



**aktiv.**

Bygdaveien 168, 4333 OLTEDAL

**Flott familiebolig over 2 plan  
Stor solrik tomt på 1138 kvm  
3 soverom - 2 stuer - 2 bad!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Trond Kristoffersen

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 990 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 101 140,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 091 140,-
<b>Selger:</b>	Stina Lie Rosland David Lie Todnem
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1992
<b>BRA-i/BRA Total</b>	146/221 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1138.7 kvm
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 14, bnr. 97
<b>Oppdragsnr.:</b>	1403260191

# Attraktiv enebolig i hjertet av Oltedal – perfekt for familien!

Bygdaveien 168 er en innholdsrik og kjekk enebolig over 2 plan beliggende sentralt i Oltedal. Med kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg og flotte turområder er dette en bolig som passer ypperlig for deg som ønsker å bo en plass hvor familien settes i fokus.

Boligen ligger fint plassert på en solrik og stor tomt med flott uteområde og en tilhørende bygning.

Boligen, som er bygget i 1992, har en effektiv og god planløsning som vil passe perfekt for en stor familie.

Boligen holder en gjennomgående god standard og har en god planløsning.

Kort fortalt:

- Stor familiebolig
- Stor solrik tomt på 1138 kvm
- Barnevennlig
- Kort veil til fantastiske turområder
- Gjennomgående romslige rom med mye naturlig lys
- Praktisk planløsning

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	44
Tilstandsrapport .....	52
Energiattest .....	72
Nabolagsprofil .....	118
Budskjema .....	128

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 146 kvm

BRA - e: 75 kvm

BRA totalt: 221 kvm

TBA: 33 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 kvm Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom og bod

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Bad, loftstue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Trapperom og trimrom

2. etasje

BRA-e: 31 kvm Loftstrom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1138.7 kvm

## **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt.

## **Beliggenhet**

Nærområdet byr på et bredt og variert tilbud av fasiliteter og aktiviteter for både små og store. I Oltedal finner du blant annet to koselige kafeer, treningssenter og flere lekeplasser.

Østerhushallen er et sentralt samlingspunkt i bygda og tilbyr et mangfold av aktiviteter, inkludert idrett, arrangementer, e-sportrom og den populære Lørdagsklubben med aktiviteter for ulike aldersgrupper. I tillegg arrangeres det jevnlig ungdomskirkeklubb med sosiale aktiviteter som dans og lek.

Ved skolen finnes det svømmebasseng som holder åpent på tirsdager, noe som gir et ekstra fritidstilbud i hverdagen. Forsamlingshuset Samhald benyttes til en rekke arrangementer og tilbyr blant annet utleie av lokaler, bygdekino og ulike sosiale tilstelninger.

For den som setter pris på friluftsliv, finnes det gode turmuligheter i nærområdet, inkludert en felles gapahuk i skogen. Det er også fine bade- og rekreasjonsmuligheter både i Oltedalsvatnet og i elven. Området er kjent for gode fiskemuligheter, både i ferskvann og sjø, med kort vei til Oltesvik (ca. 5 minutters kjøring) og Dirdal (ca. 15 minutter).

I tillegg er det kort avstand til barnehage, skole og dagligvarehandel, noe som gjør dette til et attraktivt og familievennlig område.

Fra Oltedal er det kort avstand til steder som Dirdal, Frafjord og forøvrig resten av området som ligger langs Høgsfjorden. For å komme seg til Sandnes kan en også kjøre fylkesvei 508.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

## **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## **Skolekrets**

Konf. Gjesdal Kommune

## **Bygningssakkyndig**

Asbjørn Frafjord

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1992.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Renner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse ut fra 1. etasje og balkong ut fra 2. etasje.

Entretrapp i betong med fliser.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Avtrekksvifter er fra byggeår.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

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

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Generell

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

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Generell

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Det var manglende drenering på tilleggsbygningen på tomten, når vi flyttet inn. Dette førte til vanninntrenging via vegg mot fylkesveien, ved storm/kraftig regnfall.

Dette har ført til vannskade i bunnen av MDF veggplater i 1. etg tilleggsbygning i området rundt den aktuelle ytterveggen, som følger av at vann kom i kontakt med veggplatene.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Kondens på innsiden av noen av vinduene. Har lagt merke til dette på hovedsoverom, når gardiner er nede om vinteren.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sinus Elektro AS, 2024; AC senteret, 2023; Ufaglært, 2022 og 2023

Beskrivelse: Montering av elbillader og sluttkontroll på elektrisk anlegg i tilleggsbygg (Sinus Elektro AS, 2024). Montering av varmepumpe i tilleggsbygning (AC senteret, 2023). Byttet vinduer og dør i 1. etg tilleggsbygning (Ufaglært, 2022). Isolert og montert veggplater i 1. etg & 2.etg tilleggsbygning, isolert og montert takplater i 2. etg tilleggsbygning, lagt laminatgulv, lagt strøm i 1. og 2. etg tilleggsbygg (Ufaglært, 2023).

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Var manglende drenering på yttervegg mot fylkesvei i tilleggsbygning når vi flyttet inn.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Massene inntil vegg mot vei på tilleggsbygg ble gravd opp, og dreneringsrør med duk over og knasteplast på vegg ble montert. Massene inntil vegen ble erstattet med grus for god drenering.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Kjøkkenvifte har noe dårlig sug.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: AC senteret, 2023

Beskrivelse: Montert varmepumpe i tilleggsbygg.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sinus Elektro AS, 2025

Beskrivelse: Utbedring av tilsynsrapport fra elnett. Byttet stikkontakt i stue til ujordet stikk. Direkte koblet varmtvannsbereder og koblet om ledninger internt, da disse var svidd. Tredde på strømpe på ledninger for ekstra varmebeskyttelse.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja

Beskrivelse: På grunn av flomfare har ikke huset kjeller. Tilleggsbygning ble bygget før dette kravet kom, og har derfor to yttervegger delvis under bakkeplan.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Det ene vinduet i andre etasje på tilleggsbygning er punktert, men det har ikke ført til noen problemer.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Ryddet bort trær og planter i skråningen. En steinmur mellom tilleggsbygg og fylkesvei ble bygget med stein som er gravd opp fra eiendommen, slik at det nå er en grusplass bak tilleggsbygningen, istedet for at jordmasser ligger inntil den veggen på tilleggsbygningen.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Pipe er ikke feid, da det ikke er montert ovn nå. Hvis ovn kobles til må pipe feies før den tas i bruk.

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 90 kvm: Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom og bod

TBA 27 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 56 kvm: Bad, loftstue og 2 soverom

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

Loft:

BRA-e 31 kvm: Loftsrom

Etasje:

BRA-e 44 kvm: Trapperom og trimrom

### **Standard**

Bygdaveien 168 er en innholdsrik og kjekk enebolig over 2 plan beliggende sentralt i Oltedal. Med kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg og flotte turområder er dette en bolig som passer ypperlig for deg som ønsker å bo en plass hvor familien settes i fokus.

Boligen holder en gjennomgående god standard og har en god planløsning.

Oppholdsrom:

I hovedetasjen er det en lys og trivelig stue med mange store vindusflater. Kombinasjonen av mye naturlig lys og de flotte fargevalgene gir en god opplevelse i rommet. Her er det flere møbleringsmuligheter til flere sofagrupper og spisebord. Det er varmepumpe for den gode og jevne temperaturen åre rundt. Fra stuen er det utgang til terrassen og videre til hagen som blir en naturlig forlengelse av denne på sommerstid. Her kan man nyte solfylte dager, hyggelige måltider ute eller stille stunder med en god bok og noe godt i glasset.

Loftstuen er av den romslige sorten. Et perfekt rom som kan brukes til så mangt, tv-stue, bibliotek, lekerom, hobbyrom eller kanskje "mancave". Her er det bare å velge og vrake i muligheter. En del av loftstuen er pr dags dato den perfekte plassen til å ha et kontor. Fra loftstuen er det utgang til en stor sørvendt balkong

Kjøkken:

Flott og innbydende kjøkken med god benke- og skaplass. Innredning har hvite fronter. Her er det integrert koketopp og steikeovn som medfølger i handelen. Det er også en spise plass. Et kjøkken de aller fleste vil trives med.

Våtrom:

Badet i 1.etg har tilkomst både fra gangen og hovedsoverrommet. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og vask i skapseksjon med tilhørende speil og belysning. Gulvvarme for den beste start på dagen.

Vaskerommet er også i 1.etg og er boligens biinngang. Et vaskerom er et "must" i en aktiv familie som har en travel hverdag.

Badet i 2.etg er innredet med toalett, badekar og vask i skapseksjon med tilhørende speil og belysning. Gulvvarme for morgentrøtte føtter.

Soverom:

Boligen har 3 soverom med god plass til garderober og ulike hylleløsninger.

Hovedsoverommet er i 1.etg og har utgang til terrassen. De øvrige rommene er i 2.etg.

Øvrige:

Boligen har et meget kjekt inngangsparti. En stor og romslig gang som ønsker deg velkommen. Her er det god plass til alt av yttertøy og sko.

Uthus/boder:

Det er 2 boder i boligen. 1 bod i tilknytning til vaskerom og 1 bod på loft.

Uthuset er innredet som et praktisk treningsrom i 1.etg og en god oppbevaringsplass i 2.etg. Uthuset, som er utstyrt på egen varmpumpe, har også et eget sikringsskap. Uthuset er isolert. Opprinnelig var denne bygningen et bedehus som har blitt omsøkt til garasje.

Nåværende bruk er ikke søkt om/godkjent hos Gjesdal Kommune.

Alt i alt en kjekk familiebolig som kan passe mange.

Velkommen til en hyggelig visning!

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Lyse/Altibox.

### **Parkering**

På egen tomt.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe i stue og uthus.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

### Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 18 128 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, vannforbruk (betales etter faktisk forbruk), renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 002 462 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 009 849 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 14, bruksnummer 97 i Gjesdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1122/14/97:

11.06.1959 - Dokumentnr: 2175 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver. GNR 14 BNR 97

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1992 - Dokumentnr: 4771 - Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1998 - Dokumentnr: 9912 - Erklæring/avtale  
Vegvesenets betingelser vedtatt

12.08.1940 - Dokumentnr: 1732 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1122 Gnr:14 Bnr:5

09.05.1959 - Dokumentnr: 1673 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1122 Gnr:14 Bnr:174

30.03.1992 - Dokumentnr: 2738 - Målebrev  
Areal 1148,2 m2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.12.1992. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: 1. Vindsperre på vegger og loft. 2. Montering av røykvarsler og brannslukningsutstyr. 3. Terrassedør må sikres. 4. Montering av utvendige trapper til hoved- og biinngang. 5. Planering rundt boligen. 6. Tilkobling til takvannsledløp. 7. Montering av infiltrasjonskum. 8. Ferdigmeldingsskjema for rørleggerarbeider. Selger bekrefter at de gjenstående arbeidene er utført. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Uthus er i dag innredet som et treningsrom med et loftsrom i 2.etg. Dette er ikke søkt om/godkjent hos Gjesdal Kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.12.1992.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et uregulert område, men er i kommunplanen avsatt til boligformål.

#### KOMMUNEPLAN

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Id: 202101

Ikrafttredelse: 18.09.2023

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

KPHensynsonenavn: H320\_1

KPFare: Flomfare

#### KOMMUNEPLANER UNDER ARBEID

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Id: 202101

Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Trond Kristoffersen  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
[trond.kristoffersen@aktiv.no](mailto:trond.kristoffersen@aktiv.no)  
Tlf: 450 07 761

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942  
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

### **Salgsoppgavedato**

28.04.2026

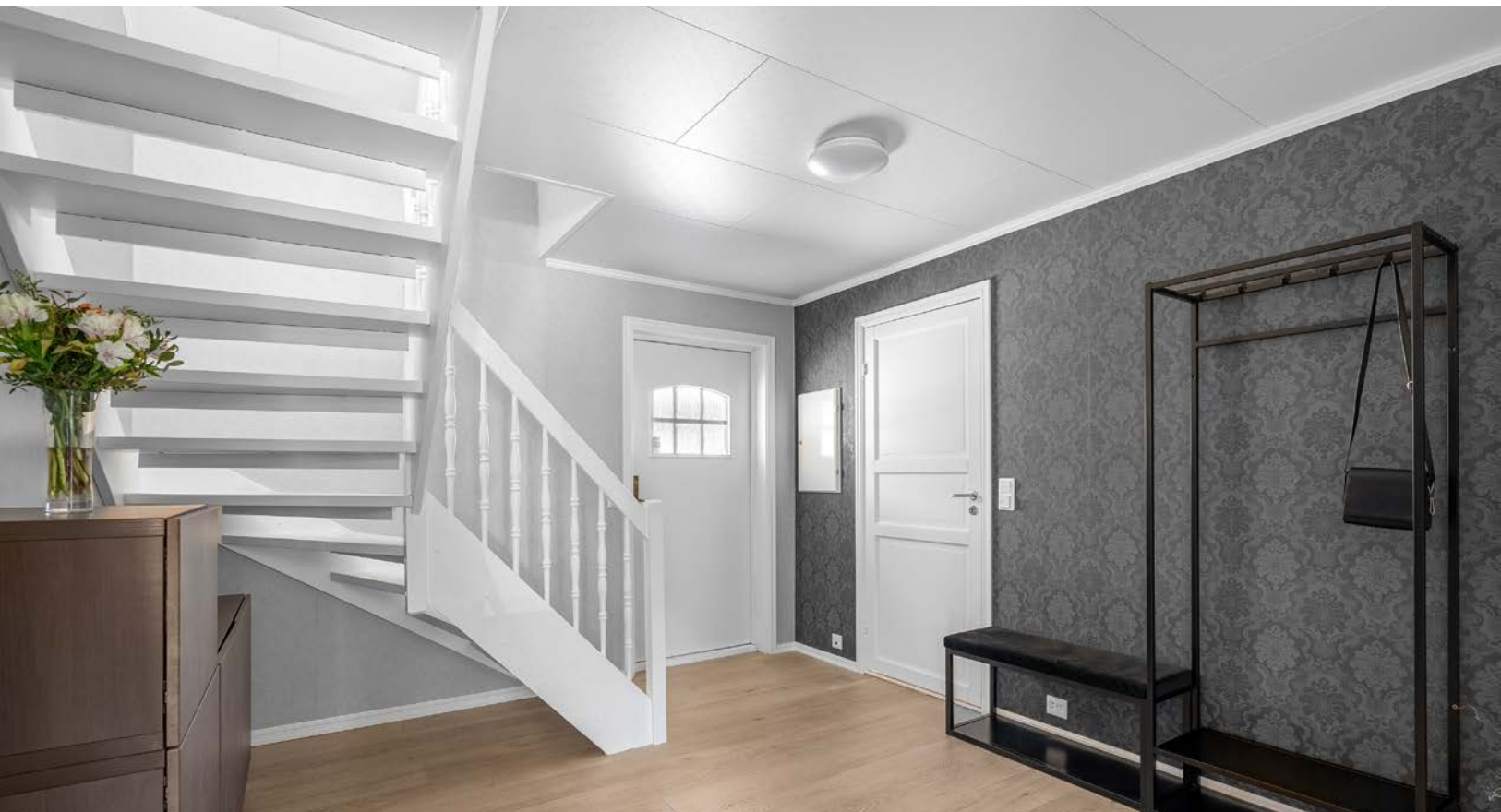
# Velkommen til Bygdaveien 168

presentert av Trond Kristoffersen, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Foto: Hanne Karlsen



Enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde i Oltedal.  
Romslig gårdsplass med parkering på egen tomt.



Gang/entré er romslig og innbydende, med god plass til oppheng av yttertøy.



Lys og trivelig stue med gode møbleringsmuligheter.



Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys.



Varmepumpe gir behagelig oppvarming.



Fra stuen er det utgang til terrasse.



Terrassen er lett tilgjengelig fra stuen og fungerer som en naturlig forlengelse av boligen, med et ekstra uterom til avslapning, måltider og sosialt samvær.

Kjøkkenet ligger  
adskilt fra stuen  
Romslig løsning med plass til både  
sofagruppe og spisestue.





Kjøkkenet er romslig med plass til spisebord, samt gode benk- og oppbevaringsmuligheter.



Fra kjøkkenet er det adgang til vaskerom, bod og egen bilplass.

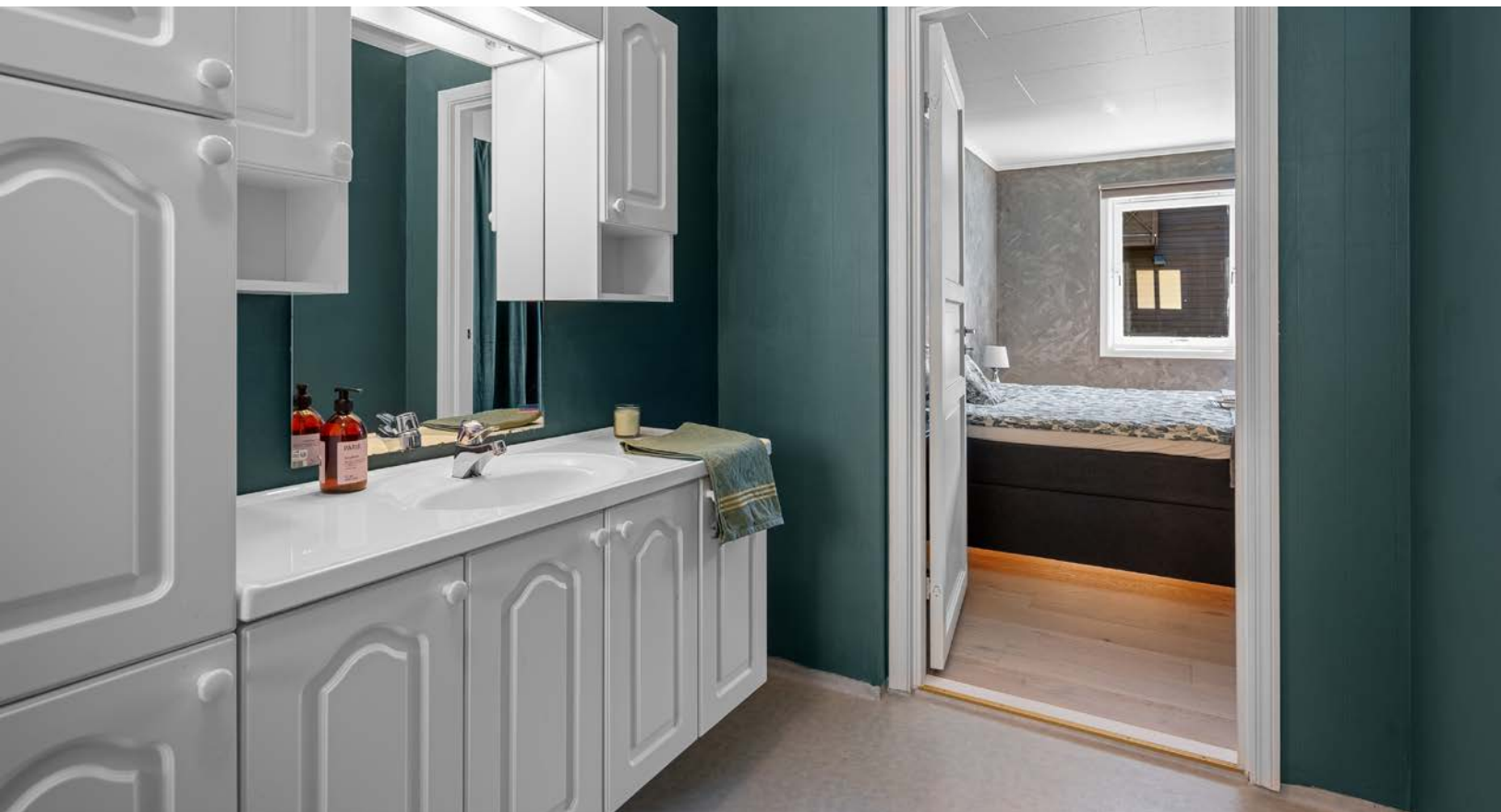
Bod i forbindelse med vaskerom, med gode oppbevaringsmuligheter.

Eget vaskerom er praktisk i hverdagen.





Romslig hovedsoverom i første etasje med utgang til terrasse.



Fra soverommet er det adkomst til bad.

Praktisk og romslig bad  
Badet er innredet med dusj, toalett og  
servant i baderomsinnredning, samt god  
skaplass.



Andre etasje  
består av loftstue, to soverom, bad og  
boder/kott.





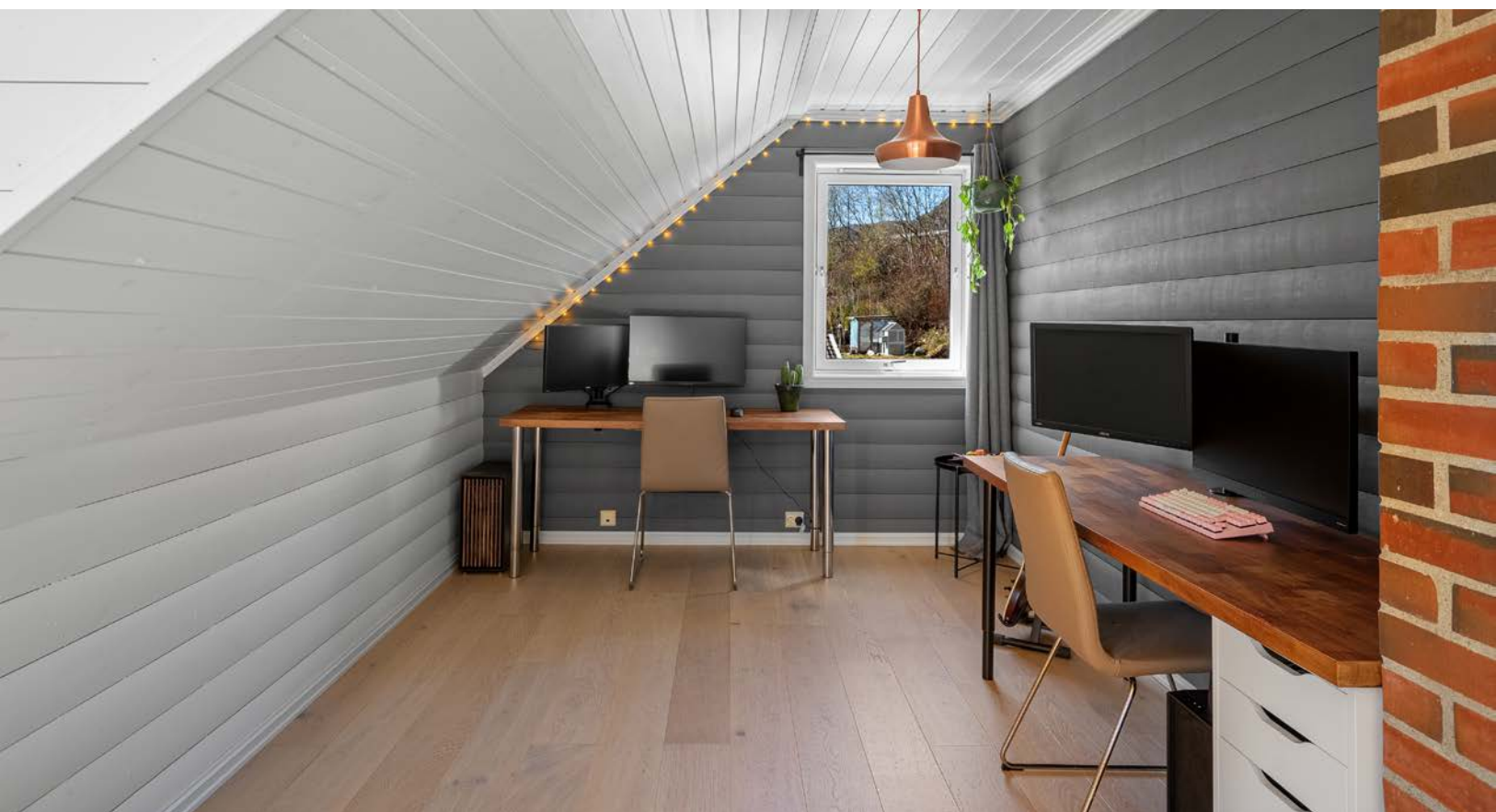
Loftstue med gode bruksmuligheter og direkte utgang til balkong.



Balkong i andre etasje.



Loftstue.



En kjekk del av loftstuen.



Praktisk rom/kott i andre etasje brukt til garderobe og ekstra oppbevaring.



Praktisk rom/kott i andre etasje.



Soverom.



Soverom.



Badet i andre etasje har badekar, servant integrert i baderomsinnredning samt toalett.

Badekar tilfører en ekstra  
komfort og velvære





Uthus benyttes som treningsrom og er utstyrt med varmpumpe (ikke godkjent).



Uthus med eget sikringskap (Ikke godkjent).

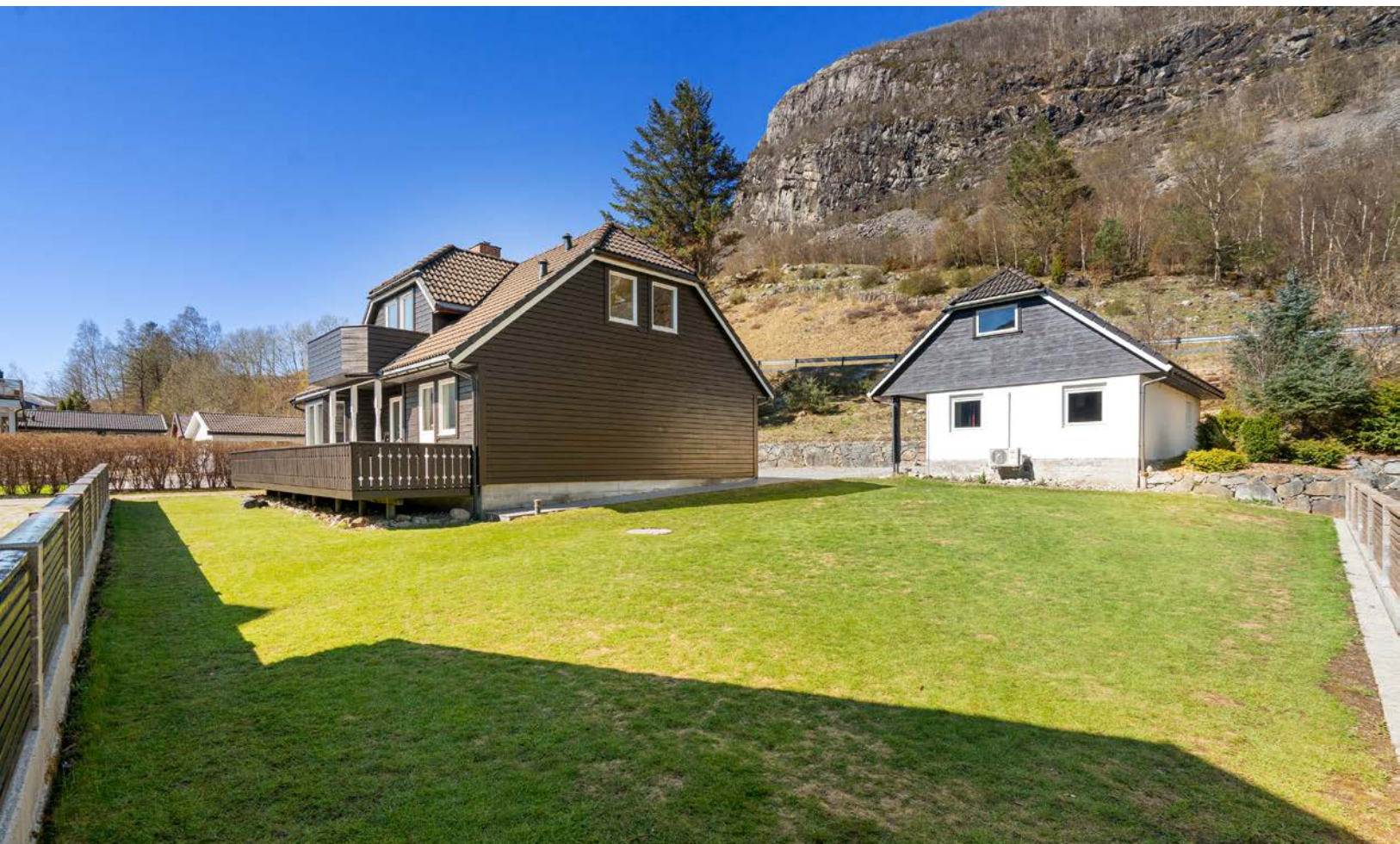


Uthuset har loft som kan brukes til oppbevaring eller andre formål (Ikke godkjent).

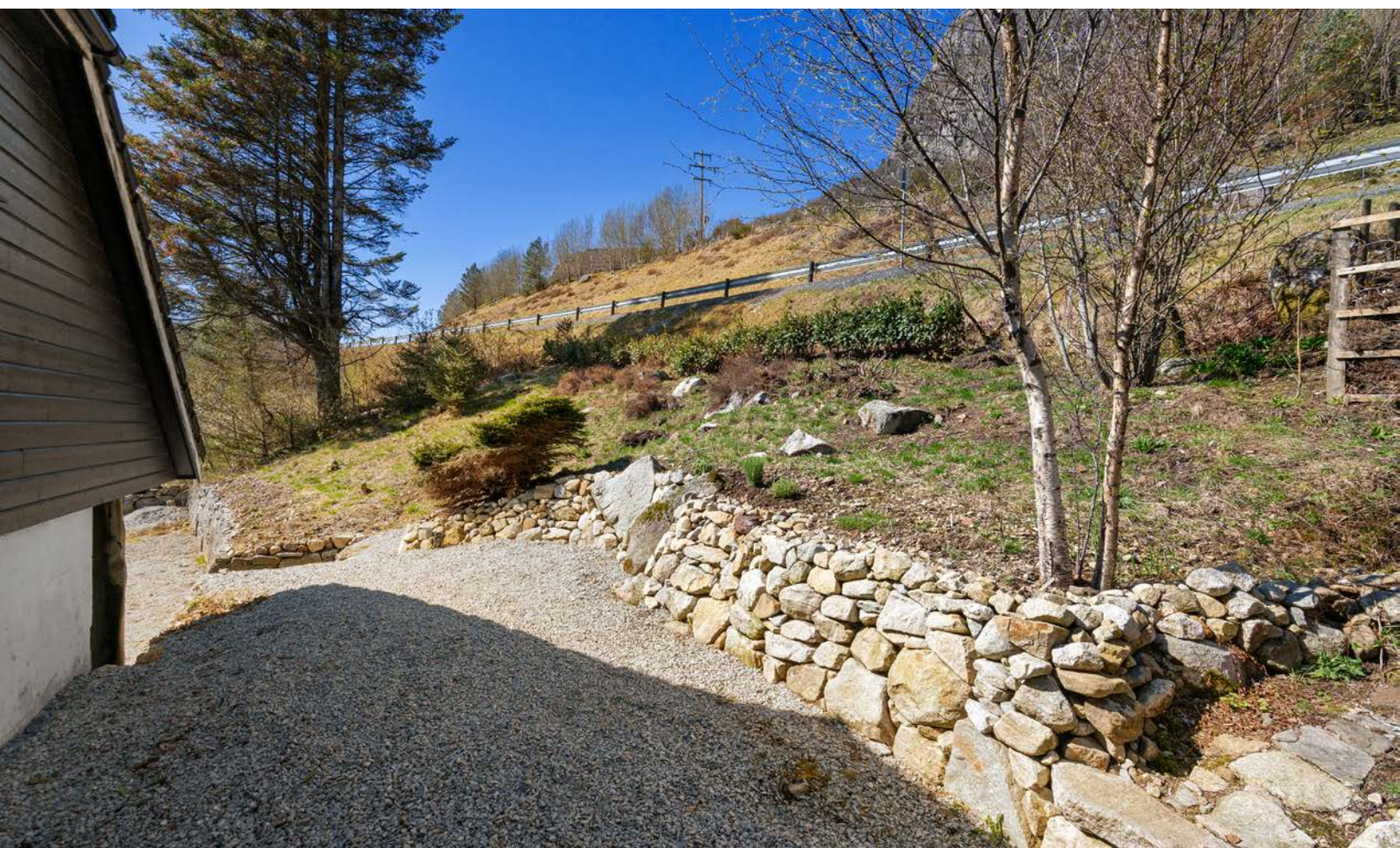
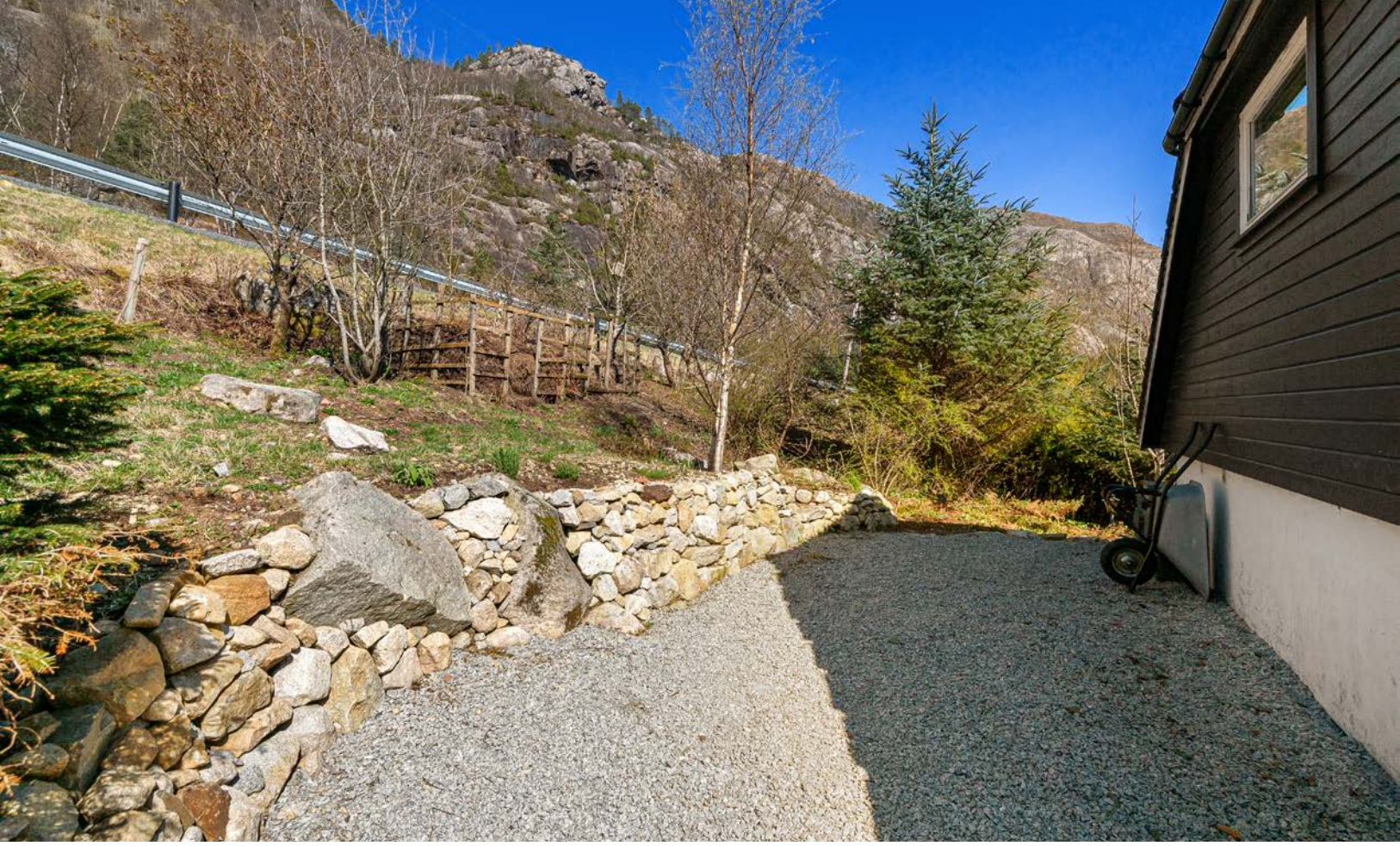


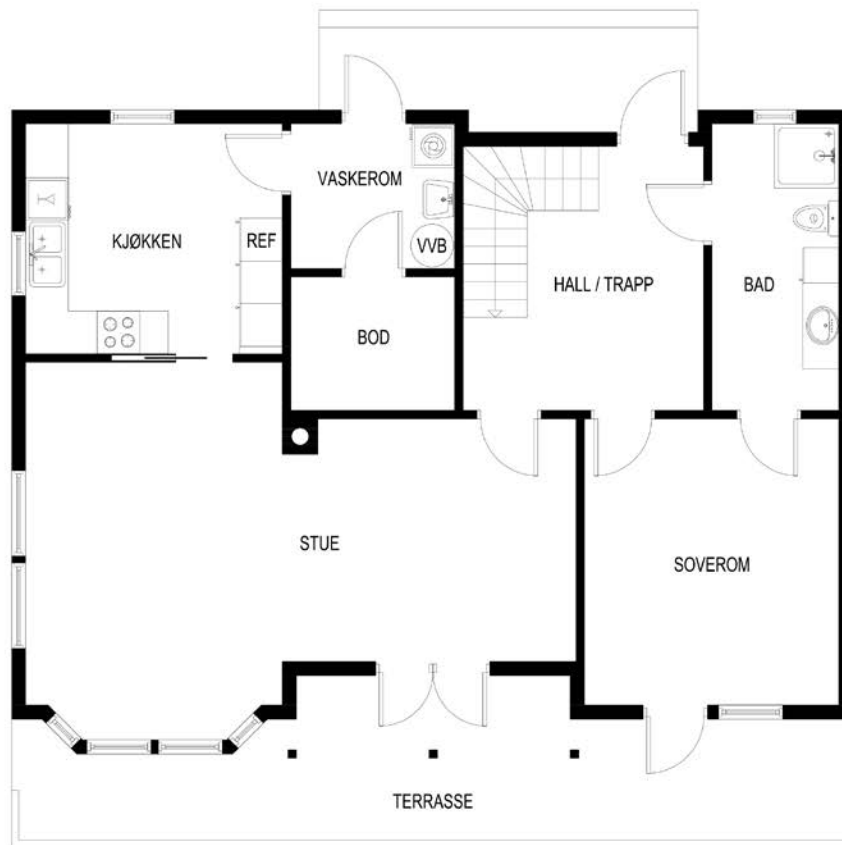
Det er gangavstand til nærbutikk, Lafthuset, fotballbane, idrettsanlegg og nærliggende turområder. I tillegg er det kort avstand til Oltedal barnehage og Oltedal skole.

Stor solrik tomt  
Opparbeidet uteområde med beplantning.  
Eiendommen har en stor og romslig hage  
med gode muligheter for utebruk.





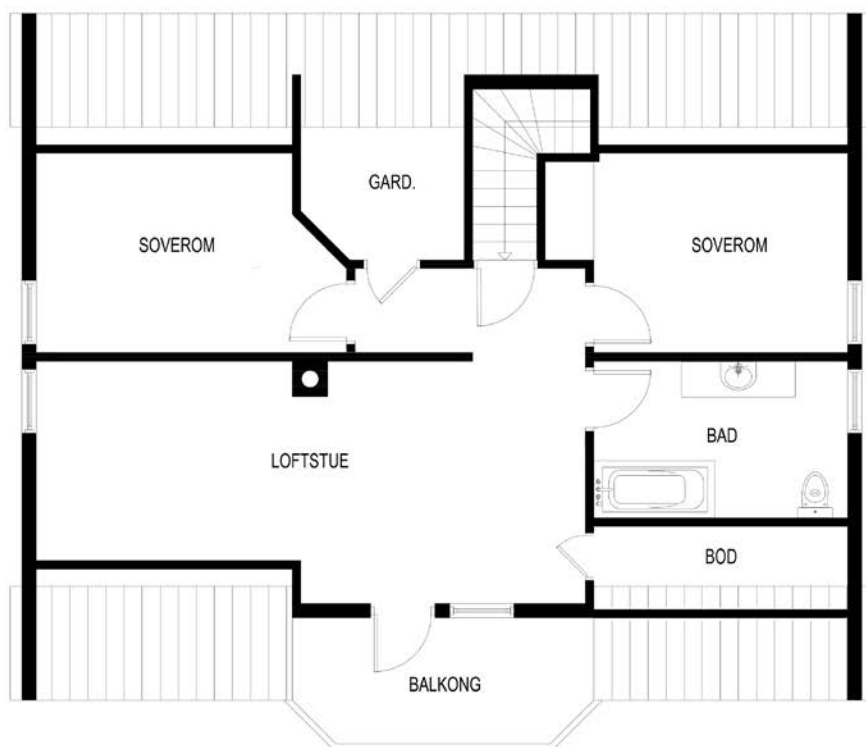




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Stina Lie Rosland

David Lie Todnem

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bygdaveien 168

4333 Oltedal

1122-14/97/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det var manglende drenering på tilleggsbygningen på tomten, når vi flyttet inn. Dette førte til vanninntrenging via vegg mot fylkesveien, ved storm/ kraftig regnfall. Dette har ført til vannskade i bunnen av mdf veggplater i 1. etg tilleggsbygning i området rundt den aktuelle ytterveggen, som følger av at vann kom i kontakt med veggplatene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Massene inntil yttervegg mot fylkesvei på tilleggsbygg ble gravd opp, og dreneringsrør med duk over og knasteplast på vegg ble montert. Massene inntil veggen ble erstattet med grus for god drenering.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Kondens på innsiden av noen av vinduene. Har lagt merke til dette på hovedsoverom, når gardiner er nede om vinteren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sinus Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av elbillader. Samt sluttkontroll på elektrisk anlegg i tilleggsbygg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: AC senteret

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av varmepumpe i tilleggsbygning.

#### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vinduer og dør i 1. etg tilleggsbygning.

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Isolere og montere veggplater i 1. etg & 2. etg tilleggsbygning. Isolere og montere takplater i 2. etg tilleggsbygning, samt legge laminatgulv. Lagt strøm i 1. og 2. etg tilleggsbygg, av automatiker, men sluttkontroll er tatt av elektriker, og dokumentasjon ligger i boligmappe.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Var manglende drenering på yttervegg mot fylkesvei i tilleggsbygning når vi flyttet inn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

#### Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Massene inntil yttervegg mot fylkesvei på tilleggsbygg ble gravd opp, og dreneringsrør med duk over og knasteplast på vegg ble montert. Massene inntil veggen ble erstattet med grus for god drenering.

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

#### Ufaglært arbeid:



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Massene inntil vegg mot vei på tilleggsbygg ble gravd opp, og dreneringsrør med duk over og knasteplast på vegg ble montert. Massene inntil vegg ble erstattet med grus for god drenering.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Yttervegg mot fylkesvei på tilleggsbygg.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Kjøkkenvifte har noe dårlig sug.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** AC senteret

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert varmepumpe i tilleggsbygg.

---



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Sinus Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av tilsynsrapport fra elnett. Byttet stikkontakt i stue til ujordet stikk. Direkte koblet varmtvannsbereder og koblet om ledninger internt, da disse var svidd. Tredd på strømpe på ledninger for ekstra varmebeskyttelse.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

På grunn av flomfare har ikke huset kjeller. Tilleggsbygning ble bygget før dette kravet kom, og har derfor to yttervegger delvis under bakkeplan.

---



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det ene vinduet i andre etasje på tilleggsbygning er punktert, men det har ikke ført til noen problemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Ryddet bort trær og planter i skråningen. En steinmur mellom tilleggsbygg og fylkesvei ble bygget med stein som er gravd opp fra eiendommen, slik at det nå er en grusplass bak tilleggsbygningen, istedet for at jordmasser ligger inntil den vegg på tilleggsbygningen,

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Pipe er ikke feid, da det ikke er montert ovn nå. Hvis ovn kobles til må pipe feies før den tas i bruk.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bygdaveien 168 , 4333 OLTEDAL

 GJESDAL kommune

 # gnr. 14, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m<sup>2</sup> BRA-i: 146 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 12162-1862

Referansenummer: ID9315

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010701



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# TAKST TEAM AS

## LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

### Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1992 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1992

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse ut fra 1. etasje og balkong ut fra 2. etasje. Entretrepp i betong med fliser.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat/parkett. Veggene har malt panel og tapet. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel. Boligen har elementpipe. Det er ikke montert ildsted i boligen. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom:  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1. etasje:  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Alle vanninstallasjoner er mot yttervegg og gulv er betongplate på mark.

Bad 2. etasje:  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1992.

Bygningen har grunnmur og plate på mark i betong.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør utbedres for å hindre fall og personskader.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og sikkerhetsrisiko knyttet til radoneksponering.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

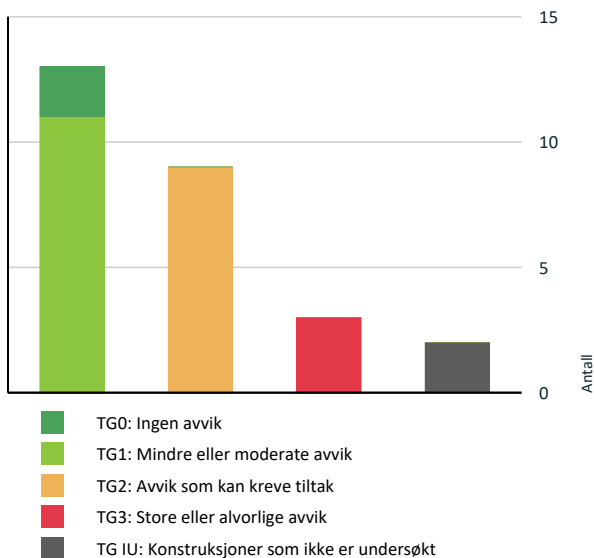
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

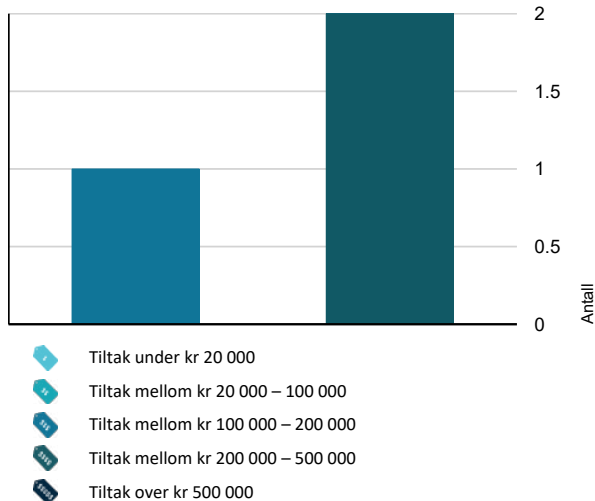
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)




# Sammendrag av boligens tilstand

 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1992

### Kommentar

EDR

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å få utført en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, samt fjerne mose og vurdere behov for vedlikehold eller utskifting av takteking.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid på taket, økt risiko for lekkasjer og skjulte skader som kan føre til kostbare reparasjoner.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å redusere risikoen for personskader og materielle skader som følge av snøras fra taket.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt eller oppsprukket trepanel for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til råte, sopp og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



## TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

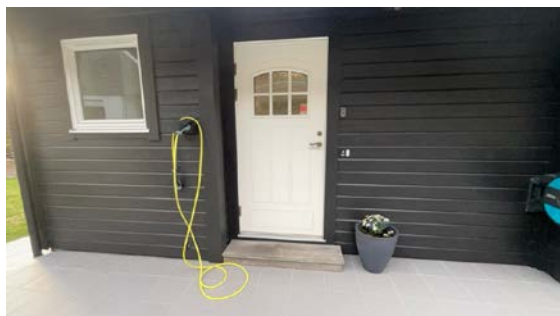
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

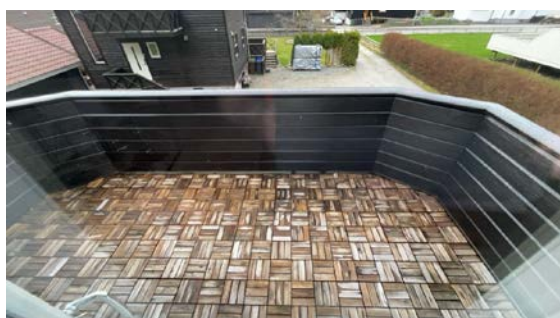
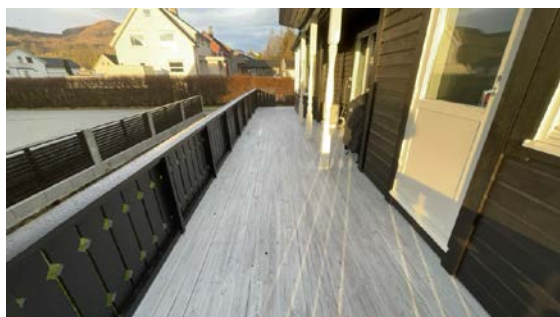
# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

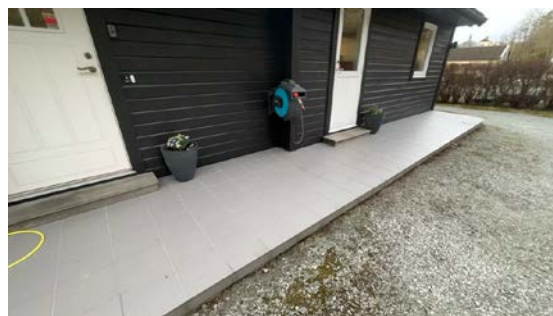
Terrasse ut fra 1. etasje og balkong ut fra 2. etasje.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Entretrapp i betong med fliser.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat/parkett. Veggene har malt panel og tapet. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.



Ved montering av ildsted må pipen kontrolleres og godkjennes av branntilsynet.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

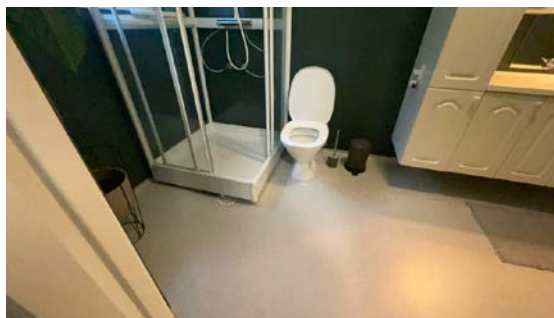
### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en oppgradering slik at våtrommet tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt og våtromssikring.

Manglende dokumentasjon og eldre utførelse medfører usikkerhet om våtrommets tilstand og øker risikoen for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1. ETASJE > BAD

## TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Alle vanninstallasjoner er mot yttervegg og gulv er betongplate på mark.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det senere blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende kontroll er at det kan være skjulte fuktskader eller andre forhold som ikke er synlige, noe som kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen over tid.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

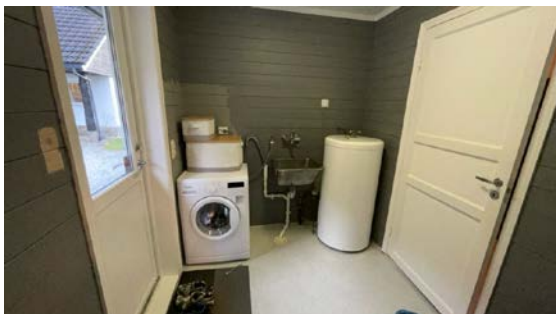
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

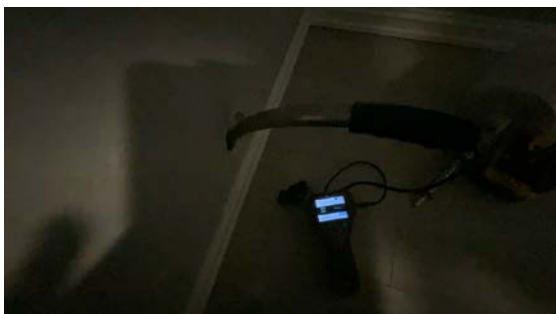


## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjonssikkerhet for våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.



1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Avtrekksvifter er fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekksviftene bør vurderes for utskiftning, da eldre vifter kan ha redusert effekt og økt risiko for funksjonssvikt. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i boligen.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.

# Tilstandsrapport



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

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

### Inntak og sikringsskap

3. 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?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktisikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1992.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur og plate på mark i betong.



### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur bør utbedres for å hindre fall og personskafer.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
  - Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur bør utbedres for å hindre fall og personskafer.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	90			90	27
2. etasje	56			56	6
<b>SUM</b>	<b>146</b>				<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>146</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom, bod		
2. etasje	Bad, soverom, soverom 2, loftstue		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført normalt vedlikehold på boligen.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		31		31		8	39
Etasje		44		44			44
<b>SUM</b>		<b>75</b>				<b>8</b>	<b>83</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftstue	
Etasje		Trapperom, trimrom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Platekledd vegger etc.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Asbjørn Frafjord Stina Lie Rosland	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	14	97		0	1138.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Bygdaveien 168

#### Hjemmelshaver

Todnem David Lie, Rosland Stina Lie

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Oltedal, Gjesdal kommune. Kort vei til butikk, idrettsanlegg etc.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Uthus

**Byggeår**

1998

**Kommentar**

Bygget er gammelt men oppgradert i senere tid, sist iløpet av de siste år.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt med noe gjenstående innvendig arbeider med ferdigstillelse av overflater mm.

**Beskrivelse**

Garasje er oppført på grunnmur og gulv på grunn i betong. Vegger i murkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt, innvendig isolert og platekledd.

Takkonstruksjon i tre som er tekket med betongtakstein. Etasjeskille i tre som er isolert, ikke ferdigstilt med platekledning e.l.

Bygget brukes til lager og trimrom. Det er gjenstående arbeid med avslutninger etc.

Innredningsarbeid er i sin helhet utført som egeninnsats av eiere.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

**Bygdaveien 168, 4333 OLTEDAL**

Dato for energimerking

**02.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-277557**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**12800606**

Gårdsnummer

**14**

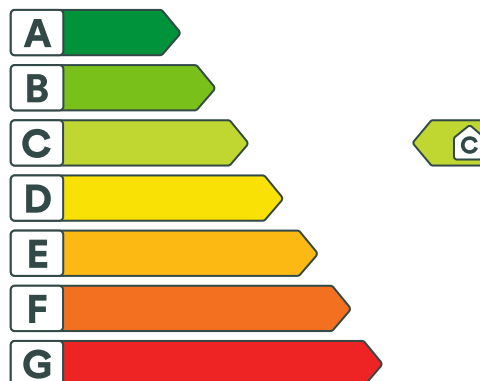
Bruksnummer

**97**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1992**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**146,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**146,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**169,38 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**163,41 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**23 858 kWh**



## Bygdaveien 168, 4333 OLTEDAL



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Bygdaveien 168, 4333 OLTEDAL



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

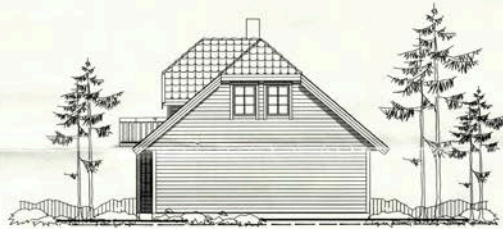
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NØR-ØST




FASADE MOT NØR-VEST



FASADE MOT SØR-VEST

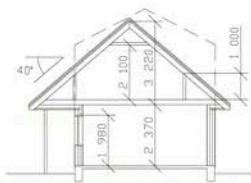
REGISTRERT SAK NR.  
04.0592 001407  
GJESDAL BYENINGSRÅD

Rev. 201-02.

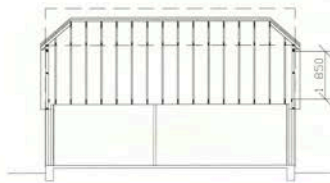
ENERBOLIG FOR		MILDFRID ØDEGARD	
FASADER		OLTEDAL GJESDAL	
	TEGN.	BSTVEILD	TEKNIK NR.
	GEOKL.		4033
	MÅL	1:500	PROSJEKT
	DATO	22.06.02	AAZT
<small>TILBENNE PÅ ANDREN VILT BILDT BILDT SPESERES BILDT BILDTES VED UTFØRSEL AV ANBEID OG BILDT WATNE AS OG REVISJON S.</small>			







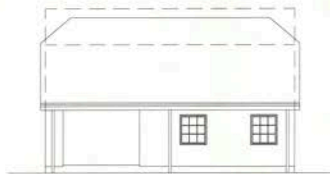
SNITT A-A



SNITT B-B



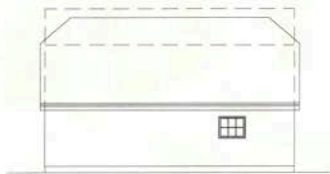
FASADE MOT SØRØST



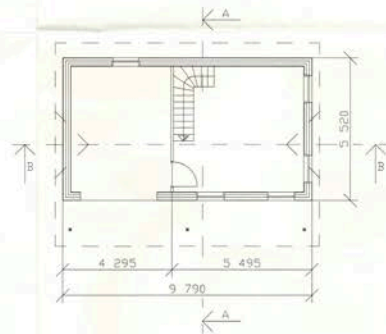
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NØRDØST



FASADE MOT NØRVEST



PLANTEGNING

UTSKLEMMER: MPN  
12.11.98 0041  
LESJAL BYGNINGSKJ

--- EKSISTERENDE BYGNING				<b>VEDLEGG 3</b>	
Saks 10.05.98	Konst./Tegnet Espedal	Godkjent Kontrollert	Målestokk 1:100	JØRN EIRIK ESPEDAL	
OMBYGNING AV EKSISTERENDE BYGG TIL GARASJE FOR MILDFRIB ØDEGÅRD BYGDALVEIEN 16B, 4333 ØLTEDAL				Erstatning for 9804-001	Erstattet av Prosjekt- og tegningsnummer 9804-001
Revisering		Beregning			

GJESDAL KOMMUNE  
Bygningssjefen 4330 ALGÅRD

Mildfrid Ødegård  
c/o Oddvar Espedal

4333 OLTEDAL

Ark.nr. 14/97

Vår ref: THL

Dato: 15.12.1992

M I D L E R T I D I G   B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende:	Svein Skjold	G.nr.	14
Byggemelder:	Block Watne A/S	B.nr.	97
Bygningens art:	Enebolig	Matr. nr.	
Konstruksjon:	Bindingsverk	Sak nr.	142/92

I henhold til besiktigelse den 14.12.92 meddeles midlertidig brukstillatelse i Deres bolig.

Følgende arbeider gjenstår:

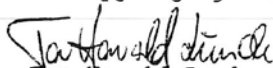
1. Vindsperre vegger loft.
2. Montering av røykvarsler og brannslukningsutstyr.
3. Terrassedører må sikres.
4. Montering av utvendige trapper til hoved- og bi-inngang.
5. Planering rundt boligen.
6. Tilkobling av takvannsledløp.
7. Montering av infiltrasjonskum.
8. Ferdigmeldingsskjema for rørleggerarbeider.

Pkt. 2 og 3 må utføres snarest og senest innen 01.01.93.

Pkt. 1,4,6,7 og 8 må utføres innen 01.03.93.

Pkt. 5 må utføres innen 01.01.94.

TEKNISK ETAT I GJESDAL  
for bygningssjefen

  
Tor Harald Lunde  
Avd.ing.

Kopi: Svein Skjold, 4333 Oltedal



Gjesdal kommune

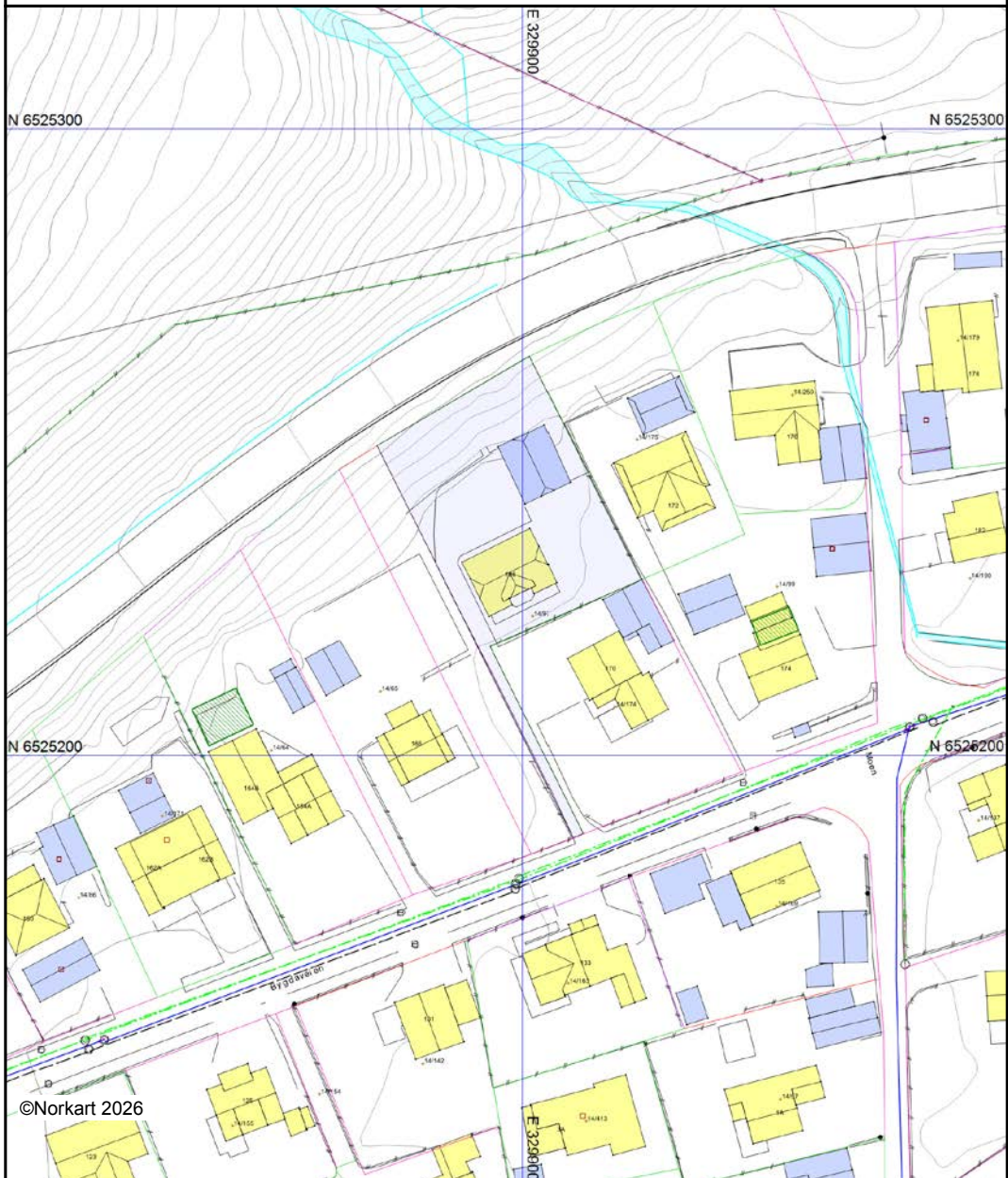
## Grunnkart

Eiendom: 14/97  
Adresse: Bygdaveien 168  
Dato: 31.03.2026  
Målestokk: 1:1000

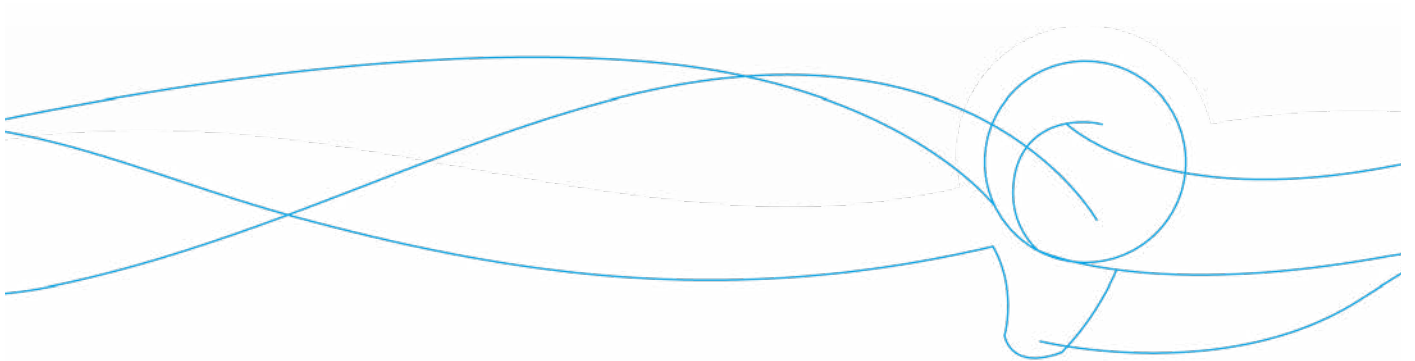
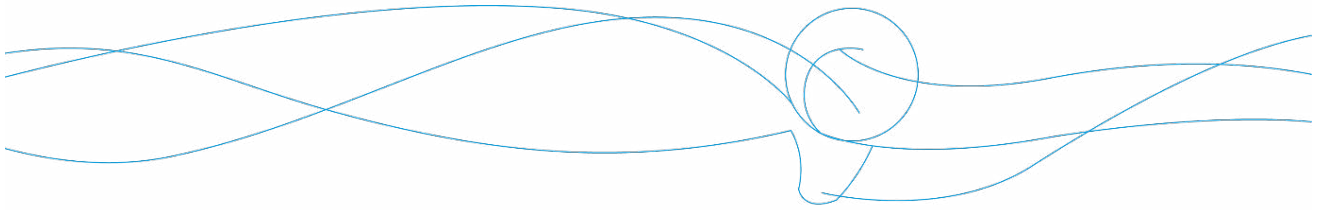


UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



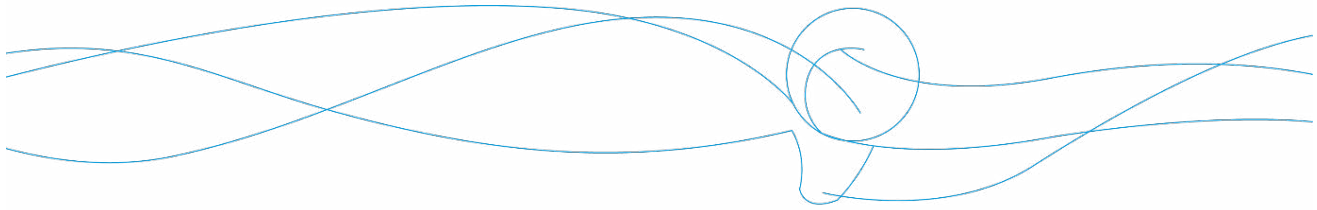
Kommuneplan for Gjesdal kommune

Arealdelen 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

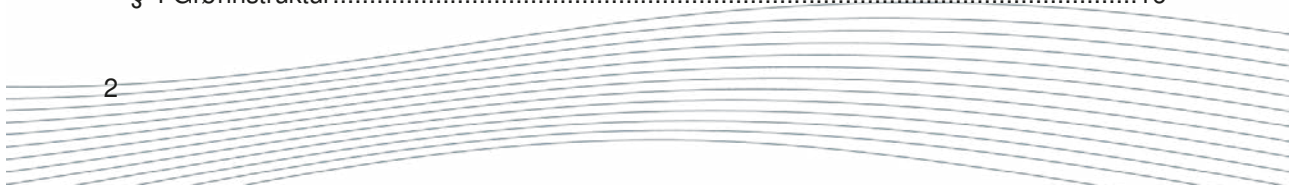
Vedtatt av kommunestyret i sak 48/23, 18.09.2023

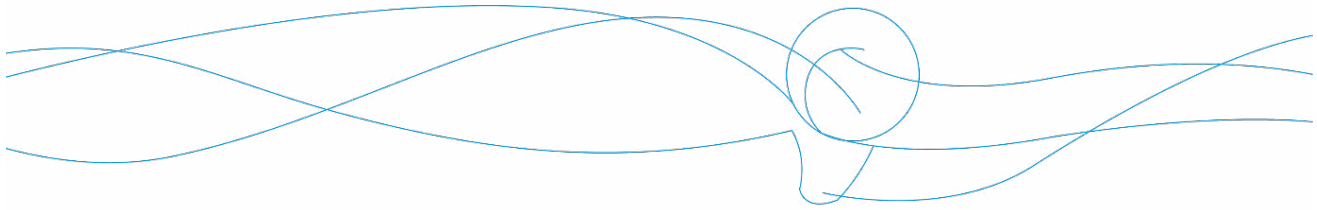




## Innhold

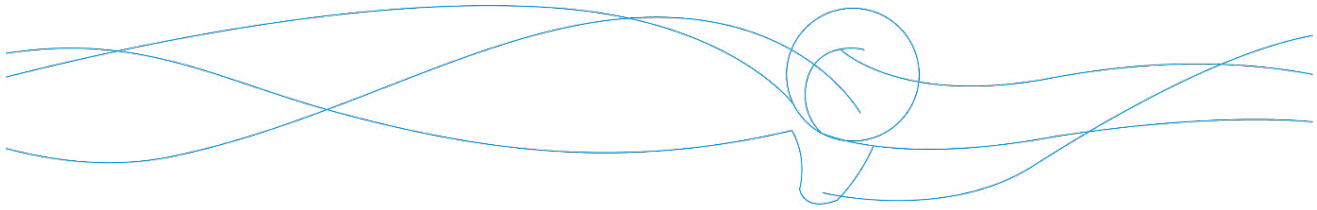
Bestemmelser .....	5
Formålet med planen .....	5
§ 1 Generelle bestemmelser .....	5
§ 1.1 Krav om å utarbeide reguleringsplan .....	5
§ 1.2 Krav i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan, endring av reguleringsplan og nye bygge- og anleggstiltak .....	5
§ 1.3 Krav til parkering og bil og sykkel .....	8
§ 1.4 Sikkerhet mot skred/ras .....	9
§ 1.5 Sikkerhet mot flom .....	9
§ 1.6 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag, og unntaksbestemmelser (jmfør plan- og bygningsloven § 1-8) .....	9
§ 1.7 Utslipp til Giljastølvatnet .....	11
§ 1.8 Kulturminner .....	11
§ 2 Områder for bebyggelse og anlegg .....	11
§ 2.1 Unntak fra krav om reguleringsplan .....	11
§ 2.2 Områder for boligbebyggelse .....	11
§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse .....	13
§ 2.4 Sentrumsområde .....	13
§ 2.5 Forretninger utenfor sentrumsområdet .....	14
§ 2.6 Tjenesteyting / offentlige områder .....	14
§ 2.7 Fritids- og turistformål .....	14
§ 2.8 Råstoffutvinning .....	14
§ 2.9 Næringsområde .....	14
§ 2.10 Idrettsanlegg .....	15
§ 2.11 Andre typer bebyggelse og anlegg .....	15
§ 2.12 Grav- og urnelund .....	15
§ 2.13 Kombinert bebyggelse/anlegg .....	15
§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	15
§ 3.1 Vei/samferdsel og infrastruktur .....	15
§ 3.2 Bane .....	15
§ 3.3 Parkeringsplasser .....	15
§ 3.4 Teknisk infrastruktur .....	16
§ 4 Grønnstruktur .....	16



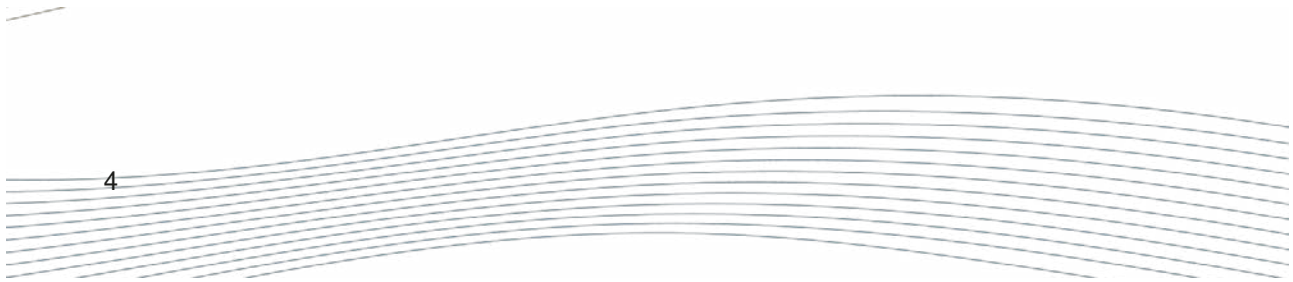


§ 5 Forsvaret .....	16
§ 6 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR).....	16
§ 6.1 LNFR-område.....	16
§ 6.2 LNFR – spredt fritidsbebyggelse (på Nordås) .....	16
§ 6.3 LNFR – spredt næringsbebyggelse .....	16
§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	17
§ 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	17
§ 7.2 Småbåthavn .....	17
§ 7.3 Fiske.....	18
§ 7.4 Akvakultur .....	18
§ 7.5 Natur-/friluftsområde .....	18
§ 8 Hensynssoner.....	18
§ 8.1 (H320) Faresone, flomfare:.....	18
§ 8.2 (H310) Faresone, ras- og skredfare.....	19
§ 8.3 (H370) Faresone, høyspenningsanlegg .....	19
§ 8.4 (H110) Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann .....	19
§ 8.5 (H510) Områder med hensynssone landbruk (temakart kjerneområde landbruk) .	19
§ 8.6 (H530) Områder med spesielt hensyn på friluftsliv.....	19
§ 8.7 (H560) Område med kartlagte naturtyper .....	20
§ 8.8 (H570) Områder med spesielt hensyn på kulturminner og kulturmiljø .....	20
§ 8.9 (H710) Områder båndlagt for framtidig regulering og regulert til båndlegging etter plan- og bygningsloven .....	20
§ 8.10 (H720) Områder båndlagt etter lov om naturvern.....	20
§ 8.11 (H730) Områder båndlagt etter lov om kulturminner .....	20
§ 8.12 (H740) Områder båndlagt etter annet lovverk.....	20
§ 9 Rekkefølgekrav .....	21
§ 9.1 .....	21
§ 9.2.....	21
§ 9.3.....	21
RETNINGSLINJER (uten rettsvirkning) .....	22
A. Jordvern .....	22
B. Visualisering av planlagte tiltak .....	22
C. Grønnstruktur og lekeplasser .....	22
D. Kommunalteknisk VVA-norm, avfallsnorm, avløpsforskrift og veinormer .....	22





E. Fortetting i tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja .....	23
F. Ladestrategi .....	23
G. Dele- og byggesøknader i LNFR-områdene som krever dispensasjon fra formålet	24
H. Kjerneområde landbruk .....	25
I. Gårdshus og andre bygninger til drift av landbrukseiendom .....	25
J. Bruksrasjonaliseringer .....	26
K. Tilleggsnæringer i landbruket og alternativ bruk av ledige driftsbygninger på landbrukseiendom .....	26
L. Naturmiljø .....	26
M. Massehåndtering og massehåndteringsplan .....	27
N. Energi- og miljøløsninger i reguleringsplaner og byggeprosjekter .....	28
O. (H570) Områder med spesielt hensyn på kulturminner og kulturmiljø .....	28
Referanser .....	29





## Bestemmelser

### Formålet med planen

Skape langsiktig og forutsigbar politikk og arealbruk for kommunens innbyggere og næringsdrivende.

### § 1 Generelle bestemmelser

Kommuneplanens arealformål går foran reguleringsformålet ved motstrid. Dette gjelder kun reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel 2023-2035. Bestemmelsene til kommuneplanen supplerer reguleringsplanene med tilhørende bestemmelser.

Reguleringsplaner som ikke er i motstrid med gjeldende regionale eller sentrale bestemmelser og som er vedtatt før kommuneplanen, gjelder fortsatt.

#### § 1.1 Krav om å utarbeide reguleringsplan

##### § 1.1.1 Generelle bestemmelser

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6 ikke finne sted før områder inngår i en reguleringsplan med formål iht. kommuneplanens arealdel. Krav om reguleringsplan gjelder også for areal i sjø og vann og LNFR – spredt fritids- og næringsbebyggelse.

Det gis unntak fra krav om reguleringsplan for riving og gjenoppføring av bebyggelse til uendret bruk og mindre tilbygg, bruksendring og andre lignende mindre tiltak i tilknytning til eksisterende lovlig etablert bebyggelse. Unntaket gjelder kun for tiltak som er i tråd med kommuneplanens arealformål. Det vises til § 2.1 om unntak fra krav om reguleringsplan.

##### § 1.1.2 Nye byggeområder i Dirdal

Før det kan tillates tiltak innenfor #FTU\_2, #LSN\_1, #LSN\_2 og #SH\_1 langs sjøen i Dirdal, skal det lages en felles reguleringsplan for disse områdene. Reguleringsplanen må ta utgangspunkt i det som er påpekt i konsekvensutredningen og i §§ 2.7, 6.3 og 7.2.

##### § 1.1.3 Nye byggeområder på Giljastølen

Før det tillates utvidelse av campingplassen (#FTU\_1) eller bygging av nye fritidsboliger (#FB\_1) på Giljastølen, skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen må ta utgangspunkt i det som er påpekt i konsekvensutredningen og i bestemmelsene til formålet. Nedbygging av myr tillates ikke.

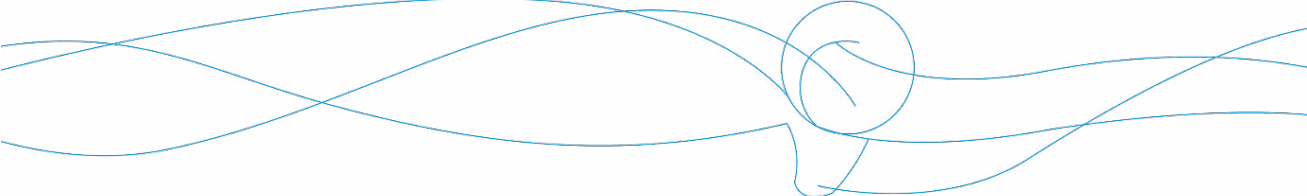
##### § 1.1.4 Fritidsboliger i Byrkjedal

Før det tillates oppført nye fritidsboliger innenfor #FB\_2 i Byrkjedal skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen må ta utgangspunkt i det som er påpekt i konsekvensutredningen, og i bestemmelsene til formålet (§ 2.3).

#### § 1.2 Krav i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan, endring av reguleringsplan og nye bygge- og anleggstiltak

##### § 1.2.1 Nye byggeområder

Forhold nevnt i planbeskrivelsen til kommuneplanen og i KU og ROS-analysene for nye byggeområder i kommuneplanen, skal vurderes spesielt i forbindelse med utarbeidelse av



reguleringsplan. Nødvendige tiltak må gjennomføres og tilfredsstillende sikkerhet dokumenteres.

#### § 1.2.2 Boligtetthet

Utnyttelsesgraden må være stedstilpasset. Nye boenheter på arealer innenfor cirka 500 meter i luftlinje fra torget på Ålgård, skal tilrettelegges for en tetthet på 4-10 boenheter per dekar. Arealene fra cirka 500 meter til cirka 1000 meter fra torget, skal ha en tetthet på 3-5 boenheter per dekar. Øvrige boligområder på Ålgård, samt i Oltedal og på Gilja, skal reguleres med tetthet på 2-5 boenheter per dekar.

Vurderinger av utnyttelsesgrad skal følge retningslinjene til kapittel 6 i *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke*, med tilhørende veileder *Bymessig fortetting på Jærsk*.

#### § 1.2.3 Støyforhold

Nye boenheter skal ha et uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Inne- og uteoppholdsareal der anbefalt støygrense blir overskredet, skal støyskjermes slik at kravene i *TEK17* og *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021*, blir oppfylt.

#### § 1.2.4 Utomhusanlegg og grønnstruktur

Hver boenhet skal ha minimum 6 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse eller lignende) og minst 50 m<sup>2</sup> felles eller privat uteoppholdsareal til opphold og lek på bakkeplan (MFUA). Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokka 15:00 og ved sommersolverv klokka 18:00.

Boligområder skal planlegges med sammenhengende grønnstruktur. Områdeplaner og detaljplaner skal i nødvendig grad vise arealer til grønnstruktur og andre uteoppholdsarealer. Den overordna grønnstrukturen skal vises i områdeplanene og reguleres til offentlige områder. Andre uteoppholdsarealer skal vises i detaljplanene og reguleres til privat/felles eie.

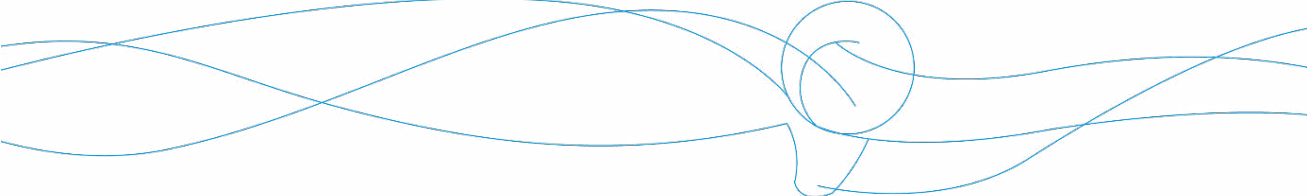
Retningslinjene til *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke* og *Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland*, skal være retningsgivende for regulering og planlegging av grønnstruktur og lekeplasser. Regionalplanens krav fyller ut og supplerer kommuneplanens krav der det ikke er motstrid. Normens krav om bruk av stedstøpt gummi som fallunderlag, gjelder ikke. Bruk av plast- og gummimaterialer (som fallunderlag av gummi, grasarmering av plast, kunstgras og gummigranulat) skal unngås.

#### § 1.2.5 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn for all planlegging. I nye boligområder skal minimum 30 % av boligene bygges som, eller enkelt kunne bygges om til tilgjengelige boenheter i tråd med kravene i *TEK17*.

#### § 1.2.6 Flomkartlegging

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner, endring av reguleringsplaner og større byggeprosjekter som kan påvirke flomsituasjonen, skal flomveier kartlegges fra aktuelt utbyggingssted og helt fram til vassdrag. Overvann skal fordrøyes/forsinkes lokalt slik at ny utbygging ikke medfører økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer.



Fordrøyningen skal der det er mulig, baseres på naturbaserte løsninger. Nødvendige tiltak for å hindre flom skal fastsettes som rekkefølgekrav i reguleringsplan. Flomveier/overløp opptil 200-års nedbør skal utredes/sikres fram til resipient eller håndteres i planområdet/anlegget. Areal til fordrøyning og infiltrasjon skal sikres.

For flomutsatte byggeområder må sikkerhet mot flom dokumenteres. Vurdering av flomfare skal utføres av fagkyndige.

#### *§ 1.2.7 VA-rammeplan*

I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en VA-rammeplan (vann og avløp), slik at areal til helhetlige løsninger for VA-infrastruktur sikres i reguleringsplanen.

#### *§ 1.2.8 Alternativ energiforsyning*

Ved feltutbygging skal det som en del av planarbeidet, utredes bruk av alternativ energiforsyning og vannbåren varme.

#### *§ 1.2.9 Dyrka jord*

Ved omregulering av dyrka og dyrkbar jord (i henhold til jordlovens definisjon) til andre formål enn landbruk, skal erstatning for tapet utredes i planarbeidet og tapet som hovedregel erstattes av tilsvarende størrelse dyrka/dyrkbar jord. Erstatning skal ikke ha for stor negativ effekt på naturmangfoldet. Ved bygging på dyrka jord må det sikres at matjord brukes på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte til videre matproduksjon.

#### *§ 1.2.10 Kulturminner*

Før område- og detaljregulering kan bli vedtatt skal kulturminnemyndigheten vurdere om arealdisponeringen kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner, jmfør kulturminnelovens §§ 3, 8, 9 og 14. Automatisk freda kulturminner skal ivaretas gjennom bruk av hensynssone d (H730) i kombinasjon med friluftsmål eller lignende, og med buffersone fastsatt av kulturminnemyndigheten.

#### *§ 1.2.11 Ny handelsvirksomhet*

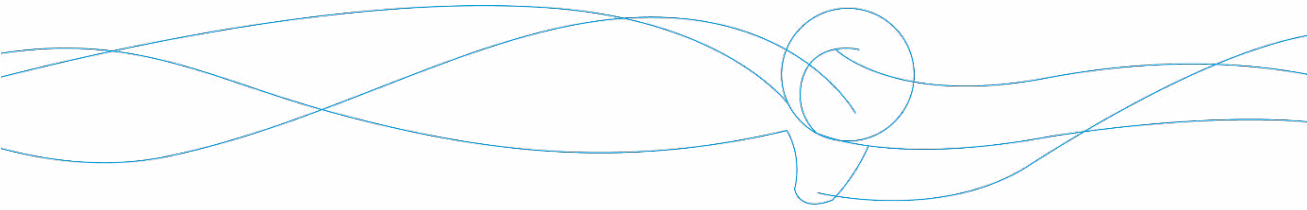
Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- Nærbutikk og nærservice på inntil 1 250 m<sup>2</sup> bruksareal handel og inntil 500 m<sup>2</sup> tjenesteyting som etableres i eller i nær tilknytning til boligområder. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre.
- For salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.

Jmfør regional planbestemmelse § 5.3.11 i *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke*.

#### *§ 1.2.12 Massehåndtering*

Bygge- og anleggstilltak skal planlegges med sikte på å oppnå intern massebalanse i prosjektet.



For alle bygg og anlegg-, samferdsel- og infrastrukturtiltak som skaper over 1 000 m<sup>3</sup> masse (uam – løse masser) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen.

Det skal utarbeides massehåndteringsplan ved utarbeidelse av reguleringsplan, reguleringsendringer og bygge- og anleggstiltak med over 10 000 m<sup>3</sup> masse. Den skal utformes i tråd med prinsippene i *Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040*. Ved tilrettelegging for utbygging bør det settes av tilstrekkelig areal for mellomlagring og sortering av masse innenfor planområdet. Arealer for massehåndtering og mellomlagring bør inngå i planbeskrivelsen, ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning.

#### *§ 1.2.13 Mineralforekomster*

Det skal tas hensyn til registrerte mineralforekomster ved alle byggetiltak. Der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt, skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for framtidige generasjoner.

#### *§ 1.2.14 Virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk*

Virkning er for miljø, klimagassutslipp og energibruk skal vurderes og omtales i reguleringsplanens planbeskrivelse og i saksbehandlingen. Det skal gjøres rede for hvordan de valgte løsningene bygger opp om de nasjonale miljø- og klimamålene.

#### *§ 1.2.15 Mobilitetsplan*

Ved regulering av virksomheter med mer enn 50 ansatte eller bruksareal (BRA) større enn 1 000 m<sup>2</sup>, skal det lages mobilitetsplan som beskriver transporttilbud, angir forventet reisemiddelbruk blant ansatte og besøkende, og identifiserer tiltak for å stimulere til økt gåing, sykling, kollektivtransport og bildeletjenester.

#### *§ 1.2.16 Stedsanalyse*

Det skal lages en innledende stedsanalyse med anbefalingskart før oppstartsmøte for reguleringsplaner i tettstedsområdene. Stedsanalysen skal utarbeides med grunnlag i *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke* og den tilhørende veilederen *Bymessig fortetting på Jærsk*.

### **§ 1.3 Krav til parkering og bil og sykkel**

Innenfor reguleringsplanen for Ålgård sentrum gjelder bestemmelsene i plan 201206 med detaljreguleringer.

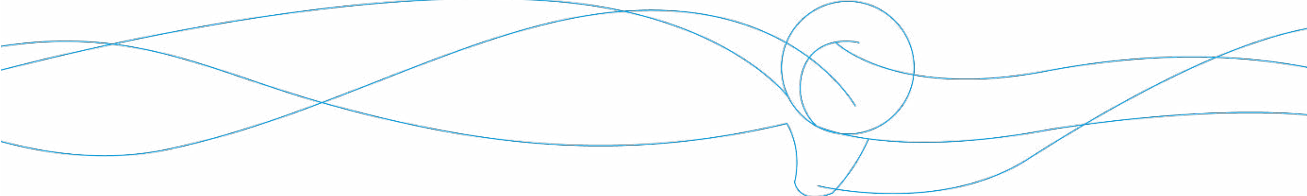
I resten av kommunen gjelder følgende krav til parkering:

#### *§ 1.3.1 Boligområdene på Ålgård (med unntak av sentrum)*

- Boenheter med bruksareal under 80 m<sup>2</sup>: 1 parkeringsplass for bil per boenhet.
- Boenheter med bruksareal over 80 m<sup>2</sup>: 1,5 parkeringsplasser for bil per boenhet.

#### *§ 1.3.2 Boligområdene utenfor Ålgård:*

- Boenheter med bruksareal under 50 m<sup>2</sup>: 1 parkeringsplass per bil per boenhet.
- Boenheter med bruksareal mellom 50 m<sup>2</sup> og 80 m<sup>2</sup>: 1,5 parkeringsplasser per bil per boenhet.

- 
- Boenheter med bruksareal over 80 m<sup>2</sup>: 2 parkeringsplasser for bil per boenhet.

#### *§ 1.3.3 Fellesbestemmelser for boligområdene:*

- Sykkelparkeringsplasser: minimum 2 per boenhet.
- 0,2 gjesteparkeringsplasser for bil per boenhet når det blir tre boenheter eller flere.
- Ved regulering av nye boligområder i tettbygde strøk skal parkering søkes løst i fellesanlegg.
- Låst parkeringskjeller godkjennes ikke som gjesteparkering.

#### *§ 1.3.4 Fritidsboliger:*

- 1,5-2 parkeringsplasser for bil per fritidsbolig/-enhet.

#### *§ 1.3.5 Nærings- og forretningsområder:*

- 0,5-1 parkeringsplass for bil per 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- Minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> bruksareal.  
Parkering skal etableres på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg.

#### *§ 1.3.6 Skoler, barnehager, friområder og lignende:*

- For bruk av bygninger og arealer som ikke omfattes av bestemmelsene over, skal kommunen fastsette krav til parkeringsplasser ut fra forventet behov. Det skal vurderes sambruk av parkeringsplassene for biler og sykler dersom behovet varierer gjennom døgnet.

#### *§ 1.3.7 Parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse*

- For parkeringsplasser med plass til 6 eller flere biler, skal minimum 5 %, og minst 1, av parkeringsplassene være universelt utformet og forbeholdt personer med funksjonsnedsettelse.

### **§ 1.4 Sikkerhet mot skred/ras**

Før reguleringsplan eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan godkjennes må det være avklart at farenivået ikke overstiger plan- og bygningslovens krav til sikkerhet for tiltaket det søkes om, jmfør TEK17 § 7-3 og plan- og bygningsloven § 28-1.

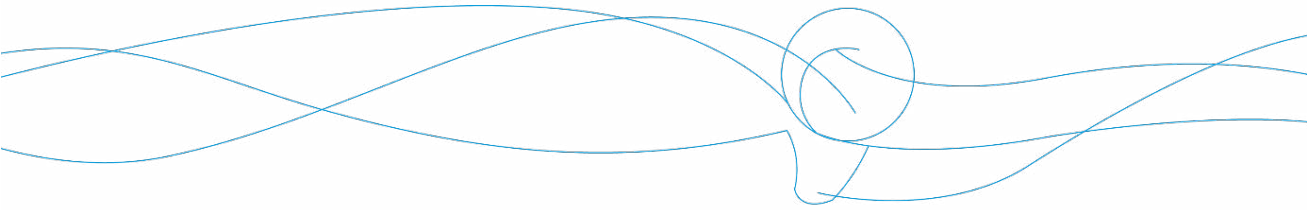
### **§ 1.5 Sikkerhet mot flom**

Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor skal ikke plasseres i flomutsatte områder. Før reguleringsplan eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan godkjennes må det være avklart at farenivået ikke overstiger plan- og bygningslovens krav til sikkerhet for tiltaket det søkes om, jmfør TEK17 § 7-2 og plan- og bygningsloven § 28-1.

### **§ 1.6 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag, og unntaksbestemmelser (jmfør plan- og bygningsloven § 1-8)**

#### *§ 1.6.1*

I 100-metersonen langs verna vassdrag og i 50-metersonen fra mindre bekkeløp til verna vassdrag, tillates det ikke fradeling av tomt, nybygg, vesentlige anlegg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Forbudet gjelder også i 50-metersonen fra øvrige vassdrag og i 35-metersonen fra mindre bekkeløp til disse øvrige vassdragene.



I regulerte områder, uten byggegrense mot vassdrag, gjelder ikke byggeforbudet tilbygg og mindre bygg/konstruksjoner dersom disse ikke kommer nærmere vassdraget enn eksisterende, lovlig etablert bebyggelse.

Bjerkreimsvassdraget, Figgjovassdraget, Frafjordvassdraget, Håvassdraget og Orrevassdraget er verna vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal legges til grunn for en differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, jamfør retningslinjene til kommuneplanbestemmelsene, L, naturmiljø.

#### § 1.6.2

Forbudet mot tiltak gjelder ikke der andre byggegrenser/bestemmelser framgår i reguleringsplan og ved fradeling av tomt til uendret bruk.

#### § 1.6.3

På Ålgård, i uregulerte boligområder langs Edlandsvatnet, kan det tillates fradeling, nybygging, anlegg eller utvidelse av eksisterende bebyggelse inntil 30 meter fra vassdraget. Dette gjelder kun i områder som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg.

#### § 1.6.4

Bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet skal som hovedregel plasseres utenfor 50-/100-meterssonen langs vassdrag. Kommunen kan godkjenne at bygningene plasseres nærmere vassdraget enn 50/100 meter dersom bygningen/anlegget plasseres i eksisterende tun og i de tilfellene der plassering utenfor 50-/100-meterssonen ikke er mulig. Unntaket gjelder ikke dersom det er viktige natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser i området, jamfør plan- og bygningsloven § 1-8. For LNFR-områdene, se også § 6.1.

#### § 1.6.5

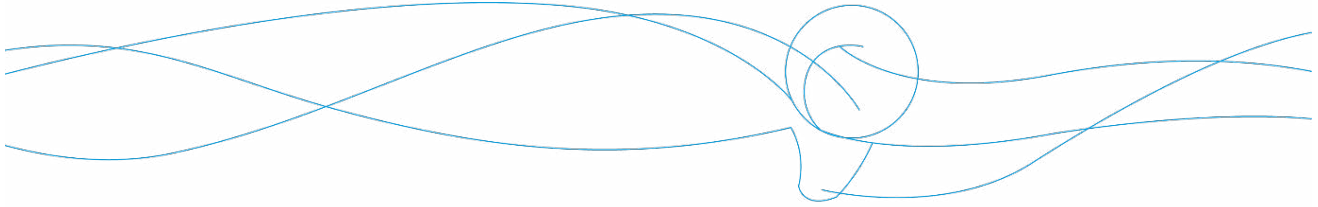
Eksisterende bekker skal bevares så nær opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates som hovedregel ikke. Alle former for utfylling i vassdrag er forbudt. Eventuelle tiltak ved/i bekk krever i tillegg til behandling som terrenginngrep, også behandling etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekt med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres eller åpnes som ledd i overvannshåndtering.

#### § 1.6.6

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensning til vassdrag og overvannsystem. I nødvendig grad skal tiltak som voll, sedimenteringsbasseng, renseparker, siltgardin og lignende, anlegges for å hindre forurensning. Tiltakene skal planlegges, søkes om og anlegges før øvrige søknadspliktige tiltak blir igangsatt.

#### § 1.6.7 Unntak for nye broer og stier

Forbudet mot tiltak gjelder ikke for tiltakene #GG\_1 (Bro over Øygardsvatnet), #GG\_2 (Bro over Figgjoelva), #GG\_3 (Tursti rundt Kadlaneset) og #GS\_1 (Gang- og sykkelvei langs Sikvalandsvegen). Det tillates også opparbeidet tursti på sørsiden av Flassavatnet, mellom gapahuken på gnr./bnr. 9/6 (#FRI\_1) og eksisterende turvei.



Inngrep i kantvegetasjonen og i selve vassdraget krever tillatelse etter vannressursloven og forskrift og fysiske tiltak i vassdrag. Inngrep i kantsonen er som utgangspunkt ikke tillatt. Turstiene skal være universelt utformet, og må legges der inngrepet i landskapet blir minst mulig samtidig som at de trekkes så langt unna vassdraget som mulig. De skal ha grusdekke og være maksimalt 2 meter brede. Prosjekteringen må ta hensyn til forhold påpekt i konsekvensutredningen.

### **§ 1.7 Utslipp til Giljastølvatnet**

Det tillates ikke tiltak i tilknytning til Giljastølvatnet som kan medføre fare for at vannet blir forurenset. Spillvann skal renses etter krav i sone 2 i *Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg for kommunene på Jæren og i sørlige del av Ryfylke, Rogaland*. Renset avløpsvann skal ha maksimum 1 mg/l Tot P, 20 mg/l BOF5 og 1 000 stk. TKB/100 ml ved utslipp. Det skal i søknad om utslippstillatelse dokumenteres at krav til rensing følger forskriften.

### **§ 1.8 Kulturminner**

Utbygging må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjæmmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jamfør kulturminneloven §§ 3 og 8.

Det må tas hensyn til verneverdige nyere tids kulturminner, bygg og anlegg, kulturlandskap og kulturlandskapselementer generelt. Alle tiltak på kulturminner må utføres på en antikvarisk akseptabel måte, og eventuelle nybygg eller tiltak i nærområdet må ta nødvendig hensyn til og tilpasses kulturminnene. Ved søknad om riving eller tiltak på eller ved kulturminner og kulturmiljø som inngår i kulturminneplanen og eventuelt andre kulturminner med høy verneverdi, skal saken sendes kulturminnemyndigheten til uttalelse før behandling.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndigheten i henhold til kulturminneloven §§ 9 og 14.

## **§ 2 Områder for bebyggelse og anlegg**

Dersom områdene ikke inngår i reguleringsplan kreves det reguleringsplan før tiltak etter plan og bygningsloven § 1-6 kan godkjennes, jamfør § 1.1 i bestemmelsene til kommuneplanen.

### **§ 2.1 Unntak fra krav om reguleringsplan**

Det gis unntak fra krav om reguleringsplan for:

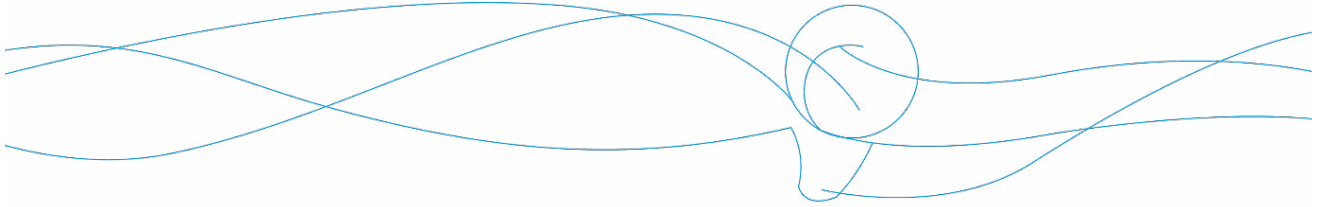
- riving og gjenoppføring av bebyggelse til uendret bruk
- mindre tilbygg, bruksendring og andre lignende tiltak i tilknytning til eksisterende lovlig etablert bebyggelse

Unntaket gjelder kun for tiltak som er i tråd med kommuneplanens arealformål.

### **§ 2.2 Områder for boligbebyggelse**

#### **§ 2.2.1**

Der ikke annet framgår av reguleringsplanen tillates det en enebolig per eiendom med maksimalt 40 % bebygd areal (%-BYA) per eiendom, inkludert garasje. Parkeringsplasser



uten takoverbygg medregnes ikke i %-BYA. Boligbygg kan ha maksimal gesimshøyde på 6 meter og maksimal mønehøyde på 8 meter målt fra gjennomsnittsnivået på ferdig planert terreng. Boliger med pulttak kan ha gesimshøyde på 8 meter til øverste gesims. Boliger med flatt tak kan ha gesimshøyde opp til 7 meter.

#### § 2.2.2

Der ikke annet framgår av reguleringsplanen kan frittliggende garasje/carport/uthus/bod til sammen ha et maksimalt bebygd areal (BYA) opptil 70 m<sup>2</sup> per eiendom når dette er i tråd med øvrige planbestemmelser. Frittliggende garasje/carport/uthus/bod kan ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyde på 6 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. For garasjer med pulttak kan øverste gesims ha høyde 6 meter. Det tillates ikke takløft/kvist/ark på garasje/uthus. Bestemmelsene/begrensningen gjelder ikke når garasje/carport/uthus/bod bygges med felles vegg, som tilbygg til bolig.

#### § 2.2.3

Der ikke annet kommer fram av reguleringsplan skal garasje/carport plassert med lengderetning parallelt med kommunale kjøre- og gangveier, stå minimum 1 meter fra veikanten. Dette gjelder også for bod/uthus. Takutstikk skal komme minst 0,5 meter fra veikant. Når garasje plasseres vinkelrett på kommunal vei, skal avstanden være minst 5 meter. Bygningen må ikke hindre sikt i kryss eller utkjørsel.

Bestemmelsen gjelder ikke langs riks- og fylkesveger og gang- og sykkelveier langs dette veinettet. Her gjelder byggegrenser etter vegloven.

#### § 2.2.4

Der ikke annet kommer fram av reguleringsplan skal gjerde/levegg og mur langs kommunale kjøre- og gangveier plasseres minst 0,5 meter fra veikant. I avstanden 0,5 - 3 meter fra veikanten tillates det ikke oppføring av gjerde/levegg eller mur med større høyde enn 1,5 meter.

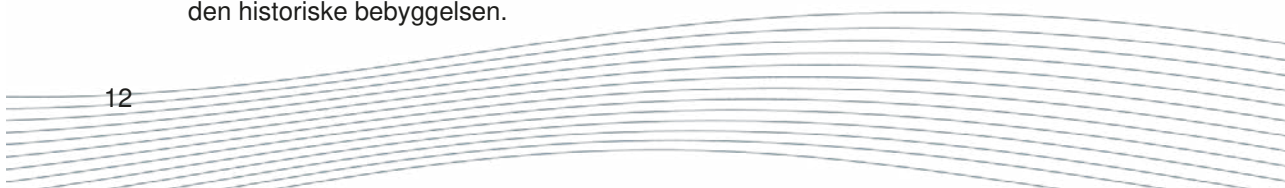
Gjerde/levegg og mur må ikke hindre frisikt i avkjørsel og kryss.

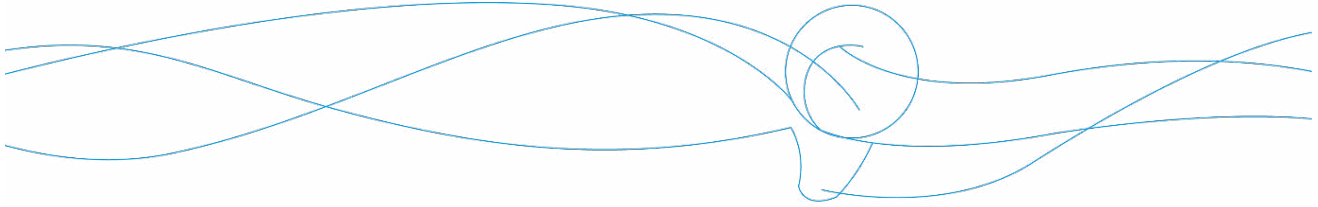
Bestemmelsen gjelder ikke langs riks- og fylkesveier og gang- og sykkelveier langs dette veinettet.

#### § 2.2.5 «Gamle Ålgård»

Bestemmelsen gjelder områdene som omfattes av reguleringsplanen for Ålgård sentrum m.m., planid 19850009, med unntak av feltene B1 og B2. Bestemmelsene supplerer gjeldende reguleringsbestemmelser og erstatter § 6 i reguleringsplanen.

- Ved fradeling av tomt skal både eksisterende og fradelt tomt få en minstestørrelse på 400 m<sup>2</sup>.
- Nye boliger og tilbygg skal plasseres slik at strukturen til øvrig boligbebyggelse i området beholdes. Avstander til veier, nabogrenser og åpne hager skal opprettholdes.
- Nybygg skal oppføres med en arkitektur som henter inn hovedtrekk og rammer fra den historiske bebyggelsen.





- Tilbygg til boligen skal underordne seg hovedhuset og hente hovedelementer fra eksisterende bygning.
- Området skal bestå av eneboliger med én boenhet.

I regulerte områder er det reguleringsplanen med bestemmelsene som gjelder.

### **§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse**

#### *§ 2.3.1*

Der ikke annet framgår av reguleringsplanen kan fritidsbolig oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m<sup>2</sup> inkludert eventuelt annekks/bod. Terrasser og parkeringsplass medregnes ikke i det bebygde arealet. Fritidsbolig kan ha maksimal gesimshøyde på 4 meter og maksimal mønehøyde på 6 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Fritidsboliger med pulttak kan ha øverste gesimshøyde på 6 meter. Nye fritidsboliger samt tilbygg til eksisterende fritidsboliger skal tilpasses eksisterende terreng. Terrasser kan ha bebygd areal opp til 50 m<sup>2</sup> og de skal avtrappes etter eksisterende terreng. Synlig del av pilarer skal ikke være høyere enn 1,5 meter.

#### *§ 2.3.2*

I Øvstabødalen og på Giljastølen gjelder ikke reguleringsplanenes krav til at det skal installeres biologisk toalett for fritidsboliger når disse har godkjent og anlagt vann- og avløpsløsning. I Øvstabødalen skal fritidsboliger med innlagt vann kreves tilkoblet felles avløpsanlegg der felles avløpsledning ligger i rimelig nærhet av fritidsboligen.

#### *§ 2.3.3*

Avløpsanlegg i områder med flere fritidsboliger skal inngå i samlet plan. Kommunen kan bestemme avgrensning av området i forbindelse med felles avløpsløsning.

#### *§ 2.3.4*

I områdene regulert til fritidsbebyggelse tillates det kun kjøre-/bilveier og stier som vises på vedtatt reguleringsplan. Det tillates ikke motorisert ferdsel utenfor godkjente bilveier.

#### *§ 2.3.5*

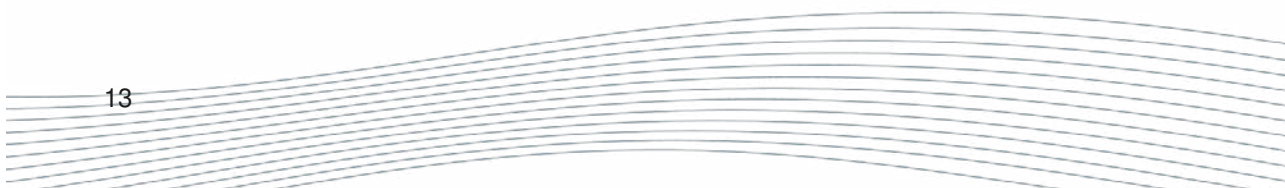
Inngjerding av fritidseiendommer tillates ikke.

#### *§ 2.3.6 Fritidsbebyggelse i Byrkjedal*

Innenfor området for fritidsbebyggelse i Byrkjedal (#FB\_2) kan det tillates oppføring av nye fritidsboliger. Hyttene må plasseres og bygges med en størrelse, utforming og plassering som ivaretar landskap, natur og vassdragsverdiene. Nedbygging av myr tillates ikke. Ras- og flomfare må vurderes og ivaretas i tråd med kravene i TEK17. Parkering skal være felles, i tilknytning til Maudalsvegen, og det skal som hovedregel ikke være kjørevei til hyttene. Det kreves reguleringsplan før det kan tillates tiltak, jf. § 1.1.4.

### **§ 2.4 Sentrumsområde**

På Ålgård er et område avsatt til sentrumsområde i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanene er bestemmende for arealbruken i området.





### **§ 2.5 Forretninger utenfor sentrumsområdet**

For regulerte områder gjelder reguleringsplanens kart og bestemmelser.

For uregulerte områder er det krav om reguleringsplan før tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 kan finne sted, med enkelte unntak, jf. § 1.1.1 i bestemmelsene til kommuneplanen.

Det tillates ikke nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet, jmfør regional planbestemmelse og § 1.2.11 i bestemmelsene til kommuneplanen.

### **§ 2.6 Tjenesteyting / offentlige områder**

I områdene avsatt til tjenesteyting / offentlige områder tillates offentlig og privat tjenesteyting som barnehage, skoler, bofellesskap, offentlige kontorer, bygg for religionsutøvelse med flere.

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

For uregulerte områder er det krav om reguleringsplan før tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 kan finne sted, med enkelte unntak, jf. § 1.1.1 i bestemmelsene til kommuneplanen.

### **§ 2.7 Fritids- og turistformål**

I områdene tillates det fritidspark, campingplass, båtplasser med videre. For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

For uregulerte områder er det krav om reguleringsplan før tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 kan finne sted, med enkelte unntak, jf. § 1.1.1 i bestemmelsene til kommuneplanen.

Gårdstunet på gnr./bnr. 78/3 i Dirdal (#FTU\_2) tillates regulert til serveringssted, overnatting og lignende. Jordlovens § 12 om fradeling gjelder fortsatt.

### **§ 2.8 Råstoffutvinning**

I områdene avsatt til råstoffutvinning skal det godkjennes reguleringsplan og drifts- og tilbakeføringsplan før driftsstart/videre uttak av masser.

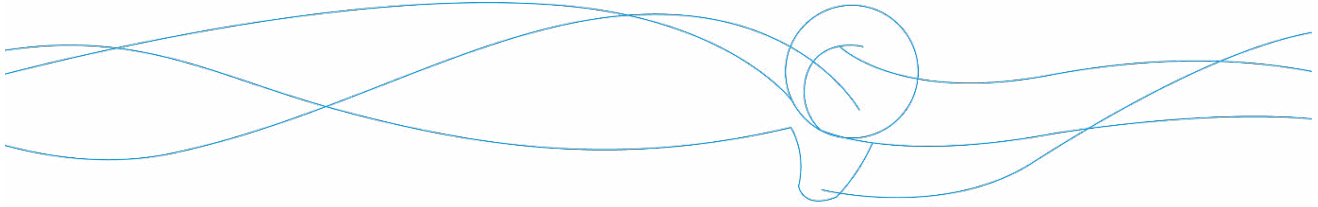
Konsesjonspliktige uttak etter minerallovens bestemmelser, skal ha driftskonsesjon og driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) før drift kan settes i gang.

Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. DMF er myndighet etter mineralloven.

### **§ 2.9 Næringsområde**

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

For uregulerte områder er det krav om reguleringsplan før tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 kan finne sted, med enkelte unntak, jf. § 1.1.1 i bestemmelsene til kommuneplanen.



Det tillates ikke nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet, jamfør regional planbestemmelse og § 1.2.11 i bestemmelsene til kommuneplanen.

### **§ 2.10 Idrettsanlegg**

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

For uregulerte områder er det krav om reguleringsplan før tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 kan finne sted, med enkelte unntak, jf. § 1.1.1 i bestemmelsene til kommuneplanen.

### **§ 2.11 Andre typer bebyggelse og anlegg**

I områdene tillates det bygg og anlegg som er nødvendige i tilknytning til anlegging og drift av vann- og avløpsanlegg.

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

For uregulerte områder er det krav om reguleringsplan før tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 kan finne sted, med enkelte unntak, jf. § 1.1.1 i bestemmelsene til kommuneplanen.

### **§ 2.12 Grav- og urnelund**

For grav- og urnelundene på Ålgård og i Dirdal, Gjesdal og Oltedal gjelder reguleringsplanene med bestemmelser.

### **§ 2.13 Kombinert bebyggelse/anlegg**

I områdene avsatt til kombinert bebyggelse/anlegg gjelder reguleringsplanens arealformål med bestemmelser. Det tillates imidlertid ikke nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet i områdene, jamfør regional planbestemmelse og § 1.2.11 i bestemmelsene til kommuneplanen.

Innenfor kombinerte formål i Skogbakken (#KBA\_1) tillates det boligbygging og barnehage. På gnr./bnr. 6/514 kan det eventuelt bygges boliger i tråd med vedtatt reguleringsplan.

## **§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **§ 3.1 Vei/samferdsel og infrastruktur**

Det tillates ikke tiltak som kan føre til skade på eksisterende veier og ulempe for framtidig bruk av veiene. Langs offentlige veier gjelder veglovens krav til byggegrenser dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

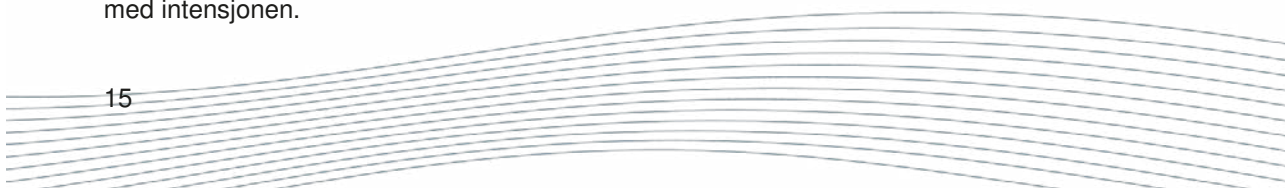
### **§ 3.2 Bane**

Det tillates ikke tiltak på/langs jernbanelinja som kan skape utfordringer for framtidig gjenåpning av jernbanen.

### **§ 3.3 Parkeringsplasser**

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

Det tillates ikke tiltak på parkeringsplassene som kan føre til at disse ikke kan benyttes i tråd med intensjonen.





### § 3.4 Teknisk infrastruktur

Det tillates ikke tiltak som kan være til skade for hovedvannledningen. Bestemmelsene i reguleringsplanene gjelder.

### § 4 Grønnstruktur

Innenfor grønnstrukturområdet tillates det ikke tiltak som forringer området verdi som grønnstruktur eller rekreasjonsområde.

Grønnstrukturområdene tillates opparbeidet og tilrettelagt for allmennhetens bruk så lenge opparbeidelsen ikke kommer i konflikt med kantsone, naturmangfold og kulturminner. Områdene tillates tilrettelagt med stier, gapahuk og mindre bygg som er åpne for allmenheten. Ved opparbeidelse må det tilrettelegges for parkering for bil og sykkel i tråd med forventet behov.

### § 5 Forsvaret

Innenfor forsvarets område er det den gjeldende reguleringsplanen med bestemmelser som er styrende for arealbruken.

## § 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

### § 6.1 LNFR-område

#### § 6.1.1

I LNFR-områdene tillates kun tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag med tilhørende bolighus, garasjer og boder, og andre mindre tiltak (stier, broer og lignende, men ikke bygg) som har til hensikt å legge til rette for friluftsliv for allmennheten.

#### § 6.1.2

I LNFR-områdene tillates det ikke plassering av campingvogner eller lignende for lengre tid enn to måneder. Forbudet gjelder ikke vogner som er plassert i tunet / i tilknytning til boligen til eget bruk/lagring.

#### § 6.1.3

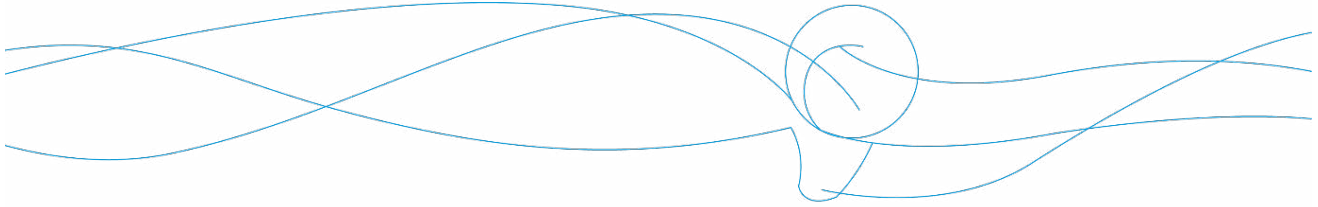
Søknader som gjelder veier, bygg (nybygg, tilbygg, ombygging og riving), nydyrking, utplanering etc. skal sendes på høring til fylkeskommunens seksjon for kulturarv før behandling.

### § 6.2 LNFR – spredt fritidsbebyggelse (på Nordås)

I området avmerket til spredt fritidsbebyggelse på Nordås kan det oppføres 6 fritidsboliger. Det kreves reguleringsplan før det kan tillates tiltak.

### § 6.3 LNFR – spredt næringsbebyggelse

I LNFR – spredt næringsbebyggelse i Dirdal (#LSN\_1) kan det tillates etablering av besøksgård med enkle tiltak. Nye tiltak skal være knyttet til gårdsturisme. Det tillates ikke masseutskifting og etablering av større tiltak som hindrer at området kan benyttes til matproduksjon i framtiden. Det kreves reguleringsplan før det kan tillates tiltak, jf. § 1.1.2. Nøyaktig avgrensning av området fastsettes ved regulering.



I LNFR – spredt næringsbebyggelse som omfatter del av Ramnstoknuten (#LSN\_2), kan det innenfor følgende avgrensede område legges til rette for:

- #LSN\_2\_A – Tre frittliggende bygninger for overnatting til kommersiell bruk. Størrelse og plassering må tilpasses slik at de ikke blir for dominerende i landskapet. Enhetene må gli inn i naturmiljøet og ha god arkitektur, form og farge- og materialbruk. Det er ikke tillatt med materialer som gir gjenskinn. Inngrep i terrenget må minimaliseres og byggemetoden må være slik at området kan tilbakeføres til opprinnelig terreng dersom enhetene tas ned. Tiltakene skal ikke privatisere areal langs stien som er viktig for friluftslivet og allmennheten.
- #LSN\_2\_B – Hengekøypark og gapahuk
- #LSN\_2\_C – Portaledge-overnatting
- #LSN\_2\_D – Utkikkspunkt og startsted for zip-line
- #LSN\_2\_E – Sherpatrapp og stitilrettelegging for å gjøre ferdselen tryggere og mer skånsom (kanalisering).

Tiltakene må ikke være til hinder for bruk av området for allmennheten.

Det kreves reguleringsplan før det kan tillates tiltak, jf. § 1.1.2. Endelig omfang, størrelse og plassering fastsettes i reguleringsplan. I reguleringsplanen må virkningene på landskap, natur og friluftsliv vurderes. Toalettfasiliteter, renovasjon, parkering og nødvendig oppgradering av turstien må være på plass før det tilrettelegges for overnatting i området.

I området for utleiehytter i Maudal (#LSN\_3) kan det tillates tre utkikkshytter for utleie. Maksimal BYA per enhet skal være 25 m<sup>2</sup>. Enhetene må plasseres slik at de ikke blir for dominerende i landskapet, med god arkitektur, form og farge- og materialbruk. Det er ikke tillatt med materialer som gir gjenskinn. Inngrep i terrenget må minimaliseres og byggemetoden må være slik at området kan tilbakeføres til opprinnelig terreng dersom enhetene tas ned. Ved byggesak må konsekvensene en utbygging har for skredfaren, vurderes av fagkyndig.

Jordlovens § 12 om fradeling gjelder fortsatt, både i #LSN\_1, #LSN\_2 og #LSN\_3.

## § 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

### § 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

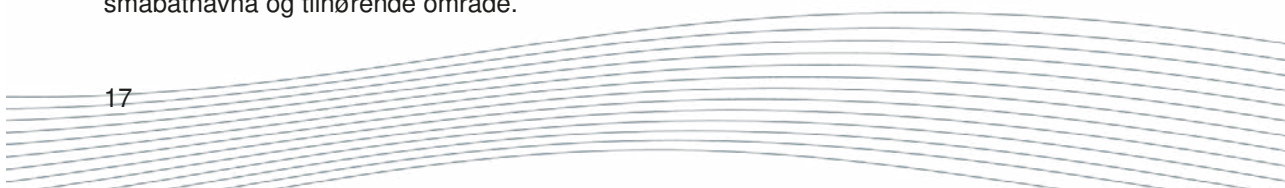
Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor områdene, jmfør plan- og bygningsloven § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

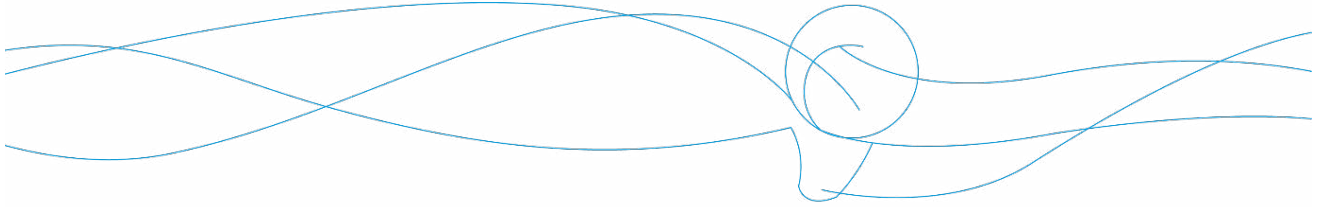
Det er forbudt å høste nærmere enn 100 meter og ferdes nærmere enn 20 meter fra låssetting, jmfør lov om villlevende marine ressurser (havressursloven § 27).

I områdene tillates det ikke tiltak, bruk eller ferdsel som kan være til skade for naturmangfoldet i/langs sjøen eller vassdraget.

### § 7.2 Småbåthavn

Småbåthavna i Dirdal omfattes av en reguleringsplan som er gjeldende for bruken av småbåthavna og tilhørende område.





Ny båthavn i Dirdal (#SH\_1) kan ikke anlegges før den omfattes av en reguleringsplan. Den skal fungere som gjestehavn, og være tilgjengelig for allmennheten. Ved detaljregulering må det gjennomføres kartlegging av naturmangfold på land og i sjø, og gjøres ytterligere vurderinger av allmennhetens bruk og interesser i strandsonen. Kartlegging og vurderinger skal legges til grunn for endelig utforming av småbåthavn.

### § 7.3 Fiske

Områdene satt av til fiske ligger i Høgsfjorden, ved Dirdal og i Frafjord. Det tillates ikke tiltak i områdene som kan bli til skade eller ulempe for bruk til fiske.

### § 7.4 Akvakultur

I områdene tillates det fiskeoppdrett og lignende når det er gitt nødvendige tillatelser etter akvakulturloven.

### § 7.5 Natur-/friluftsområde

I regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelsene.

Det tillates ikke tiltak i områdene som kan være til skade for naturen eller til ulempe for bruken av området som friluftsområde.

## § 8 Hensynssoner

### § 8.1 (H320) Faresone, flomfare:

#### § 8.1.1 H320\_1 (flomfare) og H320\_2 (aktsomhetsområde flom)

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonene kreves fagkyndig utredning av fare for flom (flomsone-kartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder *Sikkerhet mot flom*.

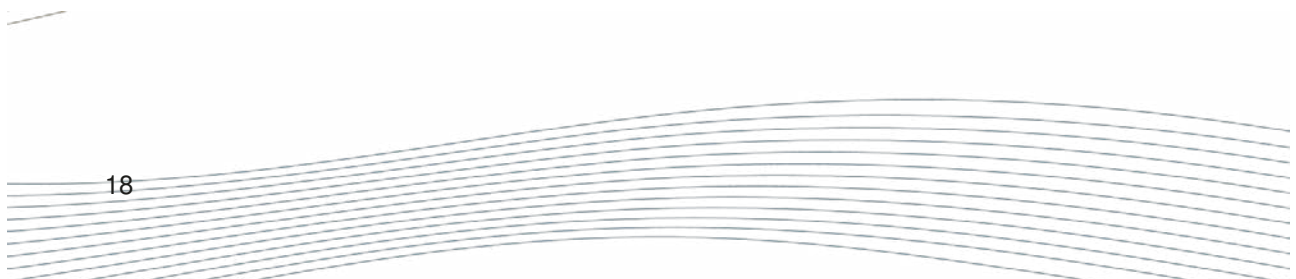
For allerede utførte utredninger må kommunen vurdere om disse er tilfredsstillende, jf. veilederen og TEK17.

For flomutsatte områder på Ålgård og i Oltedal skal laveste tillatte byggehøyde tilsvare kravene i TEK17 § 7.2.

På Ålgård, langs Figgjoelva, og i Oltedal er det gjort flomvurderinger. De undersøkte og flomutsatte områdene er vist med hensynssone, flomfare (H320\_1). Oversikt over faresonekart ligger på [NVE sine nettsider](#).

#### § 8.1.2 H320\_3 (Faresone, fare for stormflo)

Arealer innenfor sonen ligger under kote 3.0 og kan være utsatt for naturfare ved stormflo. Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves det fagkyndig utredning som viser at tiltakene kan oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo, jf. TEK17 § 7.2.





## § 8.2 (H310) Faresone, ras- og skredfare

*H310\_1 (ras- og skredfare) og H310\_2 (aktsomhet)*

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonene kreves fagkyndig utredning av fare for ras og skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin *Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng*.

Kommuneplanens hensynssone H310\_1, ras- og skredfare, viser bebygde områder som har vært undersøkt og der NGI har vurdert om det er ras- eller skredfare. Nærmere opplysninger finnes i egne rapporter og kart. Oversikt over faresonekart ligger på [NVE sine nettsider](#).

Før allerede utførte utredninger må kommunen vurdere om disse er tilfredsstillende, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbyggingen finner sted.

*H310\_3 (mulig marin leire / marin grense)*

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for kvikkleireskred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad.

Utredning av fare for kvikkleireskred skal følge NVE sin veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred*.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

## § 8.3 (H370) Faresone, høyspenningsanlegg

Det er byggeforbud innenfor hensynssonen for høyspentanlegg. Byggeforbudssonen er 17,3 meter fra midtlinja, totalt 34,6 meter. Området langs høyspentlinja som kan være eksponert for stråling, kan ikke bebygges uten at det først er gjennomført en kartlegging/registrering av strålingsfaren og magnetfelt ved aktuell linje. Denne kartleggingen må legges til grunn for vurdering av tiltaket.

## § 8.4 (H110) Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann

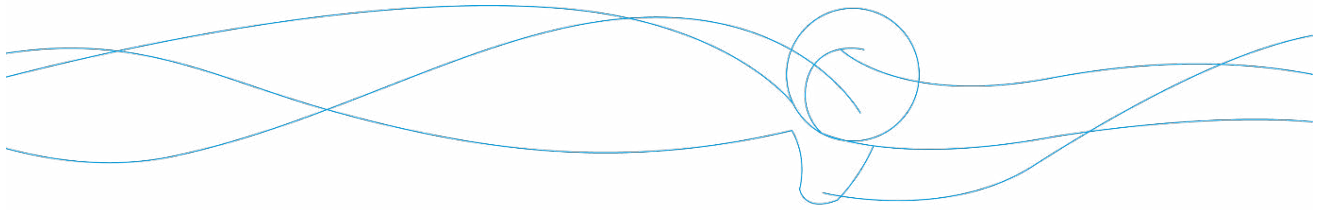
I hensynssonen tillates ikke tiltak som kan medføre fare for at drikkevannskilden forurenses.

## § 8.5 (H510) Områder med hensynssone landbruk (temakart kjerneområde landbruk)

I disse områdene skal det tas spesielt hensyn til jordbruksareal (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite).

## § 8.6 (H530) Områder med spesielt hensyn på friluftsliv

I disse områdene tillates det ikke tiltak som vil være til hinder for bruk av områdene til friluftsliv.



### **§ 8.7 (H560) Område med kartlagte naturtyper**

Områdene er særskilt viktige for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og arts mangfoldet i områdene.

I nasjonalt villreinområde og hensynssone villrein gjelder retningslinjene i *Regionalplan for Setesdal vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal austhei*, kapittel 2.10-10.3.

### **§ 8.8 (H570) Områder med spesielt hensyn på kulturminner og kulturmiljø**

Hensynssonen gjelder diverse bygninger som er SEFRAK-registrert eller som vises i kulturminneplanen. Det vises til retningslinje O.

### **§ 8.9 (H710) Områder båndlagt for framtidig regulering og regulert til båndlegging etter plan- og bygningsloven**

I området over hovedvannledningene må det ikke utføres tiltak som kan skade ledningene.

I området for ny tunelltrase til ny E39 Ålgård-Figgjo, gjelder restriksjonene arbeid under bakken, jamfør bestemmelsene til detaljreguleringsplanen med planid 201601.

### **§ 8.10 (H720) Områder båndlagt etter lov om naturvern**

Innenfor de viste hensynssonene tillates det ikke tiltak som kan komme i strid med verneverdier og verneformål som er nærmere fastsatt i områdenes verneforskrifter.

For områdene innenfor reguleringsplanen for Sikvaland/Jolifjell skyte- og øvingsfelt, planid 201503, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

### **§ 8.11 (H730) Områder båndlagt etter lov om kulturminner**

Gjesdal kirkested fra middelalderen er automatisk freda etter kulturminneloven § 4. Tiltak som kan virke inn på kulturminnet er forbudt uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

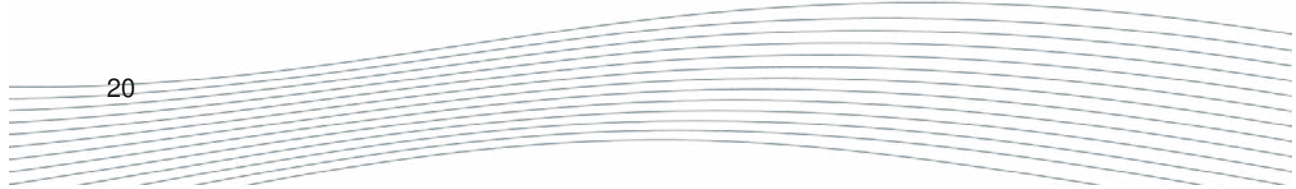
Områder vist med hensynssone H730 er freda i henhold til lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jamfør kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

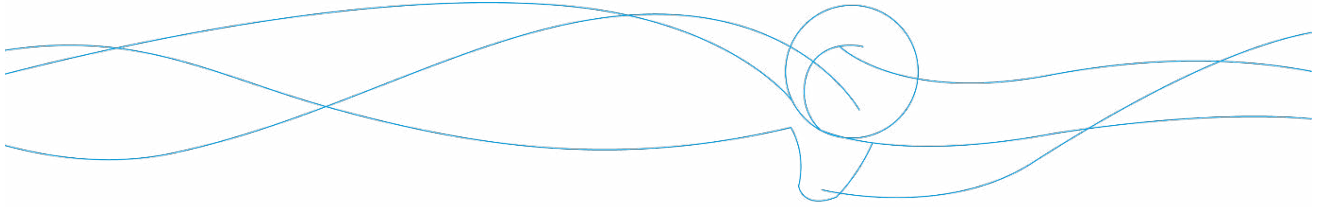
### **§ 8.12 (H740) Områder båndlagt etter annet lovverk**

Innenfor hensynssonene er det bygd ut vindkraftverk med tilhørende veianlegg med videre. Det tillates ikke fradeling og/eller oppføring av nye boliger eller fritidsboliger innenfor hensynssonen.

Langs jernbanelinja mellom Ålgård og Figgjo gjelder en byggegrense på 15 meter fra sporenes midtlinje. Byggegrensene overstyrer byggegrense i reguleringsplanen, jamfør jernbanelovens § 10.

300 kV-ledningen Tonstad-Stokkeland er båndlagt etter energiloven. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseieren.





## § 9 Rekkefølgekrav

### § 9.1

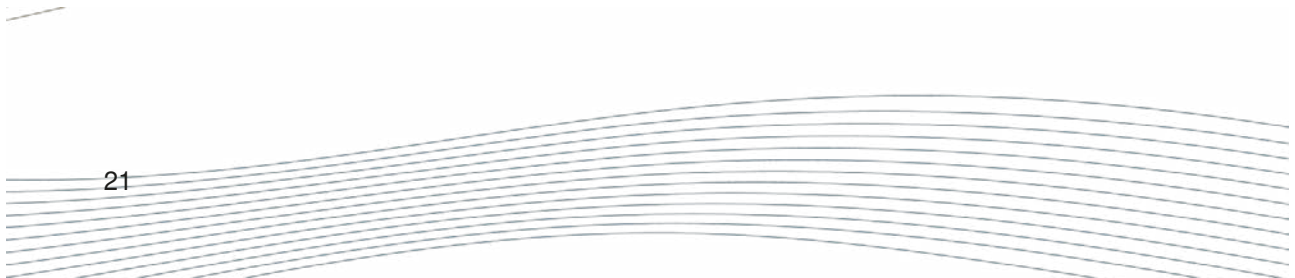
Utbygging av nye områder kan ikke finne sted før det enkelte området, etter kommunens skjønn, er/blir dekket med kommunaltekniske anlegg, herunder også energiforsyning og gang- og sykkelveier, samt skole og barnehage.

### § 9.2

Boligområdene innenfor reguleringsplanen for Ålgård nord, planid 20040010 skal være minst 70 % utbygget før det tillates bygging av boliger i byggeområdet i Kodlidalen som ligger utenfor reguleringsplan 20040010 (Kodlidalen 2).

### § 9.3

Områder avsatt til grønnstruktur og lek i reguleringsplan skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen.





## RETNINGSLINJER (uten rettsvirkning)

### A. Jordvern

Det skal ikke tillates omdisponering av mer enn 15 dekar dyrka jord eller dyrkbar jord per år i planperioden.

### B. Visualisering av planlagte tiltak

Detaljreguleringsplaner og reguleringsendringer skal inneholde tilfredsstillende visualisering av det planlagte tiltaket. Visualiseringen skal ikke bare omfatte og vise konsekvensene for planområdet, men også vise konsekvensene for tilgrensende naboeiendommer og nabobebyggelse. I spesielle saker der kommunen mener dette er nødvendig, kan det kreves at visualiseringen skjer ved bruk av 3D-modell etter nærmere spesifikasjoner.

### C. Grønnstruktur og lekeplasser

Retningslinjen utdyper bestemmelsenes § 1.2.4 og § 4 og *Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland* som ligger vedlagt. Normens krav om bruk av stedstøpt gummi som fallunderlag, gjelder ikke. Bruk av plast- og gummimaterialer (som fallunderlag av gummi, grasarmering av plast, gummigranulat og kunstgras) skal unngås.

Følgende legges til grunn for dimensjonering og planlegging av grønnstrukturen:

- 500 meter som største gangavstand mellom bolig og nære friområder eller grøntområder
- 20 dekar som minste størrelse på nære friområder
- 3 km som minste lengde på overordna turvei
- 40 meter som minimum bredde på delområde eller grønnkorridor som binder områder sammen
- 20 meter som minimum bredde på grøntbelte for fri ferdsel, rekreasjon og lek langs strandsonen og vassdrag

Arealstørrelse og minimumsbredde kan kreves økt dersom dette kan ivareta naturmangfoldet på en bedre måte.

### D. Kommunalteknisk VVA-norm, avfallsnorm, avløpsforskrift og veinormer

*Kommunalteknisk VA-norm, Kommunalteknisk avfallsnorm, Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg for kommunene på Jæren og i sørlige del av Ryfylke og Vegnorm for Sør-Rogaland*, skal legges til grunn for alle nyanlegg og ombygginger i kommunen.

Nye avkjørsler fra offentlig vei skal etableres i samsvar med Statens vegvesen i Rogaland sin *Rammeplan for avkjørsler med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrensler for riks- og fylkesveg i Region vest*.

Ved tilknytning til offentlige vann- og avløpsanlegg gjelder *Standard abonnementsvilkår for vann og avløp*.



## E. Fortetting i tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja

Det er ønskelig med en viss grad av fortetting i eksisterende boligbebyggelse i tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja. Slik fortetting vil spare matjord og gi en økt utnyttelse av eksisterende infrastruktur som vei- og ledningsnett.

Fortetting skal i hovedsak behandles som ny reguleringsplan eller endring av den gjeldende planen. Dersom det tillates fortetting ved dispensasjon, vil det være en forutsetning at følgende vilkår er tilfredsstillt:

- vei-, vann-, avløp- og overvannsanlegg har tilfredsstillende kapasitet
- eneboligtomter får en størrelse på minst 400 m<sup>2</sup> for både eksisterende og fradelt tomt
- tomter til vertikaldelte boliger får en størrelse på minst 300 m<sup>2</sup> per boenhet og ligger i et område der det er flere av samme boligtype/størrelse

Ved utarbeidelse av reguleringsplan/-endring eller dispensasjonssøknad må planlagt bolig tegnes inn på tomte med adkomstvei, plass til garasje, parkeringsplasser, renovasjon og uteoppholdsareal. Ved behov kan det også kreves innsendt enkle fasadetegninger og tomtesnitt som viser den planlagte og nærliggende bebyggelsen. Det kan kreves sol- og skyggevisning dersom det er tvil om solforholdene blir tilfredsstillende for planlagt bolig og naboeiendommer.

Fortetting skal ikke øke avrenning til resipient eller offentlig ledningsnett. I forbindelse med reguleringsplan/-endring/nybygging skal behovet for infiltrasjon, fordrøyning og flomveier avklares.

Ved behandling av reguleringsplanen/-endringen og byggesøknad, skal det legges vekt på god estetikk, bokvalitet for beboere i alle boenhetene, gode uteoppholdsareal og solforhold for eksisterende og nye eiendommer, trafikksikkerhet, sikt i utkjørsel/kryss og terrenghelling på tomte/tomtene. Der det er tvil om støynivået tilfredsstiller kravene i støyretningslinjen, T1442, må det dokumenteres at kravene blir tilfredsstillt.

Det skal legges til rette for nye snarveier for gående og/eller syklende der det er mulig og fornuftig.

## F. Ladestrategi

I forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det tilrettelegges for ladepunkt for ladbare kjøretøy.

### Lademulighet ved bosted

For eneboliger og rekkehus vil det være tilstrekkelig at det er lagt til rette for at ladepunkt enkelt kan installeres for alle boligene. Dette innebærer blant annet at sikringskap er dimensjonert i henhold til krav om at det er lagt opp til trekkerør som kan benyttes.

For nye flerboligbygg skal minst 50 % av parkeringsplassene ha en framlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge alle parkeringsplasser for opplading av ladbare biler. For gjesteparkering skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.



### Lademulighet ved arbeidssted

På parkeringsarealet innenfor et tomteområde skal minst 6 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge minst 20 % av parkeringsplassene for oppladning av ladbare biler.

### **G. Dele- og byggesøknader i LNFR-områdene som krever dispensasjon fra formålet**

Søknad om fradeling av tomt for oppføring av bolig i LNFR-områdene skal behandles som dispensasjonssøknad. Bosettingshensyn skal være tungtveiende i vurderingen.

Ved innsendelse av søknad om dispensasjon skal det vedlegges kart som viser tomteavgrensning, husplassering, adkomstvei og plassering av vann- og avløpsanlegg, samt skisser av bolig og garasje.

Alle søknader om fradeling av boligtomter skal sendes på høring til Statsforvalteren, Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen og eventuelle andre berørte offentlige organisasjoner før vedtak kan treffes.

Bosettingshensyn er vurdert i kommuneplanens samfunnsdel. Det omfatter følgende gårder: Sikvaland, Helland, Tjetland, Lomeland, Nordås, Kydland, Søyland, Haugamork, Vølstad, Madland, Brekko, Vatne, Øvstabø, Retland, Mjåland, Motland, Byrkjedal, Nedre Maudal, Øvre Maudal, Kommedal, Molaug, Håland, Brådland og Eikeskog.

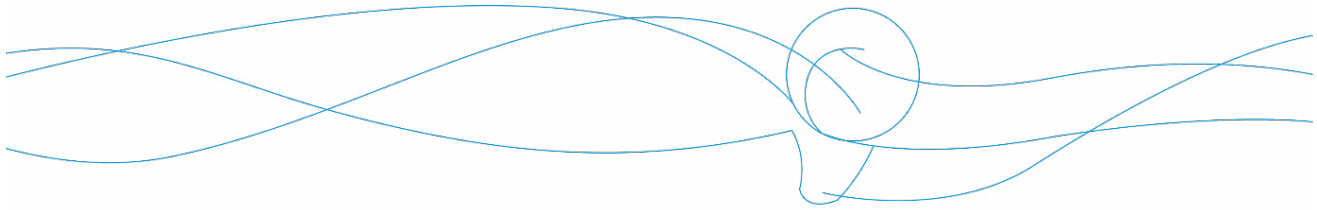
Det tillates ikke flere enn tre nye boenheter per gårdsnummer i kommuneplanperioden.

Boliger for spredt bosetting må plasseres i klynger. Klynger med flere enn tre fradelte boligtomter blir ikke betraktet som spredt boligbygging. Ved fradeling av flere tomter i samme område skal disse legges inntil hverandre.

Boligtomtenes størrelse skal ikke overskride 1 000 m<sup>2</sup>.

Dersom det er bosettingshensyn og tomta ikke omfattes av kjerneområde landbruk, skal følgende kriterier vurderes:

1. Om boligtomta er plassert minst 100 meter fra aktive driftstun.
2. Om bolighuset kan komme i konflikt med gårdsdriften.
3. Om boligen har plassering som ikke blir dominerende i landskapet, med god arkitektur, form farge- og materialbruk og med god tilpasning til kulturlandskapet.
4. Om minsteavstand for etablering av tomt blir 100 meter fra verna vassdrag og 50 meter fra mindre bekkeløp til verna vassdrag, eller 50 meter fra andre vassdrag og 35 meter fra mindre bekkeløp for andre vassdrag.
5. Om boligen er plassert i nødvendig avstand fra viktige viltbiotoper/vilttrekk og områder av verdi for biologisk mangfold.
6. Om boligen er plassert så langt fra hekkelokaliteter at det ikke vil ha negativ virkning på sårbart fugleliv.



7. Om boligen er plassert så langt fra og på en slik måte i terrenget at den ikke fører til skjemming eller fare for skade på automatisk freda kulturminne (jamfør kulturminneloven §§ 3 og 4).
8. At boligen ikke er plassert i et område med fare for skred eller flom eller andre forhold som kan føre til svekking av folkehelsen (for eksempel trafiksikkerhet, støy, skyggekast fra vindturbiner med videre).
9. Om plasseringen krever at store tilleggsarealer må omdisponeres til vei-, vann og avløpsanlegg med videre, som følge av den nye boligen.

Bosettingshensyn gir ikke automatisk rett til å bygge bolig. De fleste kriteriene skal være tilfredsstillende for å kunne gi dispensasjon fra LNFR-formålet.

I tillegg til dispensasjon og godkjenning etter plan- og bygningsloven vil bygging av bolig i LNFR-områdene kreve avkjøringstillatelse etter vegloven, tillatelse etter plan- og bygningsloven § 27-1 (drikkevann), § 27-2 (utslipp av avløpsvann) og tillatelse etter jordloven. Tomta skal være tilstrekkelig vurdert og avklart med henhold til trygghet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jamfør plan- og bygningsloven § 28-1.

#### H. Kjerneområde landbruk

Kjerneområde landbruk vises på egne temakart. Kjerneområde landbruk omfatter dyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

I kjerneområde landbruk tillates bare tiltak knyttet til landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Ved forvaltning av områdene skal det legges særlig vekt på å bevare ressursgrunnlaget i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

Tiltak som splitter opp jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området skal unngås.

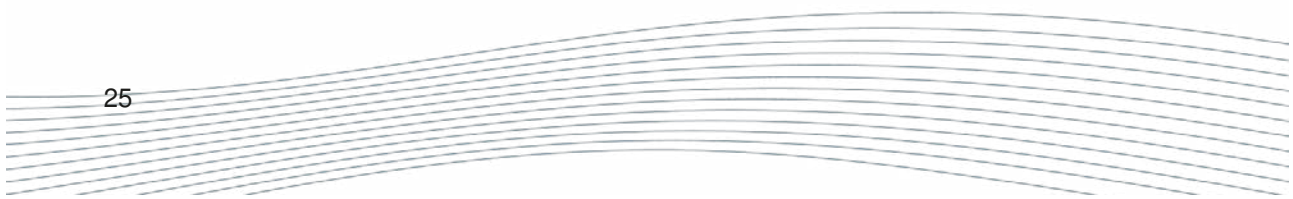
Spredt boligbygging er ikke tillatt i disse områdene.

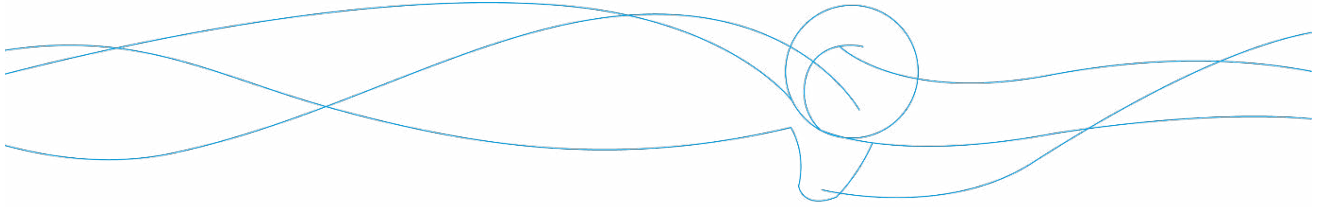
#### I. Gårdshus og andre bygninger til drift av landbrukseiendom

På gårdsbruk med begrensede ressurser og/eller ikke selvstendig drift, tillates det som hovedregel ikke oppføring av mer enn én bolig.

Behov for mer enn én bolig på gårdsbruk i aktiv drift, må vurderes av kommunen individuelt med bakgrunn i bruksstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Oppføring av bolighus nummer to tillates som hovedregel ikke med mindre det kan dokumenteres et behov ut fra gårdens ressursgrunnlag. Riving og gjenoppføring av bolig nummer én eller to kan som hovedregel godkjennes, også i de tilfellene der det ikke er behov for to bolighus. Bosettingshensyn kan vektlegges ved en dispensasjonsvurdering.

Nødvendig bolig til drift av landbrukseiendom skal plasseres i eksisterende tun med hensiktsmessig lokalisering for å tjene brukets drift, og for tilsyn og deltakelse i produksjonen





på landbrukseiendommen. Arealbruken skal minimaliseres ved bruk av eksisterende adkomst og tun.

#### J. Bruksrasjonaliseringer

Størrelsen på det fradelte tunet skal avgrenses til det som er nødvendig og naturlig for bolig og utearealer, maksimalt 5 dekar. Tun skal ikke inkludere jordbruksareal eller stor driftsbygning. Ved vurdering av avvik fra hovedregelen skal det legges vekt på hensiktsmessig arrondering. Jordbruksarealene skal som hovedregel selges til nærliggende bruk.

#### K. Tilleggsnæringer i landbruket og alternativ bruk av ledige driftsbygninger på landbrukseiendom

Tilleggsnæringen må ikke være til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer. Tilleggsnæringen må være knyttet til landbrukseiendommen. Virksomheten på fradelt tomt eller tomt som er festet i lenger enn 10 år, er ikke å regne som tilleggsnæring til landbruket. Slik virksomhet må normalt lokaliseres innenfor godkjent regulert område.

Bruk av bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates for å styrke bosetting, drift på gårdsbruk med begrensa jord-/skogressurser og der det ikke lenger er drift på bruket. Hensynet til landbruksdriften i området og gårdens ressursgrunnlag, skal legges til grunn som den overordna interessen ved vurdering av søknader om bruksendringer. Bruk til formål som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg, kan tillates, men krever særskilt vurdering. Godkjent bruksendring skal som hovedregel gis for en tidsavgrenset periode.

Nye virksomheter skal ikke føre til tap av dyrka jord og ikke føre til ulemper for aktiv landbruksdrift i området.

#### L. Naturmiljø

Kartlagte viltområder er vist på temakart. Områdene omfatter et skjønnsmessig utvalg av de viktigste viltlokalitetene i kommunen. Innenfor hensynssonene skal det ved behandling av søknader tas spesielt hensyn til det registrerte viltet.

I leveområder for arter i *norsk rødliste*, samt i større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

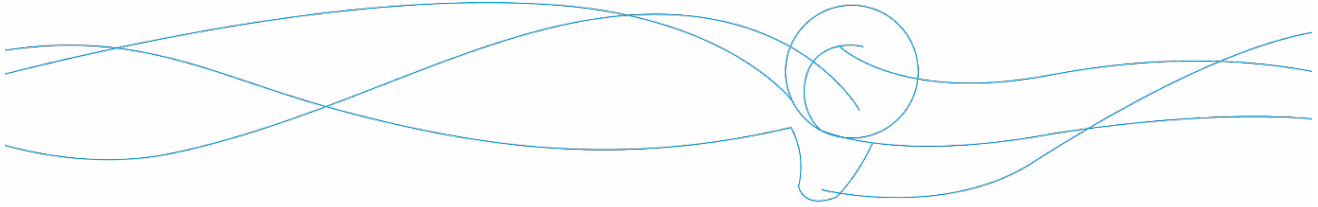
#### Verna vassdrag

Bjerkreimvassdraget, Figgjovassdraget, Frafjordvassdraget, Håvassdraget og Orrevassdraget er verna vassdrag. De rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag skal legges til grunn for en differensiert forvaltning av vassdragsbeltet.

Vassdragene inndeles i følgende klasser:

#### *Klasse 1:*

Beskrivelse: Vassdragsbeltet på Ålgård som har eller kan få stor betydning for friluftsliv. Forvaltning: Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og fremkommelighet i og langs vannstrengen eller opplevelsesverdier, bør unngås.



#### *Klasse 2:*

Beskrivelse: Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen og hvor nærområdene består av utmark, skogområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Forvaltning: Hovedtrekkene i landskapet må forsøkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som omfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier, bør gis særlig beskyttelse.

#### *Klasse 3:*

Beskrivelse: Vassdragsbelte som er lite berørt av moderne menneskelig aktivitet og som derfor har stor opplevelsesverdi og vitenskapelig verdi. Forvaltning: Det er svært viktig å bevare naturens preg av å være lite berørt av moderne menneskelig aktivitet. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring må søkes opprettholdt, og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi må søkes unngått.

#### Naturmiljø i sjø

Forskrift om fredningssoner og nedsenking av garn i sjø, Rogaland – fredningssone, er i Dirdalselva avgrenset innenfor ei linje fra Mulen til et punkt på vestsida av bukta, om lag 1 km fra elvemunningen. I Frafjordelva går avgrensninger innenfor ei linje tvers over fjorden cirka 1 km utenfor elvemunningen. I disse sonene er det på grunn av fare for bifangst av laksefisk, ikke tillatt med næringsfiske.

### **M. Massehåndtering og massehåndteringsplan**

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040 skal være retningsgivende i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan eller dispensasjoner som gjelder håndtering av overskuddsmasse og masseuttak.

Kommunen vurderer i hvert tilfelle hvordan et ønske om massefylling skal behandles.

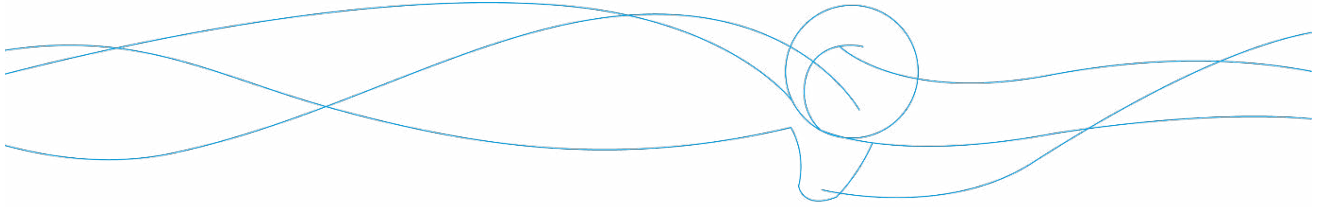
Godkjenning av ny reguleringsplan eller dispensasjon for massefylling og masseuttak, forutsetter at berørt område forventes å framstå med bedre/større fulldyrket jord etter at arbeidene er ferdige enn før arbeidene ble påbegynt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved behandling av søknad om dispensasjon for massefylling og masseuttak, skal konsekvensene knyttet til kulturlandskap, kulturminner, biologisk mangfold og nærhet til vassdrag vektlegges som spesielt viktig.

Avkjøringsforholdene må vurderes og avklares før tillatelse kan gis.

Den del av massefyllingen eller masseuttaket som til enhver tid er i bruk, skal være minst mulig og ikke være større enn 10 dekar.

Ferdig oppfylt/tilbakeført terreng skal ha en helning på mellom 1:100 og 1:10 for fulldyrka jord. Terrengtet skal være uten skjæringer/murer og med naturlig avslutning. Det skal være svak underhøyde på terrengtet langs veier. Det skal utarbeides målsatt terrengkart med klare avgrensninger. Kart og tegninger skal vise terreng før og etter tiltaket.



For alle massefyllinger skal NIBIOs norm for jordflytting legges til grunn. All matjord skal tas vare på (også jordsmonn som naturlig var på bunnen av fyllinga) og ikke være en del av fyllingen annet enn topplaget. Det er forbudt å fylle matjord i fylling.

Nye massefyllinger og masseuttak som ikke omfattes av reguleringsplan, skal være oppfylt og tilbakeført til dyrka jord maks 5 år etter at arbeidene ble igangsatt.

Alle reguleringsplaner og søknader som ikke er avklart med hensyn til kulturminneverdier, må forelegges kulturminnemyndigheten for vurdering, jf. kulturminnelovens §§ 3, 6, 8, 9 og 14.

#### **N. Energi- og miljøløsninger i reguleringsplaner og byggeprosjekter**

Alle nybygg bør oppføres med energieffektive løsninger. Lokale varmeressurser bør utnyttes og det bør legges til rette for energifleksible løsninger.

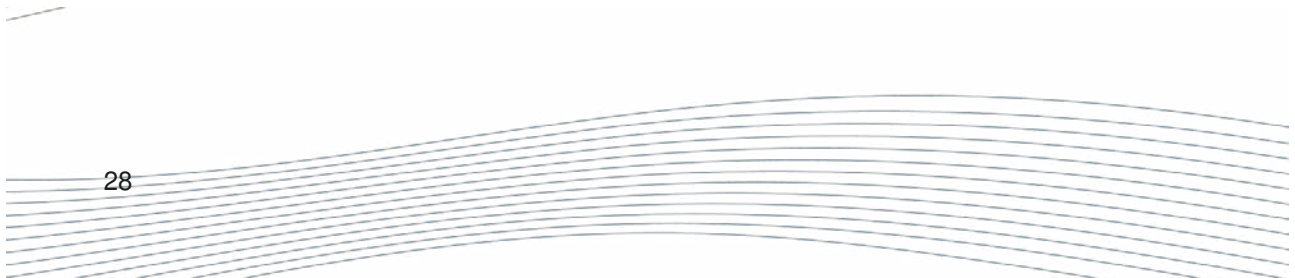
Riving av eksisterende bygninger bør unngås. Det skal vurderes om eksisterende bygningsmasse bør bevares. Ved riving skal gjenbruk av eksisterende bygningsmasse vurderes.

Ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygg, skal eksisterende bygg kartlegges for mulig ombruk, og det skal synliggjøres hvor mye materialer som ikke kan resirkuleres eller brukes på nytt ved beslutning om riving.

Ved utbygging av større byggeprosjekt skal bruk av utslippsfrie løsninger tilstrebes.

#### **O. (H570) Områder med spesielt hensyn på kulturminner og kulturmiljø**

Nye tiltak eller endringer i områder vist som hensynssone, kulturminne, skal ta særlig hensyn til eksisterende bygg og området rundt. Søknad om tillatelse til tiltak skal sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse før den behandles. Kulturminnet/kulturmiljøet som omfattes av hensynssonen skal bevares og tillates ikke revet. Eventuelle tiltak på kulturminnet må gjøres på en antikvarisk akseptabel måte.





## Referanser

- Kommunale planer og føringer:
  - o [Oversikt over planer i Gjesdal kommune](#): Oversikt over alle politisk vedtatte planer, strategier og føringer i Gjesdal kommune.
  - o [Arealplanregister](#): Oversikt over alle arealplaner i Gjesdal kommune. Inkludert kommuneplanens arealdel, med tilhørende dokumenter:
    - Temakart vilt
    - Temakart kjerneområde landbruk
    - Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland
    - KU og ROS-analyse, samt beskrivelse av endra arealformål
  - o Kommunale og interkommunale normer og forskrifter
    - [Kommunalteknisk VA-norm](#)
    - [Kommunalteknisk avfallsnorm](#)
    - [Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg for kommunene på Jæren og i sørlige del av Ryfylke](#)
    - [Vegnorm for Sør-Rogaland](#)
    - [Standard abonnementsvilkår for vann og avløp](#)
- Regionale planer og veiledere
  - o [Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#) og tilhørende veiledere:
    - [Veileder – arealplanlegging på Jærsk](#)
    - [Veileder – bymessig fortetting på Jærsk](#)
  - o [Regionalplan for massehåndtering på Jæren](#)
  - o [Heiplanen \(Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei\)](#)
  - o [Rammeplan for avkøyrsler med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest](#)
- Nasjonale forskrifter og veiledere
  - o [Byggteknisk forskrift \(TEK17\)](#)
  - o [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#)
  - o NVE sin oversikt over faresonekart og veiledere for sikkerhet mot naturfare:
    - [Oversikt over faresonekart og rapporter i Gjesdal kommune](#)
    - [2022:3 Veileder – Sikkerhet mot flom](#)
    - [2019:1 Veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)
    - [2014:8 Veileder – Sikkerhet mot skred i bratt terreng](#)



# Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgard

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 31.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	1122	<b>Gårdsnr.</b>	14	<b>Bruksnr.</b>	97	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bygdaveien 168, 4333 OLTEDAL								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.09.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF">https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 139 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 825 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H320_1 <b>KPFare</b> Flomfare

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101
-----------	--------

<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel



Gjesdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 14/97  
Adresse: Bygdaveien 168  
Utskriftsdato: 31.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### VEG

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant
-  Vegskulderkant
-  Vegbom

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet friområde
-  Felles avkjørsel



### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje

### Bygninger

-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

### Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomstaig
- Abc Gårds- og bruksnummer

### Adresser

- Abc Adressepunkttekst

### Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel



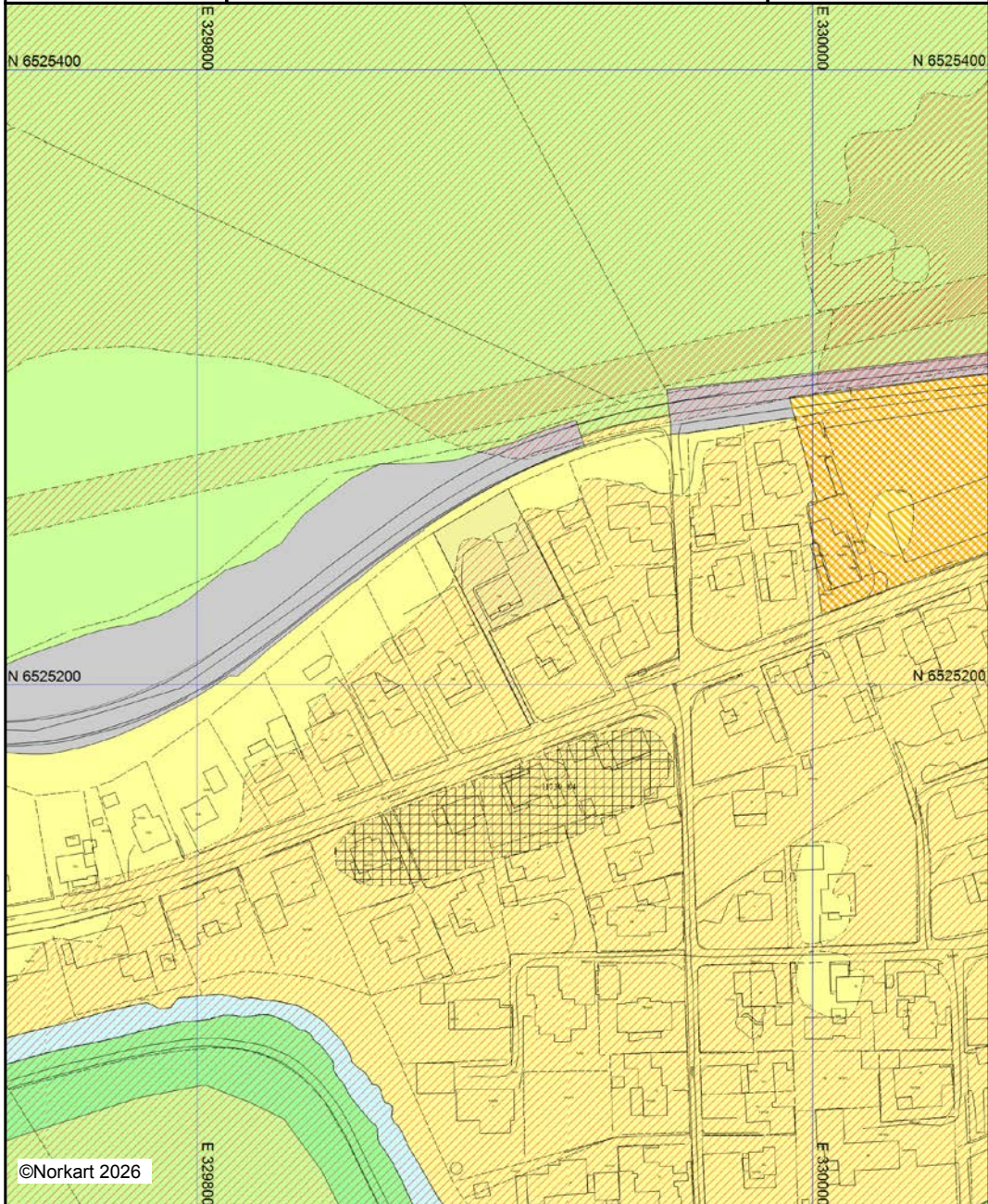
Gjesdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 14/97  
Adresse: Bygdaveien 168  
Utskriftsdato: 31.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32









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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eks
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Veg - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Påskrift områdenavn


### *VEG*

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant
-  Vegskulderkant
-  Vegbom




### *Bygninger*

-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg. kant
-  Veranda

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående


### *Eiendomsinformasjon*

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### *Adresser*

-  Adressepunkt tekst

### *Stedsnavn og andre tekster*

-  Navn på samferdsel

# Nabolagsprofil

Bygdaveien 168 - Nabolaget Oltedal - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Moen Oltedal Linje 48, N95	1 min 0.1 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	28 min 26.5 km
Stavanger Sola	38 min

## Skoler

Oltedal skole (1-10 kl.) 176 elever, 10 klasser	20 min 1.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	27 min 25.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	27 min 29.2 km

«Rolig område med flott natur. Noe gjennomgangstrafikk, men langt fra sjenerende. Husenes plassering gjør at en ikke kikker inn til naboen hver gang en spiser middag.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

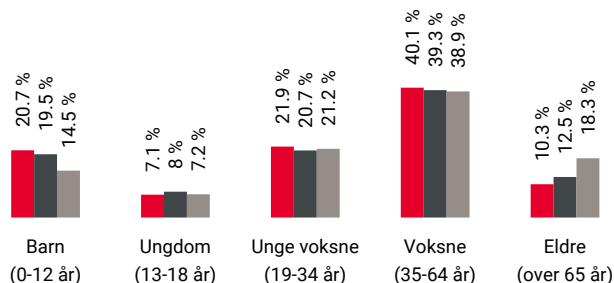
Godt vennskap 78/100



## Kvalitet på skolene

Bra 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oltedal	1 048	411
Gjesdal kommune	12 131	4 898
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Oltedal barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 0.7 km
---------------------------------------	-----------------

## Dagligvare

Coop Prix Oltedal Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
--	-----------------

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Trafikk

Lite trafikk 90/100

## Sport

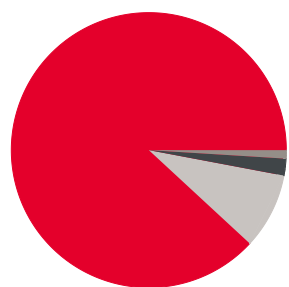
Oltedal stadion 4 min   
Fotball 0.4 km

Oltedal skole 20 min   
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.6 km

EVO Ålgård 13 min

Jazzercise Ålgård 15 min

## Boligmasse



■ 89% enebolig  
■ 2% rekkehus  
■ 1% blokk  
■ 9% annet

«Trygt og behagelig bosted for både barn og voksne. Fine muligheter for turer i skog og mark. Gode kulturelle tilbud innen idrett, turn og korpsmusikk.»

Sitat fra en lokalkjent

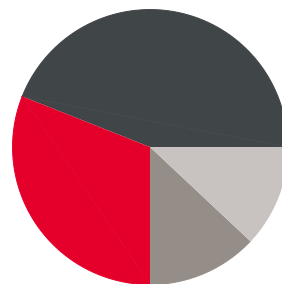


## Varer/Tjenester

Norwegian Outlet 15 min

Gjesdal apotek 12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder  
■ 44% 6-12 år  
■ 13% 13-15 år  
■ 12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

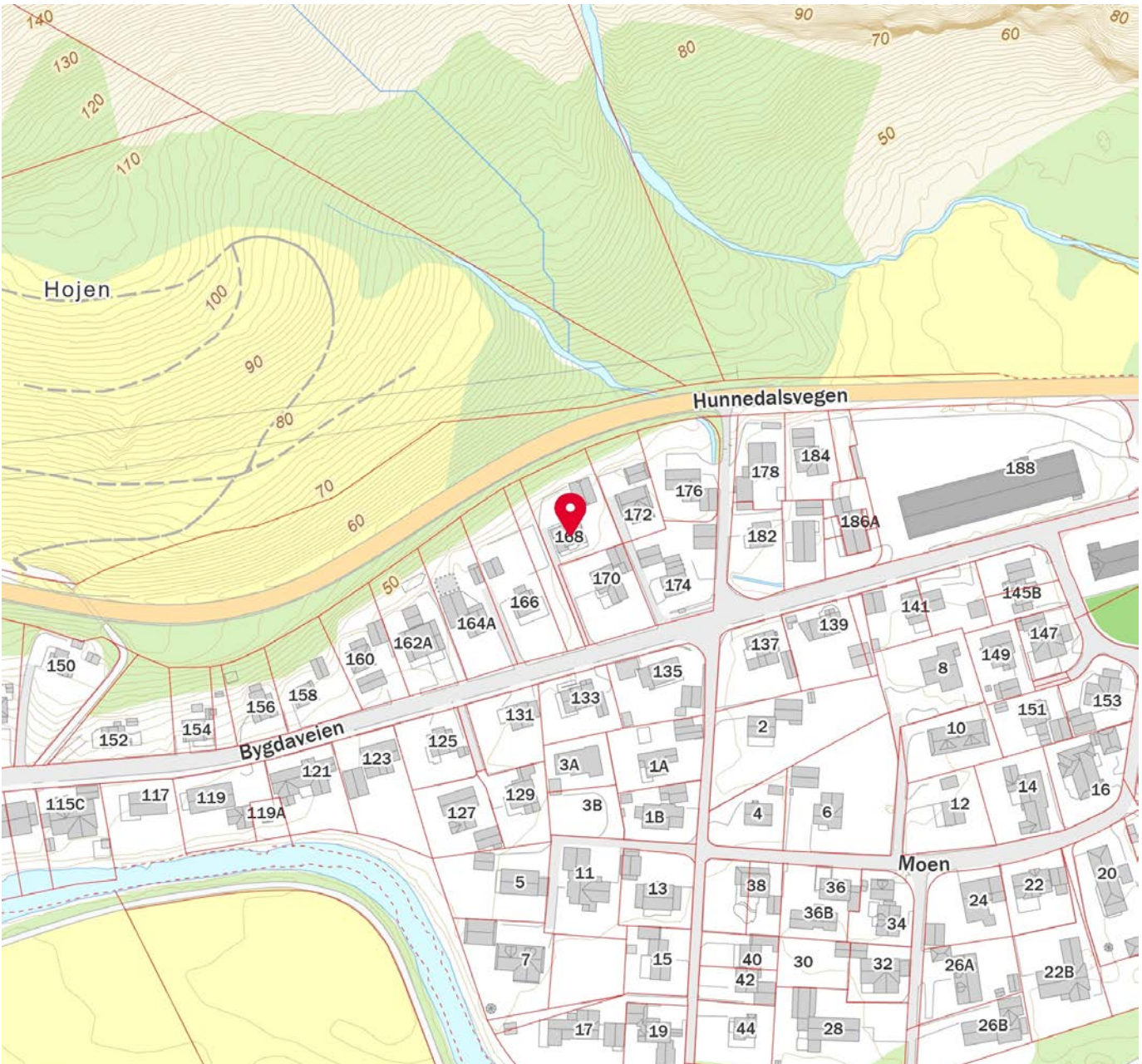
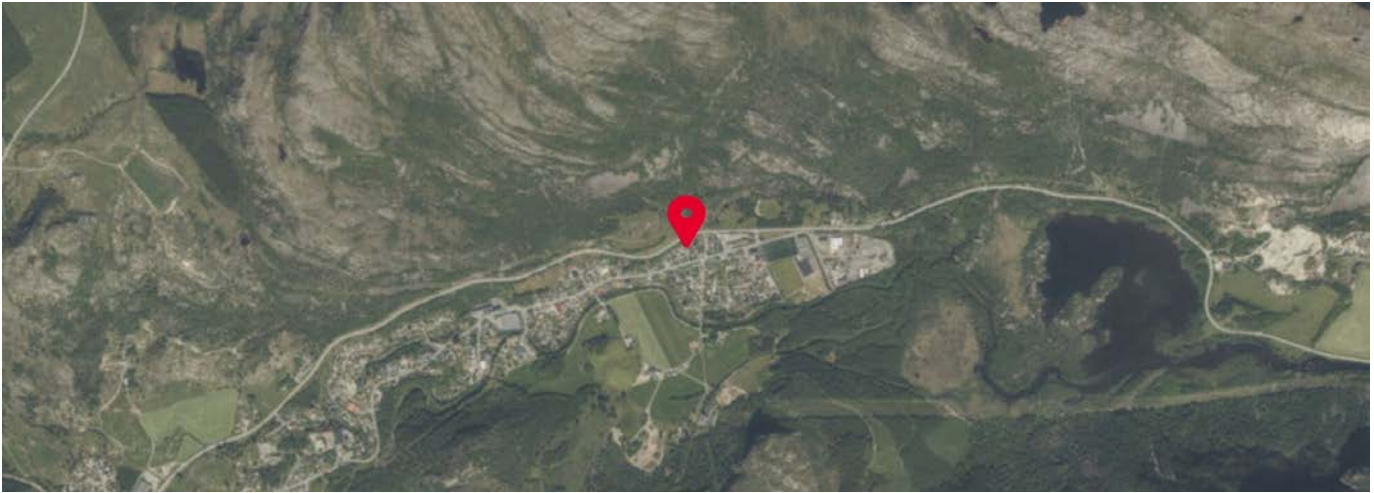


0% 43%

■ Oltedal  
■ Gjesdal kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.



**jæren**  
sparebank



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bygdaveien 168  
4333 OLTEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Trond KristoffersenTelefon: 450 07 761  
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre