Nabolagsprofil

Nesevegen 44

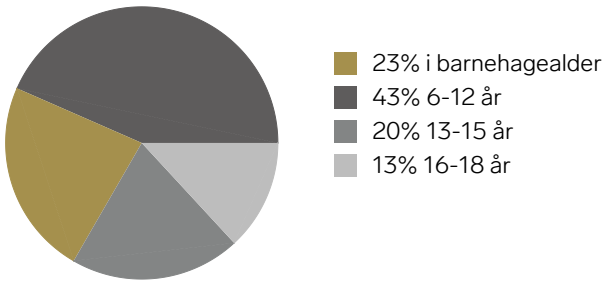
Offentlig transport

Haukås terminal Linje 157, NW400, 700	7 min 0.6 km
Haukås terminal Linje VY190, NW400, 631, 632, 700	7 min 0.6 km
Buavåg ferjekai Linje 1030	13 min 14 km
Stord Lufthamn Sørstokken	37 min

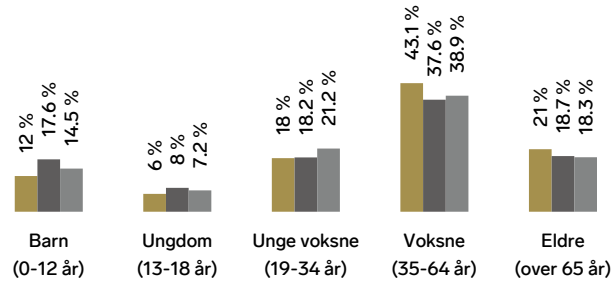
Skoler

Sveio skule (1-10 kl.) 519 elever, 24 klasser	5 min 4.6 km
Førde skule (1-7 kl.) 72 elever, 5 klasser	6 min 7 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	29 min 33.3 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	30 min 33.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rød	167	93
Kommune: Sveio	5 775	2 900
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sveio barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 4.9 km
Gjermundshaugen Fus barnehage (1-5 å... 65 barn	6 min 6.5 km
Førde barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min 7.4 km

Dagligvare

Kiwi Sveio PostNord	5 min 4.8 km
Coop Extra Sveio Post i butikk, PostNord	5 min 4.8 km

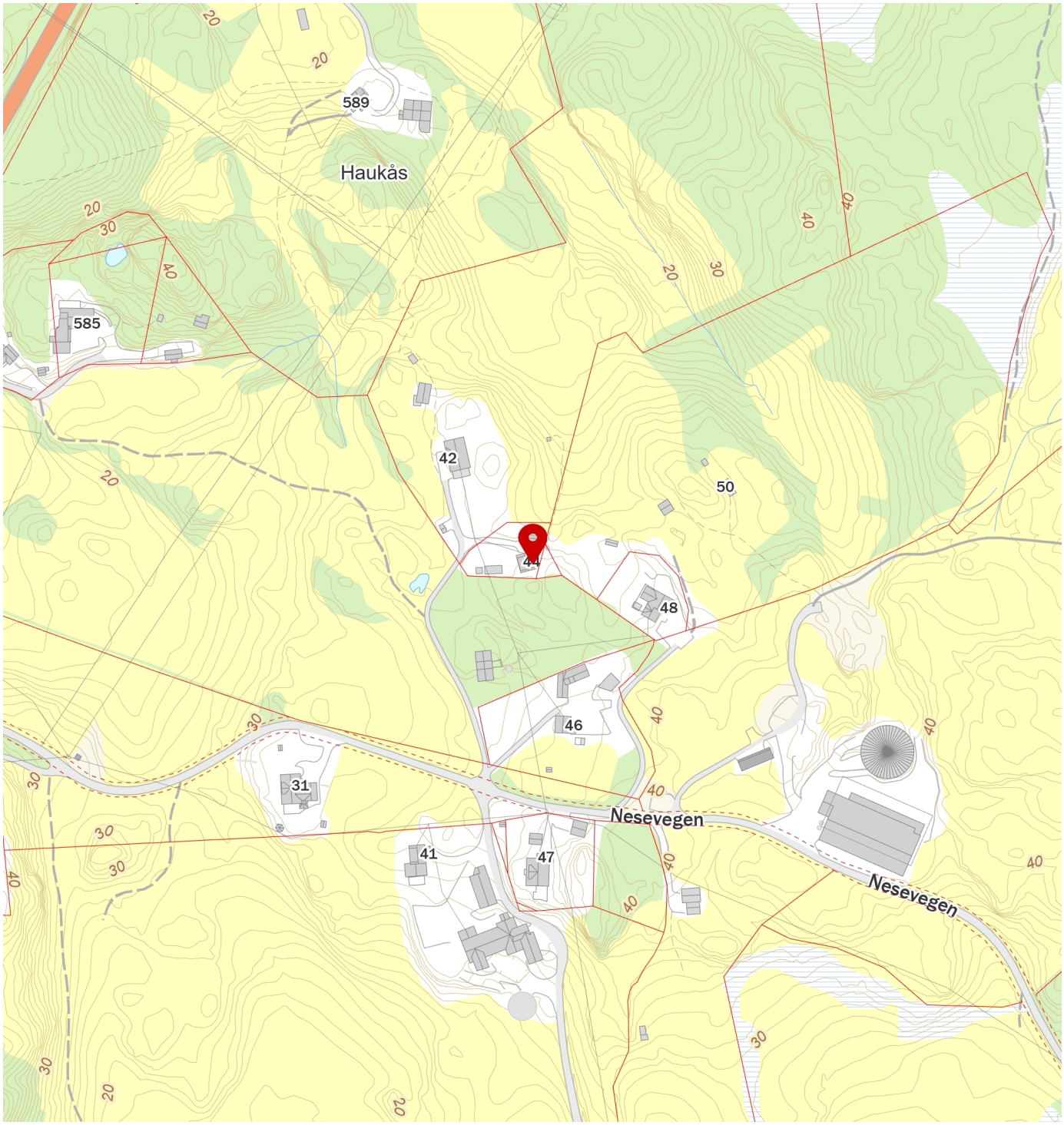
Sport

Lid skule Aktivitetshall, ballspill	4 min 3.1 km
Sveio skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 4.2 km
Heron Treningssenter	21 min
Trimmeriet Skjold	20 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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Enebolig

Nesevegen 44, 5550 SVEIO

SVEIO kommune

gnr. 96, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 17.11.2025 **Rapportdato:** 03.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22344-1122 **Referansenummer:** DA3223

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20250457

Kvala Takst

NITO

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

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig

Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.

Grunnmur oppført i stein. Deler av grunnmuren er oppført i sparesteinsmur.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Kledd med trepanel.
Ytterveggene har blitt etterisolert 100mm i ca 2009.
Tak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med plater av metall.

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vindu med karm av betong i kjelleren. Enkelt glass.

Inngangsdør med karm og dørblad i tre.
Ytterdør av pvc i kjeller.
Terrasse i tilknytning til inngangspartiet.

Uinnredet grovkjeller.

Etasjeskillere av tre.

Bygningen er under renovering.
Innvendig er det synlige konstruksjoner i begge etasjer.
Det har blitt etablert nytt bjelkelag i begge etasjer av dagens eier.

Avløpsrør av plast.
Septiktank av betong.
Bygningen har ikke innlagt vann. Det ble opplyst at bygningen hadde tidligere privat brønn, men denne har kollapset.

Bygningen fremstår innvendig som et råbygg, og kjøper må forvente ferdigstillelse og vedlikehold av samtlige konstruksjoner.
Bygningen bærer også preg av vedlikeholdsetterslep over en lengre periode.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen var møblert og bebodd kan det være skader som ikke er blitt registrert.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Se ellers egenerklæringen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

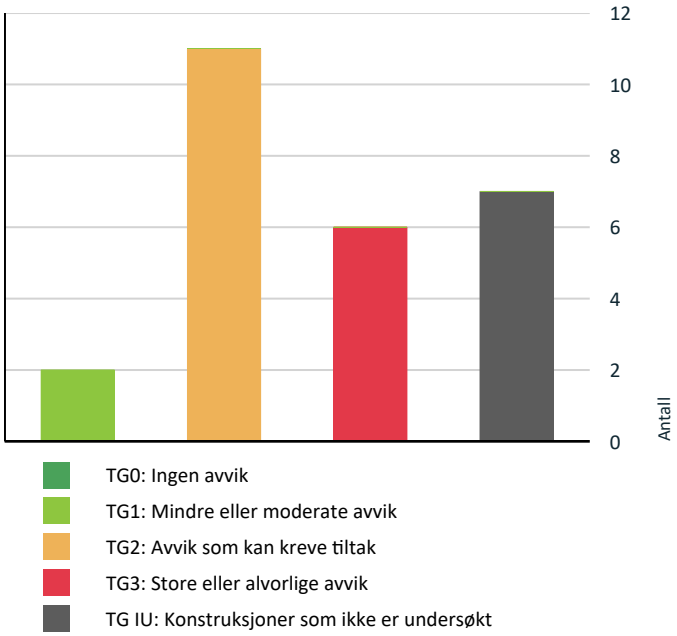
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

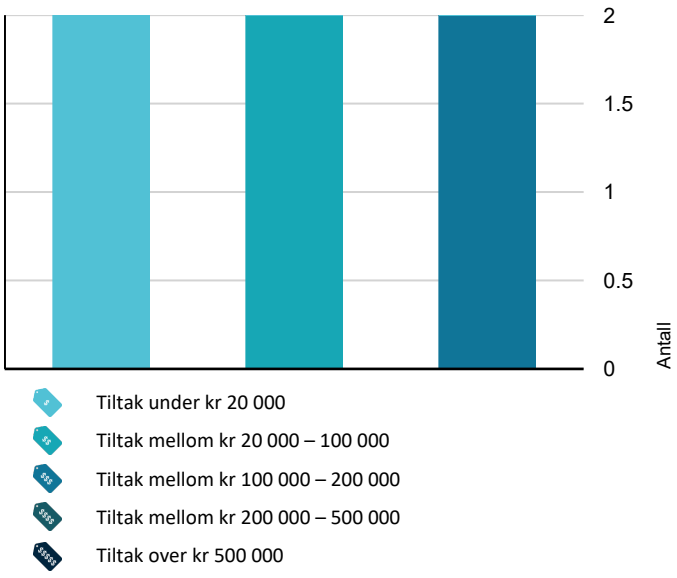
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Fremtidig bad	Gå til side
Innvendig > Fremtidig stue/kjøkken	Gå til side
Innvendig > Fremtidig toalettrom på loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1907

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

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plater av metall.
Vindski, dekkbord og gesims av tre.
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.

Det ble opplyst at taket ble lagt om av forrige eier i 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis råtedannelse samt malingsslitasje på utvendige vindski og dekkbord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente vedlikeholdsarbeider i form av utskifting og overflatebehandling på vindskier og dekkbord.

Konsekvens:
Råte og malingsslitasje reduserer treverkets beskyttelse mot fukt og kan føre til økende råte og behov for mer omfattende reparasjoner dersom tiltak ikke utføres.



Stedvis råte og malingsslitasje.

TG 3 Nedløp og beslag

Beslag av metall rundt pipe.
Forkantbeslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Kravet om snøfangere ble gjeldende når taket ble lagt om i 2009.
Bygningen har ikke takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.
Takrenner og nedløp må etableres.

Konsekvens:
- Snøras fra taket kan medføre en risiko for personskade.
- Manglende takrenner medfører at vann renner direkte ned langs fasaden, noe som gir økt fuktbelastning på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende takrenner og snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tømret konstruksjon.
Kledd med liggende trepanel.

Det ble opplyst at bygningen ble etterisolert (100mm) av forrige eier i ca 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Trepanelet bærer preg av vedlikeholdsetterslep. Malingsslitasje, grønske og stedvis råtedannelse ble registrert.
Det ble også opplyst og registrert at skadedyr har hatt fotfeste i ytterveggene over en lengre periode.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente tiltak på trepanelet i form av stedvis utskifting, generelt vedlikehold og ferdigstilling.
Dagens eier har påbegynt tiltak for å tette mot skadedyr. Kjøper må forvente ferdigstilling av tettearbeidene og manglende trepanel.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold og utilstrekkelig tetting kan føre til videre råteutvikling, fuktskader og økt risiko for at gnagere på nytt tar seg inn i konstruksjonen.


Påbegynt tettearbeider.


Vedlikeholdsetterslep.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon.

Det har blitt gjort tiltak på takkonstruksjonen. En del takbjelker, samt ny mønebjelke har blitt montert på deler av taket.
Kjøper oppfordres til å få tatt en grundig gjennomgang av takkonstruksjonen når den nå er synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del fuktskjolder rundt pipen.
Det ble også registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ble opplyst at dette stammer fra en eldre lekkasje. Dagens eier har gjort tiltak ved å etablere beslag av metall rundt pipen.
Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med fuktskjoldene og gjøre tiltak om det skulle endre seg.
Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.
Kjøper anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og kontroller skjevheter slik at dette ikke utvikler seg over tid.

Konsekvens:
Tegn på borebilleangrep har i dag liten betydning for funksjon eller bæreevne dersom angrepet er inaktivt. Dersom angrepet derimot er aktivt, kan det over tid svekke treverkets styrke.
Forholdet bør derfor følges opp med videre kontroll og eventuelt behandling som en del av normalt vedlikehold.


Fuktskjolder.


Symptom på mott (borebiller).

TG 3 Vinduer

Vinduer med karmer av tre.
Isolerglass.

Vinduene er datert 2009, av merket Gilje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det ble registrert råtedannelse i flere av vinduene.
Dette har sammenheng med en del vedlikeholdsetterslep de siste år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper må forvente fornying av vinduer samt overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.

Kostnadsestimatet innebærer utskiftning av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råtedannelse og vedlikeholdsetterslep.



Råtedannelse.

TG 1 Dører

Inngangsdør med karm av tre og dørblad i malt utførelse.

Kjellerdør med karm og dørblad i PVC.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tilknytning til inngangspartiet.

Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 100cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:
- Mye grønskedannelse på terrassen.
- Manglende rekkverk på trappen opp til terrassen. TG3
- For stor åpning på horisontale spiler på rekkverk.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Generelt vedlikehold på terrassen må forventes.

Konsekvens:
Manglende rekkverk medfører en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimatet innebærer montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende rekkverk.



Horisontale spiler.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Bygningen er under renovering og fremstår i hovedsak som et råbygg. Innvendige overflater er ikke ferdigstilt, og tilstandsgrad settes derfor på bakgrunn av at bygningsdelen per i dag ikke eksisterer.

Kjøper må forvente ferdigstilling av alle innvendige overflater, inkludert vegger, himlinger og gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulv av betong i kjelleren.
Etasjeskillere av tre.

Det ble foretatt stikkmålinger for høydeforskjell i 1. etasje og på loft.
Kjelleren ble ikke kontrollert.
Bjelkelaget har blitt fornyet av dagens eier.
Det ble ikke registrert unormal skjevhet.

TG 2 Radon

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

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

Bygningen ligger i en sone med moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Skjermutklipp fra Radon aktsomhetskart.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murstein.
Beslått med beslag av metall over tak.
Pipen er blendet (tettet) over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Pipen fremstår ved befaring som svært slitt, og det var også 2 åpne hull etter ovner som var fjernet.
Det ble opplyst at pipen var blendet, og feiervesenet skal ha blitt informert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente rehabilitering av pipen dersom den skal tas i bruk.
Det anbefales også en kontroll fra feiervesenet.

Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av røykløp.
Skjulte feil og mangler som skulle bli avdekket i forbindelse med pipefornyingen er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Pipe på loft.


Hull i pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Kjelleren består av synlig grunnmur og betong på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktighet på grunnmuren og gulvet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente tiltak på utvendig fuktsikring og drenering for å lukke avviket.
Punktet skal i utgangspunktet gis tilstandsgrad 3, men tilstandsgrad 2 blir satt som følge av at kjelleren blir vurdert som S-rom.

Konsekvens:
Fukt i grunnmur og gulv kan føre til videre oppfukting av konstruksjonen, med risiko for sopp- og råtedannelse over tid.

Tilstandsrapport



Fukt i kjeller.

TG IU Innvendige trapper

Stedbygd trapp i tre.

Trappen fremstår som uferdig.
Tilstandgrad blir satt som følge av dette.

Kjøper må forvente ferdigstillelse.

TG IU Fremtidig bad

Badet fremstår som et råbygg med synlige konstruksjoner i gulv, vegger og himling. Det er kun montert toalettsisterne.

Kjøper må forvente full oppbygging og ferdigstilling av badet i henhold til gjeldende forskrifter for våtrom (TEK17).

Tilstandsgrad blir satt som følge av at bygningsdelen ikke eksisterer.

TG IU Fremtidig stue/kjøkken

Stue og kjøkken fremstår som råbygg med synlige konstruksjoner i gulv og vegger. Det er montert prefabrikkerte malte plater i himlingen for kjøkkenet. Kjøkkeninnredning er ikke montert.
Selger har fått utarbeidet kjøkkentegninger og klargjort rommet i henhold til disse. Kjøper må forvente full ferdigstilling med montering av kjøkkeninnredning, overflater og øvrige installasjoner.

Tilstandsgrad blir satt som følge av at bygningsdelen ikke eksisterer.

TG IU Fremtidig toalettrom på loft

Toalettrommet fremstår som et råbygg med synlige konstruksjoner i gulv, vegger og himling. Det er kun montert toalettsisterne.

Tilstandsgrad blir satt som følge av at bygningsdelen ikke eksisterer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Det er ikke lagt opp vannledninger i boligen.

Tilstandgrad blir satt som følge av at bygningsdelen ikke eksisterer.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrørene skal ifølge eier være fungerende og tilkoblet septiktank.

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

Ukjent alder på avløpsrør som går ut fra kjeller og til septiktank.
Tilstandsgrad 2 blir satt som følge av dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente ferdigstilling av de resterende avløpsrørene i boligen.

TG IU Ventilasjon

Boligen har per i dag naturlig ventilasjon.
Dagens eier har påbegynt installasjon av ventilasjonsanlegg.

Kjøper må forvente ferdigstilling.
Tilstandsgrad blir satt som følge av at bygningsdelen ikke er ferdig.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Automatsikringer i inntak.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

11. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår uferdig. Det er kun en del av boligen som har strøm.
Kjøper må forvente ferdigstillelse av anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det ble ikke registrert utstyr for varsling og slukking av brann.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Kjøper oppfordres til å innhente brannslukningsapparat og montere røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering vurderes å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har ingen form for utvendig fuktsikring.
Det ble registrert synlig fukt i kjelleren ved befaring, se punkt "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper må forvente tiltak på drenering og fuktsikring av bygningen.
Tilstandsgrad 2 blir satt som følge av at kjelleren blir vurdert som s-rom.

Konsekvens:
Fukt i grunnmur og gulv kan føre til videre oppfukting av konstruksjonen, med risiko for sopp- og råtedannelse over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av stein og sparesteinsmur.
Pusset utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss- og sprekkdannelser på grunnmuren. Dette kan ansees som normalt på en grunnmur av denne alder og oppbygning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Reparasjoner på grunnmuren må forventes.
Kjøper må også forvente ferdigstilling av en del støpearbeider. Dette gjelder i hovedsak tetting mot gnagere, da den gamle grunnmuren er ujevn og har enkelt tilkomst for skadedyr.

Konsekvens:
Ujevn grunnmur og åpninger som gir tilkomst for gnagere kan føre til skader på isolasjon, installasjoner og bygningsmaterialer. Uferdige støpearbeider og utilstrekkelig reparasjon av muren kan dermed medføre økte vedlikeholdskostnader og risiko for nye skader over tid.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

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

Det ble registrert fall inn mot grunnmuren på bygningens sørside.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper må forvente terrengjusteringer i forbindelse med oppgradering av drenering og fuktsikring.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er septiktank med overløp til grøft.

Bygningen har ikke innlagt vann.

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

Tilstandsgrad blir satt som følge av ukjent alder på utvendige avløpsrør.

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 betong.
Septiktanken er i garasjen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å få utført en kontroll av septiktanken.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Fundamenter av betong.
Yttervegger i enkelt bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Saltak i trekonstruksjon.
Tekket med plater av eternitt.

Vippeport av tre.

Garasjen bærer preg av omfattende slitasje og alder.
Kjøper må forvente riving av garasjen og etablering av ny konstruksjon dersom bruken skal videreføres.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

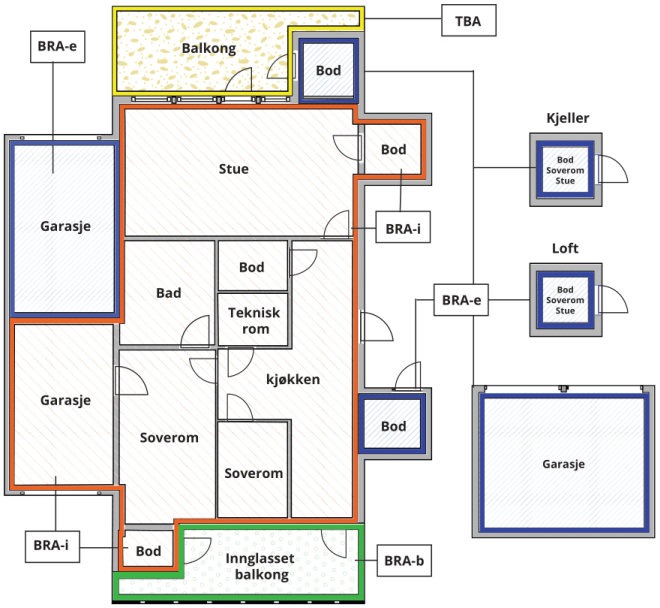
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	46			46			46
1. etasje	51			51			51
Kjeller						41	41
SUM	**97**					**41**	**138**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Fremtidig gang, fremtidig soverom, fremtidig soverom 2, fremtidig toalettrom, fremtidig soverom 3		
1. etasje	Fremtidig gang, fremtidig bod/garderobe, fremtidig bad, fremtidig stue/kjøkken		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Kjelleren har ikke tilstrekkelig takhøyde til å regnes som målbart areal. Takhøyde ble målt til ca 160cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	138
Garasje	0	28

Kommentar	
Enebolig	Da boligen er under renovering, blir alle rom vurdert som s-rom.
Garasje	

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Ingve Torgersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	96	69		0	880.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nesevegen 44

Hjemmelshaver
Haukås Gerd Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Nesevegen på Haukås i Sveio kommune.
Et område med noe spredt bebyggelse.
Ca 4,5 km til Sveio sentrum med skoler, barnehager, butikker og idrettsanlegg.
Turområder i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Gruset innkjørsel.

Kommuneplan

LNFR-område.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.11.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	

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 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.

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0304/25

Selger 1 navn
Gerd Kristin Haukås

Gateadresse
Nesevegen 44

Poststed	Postnr
SVEIO	5550

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Gerd Kristin Haukås

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 2-0304/25

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

Beskrivelse: Fukt i kjelleren

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

Beskrivelse: Har vært lekkasje rundt bly, men utbredet med pipebeslag.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eldre tømmer bygg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært mus/rotter.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egen innsats,har fått hjelp på dugnad av faglært.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0304/25

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

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: 2-0304/25

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: 2-0304/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gerd Kristin Haukås	10da4c41b9ae8e0d71ffe3 1642939cc72fa427d1	09.10.2025 19:44:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0304/25

- 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

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: 96
Bruksnummer: 69

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.10.2025 kl. 09:02
Produsert av: Sondre Natås Strand - Sveio

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	
Etableringsdato:	30.01.2008
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 96 / 69	880,9 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		101272	HAUKÅS GERD KRISTIN		Nordre Skøyen 2 1482 NITTEDAL	1 / 1

Eigarar registrert hos skattemyndigheitene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos skattemyndigheitene		101272	HAUKÅS GERD KRISTIN		Nordre Skøyen 2 1482 NITTEDAL	

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6608400	297876		880,9 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annan referanse
Status
Tinglysing
Endra dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

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: Omnummerert frå:	4612 - 96/69 1216 - 96/69		
Endre eigenskap	26.10.2011			1216heb	26.10.2011
Feilretting Feilføring		Rolle Avgjevar	Matrikkeleining 1216 - 96/69	Arealendring 0	
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	30.01.2008				
Kart- og delingsforretning		Rolle Avgjevar Mottakar	Matrikkeleining 1216 - 96/5 1216 - 96/69	Arealendring −1 000 1 000	

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	25.02.1975			lovann	22.10.2014
Skylddeling		Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkeleining 1216 - 96/1 1216 - 96/17 1216 - 96/19 1216 - 96/42 1216 - 96/69	Arealendring 0 0 0 0 0	

Adresser

Adressetype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Aust	Krinsar			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Nesevegen	1123	44			Grunnkrins:	0110	Rød	
						Røystekrins:	2	Førde	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kyrkjesokn:	07050704	Valestrand og Førde	
				6608394	297888	Postnr.område:	5550	SVEIO	
						Tettstad:			

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Bygningsnr: 173 773 455
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6608391 Aust: 297886
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Einebustad
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Teke(n) i bruk
Energikjelder:
Oppvarming:

Utbygd areal:	60	Tal bustader:	1	Datoar		
Bruksareal bustad:	145	Tal etasjar:	3	Rammeløyve:		
Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:		
Bruksareal totalt:	145	Avløp:		Teke(n) i bruk:	31.12.1907	
Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:		
Bruttoareal anna:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	53	0	53	0	0	0
U01	0	44	0	44	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
1123 Nesevegen 44	H0101	Bustad	0	0		0	0	96/69

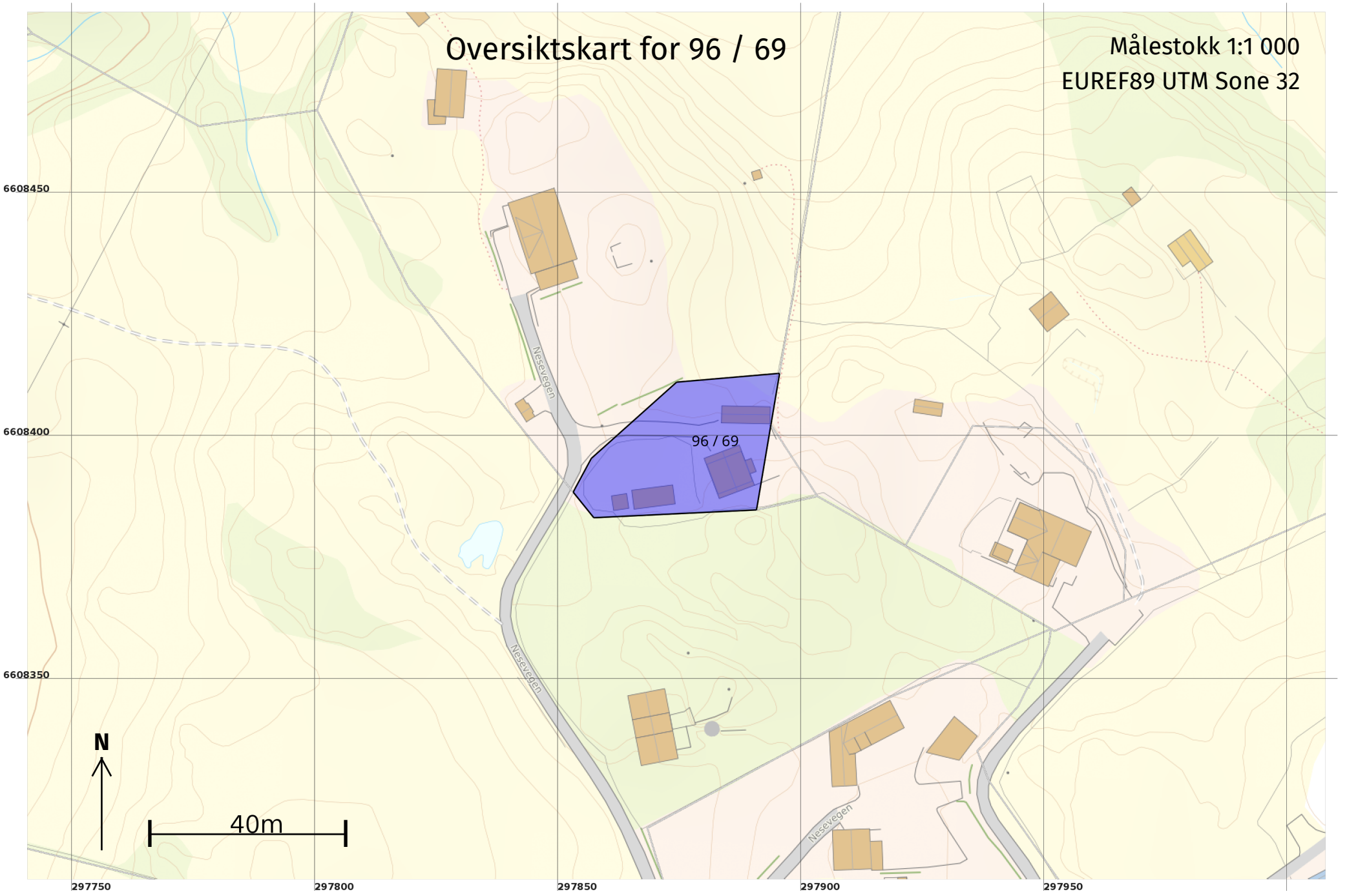
Bygningsnr:	173 773 463	Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar	
Løpenr:		Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	1	Rammeløyve:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal anna:	25	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:	
	Nord: 6608405 Aust: 297889	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Teke(n) i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels brukløyve:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bustad	Bruttoareal anna:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Teke(n) i bruk						
Energikjelder:							
Oppvarming:							

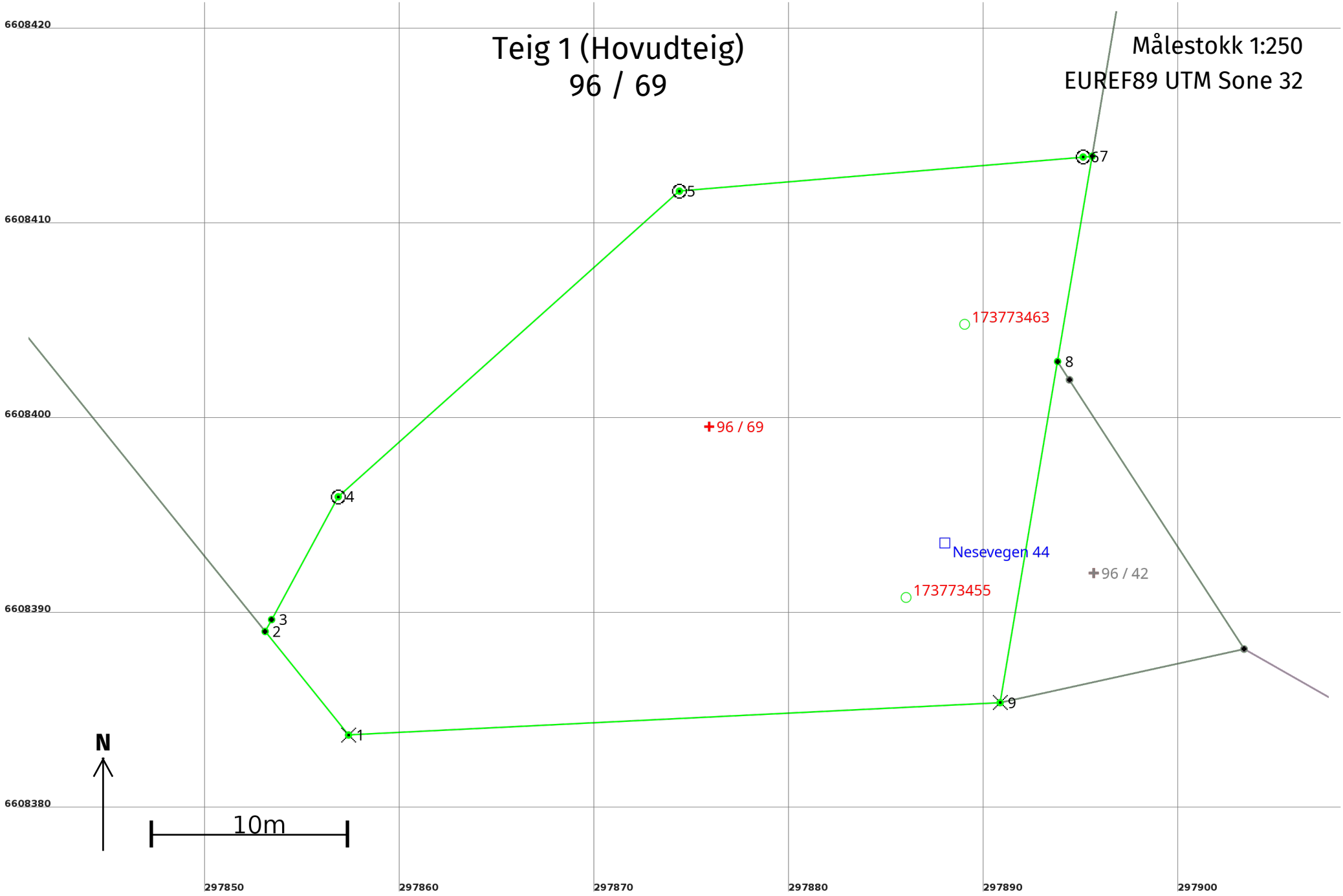
Etasjar

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt
H01	0	0	25	25	0	0	0

Brukseiningar

Adresse	Brukseiningsnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	96/69


Oversiktskart for 96 / 69
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6608450
6608400
6608350
96 / 69
Nesevegen
Nesevegen
Nesevegen
N
40m
297750
297800
297850
297900
297950


Teig 1 (Hovudteig)
96 / 69
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6608420
6608410
6608400
6608390
6608380
297850
297860
297870
297880
297890
297900
1
2
3
4
5
7
8
9
173773463
96 / 69
Nesevegen 44
96 / 42
173773455
N
10m

Areal og koordinatar

Areal: 880,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6608400 **Aust:** 297876

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6608383,94	297857,39	Fjell 6,82	Kors	10 Terrengmålt	10	
2	6608389,25	297853,11	0,69	Umerkt	10 Terrengmålt	10	
3	6608389,86	297853,44	Jord 7,17	Grensepåle	10 Terrengmålt	10	
4	6608396,16	297856,86	Jord 23,50	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
5	6608411,84	297874,37	Jord 20,79	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
6	6608413,59	297895,09	Jord 0,46	Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
7	6608413,63	297895,55	10,68	Umerkt	10 Terrengmålt	10	
8	6608403,10	297893,78	17,75	Umerkt	10 Terrengmålt	10	
9	6608385,60	297890,83	Fjell 33,48	Kors	10 Terrengmålt	10	

Erklæring

Undertegnede Magnhild Johanne Olsen pnr 050845[redacted] og Egil Moe pnr 240947[redacted] bekrefter herved som hjemmelshavere for eiendommen gnr 96 bnr 5 i Sveio kommune at utskilt eiendom gnr 96 bnr 69 har følgende rettigheter på gnr 96 bnr 5:

- rett til vann fra brønn, samt vedlikehold og nødvendige utbedringer av brønn og rør fra brønn til tomtegrense mot gnr 96 bnr 69
- veirett fra felles adkomstvei til tomtegrense mot gnr 96 bnr 69
- rett til å legge eller delta i private stikkledninger fra offentlig nett for vann og/eller avløp til tomtegrense mot gnr 96 bnr 69, samt nødvendig vedlikehold av disse

Denne erklæringen kan og skal tinglyses på gnr 96 bnr 5 i Sveio.

Sveio, 9/3 2008

Magnhild Johanne Olsen

Egil Moe

Doknr: 356304 Tinglyst: 05.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Notar Eiendom Haugesund AS

Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument
Notar Eiendom Haugesund AS

Skatteetaten

Dato
02.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4612 SVEIO

Gnr 96 Bnr 69 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nesevegen 44, 5550 SVEIO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 336 145
Som sekundærbolig:	kr 1 344 579

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert