).Under kartforretningen vart grensene for eigedomen fastlagt. Forretningen berører følgende gnr./bnr.: 56/168,56/155,56/156,56/113,56/101,56/129,56/131 56/125,56/118,56/36,56/221,56/68,56/62,56/12,56/2219, Eigedomen er offentlig vegareal. 56/165,56/59,56/8,56/30, ~~56/8~~ Eigedomen er oppretta som GABeigedom.Det skal ikkje opprettast eige grunnboksblad for eigedomen. 56/166, 56/65, 56/167, 56/337 56/120, 56/122, 56/60, 56/376, 56/179, 56/46, 56/45 56/193, 56/89, 56/229, 56/1, 56/257, 56/94.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stavanger	13.01.2000	Ingvar Espeland	Amund Nilsen Amund Nilsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
08 JUNI 2001
SORENSKRIVEREN
I DALANE
Dagboknr.: 1684

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 1684 Tinglyst: 08.06.2001 Emb. 042
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SOKNDAL KOMMUNE
Teknisk etat
4380 Hanga i Dalane

Rett kopi: A R Hansen

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
56	417	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt		
X 38341	Y 14263	Z

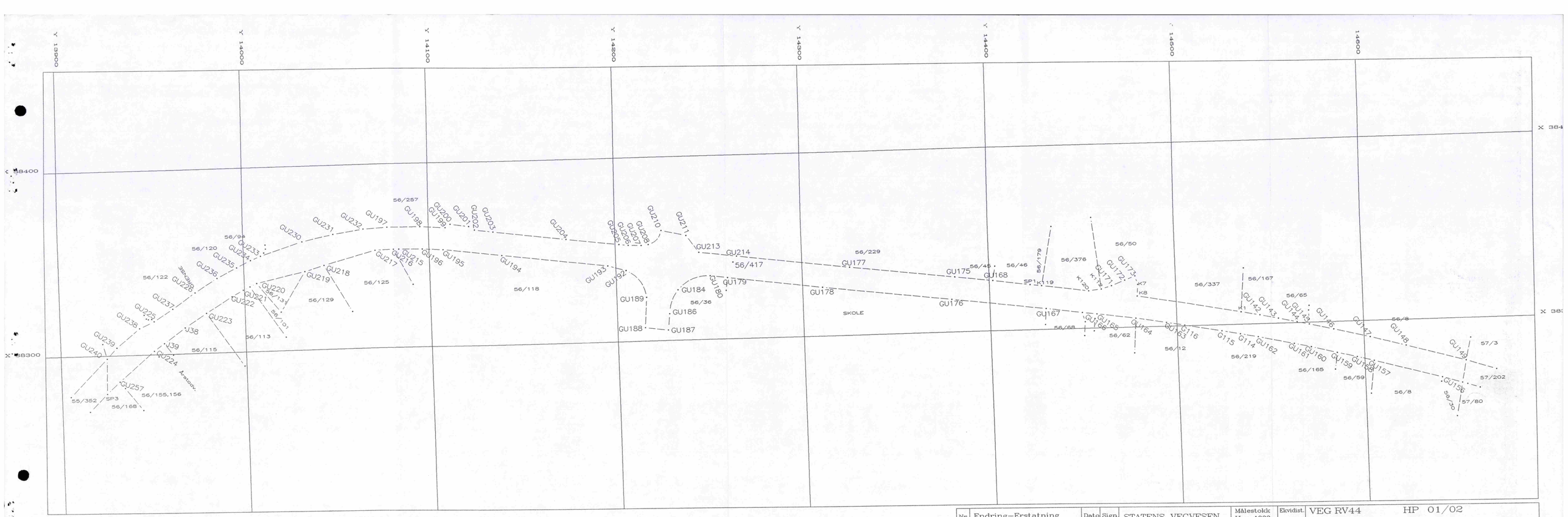
Kartblad	X	Landsnett
AQ008-1-02		

Målestokk	Areal
1:1000	10313.4 M^2

Jnr

Målebrev nr

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
GU240	Grensepunkt (gen.)	38298.36	13924.88	8.00	
GU239	Grensepunkt (gen.)	38304.20	13930.34	16.21	
GU238	Grensepunkt (gen.)	38314.43	13942.91	8.70	
GU225	Grensepunkt (gen.)	38317.97	13950.85	12.12	
GU237	Grensepunkt (gen.)	38324.49	13961.08	14.95	
GU226	Grensepunkt (gen.)	38333.02	13973.36	14.10	
GU236	Grensepunkt (gen.)	38340.40	13985.37	12.04	
GU235	Grensepunkt (gen.)	38345.80	13996.13	8.51	
GU234	Grensepunkt (gen.)	38349.49	14003.79	5.88	
GU233	Grensepunkt (gen.)	38351.63	14009.26	23.68	
GU230	Grensepunkt (gen.)	38358.85	14031.81	16.97	
GU231	Grensepunkt (gen.)	38362.32	14048.42	16.47	
GU232	Grensepunkt (gen.)	38364.71	14064.72	12.89	
GU197	Grensepunkt (gen.)	38365.36	14077.60	17.82	
GU198	Grensepunkt (gen.)	38365.29	14095.41	13.66	
GU199	Grensepunkt (gen.)	38364.42	14109.04	3.27	
GU200	Grensepunkt (gen.)	38366.23	14111.76	10.02	
GU201	Grensepunkt (gen.)	38364.81	14121.68	3.61	
GU202	Grensepunkt (gen.)	38362.85	14124.70	10.04	
GU203	Grensepunkt (gen.)	38361.55	14134.66	39.44	
GU204	Grensepunkt (gen.)	38356.44	14173.76	28.64	
GU205	Grensepunkt (gen.)	38352.82	14202.17	4.97	
GU206	Grensepunkt (gen.)	38352.18	14207.09	6.95	
GU207	Grensepunkt (gen.)	38351.93	14214.04	3.88	
GU208	Grensepunkt (gen.)	38352.34	14217.91	11.24	-8.00
GU210	Grensepunkt (gen.)	38359.83	14225.02	13.59	
GU211	Grensepunkt (gen.)	38356.70	14238.25	11.48	
GU213	Grensepunkt (gen.)	38347.30	14244.85	20.40	
GU214	Grensepunkt (gen.)	38344.68	14265.08	60.95	
GU177	Grensepunkt (gen.)	38336.90	14325.52	56.60	
GU175	Grensepunkt (gen.)	38329.77	14381.67	20.37	
GU168	Grensepunkt (gen.)	38327.20	14401.88	20.26	
SP1	Grensepunkt (gen.)	38324.48	14421.96	6.20	
K119	Grensepunkt (gen.)	38323.78	14428.12	25.38	
K120	Grensepunkt (gen.)	38320.26	14453.25	6.82	
K112	Grensepunkt (gen.)	38321.07	14460.02	5.78	
GU171	Grensepunkt (gen.)	38322.72	14465.56	7.76	
GU172	Grensepunkt (gen.)	38325.53	14472.79	5.96	
GU173	Grensepunkt (gen.)	38327.75	14478.32	4.89	
K7	Off.gkj. grensemerke	38323.04	14479.64	6.27	
K8	Off.gkj. grensemerke	38316.79	14479.15	56.23	1500.00
K1	Off.gkj. grensemerke	38306.76	14534.47	10.22	
GU142	Grensepunkt (gen.)	38304.80	14544.50	10.15	
GU143	Grensepunkt (gen.)	38302.69	14554.43	10.19	
GU144	Grensepunkt (gen.)	38300.49	14564.38	6.72	
GU145	Grensepunkt (gen.)	38298.97	14570.92	13.34	
GU146	Grensepunkt (gen.)	38295.91	14583.90	19.97	
GU147	Grensepunkt (gen.)	38291.06	14603.28	19.68	
GU148	Grensepunkt (gen.)	38285.88	14622.27	33.14	
GU149	Grensepunkt (gen.)	38276.75	14654.12	12.28	
SP6	Grensepunkt (gen.)	38264.71	14651.73	11.20	
GU156	Grensepunkt (gen.)	38267.97	14641.01	37.44	
GU157	Grensepunkt (gen.)	38278.06	14604.96	9.36	
GU158	Grensepunkt (gen.)	38280.40	14595.90	10.88	
GU159	Grensepunkt (gen.)	38283.02	14585.34	14.22	
GU160	Grensepunkt (gen.)	38286.59	14571.58	9.40	
GU161	Grensepunkt (gen.)	38288.72	14562.42	19.71	
GU162	Grensepunkt (gen.)	38292.88	14543.16	9.69	
G114	Off.gkj. grensemerke	38294.79	14533.66	10.04	
G115	Off.gkj. grensemerke	38296.66	14523.80	20.06	
G116	Off.gkj. grensemerke	38300.32	14504.07	9.84	
GU163	Grensepunkt (gen.)	38302.04	14494.39	16.59	
GU164	Grensepunkt (gen.)	38304.82	14478.03	21.03	
GU165	Grensepunkt (gen.)	38307.67	14457.20	7.84	
GU166	Grensepunkt (gen.)	38308.60	14449.41	19.49	
GU167	Grensepunkt (gen.)	38311.31	14430.11	50.88	
GU176	Grensepunkt (gen.)	38317.72	14379.64	69.54	
GU178	Grensepunkt (gen.)	38326.51	14310.66	51.24	
GU179	Grensepunkt (gen.)	38333.16	14259.85	9.43	
GU180	Grensepunkt (gen.)	38334.45	14250.50	19.69	-20.00
GU184	Grensepunkt (gen.)	38327.31	14233.00	14.04	-20.00
GU186	Grensepunkt (gen.)	38314.46	14228.10	8.88	
GU187	Grensepunkt (gen.)	38305.64	14227.10	12.37	
GU188	Grensepunkt (gen.)	38307.20	14214.83	16.58	
GU189	Grensepunkt (gen.)	38323.73	14216.01	19.19	-17.00
GU192	Grensepunkt (gen.)	38338.56	14205.47	10.18	
GU193	Grensepunkt (gen.)	38341.40	14195.70	57.25	
GU194	Grensepunkt (gen.)	38348.66	14138.91	31.57	
GU195	Grensepunkt (gen.)	38352.45	14107.57	11.26	
GU196	Grensepunkt (gen.)	38353.08	14096.33	12.64	
GU215	Grensepunkt (gen.)	38353.25	14083.68	2.88	
GU216	Grensepunkt (gen.)	38353.26	14080.80	10.03	
GU217	Grensepunkt (gen.)	38352.97	14070.78	28.66	
GU218	Grensepunkt (gen.)	38345.57	14043.10	10.70	
GU219	Grensepunkt (gen.)	38342.59	14032.83	26.70	
GU220	Grensepunkt (gen.)	38336.98	14006.72	4.06	
SP2	Grensepunkt (gen.)	38335.28	14003.03	4.03	
GU221	Grensepunkt (gen.)	38333.60	13999.37	7.01	
GU222	Grensepunkt (gen.)	38330.28	13993.19	16.48	
GU223	Grensepunkt (gen.)	38321.67	13979.13	13.89	
J38	Grensepunkt (gen.)	38314.11	13967.48	14.06	
J39	Grensepunkt (gen.)	38305.93	13956.05	6.87	
GU224	Grensepunkt (gen.)	38301.95	13950.45	25.06	
GU257	Grensepunkt (gen.)	38285.70	13931.38	9.50	
SP3	Grensepunkt (gen.)	38279.23	13924.43	19.13	



Nr.	Endring–Erstatning	Dato	Sign.

STATENS VEGVESEN

ROGALAND

Målestokk Hor. 1000 | Ekvidist.

Temaplan

MÅLEBREV

VEG RV44 HP 01/02

STREKNING SOKNDAL KOMMUNE

Profil

GNR.56,BNR.417

Ark nr.

Tegn. nr.

Kartblad DELKART NR1

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.
Sokndal kommune	3/99	1390	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	56	450	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	1220.10		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	26.03.99
Rekvirent	Leif Stene
Bestyrer	Ingvar Espeland
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Gnr. 56 Bnr. 12 .Parsellen er en grunn til i offentlig vei som skal overskjøtes vederlagsfritt til kommunen .

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hauge	08.05.2000	Ingvar Espeland	Ingvar Espeland

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
-7 JUNI 2000
SORENSKRIVEREN
I DALANE
Dagboknr.: 1782

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 1782 Tinglyst: 07.06.2000 Emb. 042
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SOKNDAL KOMMUNE
Teknisk etat
4380 Hauge i Dalane

Ekspedert kopi: [illegible]

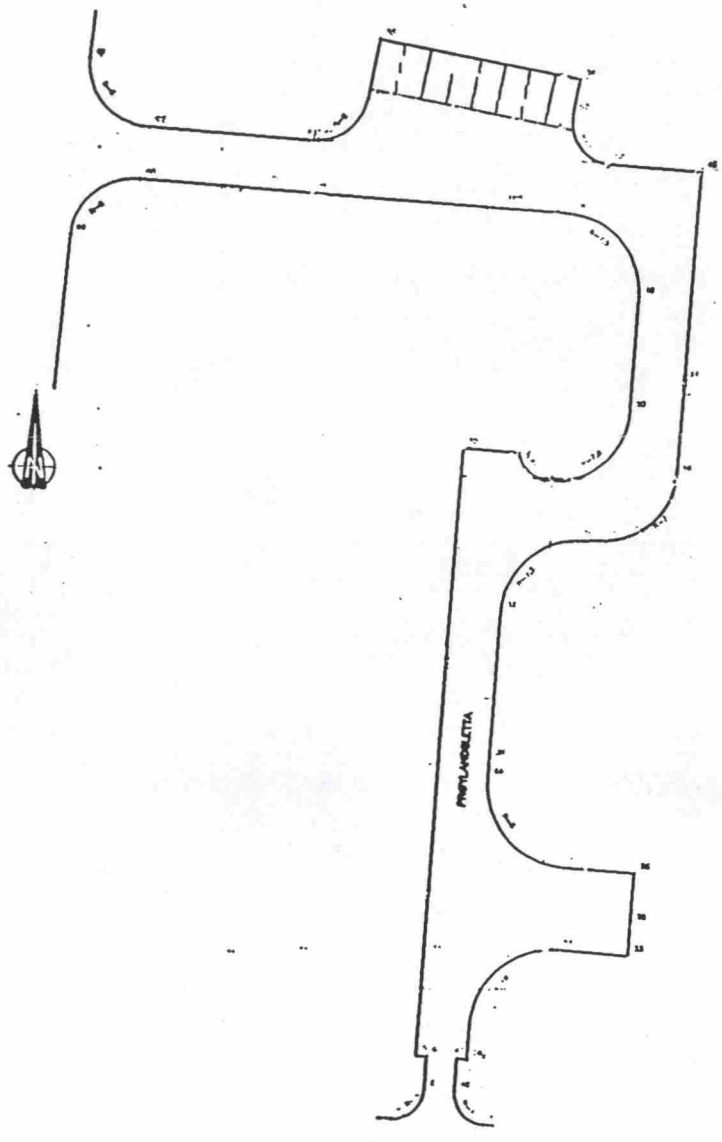
Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
Representasjonspunkt X 14450 X -38250		
Kartblad	X	Landsnett
Målestokk 1:750	Areal 1220,1	

MÅLEBREVKART

Jnr

Målebrev nr.



Pkt.	X-koord	Y-koord	Radius
2	38190,15	14488,73	
4	38193,34	14488,91	
5	38193,42	14487,93	
6	38208,89	14488,79	
8	38231,60	14490,04	
10	38252,82	14491,22	
11	38277,33	14476,03	
12	38276,34	14493,43	
13	38252,52	14496,72	3,2
14	38259,91	14512,77	
16	38250,68	14512,25	7
20	38244,55	14507,82	
26	38222,26	14494,53	
27	38211,89	14504,16	
28	38211,62	14508,95	
29	38206,63	14508,70	
31	38244,01	14502,66	7,5
32	38236,93	14495,34	
33	38203,63	14508,51	
34	38204,02	14501,52	8
35	38196,48	14493,09	
36	38193,12	14492,91	
40	38244,07	14505,42	
41	38186,89	14494,58	
42	38190,05	14491,73	3
43	38193,17	14491,91	
45	38280,19	14513,89	
48	38275,90	14501,15	
49	38268,00	14508,21	7,5
50	38256,84	14507,59	
51	38249,77	14499,75	7,5
52	38187,32	14485,60	3
53	38282,35	14475,90	
54	38286,46	14481,11	
55	38292,27	14482,14	
56	38288,75	14501,83	
57	38285,39	14501,23	4
58	38280,70	14504,94	
59	38272,79	14453,00	
60	38278,29	14459,32	6
61	38289,74	14454,42	6
62	38283,25	14460,05	
63	38220,44	14494,43	8
64	38212,01	14501,97	
66	38282,32	14476,41	5

Sokndal Kommune
Adresse Gamlevn 20, 4380
Telefon 51 47 06 00

Utskriftsdato: 27.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Sokndal Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1111 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 62
Adresse: Teigstien 2, 4380 HAUGE I DALANE
Referanse: 36260012

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Sokndal Kommune
Adresse Gamlevn 20, 4380
Telefon 51 47 06 00

Utskriftsdato: 02.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Sokndal Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1111 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 62
Adresse: Teigstien 2, 4380 HAUGE I DALANE
Referanse: 36260012

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Avgift	5 940,90
Avløp	Avgift	7 527,90
Renovasjon	Ekstern leverandør	Dalane Miljøverk AS
Branntilsyn, feiing	Avgift	500
Eiendomsskatt	Avgift	2529

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Sokndal Kommune
Adresse Gamlevn 20, 4380
Telefon 51 47 06 00

Utskriftsdato: 02.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Sokndal Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1111 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 62
Adresse: Teigstien 2, 4380 HAUGE I DALANE
Referanse: 36260012

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

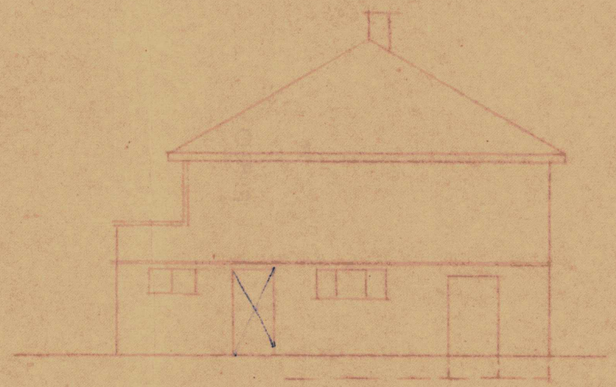
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



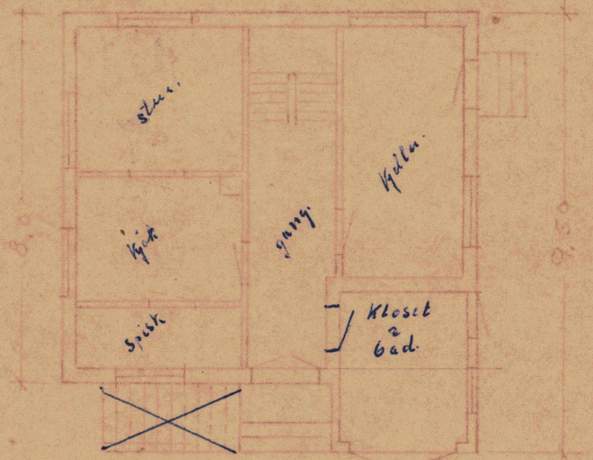
Vest



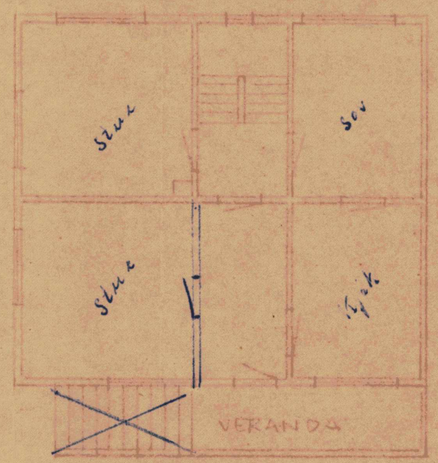
SYD



Øst



I etasje
mur



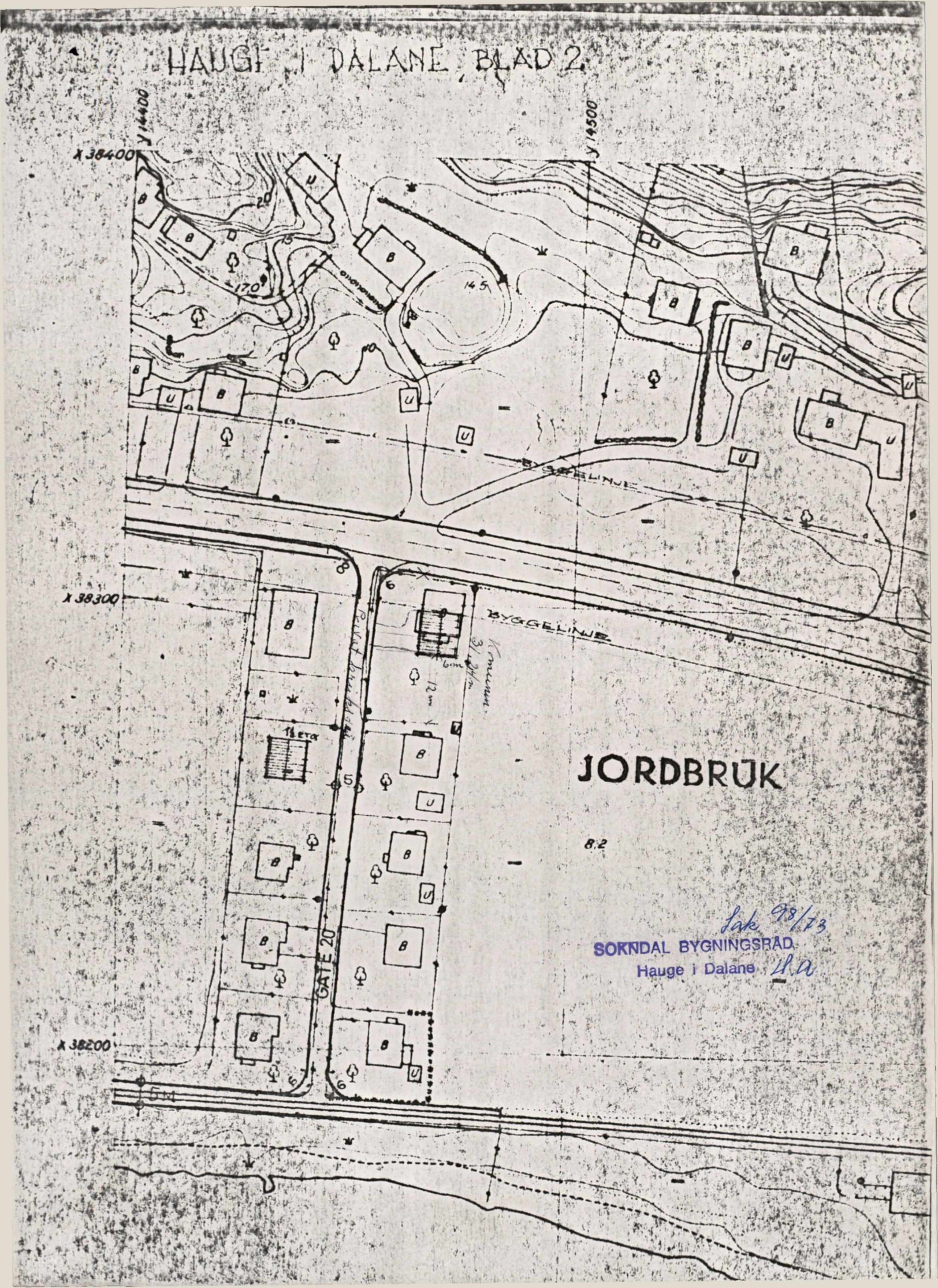
II etasje

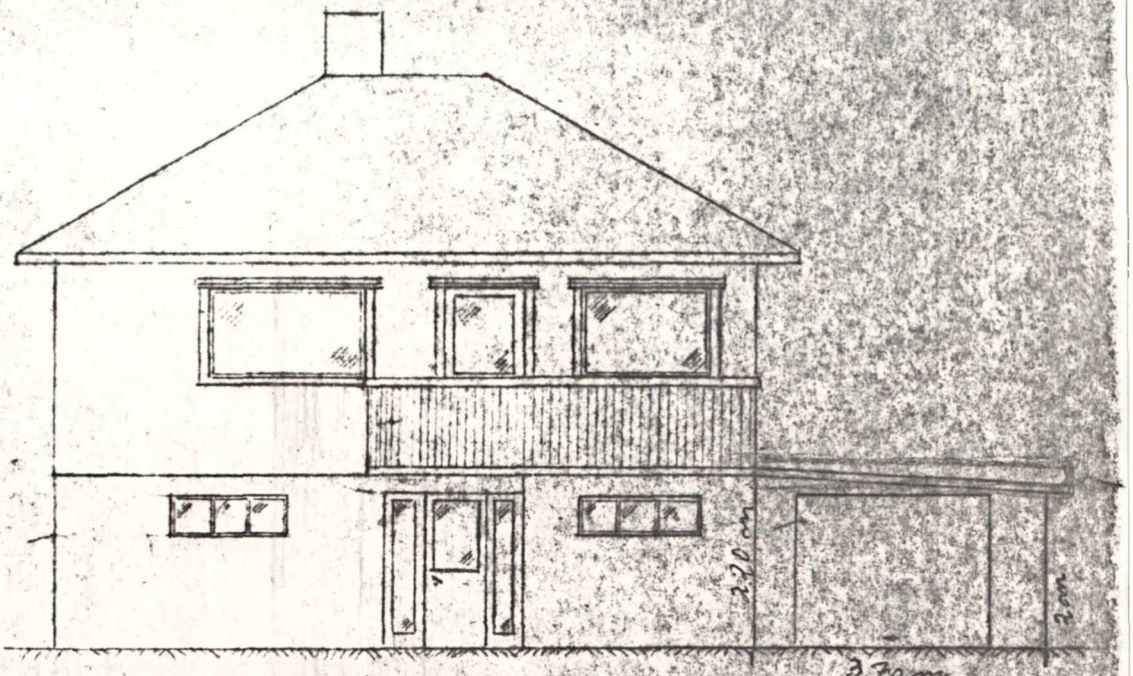
Enebolig for
Reidar Kopperud
Hauge i Dalane
M=1:100
14.7.-48

Godkjent i møte 9/3.1957.
SOKNDAL BYGNINGSRÅD, 12/3.1957.
Tiurhuberoom,
f.t. formann.

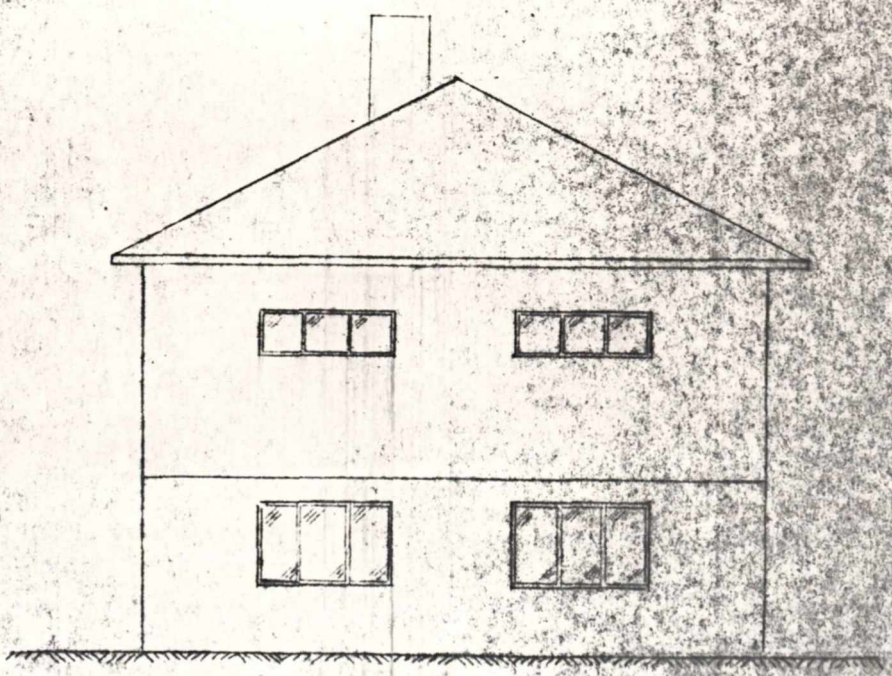
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

HAUGE I DALANE, BLAD 2





MOT VEST

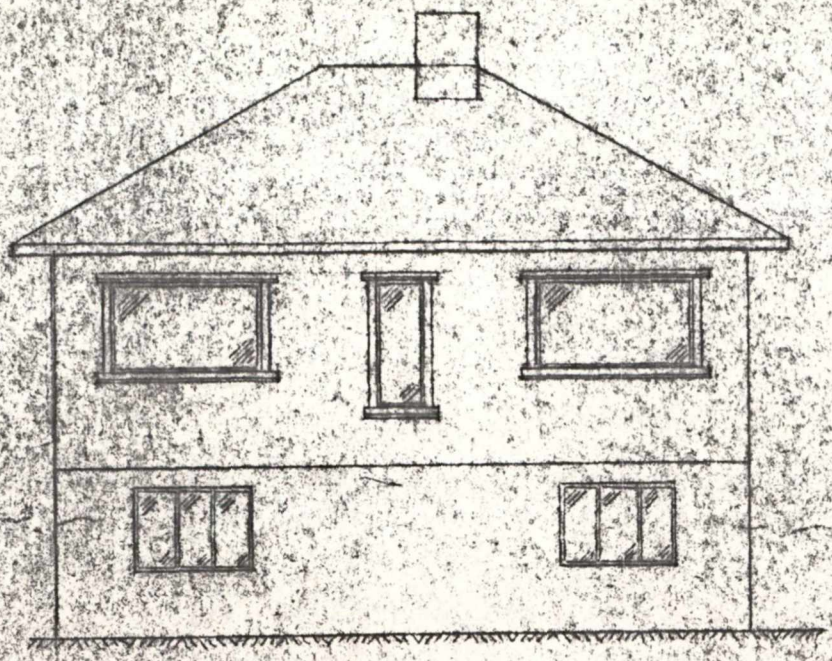


MOT NORD

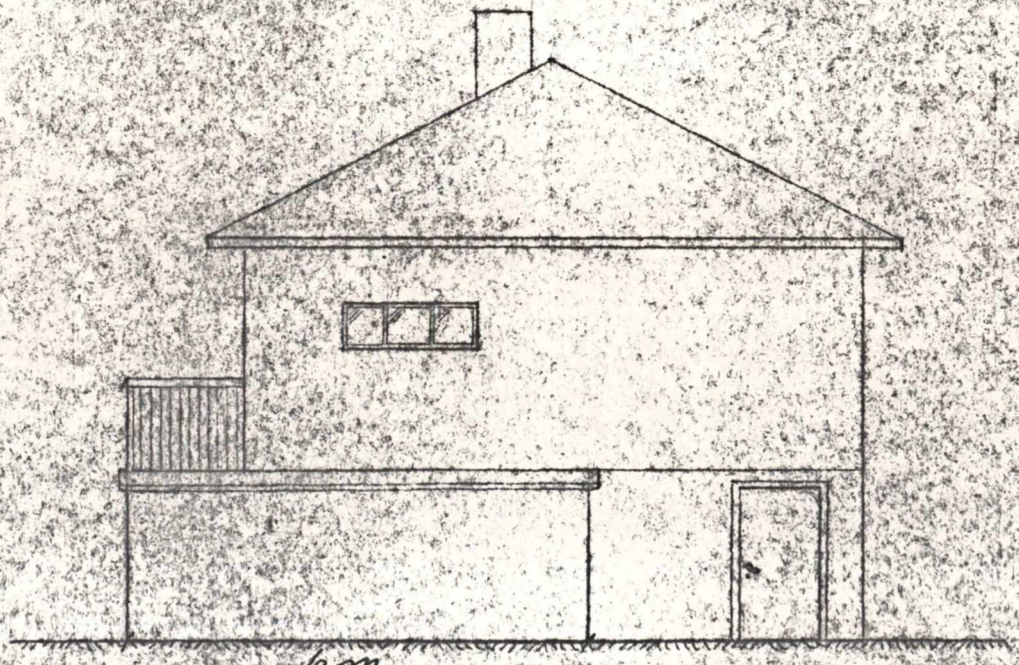
Sak 98/73

SOKNDAL BYGNINGSRÅD

Hauge i Dalane H.a.



MOT ØST



MOT SYD

Sak 98/73.

SOKNDAL BYGNINGSRÅD
Hauge i Dalane

4.a

ENEBOLIG
FOR
REIDAR KOPPERUD

eksist. skur

① Levegg 2,5x2m dobbel. 8 stk. Stolper. 3

elev. grunnlinje

over bygges med terrasse

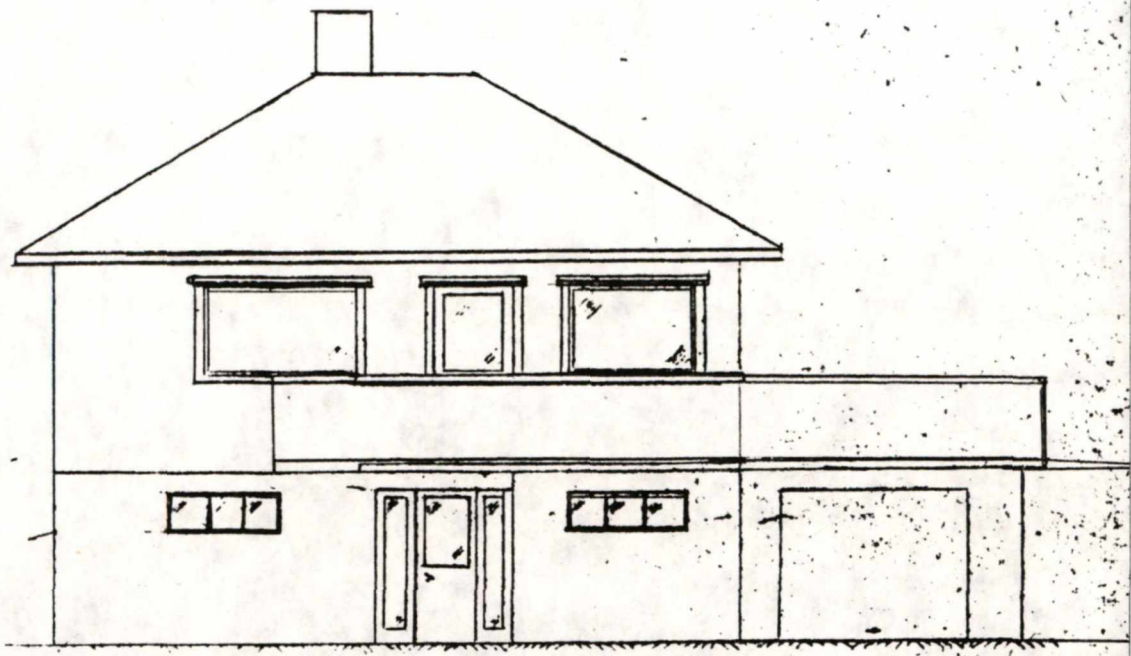
2 x 4 = 32 m²

3 x 10 = 30 m²

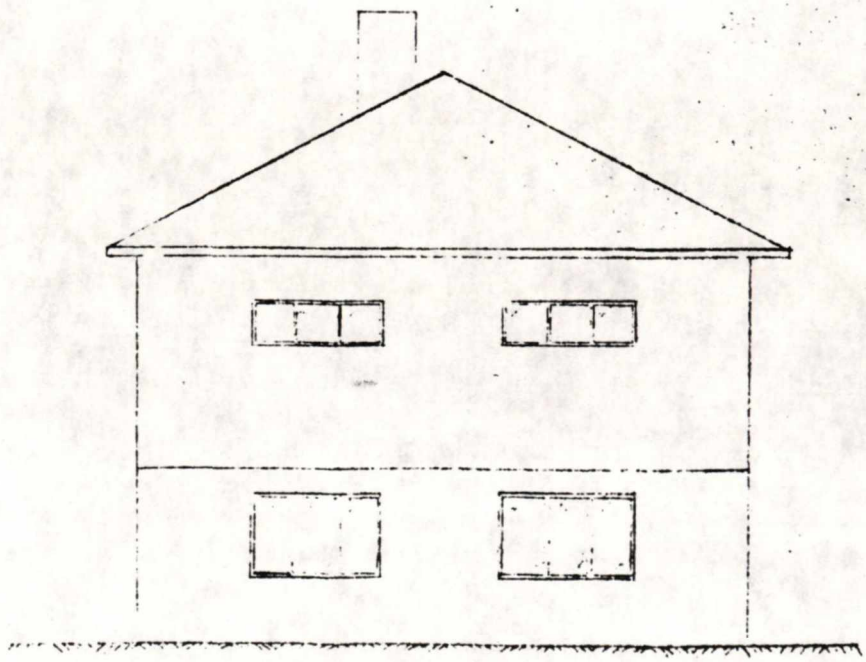
4 Drivere 10 kV stolper

Det er ikke tillatt å avvike fra tegningen uten etter godkjenning av byggesaksbehandler Sokndal bygningsråd

Sokndal bygningsråd
Delegert
Sak nr. 24/19

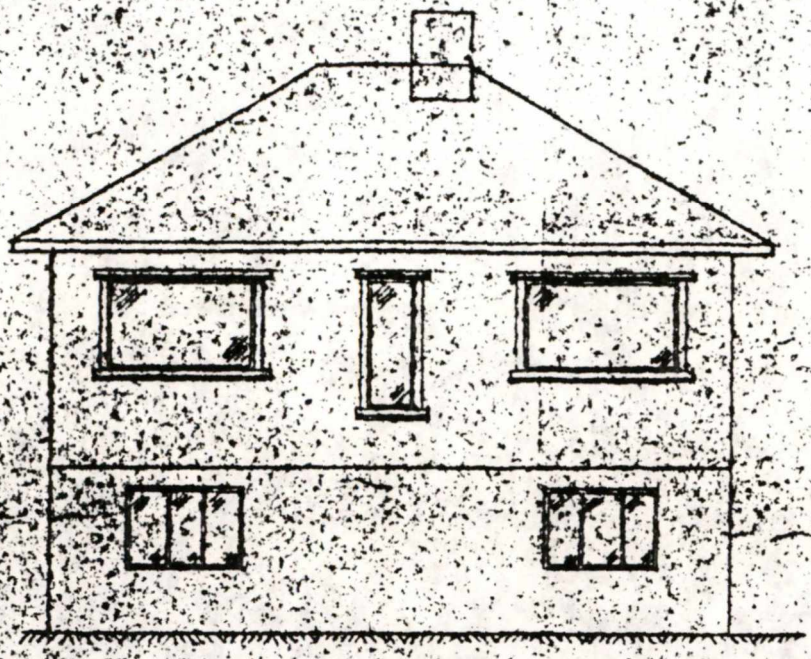


MOT VEST

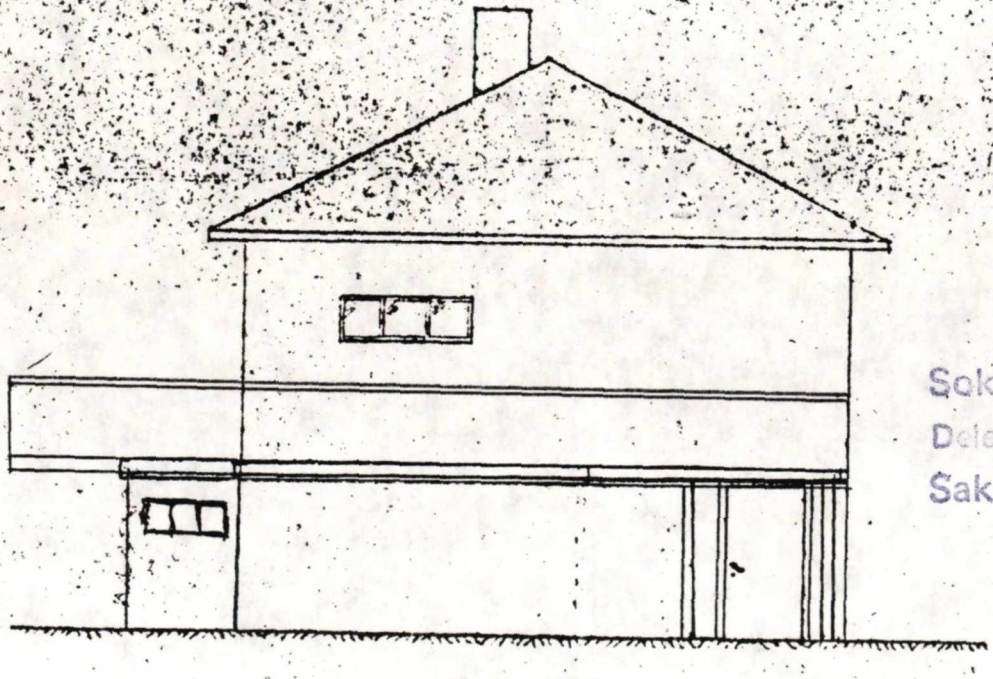


MOT NORD

Sokndal bygningsråd
Delegert
Sak nr. 24 /19 91



MOT ØST



MOT SYD

Sokndal bygningsråd
Delegert
Sak nr. 24/1991

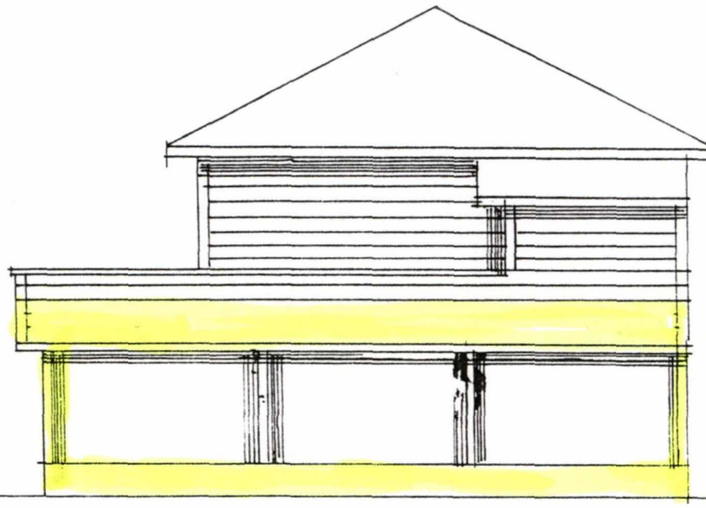
Sokndal bygningsråd
Sak nr. 68 /1974

ENEBOLIG

Carport



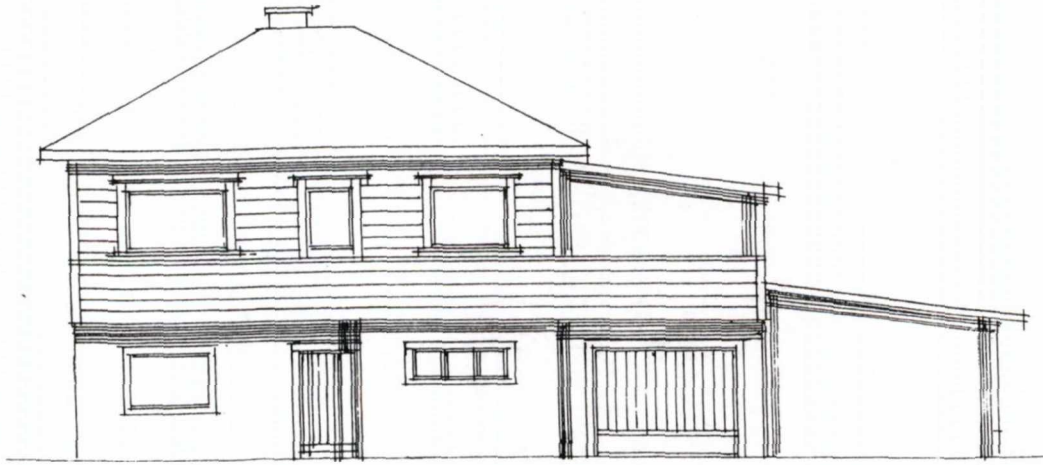
4500



10500

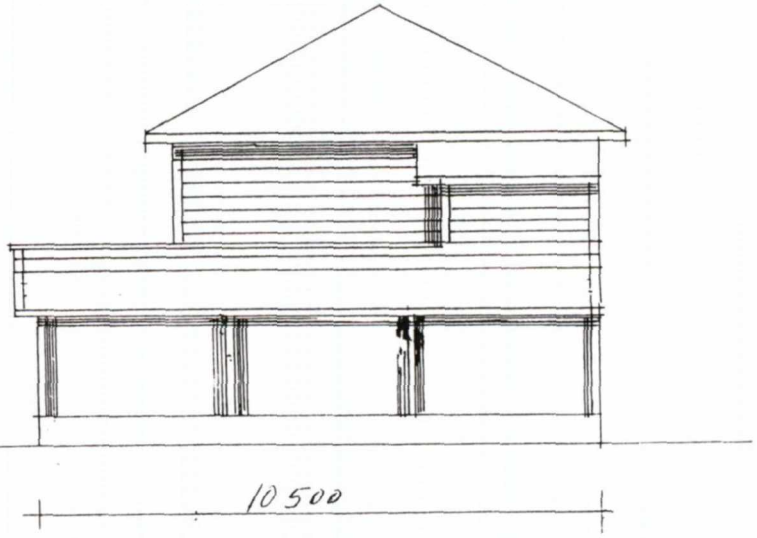
Mot Vest

Mot Syd



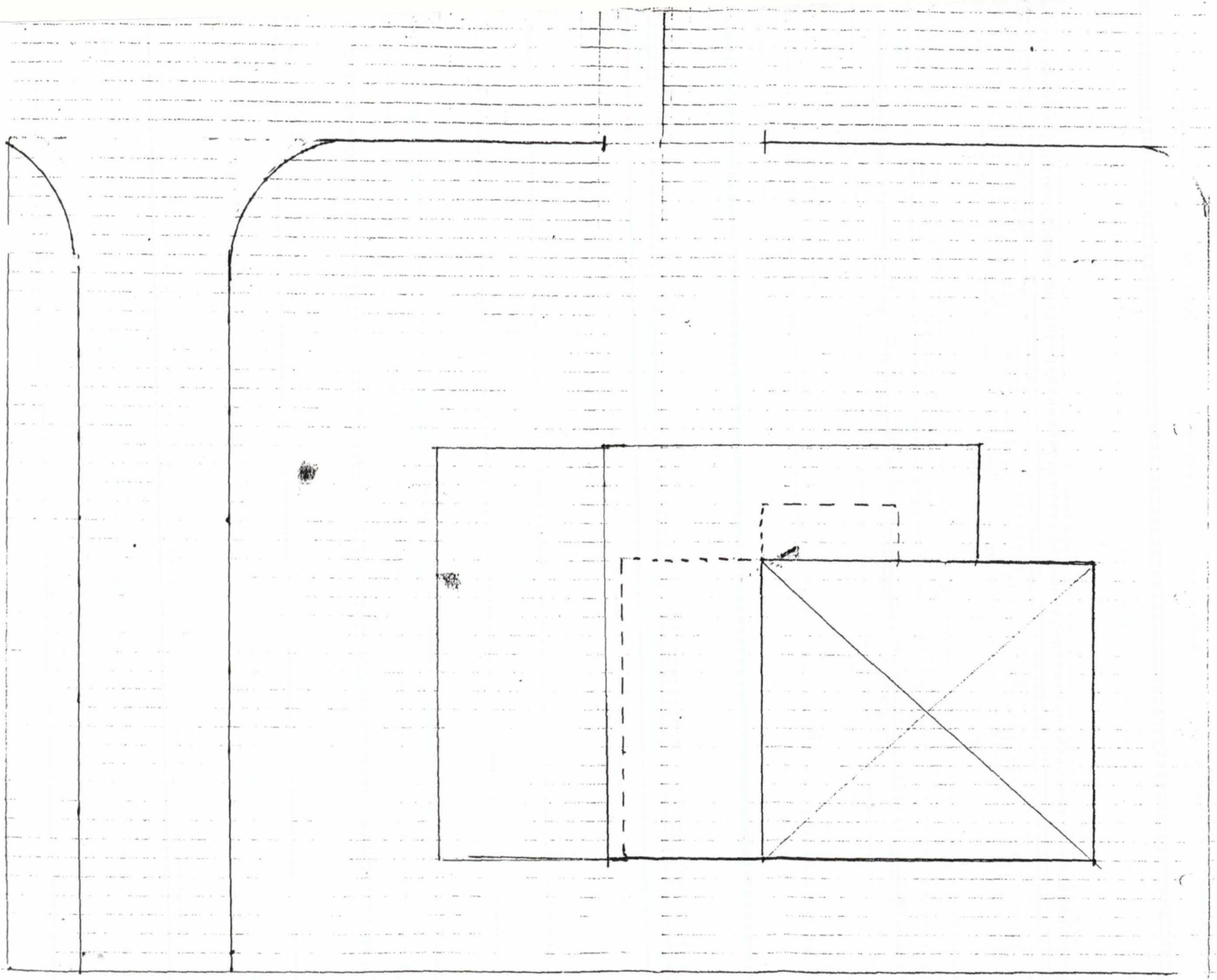
4500

Mot Vest

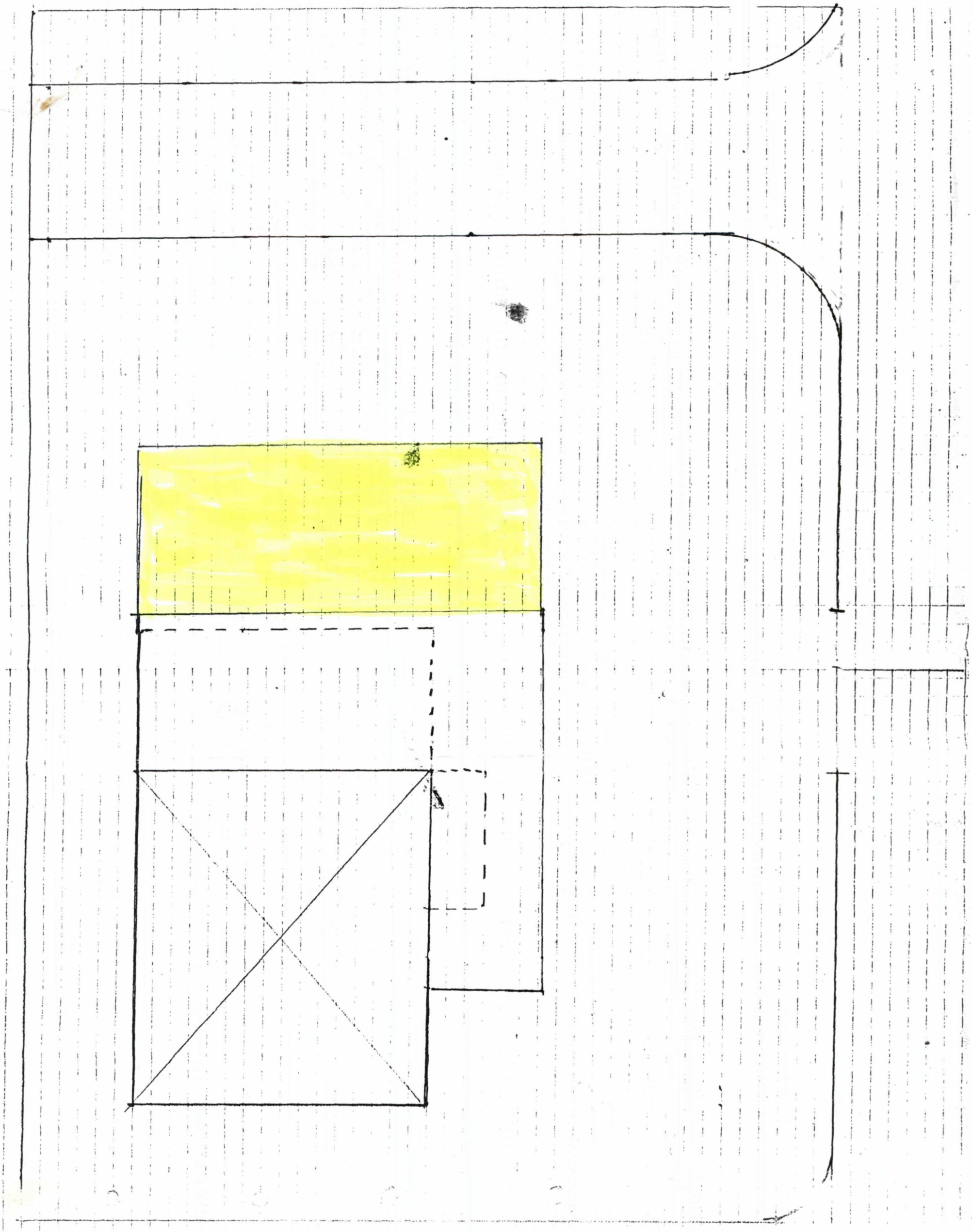


10500

Mot Syd




56/46
56/179
56/376
56/465
56/456
= B
= B
56/68
56/62
56/12
56/44
56/182
56/91
56/442
56/443
56/180
56/100
56/441
56/430
56/77
56/64
Telgstien
N
Erling Haaland
Carport
Gnr 56 Bnr 62
07.10.2008
Målestokk 1:500
Sokndal Kommune



Sokndal kommune
Teknikk- og miljøavdelingen

Planstatus

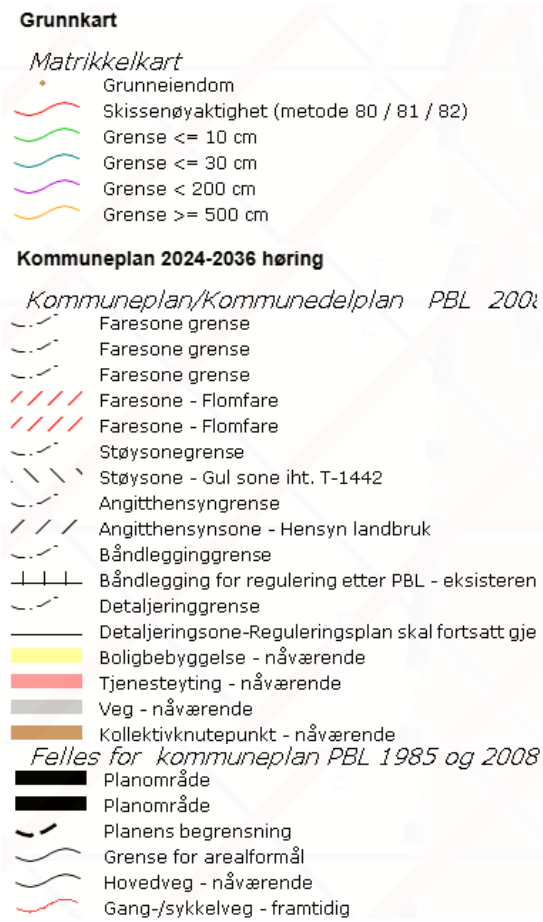
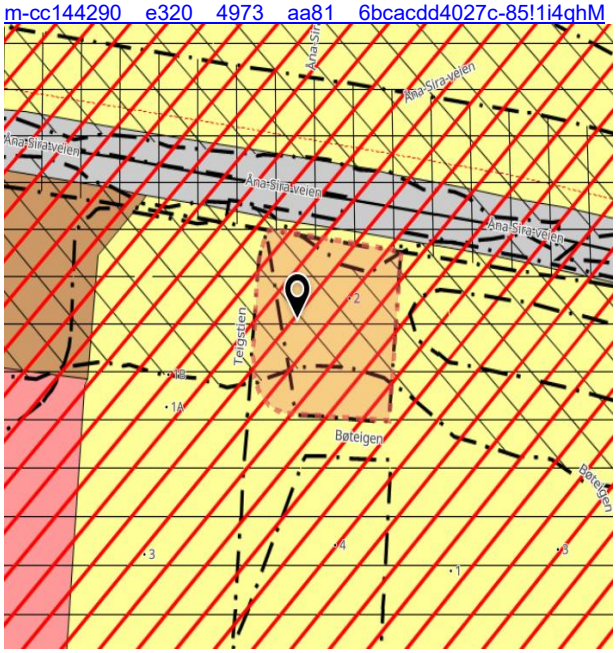
Eiendom:	Gnr. / bnr. / fnr. /snr.
	1111/56/62/0/0 Adresse: Teigstien 2

For eiendommen gjelder følgende planer/planvedtak:

Kommuneplan

	Gjelder (x)	**Arealbruk:**
1111_2022002 Kommuneplanens arealdel 2026-2038 https://arealplaner.no/sokndal1111/arealplaner/100	x	Arealformål: Boligbebyggelse Detaljeringssone: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde Aktsomhetsområde for flom

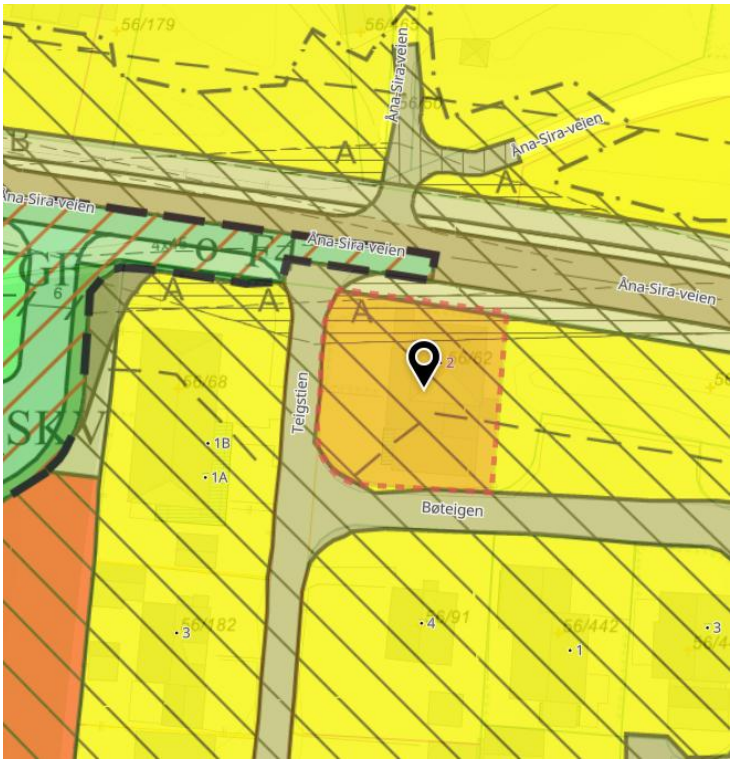
Kartutsnitt:

Tittelfelt	**Utsnitt av kommuneplan**
	NB, ny kommuneplan er vedtatt av kommunestyret 27.04.2026, saksnummer 24/26, men ikke kunngjort. Utsnitt er nedenfor behandlingen. Komplett plandokumentasjon ikke klar ennå. https://www.sokndal.kommune.no/innsyn/moteoversikt/#/details/m-cc144290_e320_4973_aa81_6bcacdd4027c-85!1i4ghM 

Sokndal kommune
Teknikk- og miljøavdelingen

Reguleringsplaner		
Finnes det gyldig reguleringsplan som omfatter hele eller deler av eiendommen?	**Ja**	**Nei**
	x	
Navn på reguleringsplaner:	1111_2009001 – Reguleringsplan for Hauge sentrum https://arealplaner.no/sokndal1111/arealplaner/70?knr=1111&gnr=55&bnr=28	
Hovedformål i reguleringsplan (se planer for detaljer):	Boliger	
Kartutsnitt:		
Tittelfelt	Utsnitt av reguleringsplan	





Er det påbegynt planarbeid som kommunen kjenner til for eiendommen?	**Ja**	**Nei**
		x
Merknader:		

Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Sokndal kommune
Bestemmelser og retningslinjer

Sist revidert etter vedtak i LMT 13.04.2026

1 INNHOLD

1 Bestemmelser og retningslinjer 5

2 Generelle bestemmelser 5

2.1 Plankrav (pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1) 5

2.1.1 Unntak fra plankrav 5

2.2 Forhold til vedtatte reguleringsplaner (pbl §§ 1-5 og 11-8 bokstav f) 5

2.3 Rekkefølgekrav, jfr. pbl § 11-9 nr. 1 og 4 6

2.3.1 Generelle rekkefølgekrav 6

2.3.2 Spesifikke rekkefølgekrav 6

2.4 Utbyggingsavtaler, jfr. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8 6

2.5 Vannforsyning, avløp- og overvannsnett, jfr. pbl §11-9 nr. 3 6

2.6 Samfunnssikkerhet og klimatilpasning, jfr. PBL. §11-9 3, 6 og 8 6

2.6.1 Håndtering av overvann 6

2.7 Parkering, jfr. pbl. § 11-9 nr. 5 7

2.7.1 Generell parkeringsdekning 7

2.7.2 Bolig 7

2.7.3 Fritidsbolig 7

2.7.4 Offentlige bygg / næringsbygg og forsamlingslokaler 7

2.7.5 Småbåthavn 7

2.7.6 Frikjøp av parkering, jfr. pbl. §28-7 tredje ledd. 8

2.8 Fasader, skilt og reklame, jfr. pbl § 11-9 nr. 5 8

2.9 Byggegrenser, jfr. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 8

2.9.1 Byggegrense mot sjø 8

2.9.2 Byggegrense mot vassdrag 9

2.9.3 Byggegrense mot landbruksareal: Dyrket jord 9

2.10 Krav til brygger 9

2.11 Funksjonskrav og leke- og uteoppholdsareal, jfr. pbl. §11-9 nr. 5 9

2.11.1 Universell utforming og folkehelse 9

2.11.2 Fellesbestemmelser leke-og uteoppholdsareal 9

2.11.3 Arealkrav 9

2.11.4 Unntak 10

2.12 Miljøkvaliteter, natur, landksap og bevaring mv, jfr. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7 10

2.12.1 Landbruk og karbonrike arealer 10

2.12.2 Støy og luftforrurensning 10

2.12.3 Bevaringsverdige bygninger, kulturminner og kulturmiljø 11

2.12.4 Landskapstilpasning 11
2.12.5 Vindkraft 11
2.12.6 Solenergi 11
2.13 Utredningskrav til planarbeid, jfr. pbl § 11-9 nr. 8 11
3 Bestemmelser til arealformål 12
3.1 Bebyggelse og anlegg, jfr. pbl. § 11-7 nr.1 12
3.1.1 Fellesbestemmelser 12
3.1.2 Boligbebyggelse 13
3.1.3 fritidsboligbebyggelse 13
3.1.4 Sentrumsformål 13
3.1.5 Råstoffutvinning og massehåndtering 13
3.1.6 Næringsformål 14
3.1.7 Fritids- og turismeformål. 14
3.1.8 Andre typer bebyggelse og anlegg 14
3.1.9 Grav- og urnelund. 15
3.1.10 Offentlig og privat tjenesteyting 15
3.1.11 Idrettsanlegg 15
3.1.12 kombinert bebyggelse og anleggsformål 15
3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur, jfr. pbl § 11-7 nr. 2 15
3.2.1 Fellesbestemmelser 15
3.2.2 Veg 15
3.2.3 Havn 16
3.3 Grønnstruktur, jfr Pbl § 11-7 nr. 3 16
3.3.1 Fellesbestemmelser 16
3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift jfr. pbl § 11-7 nr. 5 16
3.4.1 Lanbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) 16
3.4.2 Byggetiltak knyttet til eksisterende boligenheter i LNFR-områder 16
3.4.3 LNFR områder med og uten avsatt spredt boligbebyggelse 17
3.4.4 Byggetiltak knyttet til eksisterende fritidsboligbebyggelse i LNFR-områder. 17
3.4.5 LNFR – spredt fritidsbebyggelse 18
3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jfr. Pbl § 11-9 nr. 6 18
3.5.1 Fellesbestemmelser 18
3.5.2 Ferdsel 18
3.5.3 Drikkevann 18
4 Hensynssoner, jfr. pbl § 11-8 19
4.1 Sikringssone nedslagsfelt drikkevann - H110 19

4.2 Hensynssone Støy – H210 og H220 19
4.3 Faresone Ras- og skredfare – H310 20
4.3.1 H310_1 Aktsomhetsområde ras- og skredfare (steinsprang) 20
4.3.2 H310_2 – Aktsomhetsområde ras- og skredfare (Kvikkleire aktsomhet) 20
4.3.3 H310_3 Aktsomhetsområde ras- og skredfare (Snøskred) 20
4.3.4 H310_4 Aktsomhetsområde ras- og skredfare (JORDSKRED) 20
4.4 Faresone flom – H320 20
4.4.1 H320 _1 Aktsomehtsområde flom (200-årsflom) 20
4.4.2 H320_2 Kartlagt flomsone (200-årsflom med klimapåslag) 21
4.4.3 H320_3 Stormflo og havnivåstigning 21
4.5 Brann-/eksplosjonsfare – H350 21
4.6 Skytebane – H360 21
4.7 Faresone høyspentanlegg – H370 21
4.8 Hensynssone landbruk – H510 21
4.9 Hensynssone friluftsliv – H530 21
4.10 Hensynssone bevaring naturmiljø – H560 22
4.11 Hensynssone bevaring kulturmiljø – H570 22
4.12 Båndlegging for regulering etter pbl – H710 22
4.12.1 Tellenes gruvedrift 22
4.12.2 Båndlagte traseer for fremtidige veier: 22
4.12.3 Vindpark 22
4.13 Båndlegging etter lov om naturvern – H720 22
4.14 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 23
4.15 Båndlegging etter andre lover – H740 23
4.15.1 Tellenes vindpark H740_1, 2 og 3 23
4.15.2 MoldalsknuDen Vindpark H740_4 23
4.16 Reguleringsplans skal fortsatt gjelde – H910 23

1 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Juridisk bindende bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71.
Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

Kommuneplanens arealdel er utformet som et strategisk arealstyringsverktøy som viser hovedprioriteringer og langsiktige strategier for arealbruk. Den har derfor en overordnet og grovmasket karakter, og gir ikke et fullstendig og detaljert bilde på gjeldende arealbruk eller endringsbehov innenfor byggesonen. Avgrensning mellom formål for bygging og rene LNF-områder er strategisk viktig og er avklart i planen. Detaljert avgrensning av underformål i byggeområdene fastsettes nærmere gjennom reguleringsplan.

2 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 PLANKRAV (PBL. §§ 11-9 NR. 1 OG 11-10 NR. 1)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller er innenfor bestemmelsene i kommuneplanen.

2.1.1 UNNTAK FRA PLANKRAV

Kommunen kan fravike plankravet for tiltak som kan søkes uten krav til ansvarlig søker, med unntak av pbl. § 20-1, bokstav m, tiltak unntatt søknadsplikt, tiltak i/på eksisterende bygg, herunder også tilbygg, private/offentlig godkjente renseløsninger og riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring når følgende kriterier er oppfylt:

a) Tiltaket skal ikke innebære et større bygge- og anleggstiltak eller få vesentlig virkning for miljø og samfunn.
b) Tiltaket skal ikke være i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting, byggehøyder, parkering og byggegrense mot sjø og vassdrag.
c) Tiltaket skal ikke være i strid med hensynssoner for flom(H320), skred(H310) og kvikkleire (H310) eller brann/eksplosjonsfare, høyspenning og stormflo.
d) Tiltaket skal ha tilgang til nødvendig og tilfredsstillende teknisk infrastruktur
e) Tiltaket skal ikke være i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø
f) Tiltaket skal ikke berøre naturverdier og/eller grønnstruktur, herunder naturområder, park, friområder og turdrag.
g) Tiltaket skal ikke berøre dyrket jord.
h) Tiltaket skal ikke berøre arealer som er av interesse for barn og unge eller føre til negative konsekvenser for barn og unge.
i) Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

2.2 FORHOLD TIL VEDTATTE REGULERINGSPLANER (PBL §§ 1-5 OG 11-8 BOKSTAV F) (IKKE VEDTATT PGA. INNSIGELSE)

a) Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i pbl. av 27.06.2008 eller nyere som detaljerer kommuneplanens arealformål samt regulerte friområder, friluftsområder, veier og tekniske anlegg skal i hovedsak fortsatt gjelde (se egen liste over reguleringsplaner som helt eller delvis gjelder).
b) Kommuneplanen går i hovedsak forran reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i eldre pbl. dersom tiltaket er i strid med arealbruken i kommuneplanens arealdel. (se egen liste over reguleringsplaner som helt eller delvis gjelder).

2.3 REKKEFØLGEKRAV, JFR. PBL § 11-9 NR. 1 OG 4

2.3.1 GENERELLE REKKEFØLGEKRAV

For alle nye reguleringsplaner skal det sikres tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann.

2.3.2 SPESIFIKKE REKKEFØLGEKRAV

a) Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging i felt B10, B11, B12, B13, B14, B21 og N4, skal det være dokumentert at fv. 4246 fram til utbyggingsområdene tåler den forventede trafikkøkningen. Trafikksikkerhet for myke trafikanter ivaretas» erstattes med «trafikksikkerhet for alle trafikanter og trygg skoleveg skal være dokumentert.
b) Før igangsettingstillatelse for utfylling av Nodevika kan gis, må det avklares ny egnet plassering for minnestøtten for Altmarkhendelsen.
c) Det kan ikke startes opp detaljregu lering for boligområde B14 før det er utarbeidet detaljregulering med konsekvensutredning for masseuttak R5.

2.4 UTBYGGINGSAVTALER, JFR. PBL. § 11-9 NR. 6 OG 8

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for gjennomføring av reguleringsplaner i Sokndal kommune. Utbyggingsavtaler kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav, jfr. kap. 2.3, om å opparbeide eller sikre opparbeidelse av teknisk infrastruktur og offentlig grønnstruktur

2.5 VANNFORSYNING, AVLØP- OG OVERVANNSNETT, JFR. PBL §11-9 NR. 3

a) Vannstandard utgitt av Norsk Vann, gjeldende på tidspunkt for søknad om ramme- eller ettrinnstillatelse, skal legges til grunn for opparbeidelse av vann- og avløpsløsninger. Kommunen kan gjøre unntak fra krav i Vannstandard ved behandling av søknad om byggetillatelse.
b) I alle områder hvor offentlig vann- og avløp er eller blir gjort tilgjengelig, er det i henhold til pbl. §§ 27-1 og 27-1, 2. og 4. ledd, tilknytningsplikt. Dette gjelder også for fritidsbebyggelse jfr. pbl. § 30-6. Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger i henhold til kommunens til gjeldende normer og regelverk.
c) Tiltak skal ikke medføre økt overvannsbelastning på eksisterende avløpssystem. Overvann skal håndteres etter gjeldende krav og må ikke tilføres offentlig ledning uten kommunens samtykke.

2.6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING, JFR. PBL. §11-9 3, 6 OG 8

2.6.1 HÅNDTERING AV OVERVANN

a) Overvann skal som hovedregel håndteres lokalt, og innenfor hver enkel planavgrensning.. Naturlige flomveier skal bevares. Ved regulering skal det redegjøres for tretrinnsmetoden ved overvannshåndtering.
b) I de tilfeller hvor overvannshåndtering ikke er redegjort for i eksisterende regulerte byggeområder skal det ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 følge vurdering av om omsøkt tiltak utløser behov for avbøtende tiltak for tilfredsstillende håndtering av overvann.
c) Det tillates at gater benyttes til alternative flomveier. Dette forutsetter at gatene utformes slik at vann kan ledes trygt frem uten at dette påfører omgivelsene vesentlig skade utover dagens situasjon.

2.7 PARKERING, JFR. PBL. § 11-9 NR. 5

2.7.1 GENERELL PARKERINGSDEKNING

Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, samt søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 hvor parkeringsdekning ikke er fastsatt i eldre vedtatt reguleringsplan.

a) Parkering for kjøretøy skal fortrinnsvis løses på egen tomt eller via tinglyst rett i umiddelbar nærhet. For områder uten vegforbindelse skal det være sikret tinglyst parkeringsrett.
b) Parkeringsplass og garasje skal plasseres slik at en bil kan snu på egen eller felles tomt utenfor offentlig kjøreveg.
c) Oppstillingsplass for sykkel skal avsettes på egen tomt eller på fellesareal tilhørende flere tomter / boenheter. Sykkelparkering i fellesanlegg skal være lokalisert nær hovedinngangen.

2.7.2 BOLIG

a) For eneboliger skal det avsettes inntil 2 parkeringsplasser, inkl. garasje.
b) For boliger med to eller flere bruksenheter skal det avsettes inntil 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Parkeringskravet kan reduseres i sentrum.
c) Ved blokkbebyggelse eller ved et felles parkeringsanlegg er det krav om min. 1 Hc parkering pr. 10 leiligheter.

2.7.3 FRITIDSBOLIG

a) For fritidsboligbebyggelse skal det avsettes inntil 1,5 parkeringsplass pr. enhet.
b) I områder avsatt til fritidsboligbebyggelse skal det fortrinnsvis opparbeides felles parkerningsløsning. Det kan tillates parkering på egen tomt dersom det ikke medfører vesentlig inngrep.

2.7.4 OFFENTLIGE BYGG / NÆRINGSBYGG OG FORSAMLINGSLOKALER

a) For forretningsbygg / kontorbygg skal det avsettes maksimum 2 parkeringsplasser for bil og sykkel pr. 100 m^2 bruksareal.
b) For industri skal det avsettes maksimum 1 parkeringsplass pr. 100 m^2 bruksareal.
c) Ved beregning av krav til parkeringsdekning i forbindelse med byggeprosjekter, skal arealer som utelukkende er benyttet til lagerformål, ikke inkluderes i den totale arealberegningen for fastsettelse av nødvendig antall parkeringsplasser. Dette unntaket gjelder kun der lagerarealene ikke er tiltenkt regelmessig bruk eller tilgang av ansatte, kunder eller andre personer som kan ha behov for parkering i tilknytning til byggets bruk
d) For offentlige bygg, kontorbygg, forretningsbygg og forsamlingslokaler skal minimum 1 parkeringsplass, være utformet for funksjonshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig avstand til hovedinngang.
e) For skole skal det avsettes inntil 50 plasser for sykkelparkering pr. 100 elever.
f) For barnehage skal det avsettes minimum 0,5 plasser for sykkelparkering pr. årsverk.
g) For institusjoner, hoteller, restauranter og andre bygningsanlegg skal parkeringsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. Krav til oppstillingsplasser vil i disse tilfellene være individuelle og skal dermed fastsettes i samråd med kommunen i forbindelse med regulering eller søknad om tiltak etter Pbl. § 20-1. Sykkelparkering skal være overdekket.

2.7.5 SMÅBÅTHAVN

a) I tilknytning til småbåtanlegg skal det avsettes maksimum 1 parkeringsplass pr. tredje båtplass

b) For småbåtanlegg med 20 båtplasser eller mer skal minimum 1 parkeringsplass, være utformet for funksjonshemmede. Disse plassene skal ha kortes mulig avstand til hovedtilkomsten.

2.7.6 FRIKJØP AV PARKERING, JFR. PBL. §28-7 TREDJE LEDD.

a) Det tillates frikjøp av parkeringsplasser iht. kommunens reglement og frikjøpsbeløpet gjelder for hele kommunen og skal være innbetalt før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak.
b) Dersom det utarbeides en egen fagkyndig vurdering for parkeringsanalyser som dokumenterer tilfredsstillende løsninger for ulike brukere med ulikt behov kan dette brukes som grunnlag for lavere parkeringsdekning innenfor idretts- og flerbruksanlegg eller industri- og næringsområder.

2.8 FASADER, SKILT OG REKLAME, JFR. PBL § 11-9 NR. 5

a) I boligområder skal det ikke føres opp lysreklame, klistreplakater og andre reklameinnretninger. Det kan tillates mindre reklameinnretninger på forretninger, kiosk og lignende i den grad det ikke er sjenerende for omkringliggende boliger.
b) Takreklame med silhuettvirkning tillates ikke.

2.9 BYGGEGRENSER, JFR. PBL. § 11-9 NR. 5 OG 6

2.9.1 BYGGEGRENSE MOT SJØ

Byggeforbudssone mot sjø er vist i kommuneplanens arealplantemakart som bestemmelsesområde. Dersom annet ikke fremgår av regulering, skal tiltak etter pbl. § 1-6, utover rivning, fasadeendring og gjenoppføring ikke tillates innenfor angitt byggegrense.

2.9.1.1 Unntak for byggegrense mot sjø etter pbl. § 1-6:

a) Innløsning av festeeiendom jf. Tomtefesteloven §32
a) For områder avsatt til LNFR-formål, tillates det etablert bygninger og anlegg eller tilsvarende tiltak som er nødvendig for landbruket innenfor 100-metersbeltet fra sjøen.
For bygging innenfor 100-metersbeltet forutsettes det at tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende tun, og at det tas hensyn til landskap, natur, miljø og allmenne interesser, for å unngå nedbygging av potensielle verdifulle strandområder.
b) Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
c) Påfylling av stedegen sandtype på eksisterende offentlig sandstrand.
d) Regulert småbåthavn
e) Regulert brygge eller molo.
f) Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge
g) Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.
h) Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
i) Tilbygg på inntil 8m2 for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
    a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
    b. det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
    c. tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
    d. tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

2.9.2 BYGGEGRENSE MOT VASSDRAG

Byggegrensen til vassdrag settes til 50 meter. Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring. Innenfor byggegrensen er tiltak som nevnt i pbl § 20-1 ikke tillatt.

Byggegrensen kan etter en konkret vurdering justeres gjennom reguleringsplan

2.9.3 BYGGEGRENSE MOT LANDBRUKSAREAL: DYRKET JORD

Byggegrense mot Dyrket jord skal være minimum 20 meter med unntak for landbruksbygg og annen bebyggelse uten rom for varig opphold.

2.10 KRAV TIL BRYGGER

Det tillates vedlikehold av eksisterende godkjente brygger.

2.11 FUNKSJONSKRAV OG LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL, JFR. PBL. §11-9 NR. 5

2.11.1 UNIVERSELL UTFORMING OG FOLKEHELSE

Universell utforming skal ligge til grunn i all planlegging av omgivelser og bebyggelse i tillegg til ivaretakelse av folkehelsehensyn. For bebyggelse skal det utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming for bebyggelsen og utearealer.

2.11.2 FELLESBESTEMMELSER LEKE-OG UTEOPPHOLDSAREAL

a) I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og felles uteoppholdsplasser som gir gode og varierte aktivitetsmuligheter året rundt, for alle. Det skal påses at snarveier, tråkk og adgang til turstier ikke forsvinner eller blokkeres uten at en fullgod erstatning er skaffet.
b) Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon eller lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA).
c) I forbindelse med regulering av tiltak som utløser krav om leke- og uteoppholdsareal, skal det foreligge en uteområdeillustrasjon som viser hvordan områder for lek og opphold kan opparbeides.
d) Lekeplass skal ha en hensiktsmessig form, terrengforhold og kapasitet samt være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare.

2.11.3 AREALKRAV

a) Privat uteoppholdsareal kan løses på egen tomt.
Særskilte krav til MUA fremgår av tabellene under:

TABELL 3: MINSTE SAMLEDE UTEOPPHOLDSAREAL

Privat uteoppholdsareal	Minste uteoppholdsareal pr. boenhet (m^2)
Blokkbebyggelse	20 der 10 kan være del av fellesareal.
Konsentrert småhusbebyggelse	75
Enebolig	150

TABELL 4: KRAV TIL LEKEPLASS

Type Lekeplass	Antall boliger	Min. størrelse	Minimumskrav til innhold.	Eierform
Sandlekeplass	4 – 25	150 m^2	Sandkasse, Vippe Benk, 15% fast dekke	Felles
Nærlekeplass	25 – 50	200 m^2	Sandkasse, Benk Vippe, Huske 30% fast dekke	Felles
Kvartalslekeplass (områdelekeplass)	50 – 200	1500 m^2	Sandkasse, Benk Vippe, Huske 50% fast dekke til ball lek, sykling og lignende	Offentlig

2.11.4 UNNTAK

Ved fortetting av sentrumsområder kan det, gjennom avtale med kommunen, tillates redusert størrelse på lekeplasser og felles uteoppholdsareal. Reduksjonen skal kompenseres gjennom kvalitative forbedringer i utformingen av de tilgjengelige arealene, eller gjennom tilrettelegging av tilgang til alternative leke- og uteoppholdsarealer i nærheten. Eventuell reduksjon i arealstørrelse skal sikre at det fortsatt tilbys tilfredsstillende løsninger som ikke går på bekostning av barn og unges interesser. I forbindelse med utbygging kan oppgradering av eksisterende nærliggende lekeplass vurderes fremfor etablering av ny. Eventuelt at det innbetales midler til kommunalt lekeplassfond.

2.12 MILJØKVALITETER, NATUR, LANDKSAP OG BEVARING MV, JFR. PBL. § 11-9 NR. 6 OG 7

2.12.1 LANDBRUK OG KARBONRIKE AREALER

Matjord som omdisponeres skal ikke inneholde uønskede fremmede arter eller utgjøre risiko for skade på planter. Alle tiltak som omhandler omdisponering av matjord, skal forelegges landbruksmyndighet for uttalelse.

Det skal som hovedregel ikke tillates tiltak som medfører nedbygging, omgjøring, eller annen form for inngrep som kan forstyrre myrområdets naturlige tilstand, med mindre det foreligger særlige økologiske eller samfunnsmessige begrunnelser som ikke kan ivaretas på annen måte.

Unntak fra forbudet kan gis i særlige tilfeller der det er dokumentert at inngrepet vil ha minimal miljøpåvirkning, eller der tiltak for restaurering eller kompensasjon kan sikre at myrområdets økologiske funksjoner opprettholdes eller forbedres. Alle unntak krever en detaljert miljøfaglig vurdering og godkjennelse fra kommunen.

2.12.2 STØY OG LUFTFORRURENSNING

Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 og regulering skal «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)» tilfredsstilles.

2.12.3 BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER, KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

2.12.3.1 Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer

Kulturminner og kulturmiljøer er liste opp i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sokndal kommune 2015 – 2025. For kulturminner i verneklasse A og B i kulturminneplanen, eller som ved en senere anledning er avklart som verneklasse A og B, gjelder følgende:

a) Opprinnelig / eldre elementer som fasader, farge, vinduer, dører, takflater og bebyggelsens hoved konstruksjon skal søkes bevart. Bebyggelsen kan tilbakeføres til den utformingen det hadde ved byggeåret. Alle tiltak skal ta hensyn til verneverdier på eller ved bebyggelsen.
b) Utomhusanlegg, friområder og friluftsområder som har betydning for kulturminner skal søkes bevart.
c) Det kan tillates tilbygg og påbygg i byggeområder for bolig. Tilbygg og påbygg skal alltid tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder for gesims- og mønehøyde, takform og materialbruk. Alle tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter for uttalelse.

For kulturminner i verneklasse C i kulturminneplanen, eller som ved senere anledning er avklart som verneklasse C, gjelder følgende:

a) Bebyggelsen skal søkes bevart.
b) For alle tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bebyggelsen.

2.12.4 LANDSKAPSTILPASNING

a) I forbindelse med regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon vektlegges tungt. Nye tiltak skal ikke bryte med viktige landskapsformasjoner og silhuetter.
b) Verdifulle trær og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Normal skjøtsel av vegetasjon tillates.

2.12.5 VINDKRAFT

a)
b) Vindkraftanlegg kan ikke bygges i strid med, eller skal være avklart med, gjeldende planer etter plan- og bygningsloven. Tillatelse til selve utbyggingen er knyttet til detaljregulering og en miljø-, transport og anleggsplan.

2.12.6 SOLENERGI

a) For alle nye byggeprosjekter skal det vurderes integrering av solenergiløsninger, enten i form av solceller eller solfangere, i byggeprosjektets tidlige planleggingsfase.
b) Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser.
c) Det tillates etablering av solceller og solfangere i bebygd område og på næringsarealer.

2.13 UTREDNINGSKRAV TIL PLANARBEID, JFR. PBL § 11-9 NR. 8

I forbindelse med oppstartsmøte skal nødvendigheten av om følgende forhold skal avklares og belyses i reguleringsplanarbeid:

a) Reguleringsplaner skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
b) Tilfredsstille gjeldene krav til helse, miljø, sikkerhet og behov for klimatilpasninger. I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det utarbeides en ROS-analyse. ROS-analyse skal følge

komplett planforslag ved oversendelse til førstegangsbehandling av planen. For områder som er i risikosonen for skred, ras, flom og støy skal de til gjeldende retningslinjene for «2/2011 flaum- og skredfare i arealplanar» og «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)» legges til grunn i vurderingen. I områder hvor det er potensiale for marine avsetninger og områdeskred, vises det til NVEs veileder «1/2019 sikkerhet mot kvikkleireskred».

c) Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.
d) Planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse og omgivelser (fjernvirkning) skal utredes.
    - Reguleringsplaner som legger til rette for fortetting av eksisterende boligområder og i områder avsatt til sentrumsformål, skal det i planforslaget gjøres en konkret vurdering av utbyggingsområdets tåleevne med hensyn til omkringliggende bebyggelse, landskapsforhold, grønnstruktur, vegforbindelse, trygg skoleveg og trafikksikkerhet for alle trafikanter.
e) Tiltak som medfører uttak eller tilførsel av masser i et byggeområde (matjord inkludert) skal det i forbindelse med søknaden utarbeides en massehåndteringsplan inkludert vurdering av massetransport og de aktuelle grunnforholdene i mottaksområdet.
f) Reguleringsplaner som planlegger ny bolig- og næringsbebyggelse, skal redegjøre for renovasjonsløsning
g) Det skal redegjøres for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafikksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og angi nødvendige avbøtende tiltak.
h) Utrede alternative energiløsninger.
i) Landskapsvern og landskapsvirkning. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkning skal utredes.
    - Kommunen kan kreve illustrasjonsplan som illustrerer sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
j) Kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk fredete kulturminner.
k) Forurensning, herunder støy, støv og luft.
l) Universell utforming – tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
m) Barn og unges interesser skal redegjøres for.
n) Grøntstruktur og sammenheng med overordnet grøntstruktur.
o) Utrede og redegjøre for viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldens krav. I planer hvor det legges opp til større terrenginngrep, skal det vises hvordan dette skal løses i overganger mellom utbyggingsareal og grøntstruktur, evt. i teknisk plan.
p) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
q) Avklare behov for og eventuell lokalisering av areal til offentlig og privat tjenesteyting.
r) Avklare eierforhold til infrastruktur og grøntstruktur og evt. avklare nødvendighet for utbyggingsavtale.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, JFR. PBL. § 11-7 NR.1

3.1.1 FELLESBESTEMMELSER

Fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal primært skje innenfor arealformål for bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg.

For alle byggeområder gjelder krav om tilkobling jfr. PBL§27-1 og §27-2 i områder hvor det er bygget ut kommunalt vann og avløp. Det må for alle byggeområder dokumenteres tilgang til drikkevann.

Det stilles krav om mobilitetsplan for den samlede transporten som skapes ved byggetiltak større enn 1000 m2 BRA eller etablering av virksomheter over 50 ansatte.

3.1.2 BOLIGBEBYGGELSE

a) Det tillates takopplett inntil 40% av takflaten på boligen.
b) Der annet ikke er avklart i egen reguleringsplan, gjelder følgende for sekundær boenhet:
    - Sekundær boenhet tillates kun hvor den fremstår som en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom.
    - Maks tillatt BRA for sekundær boenhet er 60 m^2 BRA og ikke mer enn 40 % av hovedenhetens BRA.
c) Hager skal ikke legges under fast dekke og gjøres om til parkeringsplasser. Det skal ikke være mer enn én innkjørsel pr. tomt, og innkjørselen kan bare dekke en mindre del av tomten.
d) I de eksisterende bygeområdene for bolig B12 og B13 er det ikke tillatt oppført å oppføre flere boliger eller boenheter."

3.1.3 FRITIDSBOLIGBEBYGGELSE

a) Samlet bebyggelse på tomten skal ikke overstige 150 m^2 BYA med maks tillatt gesims- og mønehøyde på 4,5m og 6,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg til tillatt BYA, kan det oppføres utendørs bod på inntil 15m^2 BYA tilknyttet fritidsboligen. Størrelse skal tilpasses landskap og fysiske inngrep skal minimeres.
b) Terrasser og plattinger under 0,5 meter over planert terreng måles ikke. Skal da tilpasses eksisterende terreng.
c) Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming, materialbruk og fargevalg.
d) Tiltak skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel og/eller bruk

3.1.4 SENTRUMSFORMÅL

a) Innenfor avsatt område for sentrumsformål skal det legges til rette for formål for variert bebyggelse med kombinerte formål som bolig, offentlig og privat tjenesteyting, forretning, turistformål og konsentrert næringsbebyggelse.
b) Forutsatt at tiltak ikke er i strid med regulerte byggegrenser, tillates det oppføring av bebyggelse inntil eiendomsgrense.
c) Sentrumsområder skal planlegges og bygges ut med fokus på møteplasser, parker, grønne korridorer og lek- og aktivitetsområder samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.
d) For bebyggelse på gateplan i Gamleveien skal det primært tilrettelegges for og utvikles med publikumsrettet virksomhet.

3.1.5 RÅSTOFFUTVINNING OG MASSEHÅNDTERING

a) Alle områder for massehåndtering (deponi, uttak m.m) over 4 dekar utløser krav om egen reguleringsplan.
b) Det tillates ikke ny eller utvidet bruk til råstoffutvinning utover det som er gitt i eksisterende tillatelser uten at området inngår i reguleringsplan.
c) Hvor annet ikke er avklart i forbindelse med egen reguleringsplan, skal det i områder for råstoffutvinning ikke tillates deponi av masser
d) Det skal utarbeides en samlet detaljregulering med konsekvensutredning for utvidelse av masseuttaket R5 i Rekefjord og som også skal omfatte tilhørende LNF-formål med

hensynssone bevaring av naturmiljø. Det skal ikke tas ut vegetasjon utenfor det avsatte uttaksområdet i kommuneplanen. Det må i forbindelse med konsekvensutredningen utredes både direkte og indirekte virkninger på naturmangfoldet i området. Endelig avgrensning mellom R5 og tilstøtende formål skal avklares i detaljregulering. Risiko- og sårbarhetsanalysen i detaljregulering skal omfatte vurdering av hensyn til nabobebyggelse, blant annet i forbindelse med sprenging samt det må i nødvendig grad fastsettes hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

3.1.6 NÆRINGSFORMÅL

a) I formål avsatt til næringsbebyggelse tillates det regulert virksomhet for næring med tilhørende anlegg og nødvendig infrastruktur.
b) Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming, materialbruk og fargevalg.
c) Arbeids- og / eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i områder med kort avstand til sentrum. Næringsområder med dårlig tilgjengelighet for fotgjengere skal forbeholdes entreprenør, - lager- og industrivirksomhet med større andel biltrafikk.

3.1.7 FRITIDS- OG TURISMEFORMÅL.

Det er krav om detaljregulering for alle anlegg for byggeområder turisme- og reiseliv.

For campingplasser som ikke er omfattet av reguleringsplan gjelder følgende:

a) Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter for utleie. Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt.
b) Generelt for reiselivsanleggene og campingsplassene er at de ikke kan deles opp eller seksjoneres, men skal beholdes som et samlet anlegg. Dette må sikres både planmessig som vilkår i reguleringsplan samt tinglyses.
c) Fortelt skal ikke være større enn 20 m^2 BYA.
d) Platting utenfor fortelt tillates bygd på inntil 20 m^2
e) Fortelt og plattinger skal kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget.
f) Dersom campingvogn fjernes fra spikerteltet, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farge tilsvarer det øvrige spikerteltet.
g) Grunnmur tillates ikke.
h) Det tillates ikke innlagt vann i vogn eller spikertelt uten tilknytning til godkjent avløpsanlegg.

3.1.8 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.8.1 Naust

a) Områder rundt naust skal ikke medføre vesentlig privatisering av strandsonen.
b) Plassering av naust skal gjøres med hensyn til turveier, grøntområder og lignende.
c) Naust kan bygges i 2 etasjer inntil = 60 m^2 BRA pr. enhet, og maks mønehøyde = 7 meter over kainivå. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Der forhold tilsier annen utforming skal dette særskilt vurderes.
d) Naust skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming, fargevalg og materialbruk.
e) Brygger skal være i tre, naturstein eller betong.
f) Det tillates ikke å benytte naust til varig opphold eller overnatting.

3.1.9 GRAV- OG URNELUND.

Alle tiltak som er nødvendig for drift av gravplasser og urnelund, samt tilrettelegging for publikum er inngår i det avsatte formålet. Ved etablering av ny grav- og urnelund skal området reguleres i egen reguleringsplan.

3.1.10 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

a) Formålet omfatter bygninger for teknisk infrastruktur, forsamlingslokaler, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, offentlig administrasjon m.m.
b) Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming, materialbruk og fargevalg.

3.1.11 IDRETTSANLEGG

a) Det er krav om detaljreguleringsplan.
b) For etablering av motorsportanlegg, skytebane og annen støyende aktivitet må det utarbeides en støysonevurdering med kart.
c) Bøstølen skal benyttes til henholdsvis skytebane og lysløype.

3.1.12 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL

3.1.12.1 Småbåthavn

Alle småbåthavner skal ha tilstrekkelig bakareal og avfallsplan. Småbåthavner med slipp eller kran skal ha tilstrekkelig areal for å sikkert klargjøre et mindre antall båter, og kunne snu kjøretøy med båthenger. Der det er båtopptrekk, oppstillingsplasser og / eller opplegg for vask og vedlikehold skal det utarbeides løsninger som hindrer forurensning av grunn, sjø og / eller vassdrag. Det skal utarbeides reguleringsplaner for etablering av nye småbåthavner.

a) Innenfor områder for til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon / vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.
b) Det tillates rivning av bygninger og anlegg, med unntak av der disse er regulert til bevaring. småbåthavnens land- og bryggeanlegg skal være åpent for allmennhetens ferdsel til fots.

3.2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, JFR. PBL § 11-7 NR. 2

3.2.1 FELLESBESTEMMELSER

Nåværende og fremtidige områder for samferdsel og teknisk infrastruktur er vist som formål, samt som samferdselslinjer i plankartet. Det skal utarbeides reguleringsplaner i alle fremtidige områder avsatt til formål for samferdsel og teknisk infrastruktur.

3.2.2 VEG

a) Ved regulering skal trafikkarealer og trafikkinnretninger (fortau, gangveg, gang- og sykkelveg, anlegg for kollektivtrafikk mv.) utformes i tråd med statens vegvesens relevante håndbøker for veg- og gateutforming.
b) Nye avkjørsler fra fylkesvegnettet skal godkjennes av ansvarlig vegmyndighet, Rogaland fylkeskommune.
c) Nye avkjørsler fra kommunalt vegnett skal godkjennes av kommunen.
d) Det skal kun tillates en avkjørsel pr. eiendom.

e) Kommunale veier, inklusive gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til Statens Vegvesens håndbøker eller den til gjeldende vegnorm for Sør-Rogaland.

3.2.3 HAVN

a) I havneområder kan det oppføres anlegg for fortøyning, lasting, lossing, bording, service og andre tjenester for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at det inngår i egen reguleringsplan.
b) Ved etablering av nye havner skal det sikres mulighet for fremtidig tilkobling til landstrøm.

3.3 GRØNNSTRUKTUR, JFR PBL § 11-7 NR. 3

3.3.1 FELLESBESTEMMELSER

Det skal prioriteres å bevare og videreutvikle eksisterende grønnstruktur med sammenhengende korridorer mellom bolig- og sentrumsområder, samt langs vassdrag. Grønnstruktur kan også være en viktig buffer mellom støyfølsom arealbruk og støyende aktivitet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal grønnstruktur sikres og gis bestemmelser som styrker formålets funksjon. Mindre tiltak som fremmer allmenhetens bruk av området, kan tillates.
Trær og annen vegetasjon som etter kommunens vurdering er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal ivaretas.

a) Parkområder skal opparbeides slik at det er tilgjengelig for alle, med løsninger som inviterer til mangfoldig bruk. Det skal vektlegges helhetlig utforming og gjennomgående materialbruk av høy kvalitet.
b) I regulering av friområder og friluftsområder kan det tillates tiltak som fremmer friluftslivet. Slike tiltak skal ha allmenn tilgang og bruksrett.

3.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT JFR. PBL § 11-7 NR. 5

3.4.1 LANBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

a) Innenfor LNFR-områder er det tillatt med gårdsturisme som videreforedling, servering, overnatting, selskapslokaler og utsalg av produkter knyttet til den stedbundene næringen.

3.4.2 BYGGETILTAK KNYTTET TIL EKSISTERENDE BOLIGENHETER I LNFR-OMRÅDER

Tiltak etter pbl. §20-1 knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet til sjø og vassdrag, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan under forutsetning at:

a) Tiltaket er tilpasset omgivelsene og omkringliggende bebyggelse
b) Tiltaket omfatter mindre endring av eksisterende bygg, garasje, uthus, tilbygg eller påbygg inntil BYA = 70 m^2.
c) Maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates også takopplett inntil 40% av takflaten på boligen. Maksimal gesimshøyde på takopplett skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
d) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelsen på tomten skal ikke overstige 250 m^2, eller 25% BYA, hva som inntreffer først.
e) Byggegrense mot dyrket jord er minimum 20 meter.

f) Tiltak som berører hensynssoner for flom(H320), skred(H310), hensynssone stormflo/havnivåstigning, hensynssone jordskred eller kvikkleire(H310) i sikkerhetsklasse F2, S2, K2 og høyere utløser plankrav. Tiltak i sikkerhetsklasse F1, S1. K0 og K1 er unntatt plankrav.
g) Tillatelse kan ikke gis der det er konflikt med hensyn til bevaring av kulturlandskapet, herunder eksisterende bygningsmiljø, til hinder for allmenn ferdsel eller til skade for naturmangfold.

3.4.3 LNFR OMRÅDER MED OG UTEN AVSATT SPREDT BOLIGBEBYGGELSE

Som utgangspunkt tillates det ikke nye boenheter i områder avsatt til LNFR-Spredt boligbebyggelse. Det er unntaksvis lagt til rette for at det i enkelte områder kan tillates nye boenheter. Disse er angitt i plankart med feltnavn og antall nye enheter som tillates etablert. I alle områder for LNFR – spredt boligbebyggelse tillates det gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende boligbebyggelse under forutsetning at:

a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på tomten skal ikke overstige 350 m^2, eller 35% BYA, hva som inntreffer først.
b) Maks tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates også takopplett inntil 40% av takflaten på boligen. Maksimal gesimshøyde på takopplett skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
c) For garasje er maks tillatt BYA = 100 m^2 og maks tillatt gesims- og mønehøyde henholdsvis 4 og 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje kan underbygges med inntil 50%.
d) Byggegrense mot dyrket jord er minimum 20 meter.
e) Utslippstillatelse og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
f) Tiltak som berører hensynssoner for flom(H320), skred(H310), hensynssone stormflo/havnivåstigning, hensynssone jordskred eller kvikkleire(H310) i sikkerhetsklasse F2, S2, K2 og høyere utløser plankrav. Tiltak i sikkerhetsklasse F1, S1. K0 og K1 er unntatt plankrav.

3.4.4 BYGGETILTAK KNYTTET TIL EKSISTERENDE FRITIDSBOLIGBEBYGGELSE I LNFR-OMRÅDER.

Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF-område utenfor 100 -metersbeltet til sjø og vassdrag, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan på følgende vilkår:

a) At tiltaket er tilpasset omkringliggende naturlandskap og bebyggelse.
b) Det er kun tillatt med en fritidsbolig pr. eiendom.
c) Tiltaket omfatter mindre endringer på eksisterende fritidsbolig begrenset til maks. tillatt BYA 90 m^2.
d) Byggegrense mot dyrket jord er minimum 15 meter.
e) Naturfare herunder grunnforhold må dokumenteres ved byggesøknad.
f) Tiltak som berører hensynssoner for flom(H320), skred(H310), hensynssone stormflo/havnivåstigning, hensynssone jordskred eller kvikkleire(H310) i sikkerhetsklasse F2, S2, K2 og høyere utløser plankrav. Tiltak i sikkerhetsklasse F1, S1. K0 og K1 er unntatt plankrav.

Denne bestemmelsen gjelder både for gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende bebyggelse innforbi rammene av § 3.4.5 c. I tillegg til tillatt BYA, kan det oppføres utendørs bod på inntil 10 m2 tilknyttet fritidsboligen.

3.4.5 LNFR – SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE

Som utgangspunkt tillates det ikke nye fritidsboliger i områder avsatt til LNFR-Spredt fritidsbebyggelse. Det er unntaksvis lagt til rette for at det i enkelte områder kan tillates nye enheter. Disse er angitt i plankart med feltnavn og antall nye enheter som tillates etablert. I alle områder for LNFR – spredt fritidsbebyggelse tillates det gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende bebyggelse under forutsetning at:

a) Bebyggelsen på tomten fungere som en bruksenhet.
b) Samlet bebyggelse på tomten skal ikke overstige 90 m^2 BYA. I tillegg til tillatt BYA, kan det oppføres utendørs bod på inntil 10m^2 tilknyttet fritidsboligen.
c) Maks tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 3,5 og 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates også takopplett inntil 40% av takflaten på boligen. Maksimal gesimshøyde på takopplett skal ikke på noe punkt overstige 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
d) Terrasser / plattinger kan maksimalt ha et samlet areal på 30 m^2. Dette tillates i tillegg til angitt grense for BYA.
e) Nye tiltak skal plasseres slik at de ikke fremstår dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
f) Nye tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og / eller ferdsel.
g) Nye tiltak skal ikke plasseres nærmere innsjøer og vassdrag enn 50 meter.
h) Byggegrense mot dyrket jord er minimum 20 meter.
i) Utslippstillatelse, dokumentert vannkilde og godkjent bruk av avkjørsel skal foreligge ved søknad om fradeling av eiendom.
j) Tiltak som berører hensynssoner for flom(H320), skred(H310), hensynssone stormflo/havnivåstigning, hensynssone jordskred eller kvikkleire(H310) i sikkerhetsklasse F2, S2, K2 og høyere utløser plankrav. Tiltak i sikkerhetsklasse F1, S1. K0 og K1 er unntatt plankrav.

3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE, JFR. PBL § 11-9 NR. 6

3.5.1 FELLESBESTEMMELSER

Alle tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne- og farvannsloven, og eventuelt forurensingsloven. Ved tiltak i sjø skal kulturminnemyndighet uttale seg om eventuelle undersjøiske kulturminner, med mindre forholdet til kulturminner er avklart gjennom reguleringsplan.

Tiltak og inngrep kan ikke være i konflikt med fiskeriinteresser eller forringe områdets kvaliteter som fiske-, gyte- og oppvekstområde.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturmyndighetene i henhold til kulturminnelovens §§8,9 og 14. Dette gjelder også tiltak hvor det ikke er plankrav som ledninger, akvakultur, mudring, mindre utfyllinger m.m.

3.5.2 FERDSEL

Tiltak og aktiviteter som er til hinder for fri ferdsel på sjøen er ikke tillatt.

3.5.3 DRIKKEVANN

a) Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften og sikringssone for nedslagsfelt til drikkevann H110

4 HENSYNSSONER, JFR. PBL § 11-8

4.1 SIKRINGSSONE NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN - H110

a) Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det utarbeides en fagkyndig rapport som sier at hensynet til drikkevannskilden er ivaretatt.
b) Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Det skal utarbeides en fagkyndig rapport som sier at tiltaket ikke medfører fare for forurensning av drikkevannskilden.
c) Transport og lagring av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensning av drikkevannet. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensning.
d) Det skal foreligge uttalelse fra vannverkseier og Mattilsynet før tillatelse kan gis.
e) Det tillates ikke nydyrking innenfor sikringssonen
f) Det tillates ikke bruk av plantevernmidler innenfor sikringssonen
g) Alle skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden skal gjennomføres i henhold til kravpunkt vedrørende vannbeskyttelse i Norsk PEFC skogstandard.
h) Skogeier eller den som handler på skogeiers vegne, skal melde fra om planlagte skogbrukstiltak som kan påvirke drikkevannskilden. Slik melding skal forelegges kommunen senest 1 måned før igangsetting av planlagte tiltak. Meldingen skal inneholde dokumentasjon som gir kommunen grunnlag for å vurdere om det er tatt tilstrekkelig hensyn til drikkevannet. Forebyggende tiltak kan være etablering av fangdammer / sedimenteringsbasseng eller lignende.
i) Uten særskilt tillatelse er det forbudt med motorisert ferdsel på vannkilden, også på islagt vann. Forbudet gjelder all type motorkjøretøy. Forbudet gjelder også på vann som har direkte avrenning til drikkevannskilden som ligger innenfor sikringssonen.
j) Eventuelle adkomstveger til drikkevannskilden skal sperres med bom, og kun strengt nødvendig kjøring i landbrukssammenheng eller vedlikehold tillates for grunneier og kommunen selv med tyngre kjøretøy. Slik transport skal meldes til vannverkseier før den kan igangsettes.
k) All form for bading, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter er forbudt i vannkilden uten godkjenning fra vannverkseier.
l) Restriksjoner innenfor 100 meter fra vannkant til drikkevannskilden. (gjelder også på islagt vann)
    - Parkering forbudt.
    - Forbud mot camping / telting.
    - Forbud mot sportsstevner eller andre arrangementer.
    - Forbud mot tilrettelegging for nye grillplasser.
    - Hund skal holdes i band.
    - Rideforbud.

4.2 HENSYNSSONE STØY – H210 OG H220

Gul og rød støysone er inkludert i hensynssone for støy. For tiltak som berøres av hensynssone for støy henvises det til kap. 2.12.2 med underpunkt for støysoner og unntak.

4.3 FARESONE RAS- OG SKREDFARE – H310

4.3.1 H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE RAS- OG SKREDFARE (STEINSPRANG)

Hensynssone H310_1 viser områder med potensiell fare for steinsprang. Skredfaren skal være kartlagt og vurdert av fagkyndig senest ved førstegangsbehandling, og planforslaget skal dokumentere oppfyllelse av TEK17 § 7-3 for relevant sikkerhetsklasse (minst S2 for bebyggelse for varig opphold, S3 der konsekvensene er særlig store). Der sikkerhetsnivået ikke oppnås uten sikring, skal reguleringsplan fastsette nødvendige tiltak, hensynssoner og byggegrenser med rekkefølge for etablering og vedlikehold. Inngrep som kan øke faren tillates ikke før plan med dokumentert sikkerhet er vedtatt. Tiltak innenfor hensynssonen som medfører ny bebyggelse eller vesentlige terrenginngrep er reguleringspliktige.

4.3.2 H310_2 – AKTSOMHETSOMRÅDE RAS- OG SKREDFARE (KVIKKLEIRE AKTSOMHET)

Hensynssone H310_2 viser områder med potensiell kvikkleire. Områdestabilitet skal være dokumentert av geoteknisk fagkyndig senest ved førstegangsbehandling, med oppfyllelse av TEK17 § 7-3 for relevant sikkerhetsklasse i anleggs- og driftsfase (minst S2 for bebyggelse, S3 der konsekvensene er særlig store). Inntil stabilitet er dokumentert, tillates ikke tiltak som kan redusere sikkerheten, herunder større massepåfylling, planering, grøfting eller grunnvannssenking. Ved behov for sikring skal reguleringsplan fastsette tiltak, hensynssoner, byggegrenser og rekkefølge. Tiltak innenfor hensynssonen som medfører ny bebyggelse eller vesentlige terrenginngrep er reguleringspliktige.

4.3.3 H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE RAS- OG SKREDFARE (SNØSKRED)

Hensynssone H310_3 viser områder med potensiell fare for snøskred. Skredfaren skal være kartlagt og vurdert av fagkyndig senest ved førstegangsbehandling, og planforslaget skal dokumentere oppfyllelse av TEK17 § 7-3 for relevant sikkerhetsklasse (minst S2 for bebyggelse, S3 der konsekvensene er særlig store).
Der sikkerhetsnivået ikke oppnås uten sikring, skal reguleringsplan fastsette nødvendige tiltak, hensynssoner og byggegrenser med rekkefølge for etablering og vedlikehold. Inngrep som kan forverre skredfaren, herunder terrengforming, massepåfylling eller fjerning av skog i løsne-/utløpsområder, tillates ikke før plan med dokumentert sikkerhet er vedtatt. Tiltak innenfor hensynssonen som medfører ny bebyggelse eller vesentlige terrenginngrep er reguleringspliktige.

4.3.4 H310_4 AKTSOMHETSOMRÅDE RAS- OG SKREDFARE (JORDSKRED)

I aktsomhetsområde for vannrelaterte skred tillates ikke etablering av ny bebyggelse, flatehogst og landbruksveger, med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Bekkeløp og elver skal til enhver tid holdes åpne for å hindre oppdemming av vann og masser.

4.4 FARESONE FLOM – H320

4.4.1 H320 _1 AKTSOMEHTSOMRÅDE FLOM (200-ÅRSFLOM)

Innenfor hensynssone H320_1 skal flom- og erosjonsfare være utredet senest ved førstegangsbehandling. Utredningen skal dokumentere oppfyllelse av TEK17 § 7-2 for relevant sikkerhetsklasse og fastsette nødvendige byggegrenser/koter og eventuelle sikringstiltak. For tiltak uten reguleringsplikt skal tilsvarende dokumentasjon foreligge før tillatelse gis

4.4.2 H320_2 KARTLAGT FLOMSONE (200-ÅRSFLOM MED KLIMAPÅSLAG)

Hensynssone H320_2 viser kartlagt flomsone for 200-årsflom med klimapåslag. Tiltak kan tillates uten reguleringsplan når det i byggesaken dokumenteres at krav til sikkerhet mot flom etter TEK17 § 7-2 er oppfylt. Ny bebyggelse og teknisk infrastruktur skal plasseres over sikker byggegrense som følger kommunens kartgrunnlag for H320_2.

4.4.3 H320_3 STORMFLO OG HAVNIVÅSTIGNING

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3,0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo/havnivåstigning. Før godkjenning av nye tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3 innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, ref. TEK 17 § 7.2. Ved utredning må det tas hensyn til bølgehøyder og havnivåstigning. Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

4.5 BRANN-/EKSPLOSJONSFARE – H350

a) Omfatter sonene som er regulert gjennom områderegulering for utvidelse av Titania gruver – Tellenes og detaljregulering for Jøssingfjord vitenmuseum.
b) Innenfor områdene kan det være fare for uforutsette hendelser i forbindelse med sprengstofflager. Det finnes en egen beredskapsplan for slike hendelser.

4.6 SKYTEBANE – H360

Innenfor sone for skytebane er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket / aktiviteten er dokumentert med akseptabel risiko og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

4.7 FARESONE HØYSPENTANLEGG – H370

a) Ved etablering av bygninger eller uteområder beregnet for varig opphold innenfor faresone for høyspentanlegg skal det foretas en vurdering av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig strømbelastning overstiger 0,4 mikrotesla (µT). Det samme gjelder ved etablering eller utvidelse av høyspentanlegg / transformatorstasjoner i nærheten av eksisterende bebyggelse eller uteområder beregnet for varlig opphold. Vurderingene skal foreslå konkrete avbøtende tiltak.
b) For alle tiltak på, i eller i nærheten av høyspentanlegg skal netteier kontaktes.
c) Dersom henysnssonen berører eldre reguleringsplaner (vedtatt før ny pbl. fra 2008) som viser en annen bredde for byggeforbudssone enn den som er vist i kommuneplanen, gjelder hensynssone vist i kommuneplanen foran reguleringsplanen.

4.8 HENSYNSSONE LANDBRUK – H510

Hensynssone landbruk markerer svært god jordkvalitet og god jordkvalitet. Disse områdene har ekstra stor verdi som arealer for matproduksjon. Hensynet til jordvern bør vektlegges ekstra sterkt innenfor hensynssone landbruk.

4.9 HENSYNSSONE FRILUFTSLIV – H530

Innenfor hensynssone for friluftsliv skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv

gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftsområdets kvaliteter ikke blir skadelidende.

4.10 HENSYNSSONE BEVARING NATURMILJØ – H560

Hensynet til lokalitetens betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi, skal ikke tillates.

4.11 HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ – H570

a) Sonen omfatter områder for bevaring av kulturmiljø med særskilte og bevaringsverdige kulturmilljøer i kommunen.
b) Bebyggelse innenfor hensynssonene skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljert, og tillates ikke revet.
c) Det skal tas særlig hensyn til verdifulle elementer i kulturmiljøet/-landskapet som topografi, opparbeidet struktur, trær og annen vegetasjon ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innenfor sonen.
d) Nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming

4.12 BÅNDLEGGING FOR REGULERING ETTER PBL – H710

4.12.1 TELLENES GRUVEDRIFT

a) Det kan ikke igangsettes tiltak uten at det foreligger en omfattende, overordnet plan for området. planen må blant annet ta stilling til mulige nye vegløsninger, herunder dagens fylkesvei 44.
b) Det må i planarbeidet tas stilling til om driftsfasen skal følges opp med et samlet miljøprogram/miljøovervåkning for hele området.

4.12.2 BÅNDLAGTE TRASEER FOR FREMTIDIGE VEIER:

a) Ny fylkesveg 44
b) Ny tunnel Rekefjord
c) Gang- og sykkelsti Strandaveien
d) Bro Strandaveien – Øynoveien
e) Gang- og sykkelveg Hauge sentrum
f) Gang- og sykkelveg Hauge – Rekeland

4.12.3 VINDPARK

a) Sonen omfatter fremtidig område for vindkraft
b) Det kan ikke igangsettes tiltak uten at det foreligger omfattende, overordndet plan for området og godkjent konsesjon etter energiloven for etablering av vindkraft.

4.13 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN – H720

Sonen angir områder som er båndlagt etter naturvernloven. Inngrep eller tiltak innenfor båndleggingssonen er ikke tillatt. Følgende områder er båndlagt etter lov om naturvern:

a) Kjerringfjellet
b) Lindborgvatnet naturreservat
c) Målsjuvet naturreservat

d) Fokksteinane naturreservat
e) Årstad naturreservat
f) Rekedal Naturreservat
g) Eptavatnet naturreservat
h) Nesvåg naturreservat
i) Linepollen

4.14 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER – H730

Sonen angir områder med kulturminner som er båndlagt etter lov om kulturminner. Inngrep eller tiltak innenfor båndleggingssonen er ikke tillat og vil kreve dispensasjon fra Riksantikvaren.

4.15 BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER – H740

4.15.1 TELLENES VINDPARK H740_1, 2 OG 3

Sonene angir områdene som tilhører Tellenes vindpark og som er båndlagt etter andre lover enn plan- og bygningsloven. Vindparken består av 50 vindturbiner med en samlet kapasitet på 160MW. Nye inngrep eller tiltak innenfor båndleggingssonen er ikke tillatt og vil kreve dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, samt ny konsesjon.

4.15.2 MOLDALSKNUDEN VINDPARK H740_4

Tiltak eller inngrep innenfor båndleggingssonen er ikke tillatt uten at område inngår i vedtatt detaljregulering.

4.16 REGULERINGSPLANS SKAL FORTSATT GJELDE – H910

Sonene angir områder hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Punkt 2.2 angir bestemmelser til planer som gjøres gjeldende.

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR HAUGE SENTRUM
Asplan Viak AS 15.01.07
Revidert v/Teknikk og miljø 26.06.07, 14.05.08, 12.11.08, 18.03.09, 22.03.2022, 28.11.2023, 22.02.2024, 25.06.2024, 07.08.2026

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å utvikle et attraktivt sentrumsområde for Hauge ved å legge til rette for bevaring og forsterking av eksisterende kvaliteter, med trivelige møteplasser og gode forbindelseslinjer for alle typer trafikkanter. Formålet er videre å legge til rette for nye boliger/boenheter slik at flere aldersgrupper kan bli boende og flytte til, for slik å skape et levende sentrum.

§2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Flom
Områder som er utsatt for flom er vist på plankartet. For nye og eksisterende utbyggingsområder må byggehøyder tilsvarende en 200 års flom legges til grunn. For flomutsatte områder i Hauge sentrum tillates det ikke bygging av nye boliger, tilbygg til eksisterende boliger, større offentlige bygg, industrianlegg, viktig infrastruktur med mindre topp-singel er plassert på nivået for en 200 års-flom i NVE sitt flomsonekart nr.11/2001 delprosjekt Hauge. Til kotehøyden skal det plusses på en sikkerhetsmargin på 0.4 meter for å nå kravet til byggehøyde. For garasjer, lagerskur og lignende skal 20 års flom legges til grunn.

2.2 Universell utforming
Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for all planlegging og utbygging innefor planområdet. Det vil si at alle uteoppholdsarealer, fellesarealer, veg, atkomst, og bygg skal utformes på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

2.3 Estetikk
For alle byggeprosjekter/tiltak skal god estetisk utforming legges til grunn, ny bebyggelse skal på en god måte tilpasses eksisterende bygg og kvaliteter på stede. For byggeprosjekter i nærheten av den gamle bebyggelsen rundt parken skal det vises særlige hensyn.

2.4 Byggehøyder
Største tillatte byggehøyde er angitt i bestemmelsene til hvert delfelt i § 8 i bestemmelsen. Byggehøyde er angitt med mønehøyde og regnes fra ferdig planert terreng. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn, maskinrom og deler av bygninger kan tillates over denne høyden, det forutsettes da at disse utgjør en del av arkitektonisk helhet.

2.5 Utnyttelsesgrad
% - BYA beregnes for hver enkel eiendom ut i fra tabellen i § 8.

2.7 Parkering
Det skal etableres minst 2 bilplasser pr 100m^2 bruksareal til forretning, kontor eller offentlig virksomhet. I boligområder skal det etableres minst 1,5 parkeringsplasser pr boenhet.

2.8 Støy
Områdene og virksomhet i alle områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige retningslinjer. (retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442)

2.9 Energi
Bebyggelse innen planområdet skal fortrinnsvis benytte vannbåren varme. Det kan settes krav til at følgende ny bebyggelse etableres med vannbåren varme:

- Offentlige byggninger
- Bebyggelse til almennyttige formål
- Næringsbygg
- Boligbebyggelse med flere enn en boenhet samt eneboliger i tilknytting til utbygging av boligfelt

Kommunen kan sette krav om tilknytting til nær- eller fjernvarmeanlegg

2.10 Reklameskilt
Utformin og plassering av faste reklamskil skal godkjennes av kommunen dersom de er søknadspliktige i henhold til veiledning til saksbehandling og kontroll i byggesaker.

2.11 Alle bygg skal koples til offentlig vann og kloakk. Ved gravearbeid som omfatter vann og kloakkledninger, enten det er nye eller en form for rehabilitering av bygg som krever omlegging av VA - ledninger, skal det dokumenteres at kloakk og overvann er riktig koblet.

§ 3 KULTURMINNER

3.1 Spesialområde bevaring fornminne.
Områdene vises med skravur i plankartet. Det er ikke tillatt å foreta noen form for inngrep innenfor område avsatt til spesialområde bevaring fornmine. Eventuelle tiltak innenfor området skal på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jmf Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

3.2 Freda bygg.
Sokndal kirke er en listeført kirke. For alle tiltak på kirkas interiør og eksteriør, samt innenfor 60 metersonen fra kirken, skal det innhentes tillatelse fra Biskopen i Stavanger og Riksantikvaren.

Stuhaughuset og Kirsebomhuset er vedtaksfredet etter Bygningsfredningsloven / Kulturminneloven. Alle tiltak på og ved de fredete bygningene, dette gjelder både interiør, eksteriør og nærmeste uterom, må omsøkes til vernemyndighetene, p.t. Rogaland fylkeskommune.

Doktorgården har bevart mye av sitt originale preg i form av volum, form, detaljering og materialbruk og har stor lokal og regional verdi. Doktorgårdens eksteriør skal videreføres og bygningsmassen tillates ikke revet.

3.3 Spesialområde bevaringsverdig anlegg.
Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektoniske og verneverdig bebyggelse. Byggene tillates ikke revet. Mindre endringer og utbedringer kan tillates under forutsetning av at bygningens eksteriør blir opprettholdt eller tilbakeført. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndighet til uttalelse før sluttbehandlingen

3.4 Landbruksområder.
Innenfor landbruksområdene i planen kan alle tiltak som går utover normal jordbruksdrift (nye bygg, utplanering, bygging av veger o.l) ikke gjennomføres uten at det har vært på

høring hos Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring

Dersom det i forbindelse med gravearbeider kommer fram funn eller konstruksjoner må arbeide straks stanses og det må gis melding til kommunen og fylkeskommunen.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Boligområder (PBL § 25.1 ledd nr 1)

4.1.1 Byggesøknad
Søknad om tillatelse skal skje i henhold til reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det skal redegjøres for material og fargebruk og vise opparbeidelse av hele tomten inkludert atkomst og parkering, gjerder, murer uteareal med mer.Det skal legges ved profiler/snitt som viser hvordan bygg tilpasses veg, terreng på egen og tilliggende eiendom.

4.1.2 Bebyggelsesplan
Dersom det innenfor etablerte boligområdene søkes om oppføring av større bygg med mer enn 3 boenheter, eller at høyde og/eller utnyttelsesgrad går vesentlig utover det som er bestemt i denne planen *kan* kommunen kreve at det utarbeides bebyggelsesplan/detaljplan. Krav til bebyggelsesplanen følger av punkt 4.2.1

4.1.3 Ubebygde deler av tomta
Det kan ikke plantes høystammede trær nærmere offentlig vei enn 0,7 meter. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantningen skåret ned ved utkjørsel. Lagring som er til sjenanse for tilliggende bebyggelse eller fellesområder skal skjermes

4.1.4
På eiendom med gnr. 55 bnr. 291 tillates oppføring av 5 stk boliger/leiligheter, samt et felleshus med fasiliteter som kontorer, kjøkken, møterom og aktivitetsrom.

4.1.5
«Innenfor gnr. 56 bnr. 337 tillates etablert støyvoll med høyde inntil 2 meter målt fra topp gang- og sykkelvei.

4.1.6
Mur langs gang- og sykkelvei i grensen til gnr. 57 bnr. 5 kan oppføres med høyde inntil 1 m målt fra topp gang- og sykkelvei. Det kan etableres levegg oppå muren med høyde inntil 1,2 meter. Før det gis tillatelse til mur må det settes opp bom foran gangadkomst til gang- og sykkelveien til bolig på gnr. 57 bnr. 5, for å redusere fart og sikre frisikt.

4.2 Kombinert formål (PBL § 25 2. ledd)

4.2.1 Krav om Bebyggelsesplan/detaljplan for områder regulert kombinert formål

Det settes krav om bebyggelsesplan/detaljplan dersom det skal utføres nye større byggetiltak for følgende områder med kombinert formål: B/F/K 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 16, 18, 19. B/F/K/O/1 og B/F/K/O/2, sistnevnte kan også reguleres samtidig med torget.

Bebyggelsesplan/Detaljplan skal vise og gi bestemmelser om:

- Plassering av bebyggelse med atkomst.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Parkeringsareal.
- Egnet lekeareal dersom området skal inneholde boliger. Det skal fremgå av bestemmelsen at lekeareal skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen innen det gis ferdigattest til nye boliger
- Plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker.
- Evt støyskjerming.
- Bebyggelsesplan/detaljplan kan inneholde rekkefølgetiltak om at kommunaltekniske anlegg og vei skal være på plass før bygging kan finne sted.
- Der det i bestemmelsene til denne planen ikke er satt krav til byggehøyde skal det fastsettes i bebyggelsesplanen/detaljplanen. En skal her tilpasse høyde på ny bebyggelse til eksisterende. I forbindelse med planarbeidet skal solforhold for ny og eksisterende bebyggelse samt leke- og oppholdsarealer dokumenteres.
- Støyforhold skal dokumenteres og avbøtende tiltak skal beskrives dersom støynivå overstiger kravene i veileder T-1442
- Universell utforming

Byggetiltak som f.eks garasjer, påbygg, tilbygg og ombygging av eksisterende boliger og erstatningsbygg innefor områdene nevnt over kan utføres uten bebyggelsesplan/detaljplan.

4.2.2 Bolig/forretning/kontor
Området skal brukes til bolig/forretning eller kontor. Parkering skal skje på egen grunn. For bebyggelse som etableres i B/F/K 13 må en gang- og sykkelvegtrase gjennom området sikres, fortrinnsvis med en passasje gjennom bygning.
For utnyttelsesgrad og høyder, se egen tabell i § 8.

4.2.3 Forretning/kontor/industri
Området skal brukes til forretning, kontor eller industri. Parkering skal skje på egen grunn. Området skal tilrettelegges tradisjonell nærings- og industrivirksomhet. Området skal ikke brukes til senterfunksjoner. Ved behov kan kommunen kreve at støy, lukt, forurensing osv. dokumenteres og at det gjennomføres avbøtende tiltak.
For utnyttelsesgrad og høyder, se egen tabell i § 8.

4.2.4 Bolig/forretning/kontor/offentlig formål
Området skal brukes til bolig, forretning, kontor og offentlig formål.
For utnyttelsesgrad og høyder se egen tabell i § 8.

4.3 Offentlige område
Området skal brukes til offentlige bygg med tilhørende funksjoner som atkomst, parkering mv. For utnyttelsesgrad og høyder, se egen tabell i § 8.

4.4 Allmennyttige formål
Områden skal benyttes til bedehus, barnehage og idrettsbygg med tilhørende funksjoner som atkomst, parkering mv. For utnyttelsesgrad og høyder, se egen tabell i § 8.

5. FRIOMRÅDE/FRILUFTSOMRÅDER

Områdene skal benyttes til friområde, park, idrett og lek, men kan også benyttes til nødvendige flomsikringstiltak.
Området skal opparbeides med vegetasjon o.a. til arealer for opphold, rekreasjon, lek, idrett

og gang- og sykkelforbindelser.

Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdets visuelle eller funksjonelle kvaliteter som friområde. Det skal tillates nødvendige tekniske anlegg som nettstasjoner og lignende. Tiltak må ikke komme i strid med kulturminner jmf §3.

6. LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal benyttes til landbruk. Det er ikke tillatt med fradeling av tomt til oppføring av spredte bolig-, fritids-, og ervervsbebyggelse som ikke er knyttet til drift av eiendommen. Det vises til § 3.4 vedrørende ikke synlige kulturminner i landbruksområdene.

7. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Områdene skal brukes til kjøreveg, g/s-veg, parkering, bussholdeplass og torg. Det skal tas vare på eksisterende verdifull vegetasjon i gatebildet. Reklameskilt på offentlige trafikkområder tillates ikke. Det skal dokumentere at universell utforming er ivaretatt.
Alle tiltak som berører riks- og fylkesveger, både i bygge- og anleggsfasen, skal godkjennes av Statens vegvesen.

7.1 Kjøreveg

Veger skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av vegmyndighet.

7.2 G/S-veg

G/S-veger skal opparbeides etter tekniske planer av godkjent vegmyndighet
Kjøring til eiendommene langs G/S-vegene tillates der annen tilkomst ikke er tilgjengelig. Nye utbyggingstiltak i planområdet må sikre separat vegtilkomst.

7.3 Parkering

Parkeringsplassene skal legges til rette med belegg, oppmerking, rabatter og vegetasjon etter planer godkjent av kommunen.

Innenfor arealformålet offentlig parkering tillates oppføring av ett HC-toalett med et bebygd areal (BYA) på inntil 15 m2. Toalettet skal være et supplement til kirkens funksjoner og skal tilpasses Sokndal kirke og kirkested med hensyn til størrelse og utforming. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av Rogaland Fylkeskommune før det blir gitt tillatelse til tiltak

7.4 Torg

Torg skal opparbeides til arealer for opphold som understreker plassen som et sentralt møtepunkt med høy estetisk kvalitet og på fotgjengernes premisser. Det kan legges til rette for begrenset antall parkeringsplasser inkludert HC parkeringsplass og sykkelparkering.

7.5 Kirkekrossen

For rundkjøringen i Kirkekrossen gjelder reguleringsplan og tilhørende bestemmelser vedtatt av Sokndal kommunestyre i K-sak 37/08.

7.6 Avkjørsler

I forbindelse med nye byggetiltak/prosjekter skal RV 44 søkes holdt avkjørselsfri. Det tillates avkjørselssanering utover det som er vist i planen.

7.7 Byggegrense
Byggegrensen er vist pÃ¥ kartet. Der det ikke er vist byggegrense gjelder formÃ¥lsgrensen, det skal sikres mulighet for realisering av innregulert tverrprofil. I etablerte boligomrÃ¥der gjelder plan- og bygningslovens Â§ 70. Dagens senterlinje av fv.33 forutsettes opprettholdt og brukt som referanselinje for utbedring og nyanlegg langs vegen.
SÃ¸knader om oppfÃ¸ring av bygg/tiltak innenfor regulert byggegrense langs riks- og fylkesveier skal forelegges Statens Vegvesen fÃ¸r sluttbehandling

7.8 Tverrprofil
Tverrprofil for RV 44 gjelder innenfor hele planens begrensing
I horisontalkurvene kan det foretas breddeutvidelser etter vegnormalens HB 017 av hensyn til tungtrafikken innenfor avsatt trafikkareal. Dette skal avklares med Statens vegvesen i sammenheng med konkrete utbedringsprosjekt

7.9 Spesialområde frisikt
Det skal være fri sikt i en høyde på 0.5 meter over tilstøtende vegers nivå

7.10 Bebyggelsesplan / detaljplan
Det settes krav om bebyggelsesplan/detaljplan for følgende offentlige trafikkområder

- Utvidelse av torget inkludert krysset fv 35 / fv 33
- Krysset fv 35 / fv 33, krysset kan også reguleres gjennom plan for gang- og sykkelsti til Sogndalstrand.
- Offentlig trafikkområde ved skolen: Planen skal på en helhetlig måte vise hele trafikkavviklingen rundt skolen.

8. UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØYDER

Område (jfr. kart)	**Maks Høyde**	**Maks utnyttelsesgrad** (% BYA)
F/K/I 1-2	--	60 %
B/F/K/O 1	--	60 %
B/F/K 1-2	9	50 %
B/F/K 3-6	--	60 %
B/F/K 7-11	9	50 %
B/F/K 12	10	60 %
B/F/K 13	9	50 %
B/F/K/O 2	9	60 %
B/F/K 14	10	60 %
B/F/K 15-18	9	50 %
B/F/K 19	9	50 %
Boligområder	6	25 %
Offentlig område	9	50 %
Allmennyttig formål	9	50 %
Gnr. 55 bnr. 291	9	50 %

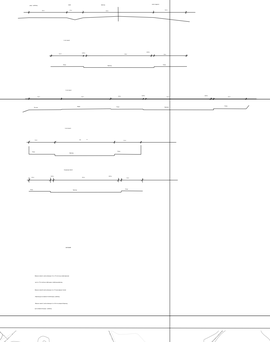
Forklaring:

- -- betyr at her er ingen maksimal byggehøyde fastsatt, disse skal fastsettes i forbindelse med at det utarbeides bebyggelsesplan/detaljplan. Høyden skal tilpasses omliggende bygninger og solforhold skal dokumenteres jmf bestemmelsene §4.2.1

Maks høyde regnes fra gjennomsnittlig terrengnivå, for tiltak i flomsonen regnes høyden i fra planert terreng når det er tatt hensyn til krav i NVE sitt flomsonekart nr.11/2001 delprosjekt Hauge.

N 6470800
N 6470600
N 6470400
N 6470200
N 6470000
N 6469800
N 6469600
N 6469400
E 34900
E 35100
E 35300
E 35500
E 35700
E 35900
E 36100
E 36300
E 36500
E 36700





TEGNFORKLARING

Plandata

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Privat veg
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Kontor/Industri
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål
- Område med flomfare
- Område med flomfare
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegring / fysisk sperre
- Stengning av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Reguleings- og bebyggelsesplan - påskrift

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 16.07.2024
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:2000
0 20 40 60 80 m

N

AREALPLAN ETTER PBL AV 1985

Reguleringsplan for Hauge sentrum

med tilhørende reguleringsbestemmelser

Sokndal kommune

Nasjonal arealplan-ID
1111_2009001

Plantype:
Detaljregulering
Forslagsstiller:
Sokndal kommune
Saksnummer:
07/712

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon	Saksnr	Dato
Innlagt støttemur	23/526	16.07.2024
Justering av formålet annen veggrunn i plankart	24/241	24.05.2024

Kunngjøringsdato for planvedtak:
Dato for siste revisjon av plankart: 16.07.2024

	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	Kommunestyret	77/09	07.12.2009	
4. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		56/09	30.09.2009	
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		23/09	25.03.2009	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		46/08	21.05.2008	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		10/07	28.02.2007	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Asplan Viak

Sokndal Kommune
Adresse Gamlevn 20, 4380
Telefon 51 47 06 00

Utskriftsdato: 02.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Sokndal Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1111 **Gårdsnr.:** 56 **Bruksnr.:** 62
Adresse: Teigstien 2, 4380 HAUGE I DALANE
Referanse: 36260012

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Dalane sorenskriverembete
Dagbøker. 1213 1973

E R K L Æ R I N G.

Jeg, Reidar Kopperud, erklærer herved at skifting av 4 stk. vinduer og 2 stk. ytterdører og oppføring av garasje på min eiendom, gnr.56, bnr.62 i Sokndal, ikke skal medføre økte utgifter for kommunen ved eventuell gjennomføring av gjeldende reguleringsplan.
Det henvises til bygn.råd sak 98/73.

Denne erklæringen blir å tinglyse på min eiendom gnr.56, bnr.62 i Sokndal kommune.

Hauge i Dalane, 11/5-73

Reidar Kopperud

Reidar Kopperud

Vitner:

1. Per Axdal

2. Ingunn Haaland

Dalane sorenskrivarembete
Dagbok nr. 3450 1977

E R K L Æ R I N G.

Reidar Stene,	eier av Åhagen	Gnr. 56	bnr.	187
Joakim Haaland,	"eier" av Åhagen	" 56	"	77
Martin O. Vatland,	eier av Flattun	" 56	"	180
Trygve B. Solli,	eier av Mariero	" 56	"	182
Sigurd Toks,	eier av Elveflat	" 56	"	68
Reidar Kopperud,	eier av Breidablikk	" 56	"	62
Selmer Mydland,	eier av Teigen	" 56	"	91
Johannes Netland,	eier av Aasvold	" 56	"	100
Ernst Berntsen,	eier av Bøen	" 56	"	64
Emilie Selebø,	eier av Slettebøe	" 56	"	54

alle i Sokndal, tillater at Teigstien asfalteres og erklærer herved - da vi ikke ønsker utvidelse av vegbredden inn på vår eiendom - ikke å kreve noen erstatning for eventuell skade på våre gjerder, hekker eller eiendom forøvrig, som følge av senere snebrøyting eller annet kommunalt arbeid i og på vegen.

Denne erklæring kan tingleses på gnr. 56 bnr. 187, 77, 180, 182, 68, 62, 91, 100, 64, 54 i Sokndal.

Hauge i Dalane, 23/9 1977

Reidar Stene
Reidar Stene

Joakim Håland
Joakim Haaland

Martin O. Vatland
Martin O. Vatland

Trygve B. Solli
Trygve B. Solli

Sigurd Toks
Sigurd Toks

Reidar Kopperud
Reidar Kopperud

Selmer Mydland
Selmer Mydland

Johannes Netland
Johannes Netland

Ernst Berntsen
Ernst Berntsen

Emilie Selebø
Emilie Selebø

Til vitterlighet:

Bjørg Aasen

Helen Axdal

gr

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	J.nr.
SOKNDAL	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	56	417	
	Bruksnavn/adresse	RV44	
Areal (m^2)	10313.4		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

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

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

Dato for for-retningen	18.11.98
Rekvirent	Statens vegvesen Rogaland
Bestyrer	Amund Nilsen
Forretning	Kartforretning over gnr.56,bnr.417(rv44).Under kartforretningen vart grensene for eigedomen fastlagt. Forretningen berører følgende gnr./bnr.: 56/168,56/155,56/156,56/113,56/101,56/129,56/131 56/125,56/118,56/36,56/221,56/68,56/62,56/12,56/2219, Eigedomen er offentlig vegareal. 56/165,56/59,56/8,56/30, ~~56/8~~ Eigedomen er oppretta som GABeigedom.Det skal ikkje opprettast eige grunnboksblad for eigedomen. 56/166, 56/65, 56/167, 56/337 56/120, 56/122, 56/60, 56/376, 56/179, 56/46, 56/45 56/193, 56/89, 56/229, 56/1, 56/257, 56/94.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stavanger	13.01.2000	Ingvar Espeland	Amund Nilsen Amund Nilsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST 08 JUNI 2001 SORENSKRIVEREN I DALANE Dagboknr.: 1684

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 1684 Tinglyst: 08.06.2001 Emb. 042
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SOKNDAL KOMMUNE
Teknisk etat
4380 Hauge i Dalane

Rett kopi

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
56	417	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 38341 Y 14263 Z

Jnr

Kartblad: AQ008-1-02 | X | Landsnett

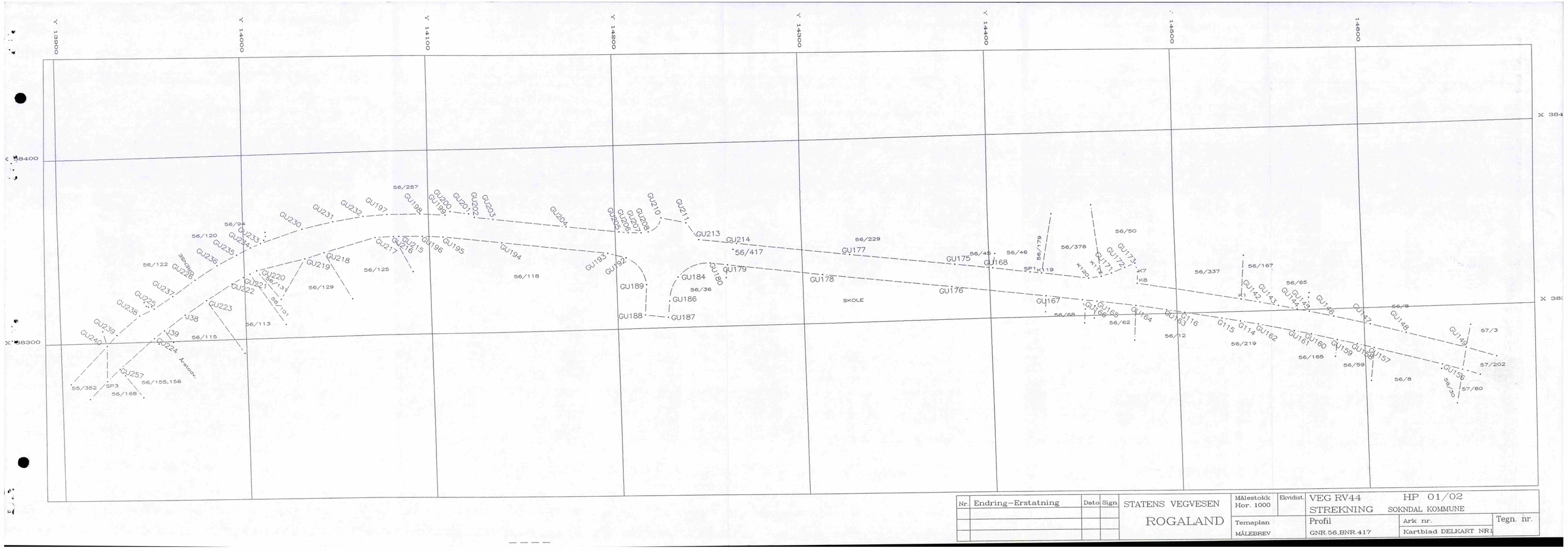
Målebrev nr

Målestokk: 1:1000

Areal: 10313.4 M²

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
GU240	Grensepunkt (gen.)	38298.36	13924.88	8.00	
GU239	Grensepunkt (gen.)	38304.20	13930.34	16.21	
GU238	Grensepunkt (gen.)	38314.43	13942.91	8.70	
GU225	Grensepunkt (gen.)	38317.97	13950.85	12.12	
GU237	Grensepunkt (gen.)	38324.49	13961.08	14.95	
GU226	Grensepunkt (gen.)	38333.02	13973.36	14.10	
GU236	Grensepunkt (gen.)	38340.40	13985.37	12.04	
GU235	Grensepunkt (gen.)	38345.80	13996.13	8.51	
GU234	Grensepunkt (gen.)	38349.49	14003.79	5.88	
GU233	Grensepunkt (gen.)	38351.63	14009.26	23.68	
GU230	Grensepunkt (gen.)	38358.85	14031.81	16.97	
GU231	Grensepunkt (gen.)	38362.32	14048.42	16.47	
GU232	Grensepunkt (gen.)	38364.71	14064.72	12.89	
GU197	Grensepunkt (gen.)	38365.36	14077.60	17.82	
GU198	Grensepunkt (gen.)	38365.29	14095.41	13.66	
GU199	Grensepunkt (gen.)	38364.42	14109.04	3.27	
GU200	Grensepunkt (gen.)	38366.23	14111.76	10.02	
GU201	Grensepunkt (gen.)	38364.81	14121.68	3.61	
GU202	Grensepunkt (gen.)	38362.85	14124.70	10.04	
GU203	Grensepunkt (gen.)	38361.55	14134.66	39.44	
GU204	Grensepunkt (gen.)	38356.44	14173.76	28.64	
GU205	Grensepunkt (gen.)	38352.82	14202.17	4.97	
GU206	Grensepunkt (gen.)	38352.18	14207.09	6.95	
GU207	Grensepunkt (gen.)	38351.93	14214.04	3.88	
GU208	Grensepunkt (gen.)	38352.34	14217.91	11.24	-8.00
GU210	Grensepunkt (gen.)	38359.83	14225.02	13.59	
GU211	Grensepunkt (gen.)	38356.70	14238.25	11.48	
GU213	Grensepunkt (gen.)	38347.30	14244.85	20.40	
GU214	Grensepunkt (gen.)	38344.68	14265.08	60.95	
GU177	Grensepunkt (gen.)	38336.90	14325.52	56.60	
GU175	Grensepunkt (gen.)	38329.77	14381.67	20.37	
GU168	Grensepunkt (gen.)	38327.20	14401.88	20.26	
SP1	Grensepunkt (gen.)	38324.48	14421.96	6.20	
K119	Grensepunkt (gen.)	38323.78	14428.12	25.38	
K120	Grensepunkt (gen.)	38320.26	14453.25	6.82	
K112	Grensepunkt (gen.)	38321.07	14460.02	5.78	
GU171	Grensepunkt (gen.)	38322.72	14465.56	7.76	
GU172	Grensepunkt (gen.)	38325.53	14472.79	5.96	
GU173	Grensepunkt (gen.)	38327.75	14478.32	4.89	
K7	Off.gkj. grensemerke	38323.04	14479.64	6.27	
K8	Off.gkj. grensemerke	38316.79	14479.15	56.23	1500.00
K1	Off.gkj. grensemerke	38306.76	14534.47	10.22	
GU142	Grensepunkt (gen.)	38304.80	14544.50	10.15	
GU143	Grensepunkt (gen.)	38302.69	14554.43	10.19	
GU144	Grensepunkt (gen.)	38300.49	14564.38	6.72	
GU145	Grensepunkt (gen.)	38298.97	14570.92	13.34	
GU146	Grensepunkt (gen.)	38295.91	14583.90	19.97	
GU147	Grensepunkt (gen.)	38291.06	14603.28	19.68	
GU148	Grensepunkt (gen.)	38285.88	14622.27	33.14	
GU149	Grensepunkt (gen.)	38276.75	14654.12	12.28	
SP6	Grensepunkt (gen.)	38264.71	14651.73	11.20	
GU156	Grensepunkt (gen.)	38267.97	14641.01	37.44	
GU157	Grensepunkt (gen.)	38278.06	14604.96	9.36	
GU158	Grensepunkt (gen.)	38280.40	14595.90	10.88	
GU159	Grensepunkt (gen.)	38283.02	14585.34	14.22	
GU160	Grensepunkt (gen.)	38286.59	14571.58	9.40	
GU161	Grensepunkt (gen.)	38288.72	14562.42	19.71	
GU162	Grensepunkt (gen.)	38292.88	14543.16	9.69	
G114	Off.gkj. grensemerke	38294.79	14533.66	10.04	
G115	Off.gkj. grensemerke	38296.66	14523.80	20.06	
G116	Off.gkj. grensemerke	38300.32	14504.07	9.84	
GU163	Grensepunkt (gen.)	38302.04	14494.39	16.59	
GU164	Grensepunkt (gen.)	38304.82	14478.03	21.03	
GU165	Grensepunkt (gen.)	38307.67	14457.20	7.84	
GU166	Grensepunkt (gen.)	38308.60	14449.41	19.49	
GU167	Grensepunkt (gen.)	38311.31	14430.11	50.88	
GU176	Grensepunkt (gen.)	38317.72	14379.64	69.54	
GU178	Grensepunkt (gen.)	38326.51	14310.66	51.24	
GU179	Grensepunkt (gen.)	38333.16	14259.85	9.43	
GU180	Grensepunkt (gen.)	38334.45	14250.50	19.69	-20.00
GU184	Grensepunkt (gen.)	38327.31	14233.00	14.04	-20.00
GU186	Grensepunkt (gen.)	38314.46	14228.10	8.88	
GU187	Grensepunkt (gen.)	38305.64	14227.10	12.37	
GU188	Grensepunkt (gen.)	38307.20	14214.83	16.58	
GU189	Grensepunkt (gen.)	38323.73	14216.01	19.19	-17.00
GU192	Grensepunkt (gen.)	38338.56	14205.47	10.18	
GU193	Grensepunkt (gen.)	38341.40	14195.70	57.25	
GU194	Grensepunkt (gen.)	38348.66	14138.91	31.57	
GU195	Grensepunkt (gen.)	38352.45	14107.57	11.26	
GU196	Grensepunkt (gen.)	38353.08	14096.33	12.64	
GU215	Grensepunkt (gen.)	38353.25	14083.68	2.88	
GU216	Grensepunkt (gen.)	38353.26	14080.80	10.03	
GU217	Grensepunkt (gen.)	38352.97	14070.78	28.66	
GU218	Grensepunkt (gen.)	38345.57	14043.10	10.70	
GU219	Grensepunkt (gen.)	38342.59	14032.83	26.70	
GU220	Grensepunkt (gen.)	38336.98	14006.72	4.06	
SP2	Grensepunkt (gen.)	38335.28	14003.03	4.03	
GU221	Grensepunkt (gen.)	38333.60	13999.37	7.01	
GU222	Grensepunkt (gen.)	38330.28	13993.19	16.48	
GU223	Grensepunkt (gen.)	38321.67	13979.13	13.89	
J38	Grensepunkt (gen.)	38314.11	13967.48	14.06	
J39	Grensepunkt (gen.)	38305.93	13956.05	6.87	
GU224	Grensepunkt (gen.)	38301.95	13950.45	25.06	
GU257	Grensepunkt (gen.)	38285.70	13931.38	9.50	
SP3	Grensepunkt (gen.)	38279.23	13924.43	19.13	

Vesla/Geonor



Nr.	Endring–Erstatning	Dato	Sign.

STATENS VEGVESEN
ROGALAND

Målestokk Hor. 1000
Ekvidist.
Temaplan
MÅLEBREV

VEG RV44 HP 01/02
STREKNING SOKNDAL KOMMUNE
Profil
GNR.56,BNR.417
Ark nr.
Kartblad DELKART NR1
Tegn. nr.

enova

Energiattest



Adresse **Teigstien 2, 4380 HAUGE I DALANE**	
Dato for energimerking **29.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341192**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171331641**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **223,84**

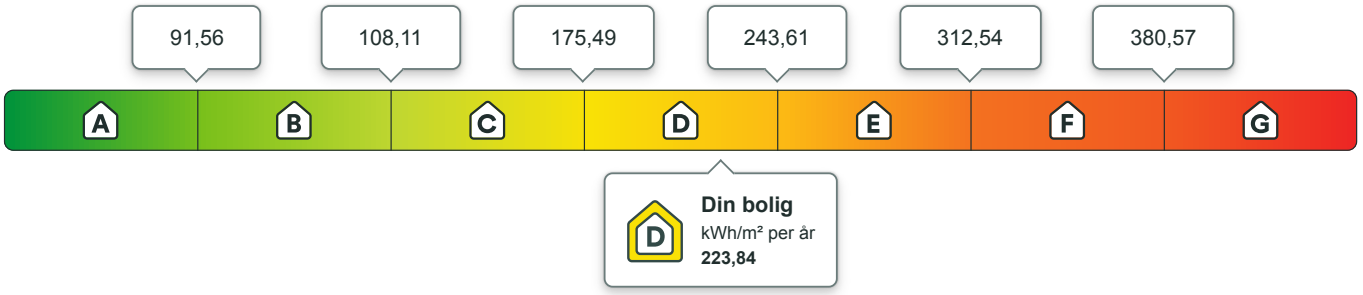
Teigstien 2, 4380 HAUGE I DALANE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
26 541,56	**202,98**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Teigstien 2, 4380 HAUGE I DALANE

Detaljering

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

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

Teigstien 2, 4380 HAUGE I DALANE

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

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.