Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Øklandsvegen 546, 5551
AUKLANDSHAMN

SVEIO kommune

gnr. 32, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19953-2241 **Referansenummer:** RW2035

Foretak: Knutsen Takst AS **Takstingeniør:** Arnfinn Knutsen

Medlem av NITO

KNUTSEN TAKST AS

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

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.
Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.
Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere.
Vi utfører takstoppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Medlem av

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje, hovedetasje og loft.
Det er oppført en frittstående garasje.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltakkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdør i teak.
Malt ytterdør av tre i vaskerom.
Malt leddport av tre i garasje.
Altandører av teak med 2-lags glass.
Altan er bygget av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater av tradisjonelle materialer.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er montert peisovn med kleberstein i stue. Elementpipe.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendige dører av varierende alder og varierende utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje:
Det er gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Badet har dusjkabinett, servant og toalett.

Vaskerom:
Det er malt mur på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad hovedetasje:
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med heldekkende vask og toalett.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegget for vann i boligen er med kobberrør.
Hovedstoppekran er plassert bak varmtvannsbereder i bod.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er tilgjengelig i lagerrom.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Det registreres fjell på eiendommen.
Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.
Grunnmur med betongelementer.
Forstøtningsmurer er av betong.
Terrenget skråner mot nord.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.
Septiktanken er av glassfiber.

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

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

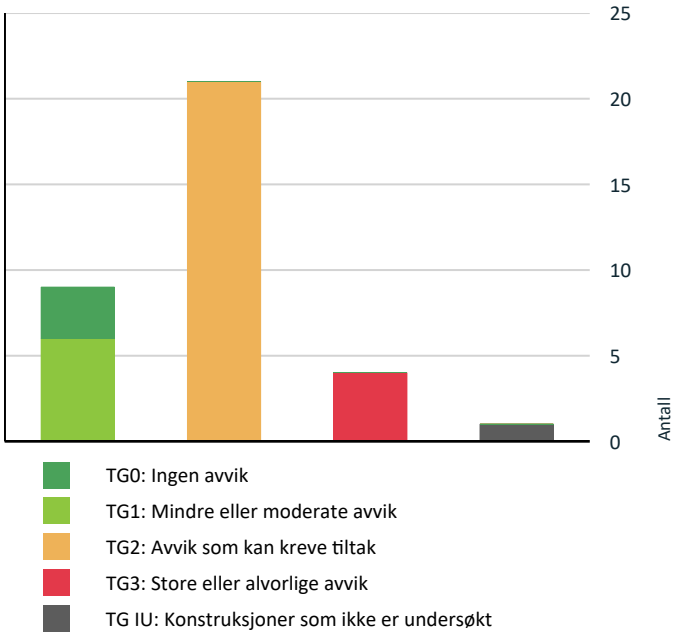
Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

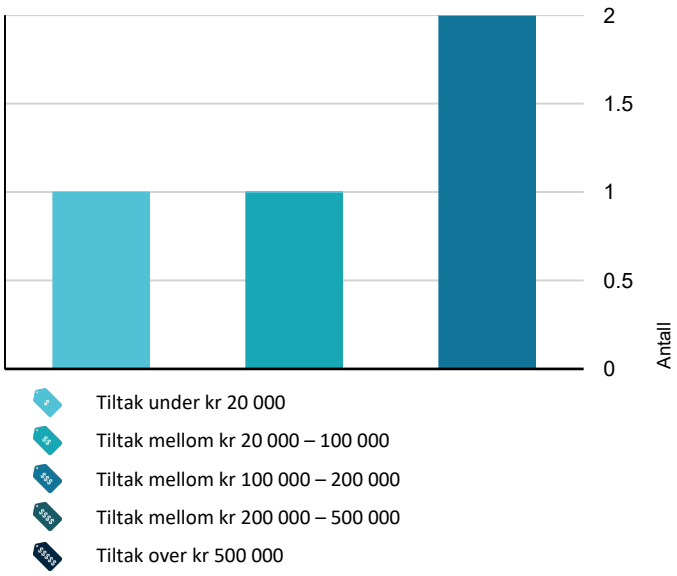
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
En nærmere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Snøfanger er et viktig tiltak for å redusere risikoen for snøras fra taket og skader som følge av dette.
Uten snøfanger kan store snømengder og is falle ned fra taket, noe som kan skade folk, biler eller bygningens fasade.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført på tradisjonell måte etter lokal byggeskikk, uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

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

Det er ikke spalte for lufting mellom panel over hovedinngangen og fasadekledning.
Det ble registrert svertesopp på utvendig fasade.

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.

I tillegg til at svertesoppen er skjemmende, kan kraftig vekst svekke overflatebehandlingen og føre til fukt- og råteskader. Fjern alltid sopp før du maler. Dersom du maler over soppen, vil man få en levende organisme mellom malingslagene. Hvis denne trenger gjennom malingen, er det så å si umulig å bli kvitt soppen.



Det er ikke spalte for lufting mellom panel over hovedinngangen og fasadekledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inn og er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i soverom mot sør på loft er fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har passert normal levetid. Godt vedlikehold har gjort at vinduene er i god stand, alder tatt i betraktning.
Det er montert en list utenpå nedre kant av vinduer i underetasje. Her skal det være sålbenk med puss eller beslag, og ikke list. Listen vil føre til råte på nedre del av karm til vindu.
Vindu i soverom mot sørøst har punktert glass.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduene bør vurderes for utskifting, da de har passert normal levetid og har redusert isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer.

Det bør monteres korrekt sålbenk med puss eller beslag under vinduene i underetasjen for å hindre at vann trekker ned mellom list og karm, noe som kan føre til fuktskader og råte på vinduskarmene.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råteskader, varmetap og redusert levetid på vinduene.


Det er montert en list utenpå nedre kant av vinduer i underetasje.

TG 2 Dører

Hovedytterdør i teak.
Malt ytterdør av tre i vaskerom.
Malt leddport av tre i garasje.
Altandører av teak med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.


Ytterdør i vaskerom har råteskade.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er bygget av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 89 cm.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Søyler under altan har skjevhet som følge av svikt i forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Søyler under altanen bør rettes opp, og forstøtningsmuren må utbedres for å hindre videre svikt.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skjevhet og svekket bæreevne, noe som kan føre til konstruksjonsskader eller sammenbrudd.


Søyle under altan har skjevhet

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater av tradisjonelle materialer.
Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminat på gulv i hall i underetasje har slitt langsgående skjøt, som følge av at laminat er lagt på ujevnt underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller på gulv er vurdert med tilfeldige målinger innvendig i hvert rom og ikke totalt pr etasje. Det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.
Det ble målt 16 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetasje.
Det ble målt 25 mm høydeforskjell på gulv i gang i underetasje.
Plateskjøter på innvendig tak over garasje er ikke sparklet eller fuget.
Etasjeskille mellom garasje og oppholdsrom skal være gasstett.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Plateskjøter på innvendig tak over garasje må fuges eller sparkles for at konstruksjonen skal være gasstett.

TG 1 Pipe og ildsted

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Det er montert peisovn med kleberstein i stue. Elementpipe.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har ikke utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Rom som har vegger mot terreng fremstår som uinnredet.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av varierende alder og varierende utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Låsekasser er slitte.
Dørblader til dør i vaskerom, bad i underetasje og bod har hull.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Låsekasser kan byttes.
Dørbladet med hull må byttes for å utbedre avviket.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Det er gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Badet har dusjkabinett, servant og toalett.

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

Rommet har ikke sluk i gulv.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og vaskerom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og vaskerom uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Det er malt mur på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke membran i våtsoner.
Det er ikke mansjett i klemring i overgang mellom gulv og sluk. Det vil si at det ikke er tett overgang mellom gulv og sluk.
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.
Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og vaskerom uten å påvise unormale forhold.



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjkabinett, seksjon med heldekkende vask og toalett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

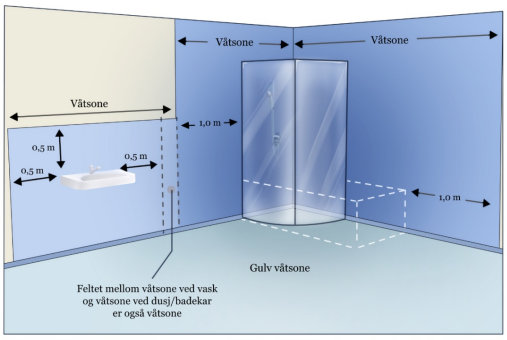
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er plassert i våtsone til dusj. Våtsone på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vannsprut på treverk kan forårsake fuktskade. Ved bruk av dusjkabinett er det ikke behov for tiltak.



Våtsoner i våtrom.

Tilstandsrapport



Dusjkabinett er plassert i våtsone til dusj.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke mulig å se om det er oppkant med membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk under dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjkabinett, seksjon med heldekkende vask og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sår i overflate til vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vasken fungerer med avviket.



Det er sår i overflate til vask.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking mot våtsone til dusj fra soverom, med fuktverdi på 8 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.
Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilerte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fronter på integrert kjøleskap er løse.
Innredningen begynner å bli slitt etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fronter på integrert kjøleskap bør festes eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.

Slitasje på innredningen kan medføre redusert levetid og funksjon, og det bør vurderes oppgradering eller utskifting på sikt for å unngå økte vedlikeholdskostnader.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegget for vann i boligen er med kobberrør.
Hovedstoppekran er plassert bak varmtvannsbereder i bod.
Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er tilgjengelig i lagerrom.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Det er ikke utført tilstandsanalyse av varmepumpen.
Vurderingen er kun basert på alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm med stikkontakt. Etter dagens forskrifter skal varmtvannsbereder ha fast tilkobling. Det anbefales fast tilkobling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

Spørsmål til eier

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

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Hovedsikringen løser ut ved lyn og torden.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales kontroll av det elektrisk anlegget.

Anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Det registreres fjell på eiendommen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med betongelementer.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevhet i forstøtningsmur med rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget skråner mot nord.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren. Det kan være behov for tiltak med terrengjustering.



Mangler fall fra mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

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

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.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er montert utvendig rømningsstige fra loft mot sør. Stigen tilfredstiller ikke dagens krav til rømnings-stige. Stige skal monteres enten 2 meter fra vinduer under, eller med brannskille/flammeskjerm mellom stigen og vinduet.
Inntil 5 meters høyde kreves ingen ryggbøyle på stige, men det er anbefalt. Over 5 meter opp til 7,5 meter er ryggbøyle påkrevd som fallbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Krav om rømningsvei har ikke tilbakevirkende kraft.



Det mangler returrekkverk på loft og håndløper på vegg i trapp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen er oppført med plasstøpt betong. Det er saltakkonstruksjon av tre. Taket er tekket med betongtakstein.
Det er ikke montert garasjeporter.
Garasjen er kun enkelt beskrevet. Den er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført.
Tilstandsgrad settes derfor ikke.

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

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

Medlem av NITO

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

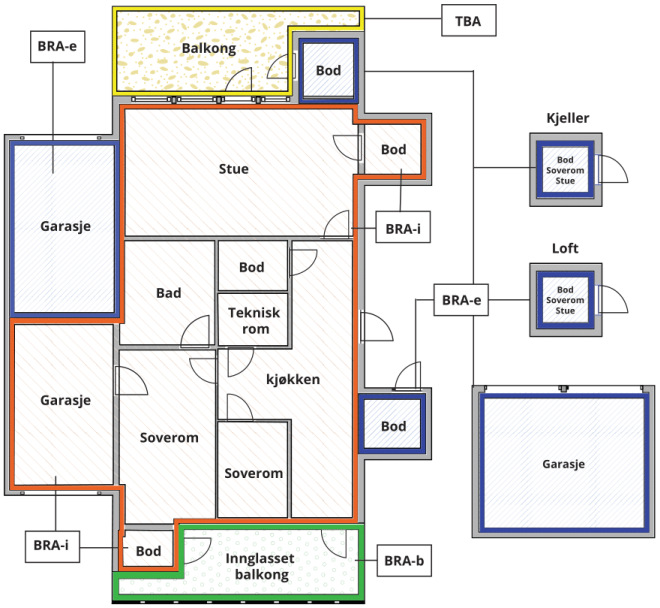
Hva er måleverdig areal?

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)**
Underetasje	81			81	
Hovedetasje	86			86	26
Loft	25			25	
SUM	**192**				**26**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall, gang, garasje, soverom, bad, vaskerom, bod, bod 2, lagerrom		
Hovedetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje					
Loft		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje har ikke måleverdige arealer på grunn av at når det ikke er montert garasjeporter. Gulvarealet i garasjen ble målt til 63 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Øystein Lindanger Halleland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	32	102		0	1777.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øklandsvegen 546

Hjemmelshaver
Halleland Øystein Lindanger

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning. Stoppekran og V/A- anlegg utenfor boligen er ikke vurdert.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med ukjent løsning for overløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.10.1982		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0367/25

Selger 1 navn
Øystein Lindanger Halleland

Gateadresse
Øklandsvegen 546

Poststed	Postnr
AUKLANDSHAMN	5551

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0367/25

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Får mus i garasjen av og til i fela men ikke noe mer

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0367/25

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0367/25

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0367/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Halleland	bc313f704b1278438f0298582abf5bdde526d100	15.01.2026 20:10:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0367/25

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nabolagsprofil

Øklandsvegen 546

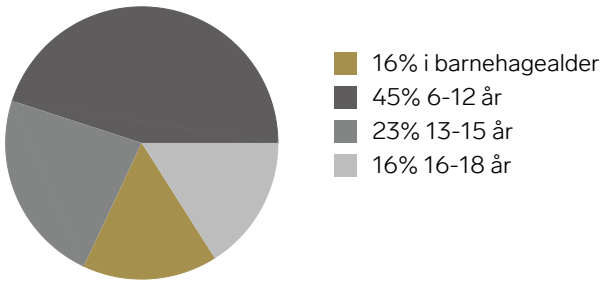
Offentlig transport

Vestvik Linje 632	2 min 0.2 km
Haukås terminal Linje 157, NW400, 700	7 min 7.9 km
Buavåg ferjekai Linje 1030	12 min 11.4 km
Stord Lufthamn Sørstokken	38 min

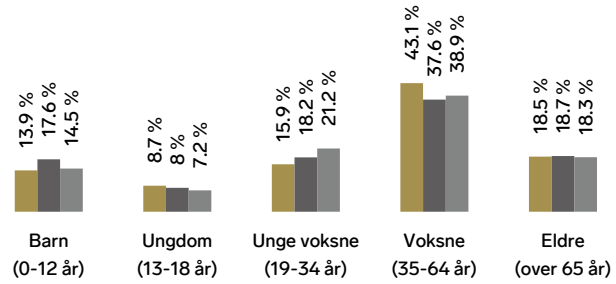
Skoler

Auklandshamn skule (1-7 kl.) 35 elever, 4 klasser	3 min 2.9 km
Sveio skule (1-10 kl.) 519 elever, 24 klasser	11 min 12.1 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	31 min 35.7 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	31 min 36.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vestvik	196	110
Kommune: Sveio	5 775	2 900
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Førde barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 9.7 km
Sveio barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 12.4 km
Bua Kultur- og friluftsbarnehage (1-5 år) 23 barn	11 min 12 km

Dagligvare

Nærbutikken Auklandshamn Søndagsåpent	4 min 3.2 km
Joker Førde PostNord	9 min 9.8 km

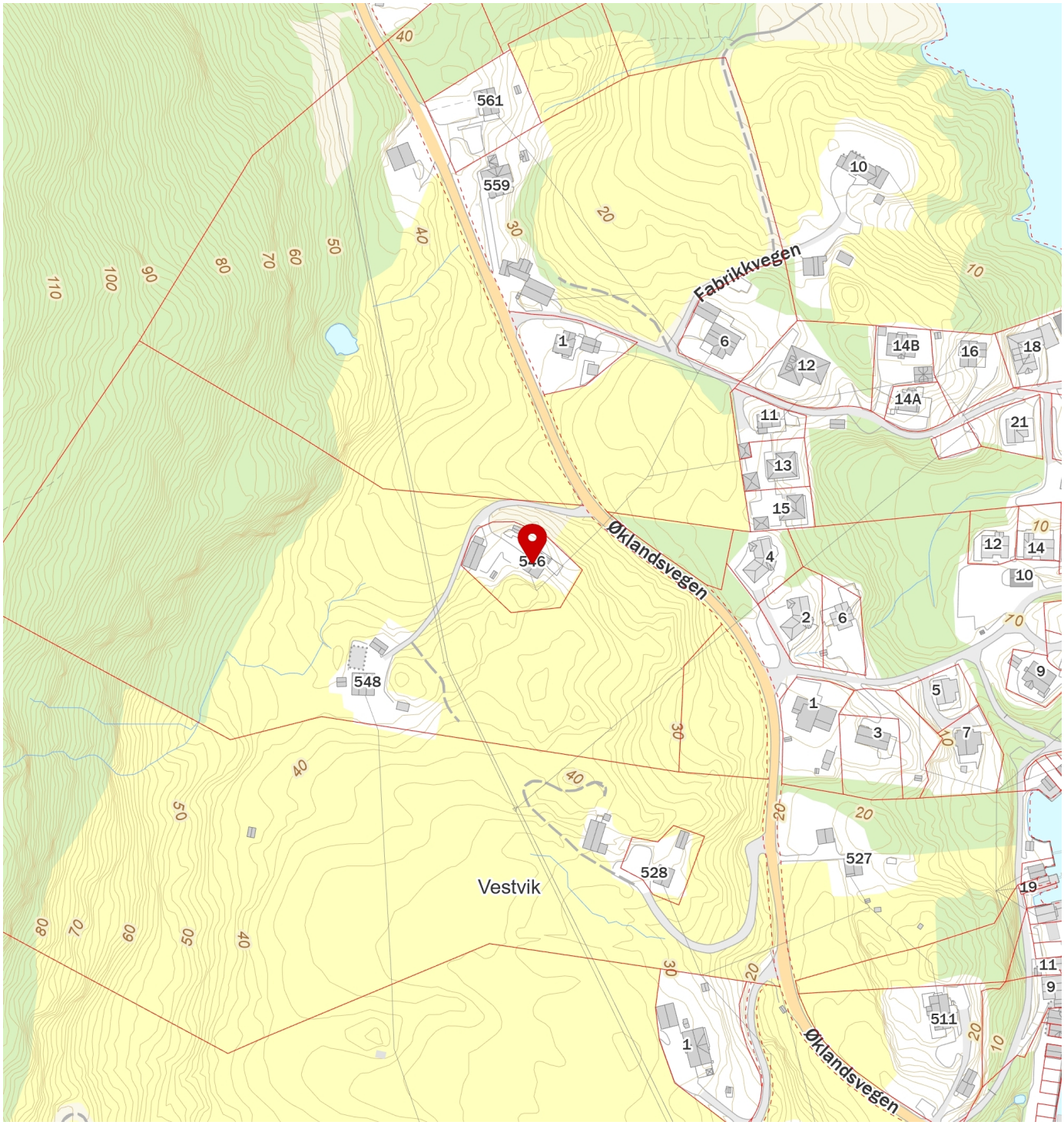
Sport

Auklandshamn skule Aktivitetshall, ballspill	3 min 2.9 km
Førde skule Aktivitetshall, ballspill	8 min 9.4 km
Heron Treningssenter	27 min
Trimeriet Haugesund	31 min

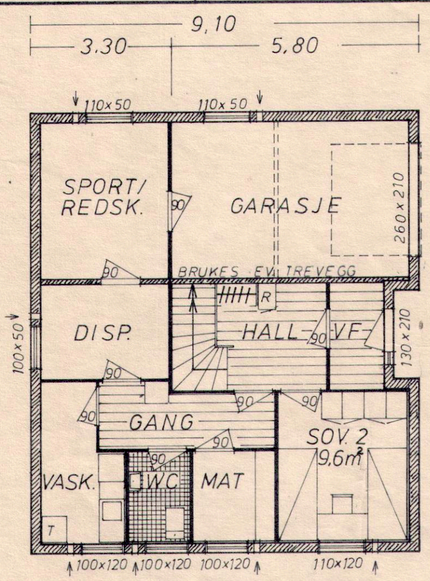
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

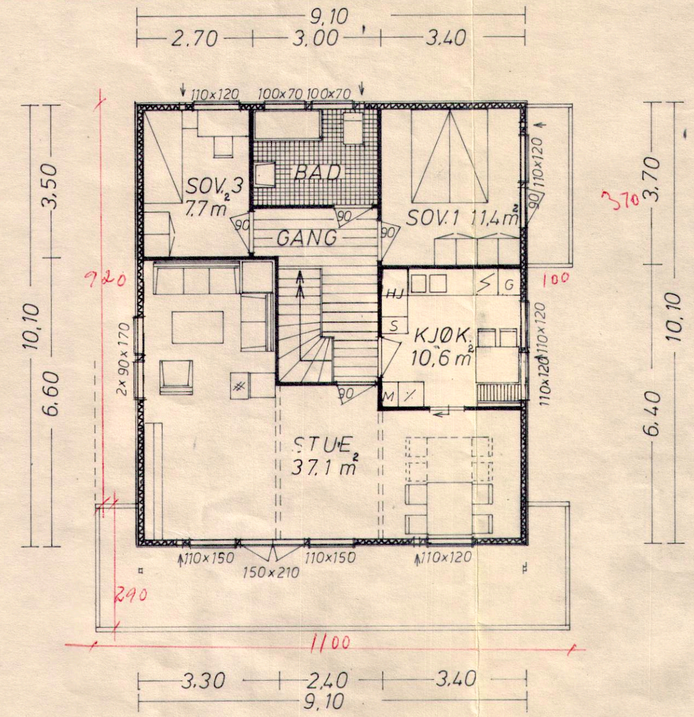




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



PLAN AV KJELLERETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

NTO. LEIEAREAL:

9,10 - (0,17 + 0,17) x 10,10 - (0,17 + 0,17) = 85,4

KJELLERETASJE:

SOV. 2	9,6
HALL	5,8
	15,4

AREALOVERSIKT:

BTO. AREAL AV HUSETS PRIMÆRE DELER:	
KJELLERET	50.6
1. ETASJE	85.6
LOFTSET	
SUM	136.2

SAMLET VINDUSAR AV HUSETS PRIMÆRE DELER:	
STUE	8.2
SOV. I	2,1
SOV. II	1,3
SOV. III	1,3
KJØKKEN	2,6
BAD / WC	2,6
GANG + ØVRIGE DEL AV KJELLER	2,8
SUM	20,9

VINDUSFLATE I % AV HUSETS PRIMÆRE DELER:

100 % x 20,9 / 136.2 = 15,3 %

BENYTTET FASADEUTFØRELSE:

ALT II - KRAV TIL 1/1-83 - 2 LAGS GLASS og 15 cm ISOLASJON - A - kval.

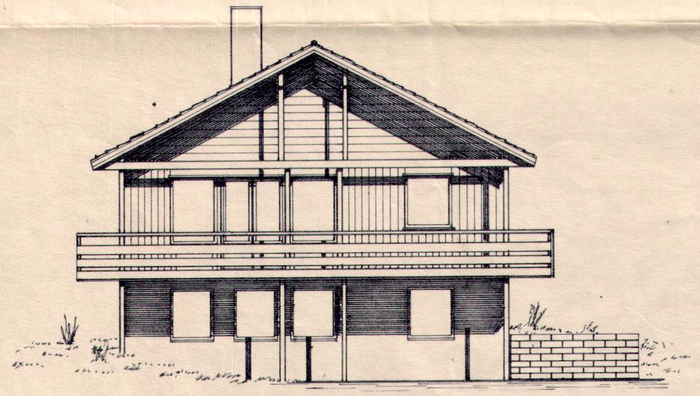
ANNEN ISOLASJON:

GULV I 1.ETASJE: 15 cm B-kvalitet, med tillegg av 5 cm isolasjon inntil ca 30 cm fra yttervegg.

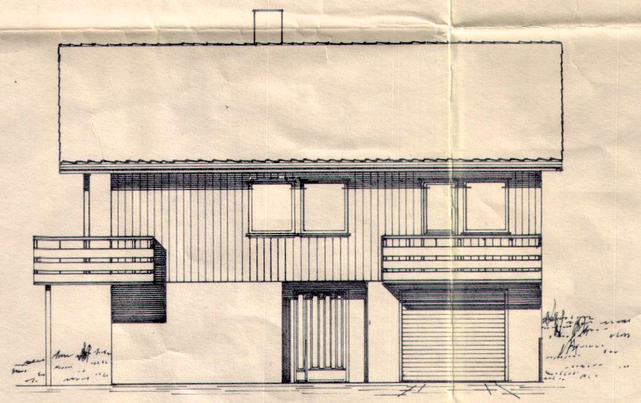
TAK (over 1. etasje) - andre bjelkelag: 20 cm B-kvalitet m/papir

GRUNNMUR:

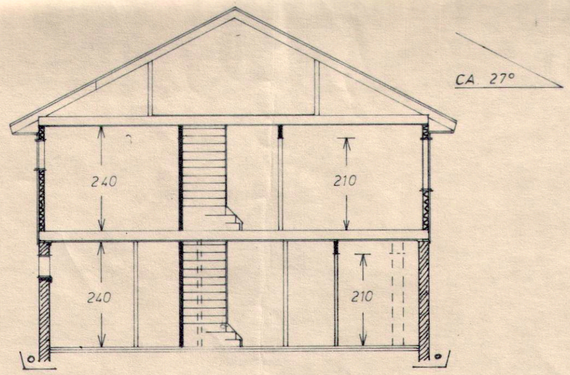
FORUTSETTES OPPFØRT I LECABLOKKER - krav til frostfri kjeller. (VED EVENT. INNRED. AV ROM I KJELLER, SKAL YTTERVEGG ISOLERES, OG EVENT. SKILLEVEGGER MOT KALDERE ROM.)



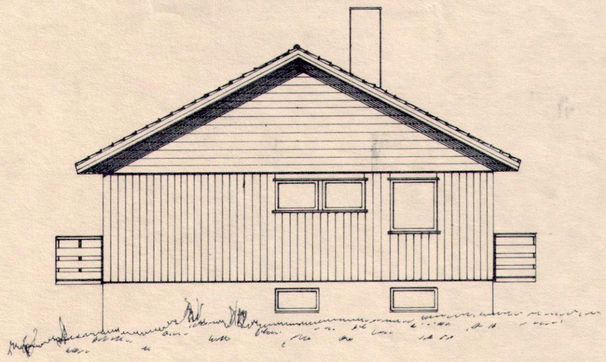
FASADE MOT NORD



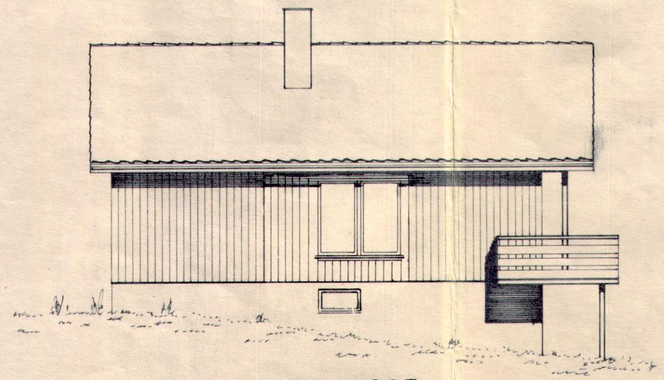
FASADE MOT VEST



SNITT



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

NÅV. TERRENG ER STORT SETT IDENTISK MED DET SOM FRAMGÅR AV TEGNING.
FERDIG TERRENG = RØD STREK

APPROBERT
SVEIO KOMMUNE
Byggingsrådet 24/2-84

BYA = 119 m²

ENEBOLIG m/GARASJE

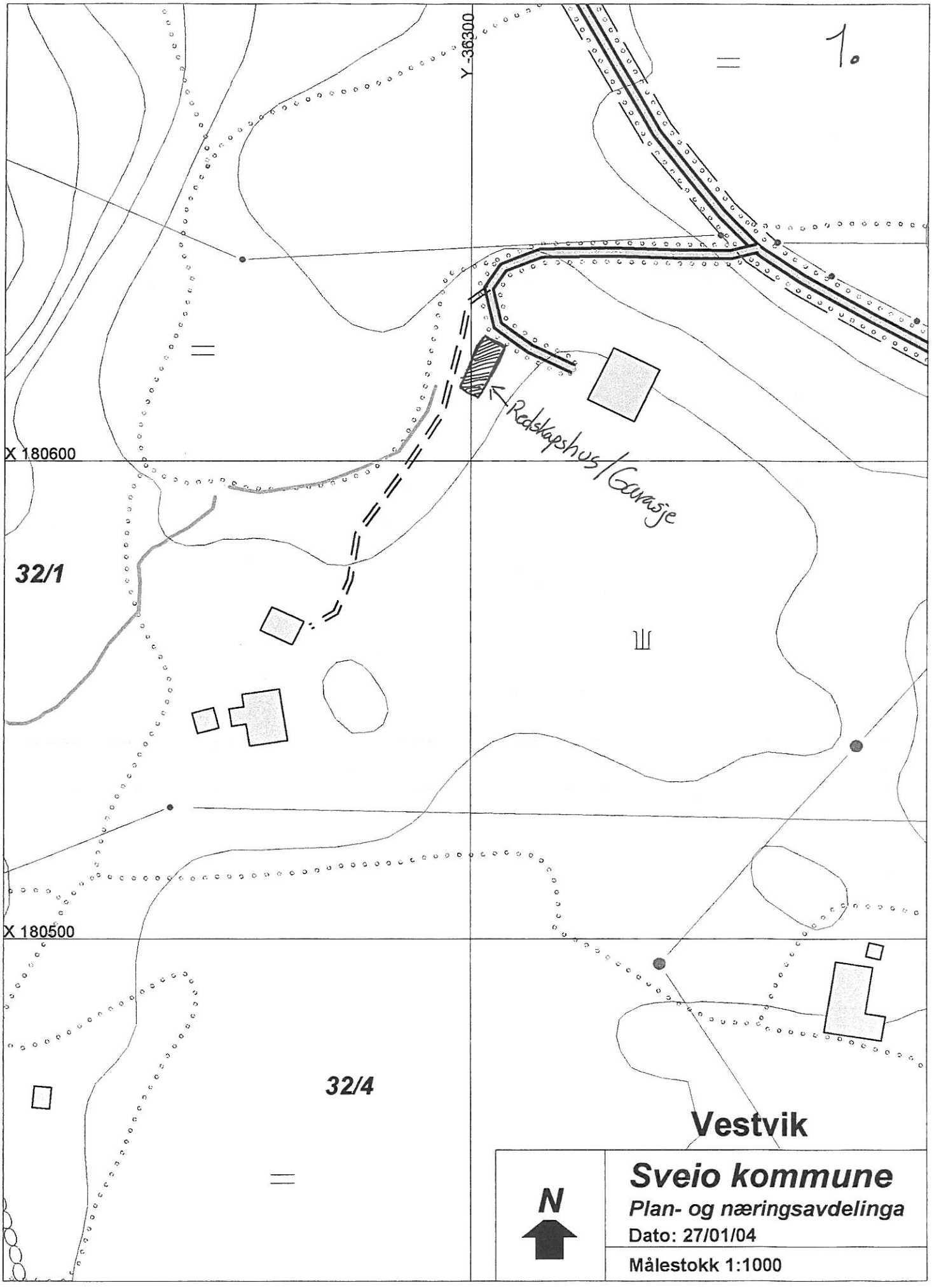
TYPE AU 85 - 4 + 15 - 4 B

Dato 8/10-82	Konstr./Tegnet S.B.N.	Tracet	Målestokk 1:100	REV. 9/3-84 KJØK. + VINDUER
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

BYGGH.: OLE NORVALD YTRØY
STED: Gnr. 32, bnr. 1 VESTVIK SVEIO

Erstatning for:	Erstattet av:
	A. UTVIK A/S Tlf. (047) 43111 4262 AVALDSNES

Henvisning: | Beregning:


Y -36300
X 180600
X 180500
32/1
32/4
Redskapshus/Garasje
Vestvik
N
Sveio kommune
Plan- og næringsavdelinga
Dato: 27/01/04
Målestokk 1:1000

Melding om tiltak

etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om sakshandsaming og kontroll (SAK)

Stempel

Bygningsnr. (skal fyllast ut av kommunen)

Saksnr. i kommunen

SVEIO KO
Arkiv sak 04/ 31 C-1
29 MAI 2014
04/352 C
Arkiv X 321.1 Saksnr. RES

Til kommune: (Melding med vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Sveio

Går tiltaket ut over eksisterande eller framtidige arbeidsplassar? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendast til Arbeidstilsynet.

Meldinga gjeld

Eigedom/ byggjestad

Gnr. 32 | Bnr. 1 | Festenr. | Seksjonsnr.

Adresse Vestvik | Postnr 5551 | Poststad Åkrehamn

Type tiltak SAK § 2

☐ Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)

☐ Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)

☐ Mindre byggjearbeid på bustadeigedom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)

Spesifiser kort kva slags type tiltak

Traktor / Redskapshus/Garasje

Førehandskonferanse

Pbl § 93 a

Førehandskonferanse er halden ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, legg ved referat

Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd
SAK § 21 nr. 1 e

Estetisk utforming og tilhøvet til miljøet omkring.

Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☒ Utbyggingsplan — Set kryss for eksisterande plan

Spesifiser nærmare Skisse Kegningar

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/utbyggingsplan - grei ut | Tillaten ytnyttingsgradgrad

Utrekningsreglar i reguleringsplan

☐ Prosent av utbygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent av tomteutnytting (% TU) ☐ Anna

Oppmålt tomt

☐ Ja ☒ Nei

Tomteareal

Busetnaden - storleik og grad av utnytting

	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum
Tal på etasjar (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bruttoareal (NS 3940)	m²	69 m²	69 m²

Utrekna utnyttingsgrad på grunn av tiltaket

Vis utrekning av utnyttingsgrad

© NBR nr. 5153 Juni-2001

For bygningsopplysningar, eigedomskart og oppmålingsstatus, sjå matrikkelrapport under bygningsopplysningar.
Sondre Natås Strand 16.01.2026 - kl. 07:37

Planstatus: Eigedomen gnr. 32 bnr. 102 ligg i kommuneplanen for Sveio kommune i LNF-spreidd, dvs. landbruk- natur- og friluftsområde der spreidd bustadbygging kan tillatast i etter Kommuneplanens § 5.2.1. Kommuneplanen sine føresegner for slike område gjeld.
Sondre Natås Strand 16.01.2026 - kl. 07:43

Bygningsteikningar: Det er ikkje funne registrerte teikningar av garasje/reiskapshus. Situasjonskart med innteikna garasje er lagt ved.
Sondre Natås Strand 16.01.2026 - kl. 07:44

Ferdigattest/mellombels bruksløyve: Det er ikkje søkt om/gjeve FA/MB for heilårsbustaden. Grunna bygningen sin alder er dette ikkje lenger aktuelt. Garasje/reiskapshuset er godteke som innmeldt tiltak, utan krav om avslutning med FA/MB ved ferdigstilling.
Sondre Natås Strand 16.01.2026 - kl. 07:44

Vegnettinformasjon: Eigedommen grensar til felles privat veg og har tilkomst via denne over naboeigedom. Sveio kommune kjenner ikkje til evt. avtale om vegrett.
Sondre Natås Strand 16.01.2026 - kl. 07:45

KOMMUNEPLAN SVEIO KOMMUNE 2011-2023

AREALDELEN

Noverande / Framtidig

Nr 1 - Bygningar og anlegg

- B_# / B_# — Bustader
- H_# / H_# — Fritidsbustader
- O_# / O_# — Offentleg eller privat tenesteyting
- PA_# / PA_# — Aktivitetssenter
- FT_# / FT_# — Fritids- og turistformål
- M_# / M_# — Råstoffutvinning
- SKJ / SKJ — Skjelsanduttak
- N_# / N_# — Næring
- SK_# / SK_# — Idrettsanlegg - Skytebane
- NA_# / NA_# — Naust
- VF_# / VF_# — Høgdebasseng med trase
- E_# / E_# — Energiproduksjon
- BFK_#/BH_# — Kombinert byggje- og anleggsformål

Nr 2 - Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdsleanlegg, veg
- Teknisk infrastruktur, vassverk

Nr 3 - Grøntstruktur

- Friområde

Nr 4 - Forsvaret

- FO — Forlegning/leir

Nr 5 - Landbruk-, natur- og friluftsformål og reindrift

- LNF — Landbruk, Natur- og Friluftsområde
- LNF-L — Landbruksområde
- LNF-N — Naturområde
- LNF-F — Friluftsområde
- SB-# — Spreidd bustadbygging

Noverande / Framtidig

Nr 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

- HAMN_# / HAMN_# — Hamneanlegg, farleier
- SH_# / SH_# — Småbåthamn

- KL — Fiske-/kaste- og låssetjingsplassar
- TR_# — Fiske - trålfelt
- GY_# — Gyteområde
- FI_# — Fiskeområde
- A_# — Akvakultur
- Friluftsområde
- Kombinerte formål - Opplag

Omsynssoner

- Faresone - Høgspent
- H 110 — Sikringsone - Nødslagsfelt drikkevatn
- H 510 — Sone med særlege omsyn - Landbruk
- H 530 — Sone med særlege omsyn - Friluftsliv
- H 540 — Sone med særlege omsyn - Grønstruktur
- H 560 — Sone med særlege omsyn - Naturvern
- H 570 — Sone med særlege omsyn - Kulturmiljø
- H 720 — Bandleggingsone - Naturvern
- Vidareføring av reguleringsplan

Noverande / Framtidig

Linjesymbol

- Avgrensinga til planen
- Formålsgrense
- Omsynssonegrense
- Fjernveg
- Fjernveg, tunnel
- Hovudveg
- Samleveg
- Tilkomstveg
- Gang-/sykkelveg
- Byggjegrense
- Skipslei
- Turveg

TEMAKART til arealdelen

Støysonekart ligg som vedlegg 4a og 4b i føresegnene til planen.
Oversikt over automatisk freda kulturminne visast som søkbar funksjon på http://askeladden.ra.no/sok.

SAKSHANDSAMING ETTER PBL

KOMMUNEPLAN ETTER PBL AV 2008	SAKSNUMMER	DATO	SAKSHANDSAMAR
Revisjon			
Kommunestyrevedtak			
3. gongs handsaming		19.09.2011	Åse Aleheim
Offentleg ettersyn frå 30.06.2011 til 28.08.2011			
2. gongs handsaming	HTN-042/11	20.06.2011	Åse Aleheim
Offentleg ettersyn frå 18.11.2010 til 31.01.2011			
1. gongs handsaming	HTN-062/10	15.11.2010	Åse Aleheim
Kunngjering av oppstart av planarbeidet	KOM-047/08	17.04.2008	

Kartprodusent
Omega IAT

Eigar av planen
Sveio kommune

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart:	FKB/N50
Dato for basiskart:	2009
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høgdegrunnlag:	NN 54

Basiskartet er teikna med svak gråfarge
SOSI versjon: 4.2
Ekvidistanse: 20 m
Kartmålestokk: 1:30000

N

0 300 1200 m

Arealplan-ID
2011007

Y 2850000 Y 2900000 Y 3000000 Y 3050000

X 6630000 X 6625000 X 6620000 X 6615000 X 6610000 X 6605000 X 6600000

Tittelsnes · Einstadbovoll · Valevåg · Holsvika · Trollevassnibba · Bjørgvik · Valestrand · Ørevik · Lærdal · Straumøy · Slettene · Førdespollen · Auklandshamn · Eikeland · Vestvik · Tjernagel · Åsbu · Føgerland · Emberland · Emberlandsnipen · Lokna · Budvelgen · Bua · Kinn · Hovda · Rødspollen · Rød · Joavatnet · Bulvik · Selsåsvika · Framnes · Nonsli · Moldbrekka · Haukås · Hinderli · Nordskog · Elfravåg · Lyngholm · Lauvås · Sveio · Bjelland · Nese · Oa · Erve · Lid · Hovda · Dreng · Håvardsholm · Ålfjorden · Staupe · Hopsfjellet · Øvre · Vågen · Flatnes · Kvalvåg · Fjon · Apeland · Dyngjo · Eilerås · Lindøy · Vigdarvatnet · Furevatnet · Tveit · Vikse · Straumen · Viksefjorden · Ekrene · Vandaskog · Ryvarden fyr · Malsferdsvåg · Lynghom · Vigdarvatnet · Ålfjorden

FFNFA_1 … FFNFA_19 · A_1 … A_19 · TR_1 … TR_5 · FI_1 · FI_2 · GY_1 … GY_5 · SK_1 · N_1 … N_22 · B_1 … B_48 · H_1 … H_24 · O_1 … O_21 · V_1 … V_11 · GS_1 … GS_13 · SB-1 (6) … SB-46 (6) · SH_1 … SH_41 · HAMN_1 … HAMN_3 · F_1 … F_13 · FL_1 … FL_4 · M_1 … M_6 · BFK_1 … BFK_2 · BH_1 … BH_2 · H530_1 … H530_40 · H540_1 … H540_2 · H560_1 … H560_3 · H570_1 … H570_27 · H720_1 … H720_6 · H510_1 … H510_2 · H110_1 … H110_4 · LNF-F · LNF-L · LNF-N · SKJ · KL · NA_1 … NA_41 · 1900-001 … 2011-004



FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL 2011-2023

INNHALDSLISTE

1 INNLEIING 3
1.1 PLANOMRÅDET 3
1.2 KOMMUNEPLANEN 3
1.3 FØRESEGNER 3
1.4 RETNINGSLINER 3
1.5 DEFINISJON/OMGREP 3

2 FØRESENGER 5
2.1 FORHOLDET TIL EKSISTERANDE KOMMUNEDELPLANAR OG REGULERINGSPLANAR 5
2.2 GENERELLE FØRESEGNER 5

3 BYGNINGAR OG ANLEGG 8
3.1 GENERELLE FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE 8
3.2 FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I NYE BYGGJEOMRÅDA 9
3.3 FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I ALLEREIE UTBYGDE BYGGJEOMRÅDER 10
3.4 FØRESEGNER KNYTT TIL NYE BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER 10
3.5 FØRESEGNER OM BYGGING AV FRITIDSBUSTADER I ALLEREIE UTBYGDE BYGGJEOMRÅDER 10
3.6 FØRESEGNER OM NAUST OG BRYGGJER 11
3.7 FØRESEGNER OM FRITIDS- OG TURISTFORMÅL 12
3.8 NÆRING/INDUSTRI 13
3.9 OMRÅDE FOR STEINBROT OG MASSEUTTAK 14
3.10 OFFENTLEG FØREMÅL 15

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 16
4.1 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET 16
4.2 HAMNAR/SMÅBÅTHAMN 16
4.3 MILJØ OG ANLEGG 16

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, LNF 17
5.1 FELLES FØRESEGNER 17
5.2 LNF-OMRÅDA DER SPREIDD BUSTADBYGGING ER TILLETE 17

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE 19
6.1 FELLES FØRESEGNER 19

7 OMSYNSSONER 20
7.1 FØRESEGNER FOR OMSYNSSONE FOR SIKRINGS- OG FARESONE 20
7.2 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR LANDBRUK 20
7.5 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR BEVARING AV NATURMILJØ 21
7.6 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR FRILUFTSLIV 21
7.7 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONER FOR BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ 21

8 RETNINGSLINER FOR DISPENSASJONAR 22
9 VEDLEGG: 22

1 INNLEIING

1.1 PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar heile Sveio kommune og visast med plangrense i arealplanen.

1.2 KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen sin arealdel omfattar rettsleg bindande føresegner gjeve i medhald av plan- og bygningslova (pbl.) av 2008. Tiltak etter lova må, om ikkje anna er bestemt, ikkje vera i strid med arealbruk eller føresegner som er gjeve i denne plan. Det same gjeld tiltak som kan vera til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.

Arealdelen til kommuneplanen skal angje hovudtrekka i arealdisponeringa, rammer for kva som gjeld for nye tiltak, ny arealbruk og viktige omsyn som må ivaretakast ved disponering av areala. Den inneheld plankart, føresegner og planskildring der det går fram korleis nasjonale mål og retningsliner, samt overordna planar for arealbruk vert ivareteke (jf. pbl. § 11-5). Plankartet viser hovudføremål og omsynssoner for bruk og vern av areala. Plankartet og føresegnene er rettsleg bindande.

Der det ikkje ligg føre gjeldande reguleringsplan eller vert stilt krav om slik (jf. pbl. § 12-1, andre ledd), skal kommuneplanen sin arealdel følgjast ved avgjerd om søknader om løyve til tiltak (jf. pbl. § 11-6, tredje ledd, om rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel).

Der det vert vurdert naudsynt skal det i kommuneplanen sin arealdel visast omsyn og restriksjonar som har verknad for bruken av areala. Omsyn og forhold som inngår i pbl. § 11-8, andre ledd bokstav a til f, skal markerast i arealdelen som omsynssoner med tilhøyrande føresegner og retningsliner. Det kan visast fleire soner for same areal (jf. pbl. § 11-8 om omsynssoner).

1.3 FØRESEGNER

Føresegner til kommuneplanen er juridisk bindande og skal ved handsaming av tiltak og planar utgjera heimelsgrunnlag for vedtak (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11). Dei er inndelte etter arealbruksføremål.

1.4 RETNINGSLINER

Retningsliner kan vera gidd til føresegnene, som ei utdjuping av føresegnene. Dei viser korleis kommunen vil bruka føresengene ved handsaming av søknad om utbygging i kommunen. Dei gjev ikkje heimel for vedtak i seg sjølv, men er likevel viktige ved at dei ilag med føresegnene gjev fleire haldepunkt for praktisering av planen.

1.5 DEFINISJON/OMGREP

Pbl:	Plan- og bygningslova vert forkorta og omtala som pbl. Plan- og bygningslova er det heimelsgrunnlag som brukast i kommune-plansamanheng. Alle forhold i arealdelen som omhandlar plan-kart og føresegner til kommuneplanen skal ha heimel i pbl.
Regulerings-plan:	Et arealplankart med tilhøyrande føresegner som angir bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader (jf. pbl. §

	12-1). Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.
Strandsona:	Ved bruk av omgrepet strandsona meinar vi her det areal som ligg i 100-metersbeltet langs sjøen, som vert omfatta av pbl. § 1-8 om forbod mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag.
Utbygde byggjeområder:	Byggjeområder for heilårs- eller fritidsbustadar som er så utbygde at det ikkje vert sett krav om reguleringsplanarbeid for gjennomføring av mindre tiltak eller når det skal etablerast opp til 3 nye brukseiningar. Skal det etablerast fleire brukseiningar enn 3 i desse områda, eller der kommunen meiner at det er naudsynt for gjennomføringa av nye tiltak, vil det likevel verta stilt krav om å utarbeida reguleringsplan.
Noverande byggjeområde:	Byggjeområde avmerka i plankartet som noverande arealbruk, der byggjeområder er vurdert til å i stort sett vera ferdig utbygd. Det kan likevel vera nokre ubygde tomter eller potensiale for fortetting med enkelte nye bygg i området.
Framtidig byggjeområde:	Byggjeområde avmerka i plankartet som framtidig arealbruk, er område som enno ikkje er utbygd og der det vert stilt krav til reguleringsplan. Det kan likevel vera nokre utbygde tomter i området frå før.
Fortetting:	Gjeld for eksisterande byggjeområde der det er potensiale for å plassere nye, enkelte bygningar/tomter mellom eksisterande bygningar.
Utviding:	Utviding av byggjeområde gjeld tiltak som ligg i utkant av eksisterande byggjeområde, og som medfører at eksisterande byggjeområde vert utvida i areal.

2 FØRESENGER

2.1 FORHOLDET TIL EKSISTERANDE KOMMUNEDELPLANAR OG REGULERINGSPLANAR

2.1.1 Alle tidlegare stadfesta/eigengodkjende kommunedelplanar, reguleringsplanar og vedtekne utbyggingsplanar, som visast i plankartet, skal oppretthaldast og gjeld framfor arealdelen til kommuneplanen. Dei planar som fortsett skal gjelda går fram av vedlegg 1b. Dei godkjende planane er også vist i plankartet med omriss og nummerering (PlanID) og er markerte med kvit bakgrunn (jf. pbl § 11-8, bokstav f).

2.1.2 *Gjeldande reguleringsplanar med føresenger vil framleis vera gjeldande, men dersom det manglar føresegner vil kommuneplanen sine føresegner for byggjeområder vera gjeldande for planane, (jf. pbl. § 11-9 og § 11-10).*

2.2 GENERELLE FØRESEGNER

2.2.1 Ved vurdering av nye tiltak i noverande og framtidige byggjeområder vert det stilt krav om reguleringsplan uansett type utbygging (bustader, fritidsbustader, naust, offentlege bygningar, industri, næring, fritids- og turistformål m.v.), samt ved frådeling til slike formål, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1). I slike byggjeområde skal kommunen vurdera om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile byggjeområdet eller større del av dette. Kommunen kan krevja at større areal enn omsøkt vert regulert.

2.2.2 Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan og ved vurdering av tiltak skal det leggjast særleg vekt på estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggjeskikk og plassering i terrenget (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, § 29-1 til 4 og § 31-1).

2.2.3 Alle godkjente, eksisterande tiltak på utbygde heilårs- og fritidseigedomar inngår i planen. Kommunen kan godkjenna mindre utbyggingstiltak på eksisterande bygningar, slik det følgjer av føresegnene i pkt 3.3, 3.5, 5.1 og 5.2, strandsona er unnateke) (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og § 11-11 nr. 1).

2.2.4 Ved planlegging av utbyggingsområder skal det skal takast omsyn til viktige allmenne friluftsinteresser, viktige landskapskvalitetar, viktige leveområde for planter og dyr, eksisterande vegetasjon og terreng. Områder med verdifullt biologisk mangfald skal sikrast. Tiltak skal underordne seg landskapet på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryter horisontliner (fjell, åsar og bakkekantar) eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk, (jf. pbl. § 11-9, nr. 7 og 8).

2.2.5 *Utbygging skal ikkje skje før teknisk infrastruktur er tilstrekkeleg etablert. Kommunen skal krevja rekkjefølgjekrav, slik at utbygging først kan skje når kommunen finn at mellom anna infrastruktur, grønstruktur, tekniske anlegg og leikeplassar er tilstrekkeleg etablert (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4 og § 29-5 til 6).*

2.2.6 Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, bygningar og uteområde, skal det sikrast god tilgjenge for alle befolkningsgrupper i samsvar med dei tilgjengekriteria som er nedfelt i vegnormalane og byggteknisk forskrift. Bygningar og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan trong for tilpassing eller spesiell utforming. Dersom det ikkje klart går fram at universell utforming er lagt til grunn ved plan eller søknad for bygningar, tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkeringsareal og samferdsle skal kommunen krevja slik dokumentasjon (jf. pbl. § 11-9, nr. 5

2.2.7 For eksisterande reguleringsplanar med byggjegrense, som ligg i strandsona, skal byggjegrensa fortsett gjelda (jf. pbl. 11-9, nr. 5).

2.2.8 I byggjeområde i strandsona, som ikkje omfattar naustområde eller småbåthamn/ hamn, visast det i plankartet byggjegrense mot sjøen. Der det ikkje er byggjegrense vil 100-metersbeltet gjelda. For naustområde og småbåthamn/hamn er føremålsgrensa byggjegrense, (jf. pbl. 11-9, nr. 5).

2.2.9 Alle reguleringsplanar i planområdet har føremålsgrensa som byggjegrense mot sjøen med unntak for PlanId 1998-001 og 2001-007 som har byggjegrenser i plankartet (jf. vedlegg 3 og pbl. § 11-9, nr. 5).

2.2.10 Statens vegvesen si råmeplan for avkøyrsle på riks- og fylkesvegar i Hordaland skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om avkøyrsle og byggjegrenser (jf. pbl § 11-9, nr. 5). Så vel kommunen som Statens vegvesen skal godkjenne slike tiltak.

RETNINGSLINER

- Ved handsaming og utarbeiding av reguleringsplanar skal kommunen sin startpakke for reguleringsplanarbeid brukast.

- Ved reguleringsplanarbeid, og andre planar om utbygging, kan forhold som gjeld mellom anna energiforsyning, transport, vegnett, avløp og vatn, kommunikasjon, friområde og leike- og uteopphaldsplassar, vurderast som rekkjefølgjekrav.

- I samsvar med klimaplan for Sveio kommune skal det for nye bustadprosjekt med meir enn 30 bustadar, og bygg større enn 500 m^2 brutto, leggjast til rette for alternative energiløysingar.

- Ved utbygging (fortetting) av allereie utbygde byggjeområder for heilårs- eller fritidsbustader kan kommunen etter vurdering gje løyve til tiltak utan å stilla krav om reguleringsplan, der utbygging eller frådeling gjeld opp til 3 nye brukseiningar. Slike tiltak skal utførast etter krava i punkt 3.3 og 3.5. Kommunen skal i vurderinga av dispensasjonssaka vurdere tiltaka med utgangspunkt i å sikra samfunnsinteresser som krav til teknisk infrastruktur, tilkomst, grøntområde, biologisk mangfald, landskapstrekk, kulturminner, landbruksareal m.v. Tiltaka skal med andre ord ikkje bryte vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på bustad og landskap i området, ikkje føre til vesentleg endra eller utvida bruk. Tiltaka skal ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av området og får ikkje gripa inn i viktige leike- eller naturområde eller koma i konflikt med eksisterande kulturminne. Tekniske anlegg skal vera sikra. Kommunen kan likevel krevja dokumentasjon og planar som skal syne avkøyringar, bygningar, parkering, leikeareal, større terrenginngrep og annan dokumentasjon for at kommunen skal kunna vurdera innhaldet og miljøeffektane i prosjektet. Dersom det seinare vert aktuelt å etablera fleire brukseiningar i det same byggjeområdet skal kommunen stilla krav om reguleringsplan før løyve vert gjeve.

- Kommunen kan inngå utbyggingsavtalar med tiltakshavar der det vert vurdert naudsynt for å sikra at utbygging skjer i samsvar med intensjonane i kommunen sin økonomiplan, kommuneplanen si arealdel og reguleringsplan, (jf pbl. §11-9 nr. 2 og rammevilkår for bruk av utbyggingsavtalar, jf elles sak KOM- 033/07).

- Kulturminne i planområdet skal så langt som råd er takast vare på. Dette gjeld også moderne kulturminne som ikkje er verna etter kulturminnelova. Så langt råd er skal steingardar og andre kulturminner inngå som ein del av utforminga av dei ulike områda. Kommunen kan setje krav om fagleg vurdering dersom det er tvil om eit objekt eller eit område sin verdi om kulturminne.

- Til automatisk freda kulturminner høyrer minimum 5 meter sikringssone. Det er likevel viktig å vurdera eit større areal kring det verna området eller minnet, ved vurdering av tiltak då det kan utgjera ein viktig ramme for å kunne tolke og forstå i kva samanheng kulturminnet vart til, kva ressursar som vart utnytta og kva samfunnsstruktur som tidlegare rådde i området.

- Bygningar langs riks- og fylkesvegane skal lokaliserast i tilknyting til eksisterande av-køyrslar, eller ved etablering av nye felles løysingar.

- Tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova krev løyve frå hamnemynde i tillegg til plan- og bygningslova og ev. anna lovverk. Tiltak i sjø skal godkjennast av så vel kommunen som Karmsund Havnevesen, Kystverket og/eller Fiskeridirektoratet.

- For areal til sjøen som er sett av til næringsføremål bør lokalisering av sjøretta næring prioriterast, slik at ein kan nytta seg av tilkomsten til sjøen.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl. § 11-7, nr. 1)

3.1 GENERELLE FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE

3.1.1 Kommunen skal krevja støysonekartlegging i områder med risiko for støyplager, (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

3.1.2 Kommunen skal krevja at det utarbeidast reguleringsplan for tiltak som vil hamna i rød eller gul støysone i ein støysonekartlegging eller krevja at nye byggjeområde vert plassert slik at dei ikkje kjem i konflikt med områder som kan generera støy, som vegar eller områder med utstrakt, varig anleggsverksemd, (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

3.1.3 Dei områder der ROS-analysen i kommuneplanen viser forhold som kan medføra auka risiko og sårbarheit og som er viste i rød eller gul sone i ROS-matrisa, skal utgreiast særskilt gjennom reguleringsplan med omsyn til risikoreduserande tiltak før utbygging, jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

3.1.4 I reguleringsplan for byggjeområder skal det setjast rekkjefølgjekrav om godkjent sløkkjevatnforsyning og slike anlegg skal etablerast saman med tekniske anlegg, (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).

3.1.5 Føremålsgrensa for O_21 og BFK_2 er byggjegrense, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

RETNINGSLINER

- For områder der det ikkje vert stilt krav til reguleringsplan t.d. utbygging i allereie utbygde byggjeområder eller i LNF-område med føresegner om spreidd bustadbygging skal tiltaka vurderast med risikoomsyn før tiltak kan godkjennast. Dersom risiko og sårbarheit vurderast å vera stor skal det stillast krav om reguleringsplan med krav om oppfølging av risikoreduserande tiltak.

3.2 FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I NYE BYGGJEOMRÅDA

3.2.1 Det skal stillast rekkefølgjekrav om at leikeplassar skal vera ferdig opparbeidd og utbygde saman med de tekniske anlegga eller før første bueining vert teken i bruk (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).

3.2.2 For byggjeområde for bustader skal det setjast av min. 50 m² pr. einebustad og 25 m² per brukseining i konsentrert busetnad til felles grøntområde og minst 5 daa friareal ikkje meir enn 200 m. frå bustaden. Av dette skal det setjast av min. 200 m² nærleikeplass for kvar 20. brukseining ikkje meir enn 50 m. frå kvar brukseining, og ein større kvartalsleikeplass pr. 50. brukseining innan 150 m. frå kvar brukseining. Mindre byggjefelt skal ha min. ein nærleikeplass (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.2.3 Leikeplassar skal opparbeidast som fellesareal og vera tilrettelagt for aktivitetar som også vedkjem ungdom og vaksne med variert leikeutstyr, sitteplassar og leveggar (jf. pbl. § 11-10, nr 2 og 3).

3.2.4 Leikeplassane skal vera universelt utforma slik at alle brukargrupper skal kunne bruka området. Desse areala skal vera sikra mot ureining, støy, trafikkfare og annan helsefare (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.2.5 Areal brattare enn 1:3, areal smalare enn 10 meter, areal med støynivå over 55 dB(A), fareområde og areal sett av til parkering og køyreveg skal ikkje reknast med som leikeareal (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.2.6 Det skal i reguleringsplanen vera spesifisert kva utstyr leikeplassane skal ha (f.eks. sandkasse, klatrestativ, husker, ballbaner, m.v.). Leikeplassutstyr skal vera godkjende for sitt føremål og montert/sett opp av fagkyndig (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

3.2.7 Tilkomst til leikeplassar og uteopphaldsareal for allmenn bruk skal vera universelt utforma og vera lyssett (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.2.8 Føremålsgrensa for B_1, B_19, B_22, B_33 og B_45 er byggjegrense, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.3 FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I ALLEREIE UTBYGDE BYGGJEOMRÅDER

3.3.1 Det vert tillete inntil 30% bygd areal, BYA, inkludert 2 biloppstillingsplassar/garasje og uthus (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.3.2 Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningar og garasje/uthus skal vera underordna hovudbygget når det gjeld storleik, møne- og gesimshøgd (jf. pbl. § 11-9, nr 5 og 6).

3.3.3 *For eksisterande bustadområde kan ikkje leikeareala omdisponerast utan at det vert tilrettelagt for nye, fullgode alternativ til erstatningsareal (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).*

3.4 FØRESEGNER KNYTT TIL NYE BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER

3.4.1 Det vert tillete inntil 30% bygd areal, BYA, inkl. garasje og anneks/uthus (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.4.2 Garasje skal vera underordna hovudbygningen når det gjeld storleik, møne- og gesimshøgd (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.4.3 Fritidsbustadar med tilhøyrande bygningar skal gjevast ein dempa og harmonisk material- og fargebruk (jf. pbl. § 11-9, nr. 6).

3.4.4 Føremålsgrensa for H_2 og H_7 utgjer byggjegrense langs sjøen, (jf. pbl 11-9, nr.5).

3.5 FØRESEGNER OM BYGGING AV FRITIDSBUSTADER I ALLEREIE UTBYGDE BYGGJEOMRÅDER

3.5.1 Det kan byggjast maks. ein brukseining pr. fritidseigedom (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.5.2 Det kan byggjast eitt anneks/uthus med maks. 25 m² BRA (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.5.3 Ved utviding/tilbygg av eksisterande fritidsbustad som ligg nærare sjøen enn 25 m, skal tiltaket vera ei mindre vesentleg utviding og ikkje overskride 50 m² BRA (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

RETNINGSLINER

- Kommunen kan godkjenne bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad etter pbl. § 20-1, d, der bygningen sin standard og romløysing tilfredsstiller krava til heilårsbustadar. Eigedomen må ha ein tilfredsstillande vassforsyning, avløp, køyrevegtilkomst og akseptable trafikksikre forhold (jf. pbl. § 11-9, nr. 3). (endra frå føresegn til retningsline)

3.6 FØRESEGNER OM NAUST OG BRYGGJER

3.6.1 Ved bygging av naust skal tradisjonell byggjeskikk i området takast omsyn til ved volum, utforming, fargeval og materialbruk. Vindauga skal vera høgare enn dei er breie, og balkongar eller annan ytre staffasje vert ikkje tillete, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

3.6.2 Det kan oppførast naust på opp til 40 m² BYA, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.6.3 Nye nausttomter kan maksimalt ha 8 m strandline,(jf. pbl. §11-9, nr. 5).

3.6.4 Mønehøgd kan vera inntil 5 m. frå normalt høgvatn eller terrengnivå, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

3.6.5 Naust skal oppførast med saltak med vinkel på mellom 35 – 45 grader, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

3.6.6 Fargevalet skal vera tradisjonelt og tilpassa omgjevnadane, (jf. pbl. § 11-9, nr. 6).

3.6.7 Maks. vindaugeareal er 3 % av bygningen sitt BYA, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

3.6.8 Gjerde/levegg eller stengsel er ikkje tillete, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

3.6.9 Det kan leggjast til rette for mindre toalettrom i naust, føreset godkjent utsleppsløyve, (jf. pbl. 11-9, nr. 5).

3.6.10 Naust vert ikkje tillete innreia eller nytta som heilårsbustad/fritidsbustad, med unnatak for mindre toalettrom, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).

3.6.11 Ved bygging av fleire naust i rekke, skal det leggjast vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til storleik, terrengtilpassing, takutforming og farge. Det må tilstrevast og skape eit levande og variert bygningsmiljø, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2). Kommunen kan krevja at det vert utarbeidd reguleringsplan, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).

3.6.12 Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast framfør eller bak, samt mellom naust/naustgrupper, (jf. pbl. § 11-10, nr. 3).

3.6.13 Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre varige konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong. Maks. lengde på kaifront pr. tomt er 8 meter. (Jf. pbl. § 11-10, nr. 2)

3.6.14 I naustområde, med reguleringsplankrav, der veg skal framførast skal det vere minimum ein biloppstillingsplass pr. naust,(jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.6.15 Til byggjeområder for naust kan det tillatast fellesanlegg på land og i sjø,(jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.6.16 I naustområde kan det etablerast båtopptrekk (jf. pbl. § 11-9, nr.5)

3.6.17 I sjøareal merka småbåthamn utafor byggjeområde for naust, kan det tillatast mindre kaier og bryggjer for å sikra tilflot, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5). For nye, ubygde naustområder skal det opparbeidast fellesanlegg i sjø. For allereie utbygde naustområder kan det tillatast flytebryggje og/eller kai for å sikre tilkomst til sjøen frå eksisterande naust på opp til 10 m^2, med ein maks breidde på 2 m., (jf. pbl. § 11-11, nr. 4).

3.6.18 *Ved etablering av fem eller fleire naust i nye naustområde skal nausta plasserast i klynger, (jf. pbl. § 11-9, nr. 6). Det skal vera god tilkomst for allmenta mellom naustgruppene, (jf. pbl. § 11-10, nr. 3).*

RETNINGSLINER

- I byggjeområde for naust med tilhøyrande sjøareal skal ein i så stor utstrekning som mogleg søka samla tiltaka i fellesanlegg så vel på land som i sjø slik at dei samla utbygde areala i strandsona vert avgrensa.

3.7 FØRESEGNER OM FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

3.7.1 I område avsett til fritids- og turistformål skal alle nye tiltak og bygningsmessige endringar, fortetting eller utviding skje gjennom godkjent reguleringsplan, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).

3.7.2 Det skal stillast krav i reguleringsplan om tilfredsstillande sløkkevatn til alle einingar og branngate for utrykkingskøyretøy. Tilfredsstillande sløkkevatn er mellom anna brannkum, brannhydrant og brannpostar. (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

3.7.3 Med omsyn til brannkrav skal det vera 8 m. byggjegrense mellom campingvogner som står som faste installasjonar, som ikkje kan flyttast ved brann.(jf. pbl. §11-9, nr 5)

3.7.4 Jordlova § 1 og § 12 skal vera gjeldande der fritids- og turistverksemda er del av ein landbrukseigedom.

3.7.5 Ved utviding av eksisterande, og ved etablering av nye campingplassar, skal det setjast av minst 10 m² nærleikeplass pr. campingeining, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.7.6 Tretelt/fortelt og terrasse kan samla utgjera maks. 30 m^2 BYA, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.7.7 Tretelt/fortelt skal ha ei utføring tilpassa campingvogna, og vera konstruert slik at det enkelt kan demonterast og flyttast. Det kan ikkje installerast vatn eller avløp i tretelt. (Jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.7.8 Byggjegrense til sjø for nye campingplassar er 25 m, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.7.9 Det kan tilretteleggast for fellesanlegg på land og i sjø, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.7.10 Det vert ikkje tillete einskilde kaier og bryggjer på campingplassar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.7.11 FT_1 og FT_2 er avgrensa i plankartet slik at føremålsgrensa utgjer byggjegrense, (jf. pbl § 11-9, nr. 5).

3.7.12 Føremålsgrensa for FT_6 utgjer byggjegrense langs sjøen, (jf. pbl 11-9, nr.5).

3.8 NÆRING/INDUSTRI

3.8.1 Det vert stilt krav om reguleringsplan for alle nye tiltak,(jf. pbl. § 11-9, nr. 1).

3.8.2 *Kommunen kan etter ei konkret vurdering unnta mindre tiltak og mindre vesentlege utvidingar frå kravet om reguleringsplan, (jf. pbl. § 11-10, nr. 1).*

3.8.3 For byggjeområde N_6 Tjernagel skal det utarbeidast detaljert reguleringsplan som viser omsynssoner for kulturminner, (jf. pbl § 11-9, nr. 7).

3.8.4 Føremålsgrense for N_2 og N_22, Mølstrevåg, er byggjegrense til sjø, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

RETNINGSLINER

- Kommunen skal i vurderinga av dispensasjonssøknad om å frågå krav til reguleringsplan vurdera tiltaka med utgangspunkt i å sikra samfunnsinteresser som krav til teknisk infrastruktur, tilkomst, grøntområde, biologisk mangfald, landskapstrekk, kulturminner, landbruksareala m.v. (jf. pbl. § 11-9, nr. 1) Dersom det seinare vert aktuelt å etablera fleire tiltak i det same byggjeområdet skal kommunen vurdera krav om reguleringsplan før fleire løyver vert gjeve.

3.9 OMRÅDE FOR STEINBROT OG MASSEUTTAK

3.9.1 I område som er sett av til masseuttak kan ikkje søknadspliktige tiltak setjast i verk før området inngår i reguleringsplan. Det gjeld for nye og for utviding av eksisterande uttaksområde, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1). Plankrav gjeld ikkje for opptak av skjelsand på SKJ_1 Smørsund-Hillersvåg.

3.9.2 Alle uttak av mineralske førekomstar er underlagt mineralloven sine krav om godkjent driftsplan. Kommunen vil likevel vurdera driftsplanen for masseuttak før reguleringsplanen vert vedteke, (jf. pbl § 11-9, nr. 8).

3.9.3 Kommunen skal krevja ei eiga konsekvensutgreiing før handsaming og godkjenning av nye tiltak, (jf. pbl. § 11-9, nr. 8). Kravet gjeld ikkje for opptak av skjelsand på SKJ_1 Smørsund-Hillersvåg.

3.9.4 Reguleringsplanen skal gje føresegner om omfang, uttaksretning, ev. etappevis drift, deponi, samt avslutning/revegetering av masseuttaket, (jf. pbl. § 11-9, nr 8).

3.9.5 Det skal i reguleringsplan synast varigheit, plassering av lagringsmassar, endeleg terrengformasjon etter uttaksslutt – med fristar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).

3.9.6 *Ved regulering av steinbrot M_2 på Einstadbøvoll skal dei landskapsmessige konsekvensane særskilt utgreiast. Det skal i reguleringsplanen stillast rekkjefølgjekrav om opparbeiding av g/s-veg på fylkesvegen for å sikre mjuke trafikkantar, (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8).*

RETNINGSLINER

- Lov om erverv og utvinning av mineralske ressursar (mineralloven) omfattar så vel staten som grunneigar sine mineralar. Direktoratet for mineralforvaltning har heimel til å krevje driftsplan og føre tilsyn med alle uttak av mineralske førekomstar, inkl. dei som vert drivne utan formelle krav til drifta. Ved regulering av uttak skal kommunen krevja at slik driftsplan også vert vurdert av kommunen før godkjenning av reguleringsplan.

- Alle uttak av mineralske ressursar med eit samla uttak på meir enn 10 000 m^3 og eitkvart uttak av naturstein, skal ha driftskonsesjon etter minerallova. Unntatt frå kravet om driftskonsesjon er dei som har ervervskonsesjon med driftsvilkår frå før minerallova trådde i kraft.

- Uttaket av råstoff skal planleggjast slik at det vert minst mogleg innsyn i brotet.

- Reguleringsplanar for råstoffuttak skal vise vurdering i forhold til natur- og kulturverdiar, ytre grense for uttaket, uttaksdjup og mengde, etappar ved større uttak og konsekvensar av uttaket.

- Konsesjonsområde for opptak av skjelsand frå sjøbotn i medhald av kontinentalsokkellova visast som område for råstoffutvinning i arealdelen. Konsesjon for opptak av skjelsand frå sjøbotn i medhald av kontinentalsokkellova kan ikkje gjevas utan at kommunen har gjeve samtykke. Ved opptak av skjelsand frå konsesjonsområda skal konsesjonshavar ha prioritet på det sjøarealet som er naudsynt for opptaket.

3.10 OFFENTLEG FØREMÅL

3.10.1 Område som er sett av til offentleg føremål ved Ryvarden fyr O_22 skal konsekvensutgreiast i reguleringsplanarbeidet for å sikre god landskapstilpassing. Vidare skal ein utgreia behovet for fellesanlegg for avlaup og brannsikring, (jf pbl.§§ 11-9 nr. 8).

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 11-7, nr. 2)

4.1 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

4.1.1 Kommunen kan krevja at tiltak på trafikknettet tek vare på og legg til rette for god infrastruktur til kollektivtransport, (jf. pbl. § 11-9, nr. 3).

4.2 HAMNAR/SMÅBÅTHAMN

4.2.1 Ved planlegging av større og mindre hamnar kan kommunen krevja dokumentasjon på at ankringsområde og farleier ikkje kjem i konflikt med plassering av kablar, røyr og leidningar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

4.2.2 Det vert sett krav til reguleringsplan for nye småbåthamnar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).

4.2.3 Småbåthamnar skal ha allmenn tilkomst og minst ei gjestebryggje for allment bruk. Det skal minimum anleggast 12 båtplassar samt båtopptrekk og ein biloppstillingsplass pr. 3. båtplass. Det kan anleggast molo og fellesbygning på land for ivaretaking av bod, toalett/dusjrom og felleslokale. (Jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

4.2.4 Før oppstart av reguleringsplanarbeid for utbygging av Hamn_2 på Tjernagel skal det utarbeidast særskild konsekvensutgreiing for å vurdera konsekvensar og ev. konfliktar med slikt tiltak, (jf. pbl. § 4-2, andre ledd).

4.2.5 For byggjeområde Hamn_2 Tjernagel skal det utarbeidast detaljert reguleringsplan som viser omsynssoner for kulturminner, (jf. pbl § 11-9, nr. 7).

4.3 MILJØ OG ANLEGG

4.3.1 *Plassering og lokalisering av bygg må vurderast mot terreng/landskap, dominerande vindretning, sol og vegetasjon/lebelte, (jf. pbl. § 11-9, nr. 6).*

4.3.2 *Areal for energiproduksjon skal utformast slik at anlegga vert minst mogleg synleg sett frå land og sjø, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).*

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, LNF

(pbl § 11-7, nr 5)

5.1 FELLES FØRESEGNER

5.1.1 Eksisterande utbygde eigedomar i LNF-områda inngår i planen.

5.1.2 På eksisterande utbygde eigedomar vert det tillete oppført garasje/uthus og det skal vera underordna hovudbygget i storleik og høgd, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

5.1.3 Nye brukseiningar i LNF-område skal ha minimum 20 m avstand til dyrka mark, (jf. pbl. §11-11, nr. 2).

5.1.4 Naudsynte bygningar og anlegg knyta til landbruksverksemd kan førast opp i 100-metersbeltet mot sjø dersom bygning/anlegg vert plassert knytt til eksisterande tunskipnad,(jf. pbl. § 11-11, nr. 4). Ved plasseringa skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, (jf. pbl. § 1-8).

5.1.5 *Der det er naudsynt for framføring av kablar og leidningar for teknisk infrastruktur, kan graving inntil 1,5 m djupne i LNF-område i 100-metersbeltet førekoma så lenge inngrepet skjer skånsamt og ikkje medførar sprengingsarbeid, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).*

RETNINGSLINER

- Eksisterande utbygde bustad- og fritidsbustadeigedomar i LNF-områda inngår i planen og kommunen kan tillata nye tiltak på desse i samsvar med dei føresegner som følgjer av respektive byggjeområde, jf. punkt 3.1 – 3.5. Omfang og lokalisering må vera avklart i høve til alle relevante interesser, som t.d. miljø, landskap, natur, landbruk, kulturminne storleik etc.

- Garasje og uthus kan oppførast på eksisterande utbygde eigedomar i LNF-område og bør vere plasserte i direkte tilknyting til hovudbygg eller tunskipnad. Garasje og uthus skal ikkje plasserast åleine i LNF-område utan andre tilhøyrande bygningar i nærleiken.

5.2 LNF-OMRÅDA DER SPREIDD BUSTADBYGGING ER TILLETE

(pbl § 11-7, nr 5 bokstav b)

5.2.1 For dei delar av LNF-områda i planområdet der det er opna for spreidd bustadbygging kan det tal einingar som er vist i arealdelen førast opp i planperioden, jf. liste i vedlegg nr 2a. (jf. pbl. § 11-11, nr. 2). Omfang og lokalisering må vera avklart i høve til alle relevante interesser, som t.d. miljø, landskap, natur, landbruk, kulturminne storleik etc.

5.2.2 *Ved oppføring av heilårsbustadar i LNF-område der spreidd bustadbygging er tillete, skal føresegner for byggjeområde der det ikkje vert stilt plankrav leggjast til grunn. Kommunen skal såleis vurdera om enkeltvise søknadar med formål bustadbygging kan godkjennast utan plankrav (jf pbl § 11-11 nr. 2).*

5.2.3 *Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Omgrepet byggjast gjeld i denne samanhengen også vegtilkomst. Det må ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. Frådeling eller byggjeløyve må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun, ikkje liggja nærare enn 100 m. frå automatisk freda kulturminne og vere i samsvar med Statens vegvesen sin råmeplan for avkøyrsel, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).*

5.2.4 Bygningar skal ikkje oppførast nærare sjø eller vassdrag enn 50 m, og næraste eigedomsgrense ved frådeling skal ikkje vera nærare sjø eller vassdrag enn 50 m slik at fri ferdsle vert sikra, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5 og § 1-8, tredje ledd).

5.2.5 *Terrenginngrep for vegar og liknande skal utførast på ein skånsam måte, og tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Dominerande vegskjeringar skal så langt som mogleg unngåast. Vegar skal førast fram skånsamt, og terrenginngrep så langt som råd tildekkast med jord, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).*

5.2.6 *Ved frådeling av nye tomter skal det søkjast å få klare god arrondering og tilstrekkeleg med uteopphaldsareal, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).*

5.2.7 For kvart enkelt område kor det skal byggjast 4 eller fleire bustader samla, skal det utarbeidast reguleringsplan. Planen skal oppfylla dei sama krava som det vert stilt til reguleringsplanarbeidet for utbygging av nye bustadområder, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

RETNINGSLINER

- Frådeling og bygging skal skje på landbruket sine premissar og vera i minst mogleg grad til ulempe for landbruket. I tillegg føreset ein at bygging ikkje kjem i konflikt med viktige kulturlandskapsomsyn.

- Kulturvernmynde bør kontaktast før vedtak om nye tiltak i LNF-område der spreidd bustadbygging er tillete for å avklare om området har potensial for kulturminnefunn.

- Oppføring av nye tiltak skal i hovudsak skje i nærleiken av eksisterande bustadar.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 11-7, nr 6)

6.1 FELLES FØRESEGNER

6.1.1 Det er byggjeforbod i LNF-område inntil 100 m. frå strandlina langs Vigdarvatnet, 50 m. til vatn som er frå 2 km^2 og 10 m for vatn under 2 km^2, (jf. pbl. § 11-11, nr.5).

6.1.2 I 100-metersbeltet langs sjøen skal allmennyttige interesser, som mellom anna båtopptrekk, utgjera særleg grunn for vurdering av tiltak, (jf. pbl. § 11-11, nr. 4).

6.1.3 Terrassar knytt til fritidsbustad eller heilårsbustad, innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, kan utvidast med opp til 25 m^2 BYA. Tiltaket bør plasserast bort frå sjøen. (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

6.1.4 På utbygde eigedomar i LNF-område i 100-metersbeltet langs sjøen kan det førast opp eitt uthus på opp til 15 m^2, plassert bort frå sjøen i høve til hovudbygning, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

6.1.5 Akvakulturområda (A) omfattar godkjente lokalitetar for fiske-, skaldyr- og skjeloppdrett. Områda omfattar areal for oppankrings- og fortøyingsanlegg over sjøoverflata og ferdselsforbodssone. Lokaliseringa av oppdrettsanlegg bør ikkje skje nær badeplassar og tett opp til heilårs- og fritidsbustader. (jf. pbl. § 11-11, nr. 3).

6.1.6 Fiske-, ferdsel-, natur-, frilufts- og akvakulturområde (FFNFA) er fleirbruksområde der tiltak må omsøkjast etter plan- og bygningslova og/eller særlov, (jf. 11-11, nr. 3).

6.1.7 FFNFA-område omfattar område for oppankrings- og fortøyingsanlegg til oppdrettsanlegg, under sjøoverflata, og forbodssone for fiske, (11-11, nr. 3).

6.1.8 I fiskeområde (Kast / Låssetjing / Gyte / Oppvekstområde / Trålfelt) går fiske framfor annan bruk av området. Fiske skal såleis ikkje vike for andre fartøy enn dei som det er unntak for i sjøvegsreglane, (jf. pbl. §11-11, nr. 6).

RETNINGSLINER

- Tiltak med nye og varige inngrep på sjøbotnen skal sendast til Hordaland fylkeskommune som koordinerer høyring ved Bergens Sjøefartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne under vatn.

- Ved etablering av oppdrettsanlegg skal det leggast vekt på god estetisk utforming, både i forhold til anlegget i seg sjølv og i forhold til omgjevnaden. Tal på blåser skal vera så lågt som mogleg, og blåsene skal gjevast ein mest mogleg einsarta utforming.

7 OMSYNSSONER

pbl. § 11-8

RETNINGSLINER

- Ved tiltak/utbygging i område som ligg i ei omsynssone i kommuneplanen, skal det gjerast spesiell vurdering av dei forhold som gjeld for omsyna, før det vert gjeve dele-/byggjeløyve.

7.1 FØRESEGNER FOR OMSYNSSONE FOR SIKRINGS- OG FARESONE

(pbl. § 11-8, a)

7.1.1 *Ved bygging innafor desse sonene skal det visast særleg aktsemd for fare- og sikringsmomenta som visast i plankartet, (jf. pbl. § 11-8, a).*

7.1.2 *Det skal ikkje tillatast tiltak som ureinar drikkevatn, (jf. pbl. § 11-8, a).*

7.1.3 Kommunen kan krevja støysonekartlegging ved vurdering av reguleringsplanar, der tiltak kjem i konflikt med støyrelatert verksemd, (jf. pbl. § 11-8, a).

RETNINGSLINER

- Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal nasjonale, regionale og lokale rapportar for fare- og aktsemdskart for ras- og skredfare, steinsprang, vind, kvikkleire, flaumfare m.v. brukast i handsaminga for å avklare evt. faremoment.

- Ved reguleringsplanarbeid eller enkelttiltak skal kriteria for maksimalt støynivå i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging leggast til grunn.

7.2 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR LANDBRUK

(pbl. § 11-8, c)

- Området er LNF-område utan føresegner om spreidd utbygging. Tiltak som er til skade eller hinder for landbruksinteresser skal ikkje tillatast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp landbruksjord eller undergrev driftsgrunnlaget på det enkelte gardsbruk.

- Omsynet til jord- og skogsbruksinteresser skal særleg vektleggast, og eksisterande busetnad på gardane skal sikrast vidare utvikling.

- I avvente på landbruksplan skal kommunen si kartlegging av arealressursane og kjerneområde for landbruk leggjast til grunn ved sakshandsaming av alle tiltak i LNF-område der landbruksinteresser kan verta råka (jf. arealressurskart).

7.5 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR BEVARING AV NATURMILJØ
(pbl. § 11-8, c)

- Områda er LNF-områder utan føresegner om spreidd utbygging. Tiltak som er til skade eller hinder for naturverninteresser skal ikkje tillatast.

- Ved tiltak innanfor denne sona skal omsynet til bevaring av naturmiljøet stå særskilt i fokus. Tiltak som øydelegg eller undergrev naturmiljøet skal i utgangspunktet ikkje tillatast med mindre tungvegande omsyn tilseier det.

- Kommunen si kartlegging av biologisk mangfald og viktige viltområder skal leggjast til grunn ved sakshandsaming (jf. *Viltet i Sveio,* MVA-rapport 2007 og *Naturtypar i Sveio,* MVA-rapport 2009).

- På alle holmar og mindre øyar skal natur- og friluftsinteresser vege særleg tungt. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

7.6 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR FRILUFTSLIV
(pbl. § 11-8, c)

- Områda er LNF-områder utan føresegner om spreidd utbygging. Tiltak som er til skade eller hinder for friluftslivsinteressene skal ikkje tillatast.

- Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til friluftsliv særleg vektleggast. Tiltak som undergrev friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast, med mindre tungtvegande omsyn tilseier det.

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

7.7 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONER FOR BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ
(pbl. § 11-8, c)

- Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til bevaring av kulturmiljø og kulturminner, så vel automatisk freda som moderne kulturminne, særleg vektleggast. Tiltak som øydelegg kulturmiljøet eller som undergrev dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast, med mindre tungtvegande omsyn tilseier det.

- Eksisterande kulturminner skal i den grad det er mogleg ikkje fjernast eller øydeleggjast.

- I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

8 RETNINGSLINER FOR DISPENSASJONAR

- Ved vurdering av dispensasjonar skal det særleg vektleggast om tiltaket gjeld restaurering, tilbakeføring eller gjenreising av tiltak eller bygning som representerar historisk og lokal byggjeskikk.

- Ved vurdering av arealbehov og utnyttingsgrad i byggjeområder skal ein taka omsyn til behov, karakter, byggeskikk og estetikk på staden.

- Når det gjeld tiltak i strandsona bør tilbygg plasserast bort i frå strandsona, der dette ikkje medførar omfattande terrenginngrep, og maksimalt utgjera 50% utviding av eksisterande bygning sitt BYA. Ved vurderinga av tilbygg må det takast særskilt omsyn til storleiken på kringliggande bygningar.

9 VEDLEGG:

Vedlegg 1b. Oversikt over reguleringsplanar som fortsett skal gjelda i ny kommuneplan.

Vedlegg 2b. Oversikt over alle LNF-områder med føresegner om spreidd bustadbygging og tal på nye einingar som får byggjast i planperioden.

Vedlegg 3 Oversikt over byggjegrense til sjøen for godkjente reguleringsplanar.

Vedlegg 4a. Støyvarselkart for nordre del av Sveio kommune

Vedlegg 4b. Støyvarselkart for søre del av Sveio kommune

Vedlegg 1b. Oversikt over dei reguleringsplanar som fortsett gjeld i kommuneplanen.

PLAN-ID	PLANNAMN	IKRAFT	MERKNAD
1973001	Bustadfelt Fjellstad – gnr. 40	09.02.1973	Bustader – utbygt
1973002	Bustadfelt Tabor Nedre – gnr. 121	04.12.1973	Bustader – utbygt
1973003	Bustad Valevåg Hageby – gnr. 8 og 9	04.12.1973	Bustader – utbygt
1975001	Bustadfelt Tabor Øvre – gnr. 121	07.05.1975	Bustader – utbygt
1975002	Bustad felt Gramshaug/Treshaugane - gnr. 4/5	12.05.1975	Bustader – utbygt
1977001	Hyttefelt Haukås – gnr. 96	30.06.1977	Disposisjonsplan
1978001	Industriområde Sveiåsen I m/endring 04.05.1983	20.12.1978	Industri
1979001	Bustadfelt Stølen m/endring 16.12.1996 – gnr. 36	09.02.1979	Bustadfelt
1979002	Hyttefelt Eidsvåg gnr. 3 bnr. 5	16.05.1979	Strandplan hyttefelt
1979003	Bustader del av gnr 40 bnr. 8	16.06.1979	Utbygt
1979004	Industriområde Hanaleite m/endring 27.01.1984	28.06.1979	Industri
1979005	Bustadfelt Hjartåsen – gnr. 121	25.07.1979	Bustadfelt
1980001	Friområde Selsåsvika – gnr. 110	30.12.1980	Friområde
1982002	Industriområde Sveiåsen II – gnr. 40	04.10.1982	Industri
1983002	Bustadfelt Tørresplasser m/ endring 09.05.2000	07.06.1983	Bustadfelt
1984001	Bustadfelt Solheim – gnr. 119 bnr. 1, 2	26.04.1984	Bustadfelt - utbygt
1984002	Bustadfelt Sveiåsen – gnr. 40	26.04.1984	Bustadfelt - utbygt
1984003	Hyttefelt Tjernagel gnr. 48 bnr. 16	24.05.1984	Hyttefelt - utbygt
1986001	Bustadfelt del av gnr. 40 bnr. 9	19.02.1986	Bustadfelt
1986002	Del av Mølstrevåg – gnr. 61	19.02.1986	Industri
1986003	Melkeneset del av gnr. 40 bnr. 6 m.fl.	19.02.1986	
1990001	Hyttefelt Brattestø – endra – gnr. 114 bnr, 1, 4	12.02.1990	Hyttefelt
1990002	Naustområder Brattestø – gnr. 114	02.04.1990	Naustområde
1994001	Trekantsambandet	07.11.1994	Veg E 39
1994002	Sveiåsen bustadfelt – gnr. 40	07.11.1994	Bustadfelt
1995001	Førde sentrum – eldrebustader gnr. 121	06.02.1995	Eldrebustader
1996001	Hyttefelt Litlanes – gnr. 3 bnr. 2	16.12.1996	Hyttefelt
1997001	Båthamn gnr. 121 bnr. 9	22.09.1997	Båthamn
1997002	Bustadområde – gnr. 40 bnr. 7	08.12.1997	Bustadfelt
1998001	Tveit – gnr. 104 bnr. 12	28.09.1998	Hyttetomt
1998002	Hyttefelt Eidsvåg – gnr. 3 bnr. 1	26.10.1998	Hyttefelt
1998003	Hyttefelt Økland gnr. 36 bnr. 17	26.10.1998	Hyttefelt – utbygt
1998004	Golfbane byggesteg 1 – gnr. 4 m. fl	07.12.1998	
1999001	Hytter Vestvik – gnr. 31 bnr. 32	15.02.1999	Hytte/rorbuer - utbygt
1999002	Småhus Bua - gnr. 52 bnr. 57	27.09.1999	
1999003	Bustadfelt Pederstunet – gnr. 40	11.11.1999	Bustader - utbygt
2000001	Naustområde – gnr. 83 bnr. 86	31.01.2000	Naustområde
2000002	Valen – gnr. 9 bnr. 2	20.05.2000	
2000004	Hyttefelt Tveit – gnr. 104 bnr. 6	05.06.2000	
2000006	Førde sentrum – bustader gnr. 121 bnr. 14	21.06.2000	Bustader – 5 tomter
2000007	Bustadfelt – gnr. 40 bnr. 10	23.10.2000	
2001001	Bustader - del av gnr. 40 bnr. 9	29.01.2001	
2001003	Økland – gnr. 36 bnr. 23 - hytter	26.02.2001	
2001004	Hyttefelt - gnr. 82 bnr. 14 m.fl	26.02.2001	
2001005	Hytter – gnr. 82 bnr. 46	20.08.2001	
2001006	Bustadfelt - Gramshaug gnr. 4 bnr. 3	17.09.2001	
2001007	Hytter – gnr. 82 bnr. 33	17.09.2001	

2001008	Fagerland – gnr.30 bnr.2, 3	17.12.2001	
2001009	Rophus (Paradis) – gnr. 72 bnr.4	17.12.2001	
2001010	Hytter- Kvalvåg – gnr. 82 bnr. 31	17.12.2001	
2002001	Våga gnr. 82 bnr. 75 m.fl.	04.12.2002	
2002002	Hytter – Røyknes gnr. 111 bnr. 1	09.12.2002	
2002003	Hytter – Tjernagel gnr 49 og 50	09.12.2002	
2002005	Hyttefelt – Liereid gnr. 29 bnr. 17 m.fl.	09.12.2002	
2003001	Bustader – del av gnr. 40 bnr. 8	31.03.2003	
2003002	Steinbrot – Einstadbøvoll gnr. 7 bnr. 1, 4	05.05.2003	
2003003	Hyttefelt – Sletto gnr. 56 bnr.17	05.05.2003	
2004001	Hytter – Åsbu gnr. 47 bnr.12	12.01.2004	
2004002	Bustadfelt – Sveiåsen	09.02.2004	
2004003	Valevåg – gnr. 8 bnr. 16 m.fl.	29.03.2004	
2004004	Bustad/rorbu – Buavåg gnr. 52 bnr. 37	29.02.2004	
2004006	Bustadfelt – Rophus gnr. 72 bnr. 4	01.12.2004	
2004007	Kvalvåg – gnr. 82 bnr. 15	13.12.2004	
2005001	Hytter – Kvalvåg gnr. 83 bnr. 141	09.05.2005	
2005002	Hytter – Flatnes gnr. 122 bnr. 2	09.05.2005	
2005003	Vestvik – gnr. 32 bnr. 7 m.fl.	19.09.2005	
2005004	Hytter – Eidsvåg gnr. 3 bnr. 19	19.09.2005	
2005005	Hytter/rorbuer – gnr. 4 bnr. 15	07.11.2005	
2005006	Bustader – Våga gnr. 83 bnr. 105	07.11.2005	
2005007	Golfbane byggjesteg 2 – Sveio gnr 93	07.11.2005	
2005008	Hytter – Flatnes gnr. 122 bnr. 3	12.12.2005	
2006001	Hyttefelt – Bua gnr. 52 bnr.2	06.02.2006	
2006002	Bustader – Lyngstadtunet gnr. 40 bnr. 68	06.03.2006	
2006003	Kvalvåg – gnr. 82 bnr. 54, 198	19.06.2006	
2006005	Hytter – Erve gnr. 107 bnr. 3	18.09.2006	
2006006	Sveio – gnr. 40 bnr. 106	06.11.2006	
2006007	Bustader - B13 gnr. 72 bnr. 4	13.11.2006	
2006008	Valevåg – gnr. 9 bnr. 1 m.fl.	18.12.2006	
2006009	Kjekse – gnr.7 bnr. 4	18.12.2006	
2006010	Bustad – Rophus (utviding) gnr. 72 bnr. 2, 10	18.12.2006	
2007002	Bustadfelt – Ekrene Øst gnr. 72 bnr. 1	26.03.2007	
2007003	Bustader – Våga gnr. 83 bnr. 2	07.05.2007	
2007004	Kvalvågnes – gnr. 82 bnr. 35, 195	18.06.2007	
2007005	Naustplan – Vikjo (Liereid) gnr. 29 bnr. 1	19.06.2007	
2007006	Hyttefelt – Espenes gnr. 116 bnr. 1	08.10.2007	
2007007	Viksefjorden Brygge – gnr. 72 bnr. 1	08.10.2007	
2007008	Sveiåsen nord – gnr. 40	07.12.2007	
2007009	Valevåg Båtservice – gnr. 10 bnr. 39, 48	17.12.2007	
2007010	**Kommunedelplan for Førde**	03.12.2007	KOMMUNEDEL-PLAN
2008001	Fiskeoppdrett - Fjon gnr. 80 bnr. 3	11.02.2008	
2008002	Ekrene næringspark – gnr. 72 bnr.66	05.05.2008	
2008004	Ropus – gnr. 72 bnr. 160	20.10.2008	Konsentrert utbygging
2008005	Førde - gnr. 121 bnr. 3 - bustader	03.11.2008	Utviding Tabor Øvre
2008006	Golfbanen – gnr. 40 bnr. 224 og gnr. 92 bnr. 15	03.11.2008	Ny drivingrange
2008007	Kvalvåg – gnr. 82 bnr. 36	12.11.2008	Hytter – mindre endring
2009001	Øvre Sletto – bnr. 56	16.02.2009	Hyttefelt
2009002	Hansabakken – gnr. 40 bnr. 8	12.10.2009	Endring, erstattar 2008003
2009003	Hytte- og bustadfelt Haugaland golfbane – gnr. 41 bnr. 52 og 60	15.12.2009	Hytte- og bustadfelt, erstattar 2007001

2010001	Eidsvåg - gnr. 3 bnr. 5	04.10.2010	Naust og rorbuer, endring, erstattar 2000003
2010002	Viksevika gnr. 69	04.10.2010	Hyttefelt og småbåthamn, erstattar 2000005
2010003	**Kommunedelplan for Sveio sentrum**	04.10.2010	Erstattar reguleringsplan
2010004	Gnr. 82 bnr. 8 Kvalvågnes	01.11.2010	Hyttefelt, erstattar 2006004
2010005	Liereid hyttefelt – gnr. 29 bnr. 17 m. fl.	13.12.2010	Endring/utviding, erstattar 2005005
2010006	Våga bustadfelt – gnr. 83 bnr. 2 m.fl.	07.12.2010	Endring/utviding, erstattar 2007003
2011001	Kvalvågnes – hytteområde gnr. 82 bnr. 31 m. fl.	21.02.2011	Endring, erstattar 2001010
2011002	Høgdebasseng – Rossafjellet gnr. 41 bnr. 29 m. fl.	21.02.2011	Høgdebasseng
2011003	Valensenteret gnr. 8 bnr. 3 m. fl.	21.02.2011	Konsert- og aktivitetssenter
2011004	Fagerland/Vestvik – Naustområde gnr. 30 bnr. 3	21.02.2011	Naustområde. utviding av Fagerland
2011005	Hytteområde – Oldervik gnr. 82 bnr. 1 m. fl.	21.02.2011	Hytteområde
2011006	Steinbrot Einstadbøvoll – bnr. 7 bnr. 1 og 4	28.03.2011	Utviding av eks. steinbrot

Vedlegg 2b. Tal på einingar som kan førast opp i dei ulike LNF-områda med føresegner om spreidd bustadbygging

OMRÅDE	STAD	TAL NYE BUSTADER
SB-1	Tittelsnes	6
SB-2	Valevåg	12
SB-4	Valestrand/Haugland	2
SB-5	Straumøy	6
SB-6	Liereid	3
SB-7	Bjørga	2
SB-8	Lia	4
SB-9	Økland	12
SB-10	Langhammar	4
SB-11	Vestvik	6
SB-12	Fagerland	4
SB-13	Rød	5
SB-15	Haukås	12
SB-16	Framnes	2
SB-17	Oa	2
SB-18	Hovda	2
SB-19	Flatnes	2
SB-20	Eilerås	2
SB-21	Tveitaskog	2
SB-22	Dyngjo	2
SB-23	Apeland	2
SB-24	Lid	10
SB-26	Bjelland	6
SB-27	Tjernagel	8
SB-28	Åsbu	2
SB-29	Emberland	2
SB-30	Kinn	4
SB-31	Lokna	4
SB-32	Buavåg	6
SB-33	Hovda	4
SB-34	Lauvåg	2
SB-35	Nordskog	2
SB-36	Eltravåg	6
SB-37	Skiftestad	2
SB-38	Rossehaug	2
SB-39	Nygård	2
SB-40	Kvernaneset	4
SB-41	Tveit	4
SB-43	Lindøy	2
SB-44	Vikse	6
SB-45	Skålaskog	4
SB-46	Mølstre, Pøyla	6
SB-47	Mølstrevåg	4
SB-48	Vandaskog	2
SB-49	Lyngholm	8
SB-50	Lyngholm	4
SB-51	Botsvik	2
SB-52	Kvalvågnes	2

Vedlegg 3.
Oversikt over reguleringsplanar som forsett skal ha føremålsgrense som byggjegrense i kommuneplanen for Sveio 2011 - 2023

PlanId for reguleringsplanar i kommuneplan	Føremålsgrensa skal gjelda som byggjegrense langs sjøen	Reguleringsplanen har byggjegrense i plankartet	Ny byggjegrense for reguleringsplan i kommuneplankartet
1975-002 Gramshaug I og II	X		
1979-002 Eidsvåg, Søre Buvika	X		
1980-001 Selsåsvika			Ingen byggjegrense
1983-002 Tørresplass, Buavåg	X		
1984-003 Tjernagel gnr. 48 bnr. 16	X		
1986-002 Mølstrevåg	X		
1986-003 Melkeneset	X		
1990-001 Brattestø	X		
1990-002 Brattestø, del av gnr. 114 bnr. 1	X		
1996-001 Litlanes, del av gnr. 3 bnr. 2	X		
1997-001 Førde båthamn gnr.121 bnr. 9	X		
1998-001 Tveit gnr. 104 bnr. 12			X
1998-002 Del av Eidsvåg, Nordre Buvika	X		
1998-004 Deler av ytre Økland gnr. 36	X		
1999-001 Del av Vestvik gnr. 32 og del av Vestviksætre gnr. 31	X		
1999-002 Kai i Buavåg, gnr. 52 bnr. 1	X		
2000-001 Vestre Odden, Våga	X		
2000-002 Valevåg, gnr. 9 bnr. 2	X		
2000-004 Tveit vestre, Erve mot Ålfjorden	X		
2001-003 Delar av Økland ytre gnr. 36	X		
2001-004 Kvalvåg gnr. 82 bnr. 14, 56, 60	X		
2001-005 Kvalvågnes gnr. 82 bnr. 46	X		
2001-007 Kvalvågneset gnr. 82 bnr. 33			X
2001-008 Fagerland	X		
2001-009 Rophus del av gnr. 72 bnr. 4, Paradis	X		
2002-001 gnr. 83 bnr. 75, 181, 182	X		
2002-003 del av Tjernagel	X		
2002-004/2005-004 Grunnavåg	X		
2003-003 Nordbøfeltet gnr. 56 bnr. 17	X		
2004-001 Åsbu gnr. 47 bnr. 12, 15, 16 og 17	X		
2004-003 Valevåg gnr. 8 bnr.16	X		
2004-004 Buavåg	X		
2004-006 Rophus	X		
2004-007 Nordre Kvalvågen gnr. 82 bnr. 15	X		
2005-001 Langanes, Kvalvåg gnr. 82 bnr. 141		X	
2005-003 Del av gnr. 32 bnr. 7, 8, 10 m. fl.	X		
2005-005 Garvika, gnr. 4 bnr. 15 – Ålfjorden Brygge	X		
2005-006 Våga		X	
2005-008 Flatnes del av gnr. 122 bnr. 2 og 3	X	X	
2006-001 Buavåg, del av gnr. 52 bnr. 2 m. fl.	X		
2006-003 Kvalvåg gnr. 82 bnr. 54 og 198	X		
2006-005 Oa, gnr 107 bnr. 3 m. fl	X		
2006-008 Valevåg gnr. 9 bnr.1	X		
2006-009 Kjekse	X		
2007-004 Kvalvågnes gnr. 82 bnr. 35, 195		X	
2007-005 Naustplan for Vikjo, Liereid	X		

2007-006 Espenes hyttefelt	X		
2007-007 Viksefjorden Brygge, del av gnr.72 bnr. 1	X		
2007-009 Valevåg Båtservice, gnr. 10 bnr. 39 og 48	X		
2008-001 Fjon bruk	X		
2008-007 Vågkjeften gnr. 82 bnr. 36 og 216	X		
2009-001 Øvre Sletto	X		
2010-001 Eidsvåg gnr. 3 bnr. 5	X		
2010-002 Viksevika gnr. 69	X		
2010-004 Kvalvågnes, del av gnr. 82 bnr. 8	X		
2010-005 Liereid hyttefelt	X		
2011-001 Kvalvågnes gnr. 82 bnr. 31 m.fl.		X	
2011-004 Vestvikvågen	X		
2011-005 Oldervik gnr. 82 bnr. 1 m .fl.		X	

Samla rapport for matrikkeleining

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune: 4612 - SVEIO
Gardsnummer: 32
Bruksnummer: 102

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.01.2026 kl. 08:32
Produsert av: Sondre Natås Strand - Sveio

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	
Etableringsdato:	28.04.2015
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 32 / 102	1 777,1 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		230389	HALLELAND ØYSTEIN L		ØKLANDSVEGEN 546 5551 AUKLANDSHAMN	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		230389	HALLELAND ØYSTEIN L		ØKLANDSVEGEN 546 5551 AUKLANDSHAMN	

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6614649	297471		1 777,1 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4612 - 32/102 Omnummerert frå: 1216 - 32/102			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	24.03.2015	Tinglyst	01.05.2015	griøyv	27.04.2015
Oppmålingsforretning	14/246				

Rolle	Matrikkeleining	Arealendring
Avgjevar	1216 - 32/1	−1 777,1
Mottakar	1216 - 32/102	1 777,1

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
Vegadresse	Øklandsvegen	1063	546			Grunnkrins:	0204	Vestvik	Nei
						Røystekrins:	1	Sveio	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	07050704	Valestrand og Førde	
				6614648	297488	Postnr.område:	5551	AUKLANDSHAMN	
						Tettstad:			

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 9 608 249
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6614648 Aust: 297488
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Einebustad
Næringsgruppe: Bustad
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annan oppvarming

Utbygd areal:	90	Tal bustader:	1	Datoar	
Bruksareal bustad:	189	Tal etasjar:	3	Rammeløyve:	
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:	Tilkn. off. vassverk	Igangsetjingsløyve:	04.07.1984
Bruksareal totalt:	189			Teke(n) i bruk:	13.03.1985
Bruttoareal bustad:	0	Avløp:		Mellombels bruksløyve:	
Bruttoareal anna:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
L01	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0
U01	0	81	0	81	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1063 Øklandsvegen 546	H0101	Bustad	189	4	Kjøken	1	2	32/102

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		YTRØY OLE NORVALD		VESTVIK 5551 AUKLANDSHAMN

Bygningsnr: 17 882 961
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6614653 Aust: 297458
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bustad
Næringsgruppe: Anna som ikkje er næring
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

				Datoar	
Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Rammeløyve:	06.04.2004
Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	2	Igangsetjingsløyve:	01.08.2004
Bruksareal anna:	75	Vassforsyning:	Privat ikkje innlagt	Teke(n) i bruk:	30.12.2004
Bruksareal totalt:	75			Mellombels brukstillatelse:	
Bruttoareal bustad:	0	Avløp:		Ferdigattest:	
Bruttoareal anna:		Har heis:	Nei		
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjar

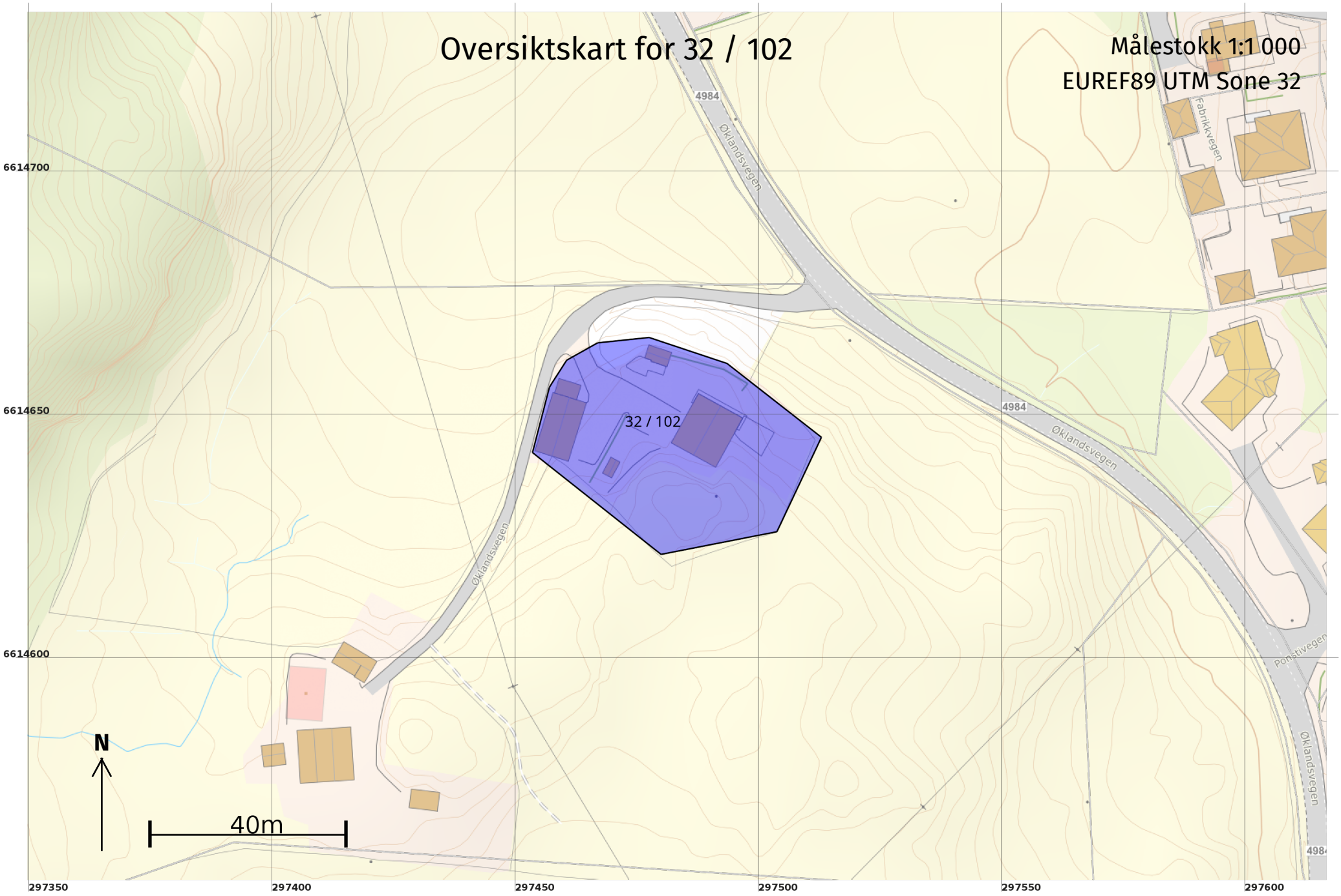
Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
L01	0	0	14	14	0	0	0
H01	0	0	61	61	0	0	0

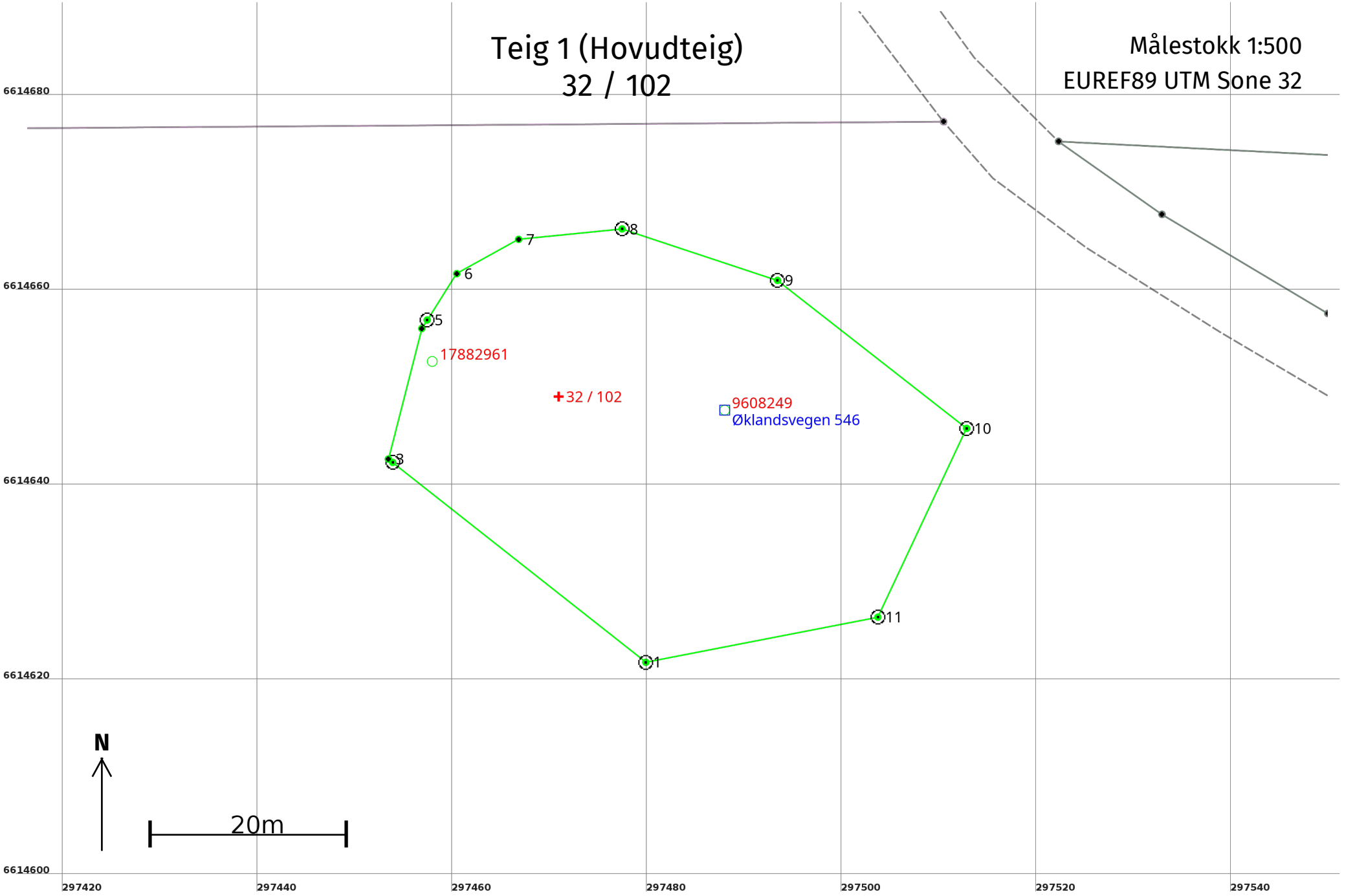
Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	32/102

Kontaktpersonar

Rolle	Føds.dato/org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse
Tiltakshavar		YTTRØY OLE NORVALD		


Oversiktskart for 32 / 102
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
32 / 102
Øklandsvegen
Fabrikkvegen
Ponstivegen
4984
6614700
6614650
6614600
297350
297400
297450
297500
297550
297600
N
40m


Teig 1 (Hovudteig)
32 / 102
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6614680
6614660
6614640
6614620
6614600
297420
297440
297460
297480
297500
297520
297540
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
17882961
32 / 102
9608249
Øklandsvegen 546
N
20m

Areal og koordinatar

Areal: 1 777,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6614649 **Aust:** 297471

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6614622,15	297479,91	Fjell 33,10	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6614642,66	297453,93	Jordfast stein 0,56	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6614643,00	297453,49	13,82	Umerkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6614656,39	297456,92	1,04	Umerkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6614657,27	297457,47	Jordfast stein 5,64	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6614662,02	297460,51	7,26	Umerkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6614665,54	297466,86	10,66	Umerkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6614666,61	297477,47	Fjell 16,80	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6614661,33	297493,42	Jordfast stein 24,64	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6614646,15	297512,83	Fjell 21,41	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6614626,78	297503,72	Jord 24,26	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Utskriftsdato: 05.01.2026

Sveio kommune

Adresse: Postboks 40, 5559 Sveio
Telefon: 53 74 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4612	**Gårdsnr.**	32	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øklandsvegen 546, 5551 AUKLANDSHAMN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	454,40 kr
Renovasjon	3 415,02 kr
Slam	2 274,01 kr
Vann	6 388,80 kr
Sum	**12 532,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Feiing 4. kvart år	0%	1 ENH	235.00	1/1	0 %	227,20 kr
Tilsyn 4. kvart år	0%	1 ENH	235.00	1/1	0 %	227,20 kr
Renovasjon abonnementsgebyr	25%	1 ENH	1640.00	1/1	0 %	1 602,50 kr
Bioavfall 140 liter	25%	1 ENH	537.50	1/1	0 %	493,75 kr
Papiravfall 140 liter	25%	1 ENH	262.50	1/1	0 %	262,50 kr
Restavfall 140 liter	25%	1 ENH	900.00	1/1	0 %	812,50 kr
Glas og metall 140 liter, levering 8. veke	25%	1 ENH	262.50	1/1	0 %	243,75 kr
Vatn bustad abonnementsgebyr frå 60-300 m2	15%	1 enh	2479.40	1/1	0 %	2 274,70 kr
Vatn bustad forbruksgebyr frå 60-300 m2	15%	1 enh	4192.90	1/1	0 %	3 847,90 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Slamtank 0-4 m3 (min.geb), tøming 2. kvart år	15%	1 ENH	0.00	1/1	0 %	2 179,25 kr
					Sum	**12 171,25 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601845648
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864967272	SVEIO KOMMUNE	Postboks 40, 5559 SVEIO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
300461	YTRØY OLE NORVALD		ØKLANDSVEGEN 546, 5551 AUKLANDSHAMN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1216	32	1	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1216	32	102

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 367935 Tinglyst: 28.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/367935/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:32

Side 1 av 1

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: Eiendomsmegler A
Adresse: Postboks 450
Postnr.: 5501 Poststed: HAUGESUND
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 893527702 Ref.nr.: 1-15-00192

Doknr: 625708 Tinglyst: 08.07.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1216	SVEIO	32	102			1/1

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

Beskaffenhet: ☑ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

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

Type bolig: ☑ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 2480000.00

Utlyst til salg på det frie marked: ☑ Ja ☐ Nei

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 2480 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
300461 [redacted]	Ole Norvald Ytrøy	1/2
200961 [redacted]	Linda Karin Lynn Ytrøy	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
120589 [redacted]	Kristian Myhre	☑ Ja ☐ Nei	1/2
240692 [redacted]	Hanna Kjærland	☑ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato | Utstederens underskrift

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Ole Norvald Ytrøy Linda Karin Lynn Ytrøy	Ole Norvald Ytrøy Linda Karin Lynn Ytrøy

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
		Linda Karin Lynn Ytrøy

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Fred Lippens	Fred Lippens Eiendomsmegler MNEF
Adresse	

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

RETT KOPI BEKREFTES
Eva Vikshåland
Megler
Eiendomsmegler
Samtykke til tinglysning
Eiendomsmegler A AS
Eva Vikshåland

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Eiendomsmegler A AS		
Adresse:		
Postboks 450		
Postnummer:	Poststed:	
5501	Haugesund	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
893527702		

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1216	Sveio	32	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1216	Sveio	32	102		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
4/6-2015	Ole Norvald Aasen
	Linda Karin Brynn Ytsøy

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 32, bnr. 102 i Sveio kommune skal ha veirett over vår eiendom gnr. 32, bnr. 1 i Sveio kommune fra offentlig vei til eiendommen gnr. 32, bnr. 102 i Sveio kommune.

Denne rettighet gjelder for nåværende og fremtidige eiere av gnr. 32, bnr. 102 og bnr. 1.

Rettighetshaver må stå for sin forholdsmessige del av vedlikeholdet.

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

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

6. Underskrifter

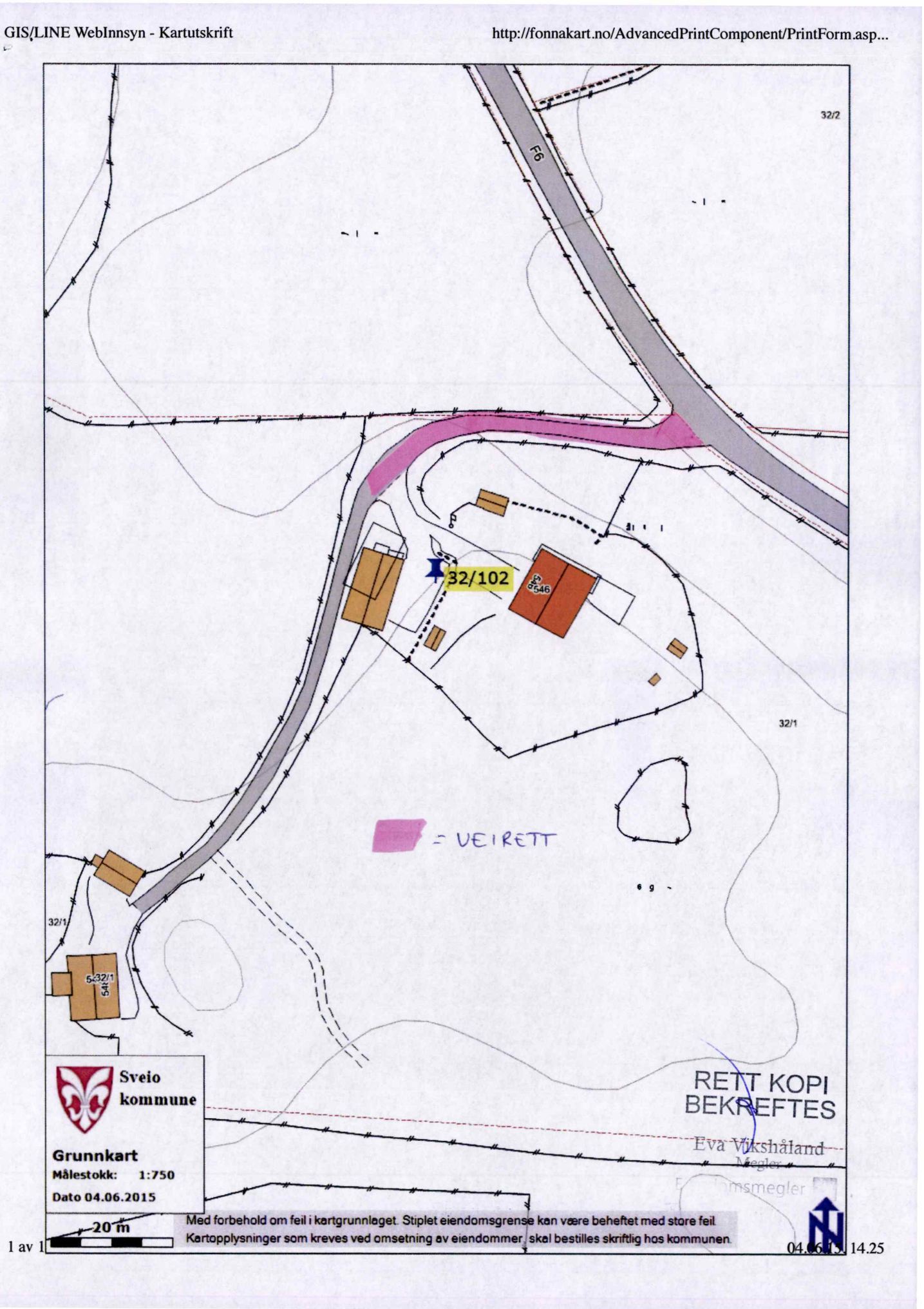
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Haugesund 4/6-2015	Ole Norvald Ytsæg Linda Karin Fjeld Ytsæg

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

RETT KOPI BEKREFTES
Eva Vikshåland
Megler
Eiendomsmegler

Samtykke til tinglysning
Eiendomsmegler A AS
Eva Vikshåland


GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift
http://fonnakart.no/AdvancedPrintComponent/PrintForm.asp...
32/2
F6
32/102
32/1
= VEIRETT
32/1
Sveio kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:750
Dato 04.06.2015
20 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Stiplet eiendomsgrense kan være beheftet med store feil
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen
RETT KOPI
BEKREFTES
Eva Vikshåland
Megler
1 av 1
04.06.15 14.25