

aktiv.



Vestre Steinhaugvegen 31, 5550 SVEIO

Lekker, moderne enebolig oppført i 2025! | 5 soverom | 2 bad | Flott uteområde | Attraktivt og familievennlig nabolag!



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 650 000,-
Omkostn.: Kr 142 640,-
Total ink omk.: Kr 5 792 640,-
Selger: Inger Kristina Edström

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 160/165 kvm
Tomtstr.: 518.7 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 704
Oppdragsnr.: 1509260092

Lekker, moderne enebolig oppført i 2025! | 5 soverom | 2 bad | Flott uteområde | Attraktivt og

Velkommen til Vestre Steinhaugvegen 31 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/Aktiv Eiendomsmegling!

Stor og flott familiebolig oppført i 2025 med moderne kvaliteter på innredning og utstyrt. Boligen er innholdsrik og har en arealeffektiv og luftig planløsning. Flotte uteområder opparbeidet med plen og terrasse. God plass til parkering av flere biler i eget gårdsrom, samt i carport under terrassen. Boligen har balansert ventilasjon og varmepumpe. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund!

Attraktiv og sentral beliggenhet med gå - og sykkelavstand til skoler og barnehager, samt Sveio Sentrum hvor du finner dagligvare, apotek m.m. Det er også kort vei til populære turterreng i området.

Ca. 25 minutter med bil til Haugesund.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	107
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 165 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré, vaskerom, hall m/trapp, soverom, bod, soverom 2, soverom 3, kjellerstue / kontor, bad

BRA-e: 5 kvm Bod (utvendig)

2. etasje

BRA-i: 80 kvm Stue/kjøkken, soverom/kontor med garderobe, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

518.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med grønn plen og terrasse. Innkjørsel er asfaltert.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet i Sveio med kort avstand til de fleste hverdagsfasiliteter. Nærmeste dagligvare er Kiwi og Coop Extra Sveio som begge ligger innen ca. 6 minutters gangavstand. Her finner du også Apotek. Fra boligen er det gå - og sykkellavstand til Sveio Skule (1-10. klasse) og til Sveio Barnehage. Det er gode bussforbindelser i området med ca. 5 min gange til Busstoppet i Sveio sentrum hvor linje 631, 632, 633, 700, samt Kysbussen har hyppige avganger.

Kort vei til flotte turområder, samt aktivitetshall og grusbane.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtekking, uten nærmere undersøkelser.

Normal forventet levetid for betongtakstein er ca. 30–60 år.

Merk at undersøkelsen begrenset til nevnte observasjoner, og det kan ikke utelukkes at det likevel kan foreligge forhold som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på takflaten. Av sikkerhetsmessige årsaker ble det ikke foretatt fysisk adkomst til taket.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført på tradisjonell måte etter lokal

byggeskikk, uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Ytterdører i tre.

**Skyvedør tar litt i skinne og har ikke perfekt åpning/lukking.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjon.

Terrassebord gjør av membran og fall / avrenning ikke er kontrollert. TG iht. alder.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.

Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det måles ca. 3 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken .

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom med garderobe.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp 1.etg.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjellerstue/kontor (rom med balkongdør)

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det er gulv på grunn. Boligen er trolig oppført på drenerende masser iht. byggeårets forskrift og krav.

Tilstandsgrad pga. alder.

Grunnmur og fundamenter: Golv på grunnen med ringmur.

Terrengforhold: Relativt flatt terreng - det må gjøres nærmere undersøkelser når det regner for å se hvor vannet tar veien.

Det var litt vått på betong ved inngang på befaring, men da hadde det regnet i forkant. Ingen vannansamlinger. Eier opplyser de ikke har vært plaget med at det ligger igjen vann rundt byggverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

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

Generelt:

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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. 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. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

1. Etasje:

Entré, vaskerom, hall m/trapp, soverom, bod, soverom 2, soverom 3, kjellerstue/kontor, bad.

2. Etasje:

Stue/kjøkken, soverom/kontor med garderobe, bad.

Utvendig bod.

Standard

Kanskje skal din boligdrøm gå i oppfyllelse akkurat her! Mange drømmer om å bo i en nyere, unik bolig, i barnevennlige omgivelser med gåavstand til Sveio Skule og Sveio Barnehage. Boligen må ha den riktige atmosfæren, størrelsen skal være god og planløsningen perfekt. Kanskje nettopp her er den muligheten?

Velkommen til Vestre Steinhaugvegen 31 - presentert av eiendomsmegler Alexander

Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Stor og flott familiebolig oppført i 2025 med moderne kvaliteter på innredning og utstyrt. Boligen er innholdsrik og har en arealeffektiv og luftig planløsning. Flotte uteområder opparbeidet med plen og terrasse. God plass til parkering av flere biler i eget gårdsrom, samt i carport under terrassen. Boligen har balansert ventilasjon og varmepumpe. Her kan du flytte inn og trives i fra første stund!

Du møtes av en velstelt eiendom, med et trivelig og overbygget inngangsparti. Like ved inngangen ligger en praktisk sportsbod.

Velkommen inn!

2.Etasje:

Opp i 2.etasje finner du de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue, spisestue og kjøkken. Rommet er stort og åpent med naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater med masse lysinnslipp og flott utsikt utover nærområdet er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. Stuen lar seg enkelt møblere med stor spisebordsgruppe, sofa - og tv-møbler. Fra stuen har du utgang til en herlig terrasse hvor varme sommerdager kan nytes! God plass til møblering av flere sittegrupper på terrassen.

Flott og moderne kjøkken utført med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, platetopp, micro og stekeovn (disse medfølger handelen). Her er godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er også utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

I denne etasjen finner du et stort soverom/kontor i tilknytning til bad og bod utstyrt med praktisk garderobeløsning. Soverommet er lyst og luftig med god plass til møblering av dobbeltseng og nattbord. Flott bad utført med baderomsplater på veggflater og fliser på gulv. Det inneholder servant i møblement, veggskap, speilskap m/belysning, dusjhjørne med dører i klart glass og gulvstående toalett.

1.Etasje:

I denne etasjen finner du entrè, 4 soverom, bad og vaskerom.

Romslig entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i store garderobeskap.

Soverommene har god plass til ønsket møblering - seng, nattbord og oppbevaringsmøblement.

Badet er utført med baderomsplater på veggflater og fliser på gulv med varmekabler. Det inneholder servant i møblement, veggskap, speil m/belysning, dusjhjørne med

dører i klart glass og gulvstående toalett.

Romslig vaskerom med god lagringsplass i skap - og benkeinnredning hvor du også har utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er gulvvarme på vaskerommet.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TGIU.

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er påvist andre avvik. Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling i byggforsk kan ikke påvises ved at det er åpning i topp og bunn av kledning. Spesielt synlig over vinduer/dører hvor det ikke er åpning/glipe som sørger for god luftning, samt drenering av evt. fukt som trenger igjennom kledningen.

Vannbord over vindu er ikke innfelt i kledning.

Stedvis noe kort avstand fra kledning til terreng gjelder kledning ned mot terrassebord. Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kort avstand mellom kledning og terreng kan medføre at vann lettere spruter opp mot kledningen, noe som kan svekke materialene og redusere levetiden på konstruksjonen.

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan drenere ut. Svak/manglende lufting og drenering kan medføre tregere uttørking av treverk, risiko for fuktgjennomtrekking og forkortet levetid.

Vannbord skal felles inn for å lede vann bort fra byggets vegger dermed beskytte mot vannskader og forhindre at fuktighet trekker inn.

Forhold som har fått TGIU:

Takkonstruksjon/Loft:

Saltak i trekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke funnet luke til evt. loft/hulrom.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes ved

visuell kontroll. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og innebærer økt risiko for skjulte skader som først kan avdekkes ved åpning eller senere skadeutvikling.

Om det er loft eller hulrom fraviker dette også kravet om at : Byggverk skal tilrettelegges slik at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes. (TEK17 - § 11-17 (2)).

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i carport og i gårdsrom.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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
- 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

Luft til luft varmepumpe. Varmekabler på gulv på vaskerom og på begge bad.

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 650 000

Omkostninger kjøper

5 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

141 250 (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))

142 640 (Omkostninger totalt)

159 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 792 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 809 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 812 340 (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 6 496 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: 1 689,73 kr

Renovasjon: 2 513,09 kr

Vann: 2 293,20 kr

Sum: 6 496,02 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr. 8 851,60,-.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, 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.

Informasjon om eiendomsskatt

Sveio kommune praktiserer pt. ikke eiendomsskatt på bolig. Det gjøres oppmerksom

på at eiendomsskatt kan bli innført avhengig av fremtidige avgjørelser/vedtak i kommunen.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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.

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 40, bruksnummer 704 i Sveio kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4612/40/704:

25.02.2025 - Dokumentnr: 217985 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4612 Gnr:40 Bnr:703

MEGLERS KOMMENTAR: Gnr 40 bnr 703 skal ha vegrett over gnr 40 bnr 704.

07.04.2026 - Dokumentnr: 368962 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS

Org.nr: 834 218 402

Elektronisk innsendt

07.08.2024 - Dokumentnr: 1780754 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4612 Gnr:40 Bnr:643

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eienebustad datert 25.02.2025. At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Rom innredet som soverom i 2.etasje er betegnet som "kontor" i godkjente byggetegninger. Kommunen opplyser i telefonsamtale at rommet er godkjent til varig opphold og kan benyttes som soverom.
- Det er åpnet opp mellom boden i 2.etasje og areal for gang er inntatt i denne boden, i tillegg har dør inn til dette arealet blitt flyttet.

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

25.02.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse iht. Kommuneplan for Sveio 2011 - 2023 med planID: 2011007.

Detaljeregulering:

Plannavn: Hansabakken II gnr. 40 bnr. 8

PlanID: 2013007

Arealformål: Boligbebyggelse.

Kommunedelplan:

Plannavn: Kommunedelplan for Sveio sentrum

PlanID: 2023005

Fare: Ras- og skredfare

Hensynsonenavn: H310_4

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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 tinglysning 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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. 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.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

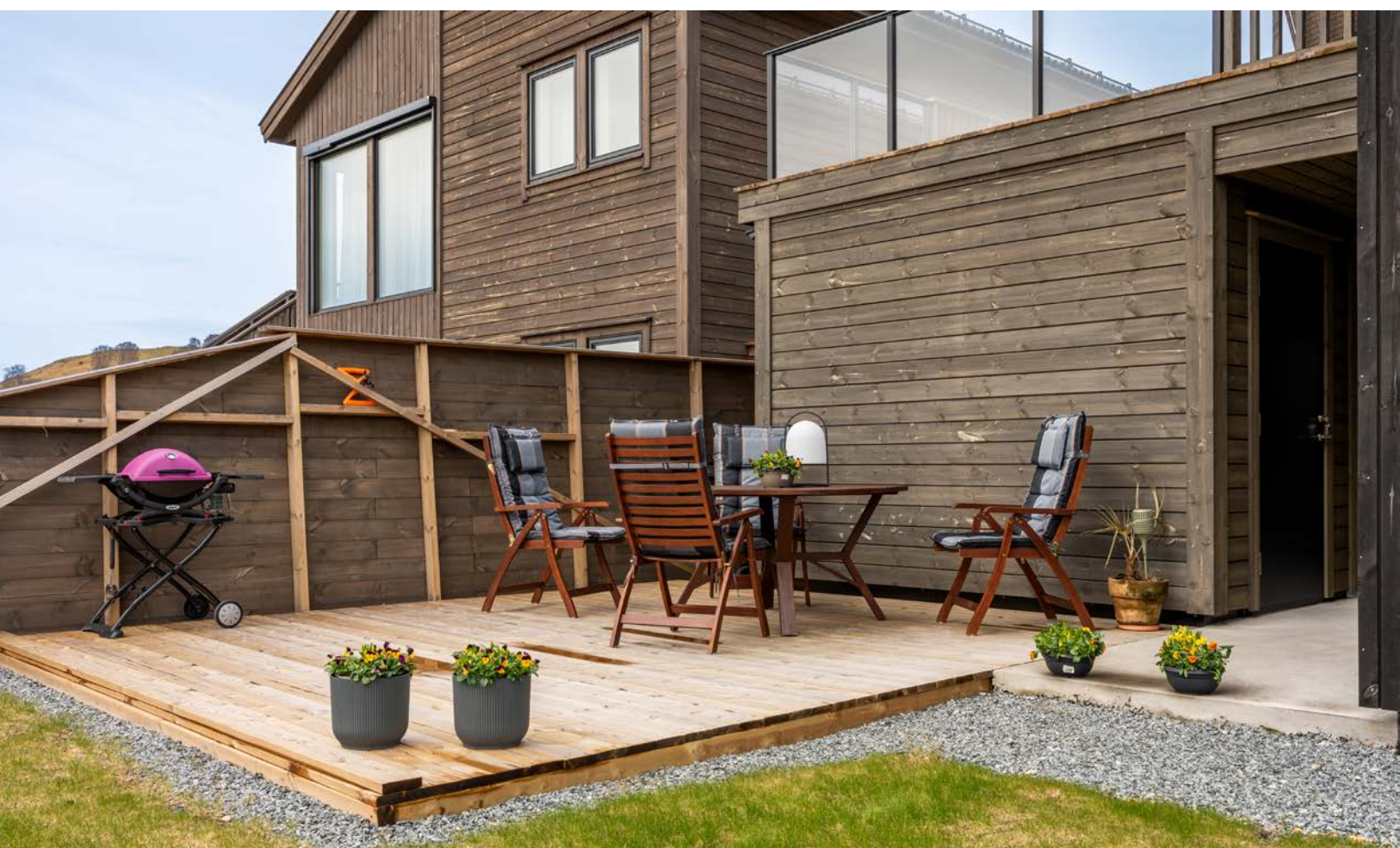
Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

Salgsoppgavedato

14.04.2026

































Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Vestre Steinhaugvegen 31 , 5550 SVEIO

🏠 SVEIO kommune

gnr. 40, bnr. 704

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 20763-3348

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TL1973

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

schive@takst2.com

476 39 549



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
- løssøre 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 eksemplarframstilling 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 straktiltak 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 - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Ringmur og gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller, yttervegger og saltak er oppført i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

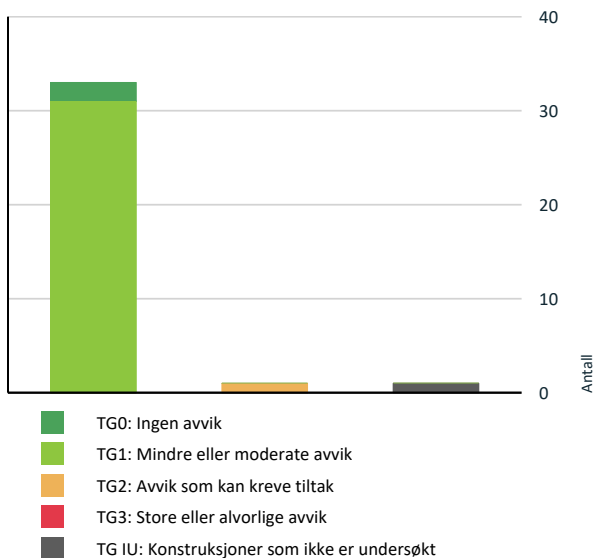
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600.

Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstillende minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader/avvik som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2025

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besikket fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader. Undertak antas generelt å være like lenge som primærtkking, uten nærmere undersøkelser.

Normal forventet levetid for betongtakstein er ca. 30–60 år.

Merk at undersøkelsen begrenset til nevnte observasjoner, og det kan ikke utelukkes at det likevel kan foreligge forhold som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på takflaten. Av sikkerhetsmessige årsaker ble det ikke foretatt fysisk adgang til taket.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling i byggforsk kan ikke påvises ved at det er åpning i topp og bunn av kledning. Spesielt synlig over vinduer/dører hvor det ikke er åpning/glipe som sørger for god luftning, samt drenering av evt. fukt som trenger igjennom kledningen.

Vannbord over vindu er ikke innfelt i kledning.

Stedvis noe kort avstand fra kledning til terreng gjelder kledning ned mot terrassebord.

Konsekvens/tiltak

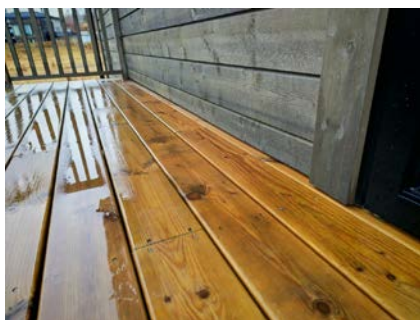
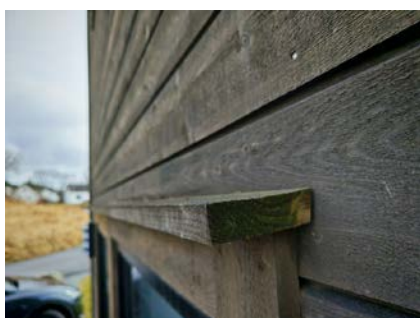
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kort avstand mellom kledning og terreng kan medføre at vann lettere spruter opp mot kledningen, noe som kan svekke materialene og redusere levetiden på konstruksjonen.

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan dreneres ut. Svak/manglende lufting og drenering kan medføre tregere uttørring av treverk, risiko for fuktgjennomtrengning og forkortet levetid.

Vannbord skal felles inn for å lede vann bort fra byggets vegger dermed beskytte mot vannskader og forhindre at fuktighet trekker inn.



! TG U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke funnet luke til evt. loft/hulrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes ved visuell kontroll. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og innebærer økt risiko for skjulte skader som først kan avdekkes ved åpning eller senere skadeutvikling.

Om det er loft eller hulrom fraviker dette også kravet om at : Byggverk skal tilrettelegges slik at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes. (TEK17 - § 11-17 (2)).

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

**Skyvedør tar litt i skinne og har ikke perfekt åpning/lukking.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon.

Terrassebord gjør av membran og fall / avrenning ikke er kontrollert. TG iht. alder.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og noe spilerplater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.
Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det måles ca. 3 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken .
Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom med garderobe.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp 1.etg.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjellerstue/kontor (rom med balkongdør)

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring.
Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

ETASJE 1 > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ETASJE 1 > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 20 mm fall fra flis ved terskel til flis utenfor innredning.

Merk at målinger er utført ved stikktakninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

ETASJE 1 > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ferdigattest legges til grunn for god faglig utførelse.



ETASJE 1 > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og innredning med vask.

ETASJE 1 > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktmåling i treverk ved dør og fuktsøk i området rundt vask. Det er tørt.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

ETASJE 1 > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 25 mm fall fra flis ved terskel og til flis utenfor dusjgrube.
Det påvises noe lokal fall til sluk i dusjgrube.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Ferdigattest legges til grunn for god faglig utførelse. Mansjett/membran synlig klemt til sluk under klemring.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, servant med møbel og dusjhjørne.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

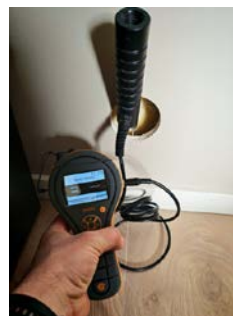
ETASJE 1 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra kjellerstue mot våtsone dusj. Det er tørt.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 6-7-8 mm fall fra flis ved terskel og hjørner og til flis.
Det påvises noe lokal fall til sluk i dusjgrube.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Ferdigattest legges til grunn for god faglig utførelse. Mansjett/membran synlig klemt til sluk under klemring.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, dusj og servant med møbel.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

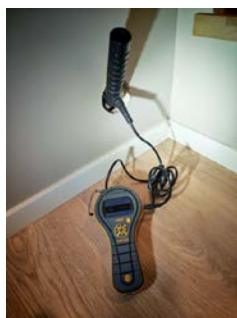
ETASJE 2 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra garderobe mot våtsone dusj. Det er tørt.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast (rør-i-rør system).
Stoppekran lokalisert under fordelerskap på vaskerom.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

**Ikke friskluftsventil i utvendig bod

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Normal levetid for luft til luft varmepumper er vurdert 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

Tilstandsrapport

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

*** Merk at bereder er montert i skap og det er usikkerhet rundt fundament i skapet. Skapbunnen står på fire bein, og det er ikke utført nærmere kontroll enn dette, enn at bereder står fast på befaring.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringsskap på vaskerom - inkl. elbil-lader.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

Elektrisk arbeid etter 1999 uten det er fremvist samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstallasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.

Generell kommentar

Eier opplyser de har tatt kontakt med LOS elektro som har installert anlegget, slik samsvarserklæring trolig kommer etter hvert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er gulv på grunn. Boligen er trolig oppført på drenerende masser iht. byggeårets forskrift og krav.

Tilstandsgrad pga. alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Golv på grunnen med ringmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flatt terreng - det må gjøres nærmere undersøkelser når det regner for å se hvor vannet tar veien.

Det var litt vått på betong ved inngang på befaring, men da hadde det regnet i forkant. Ingen vannansamlinger. Eier opplyser de ikke har vært plaget med at det ligger igjen vann rundt byggverk.

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 bygnings sakkyndige 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

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



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

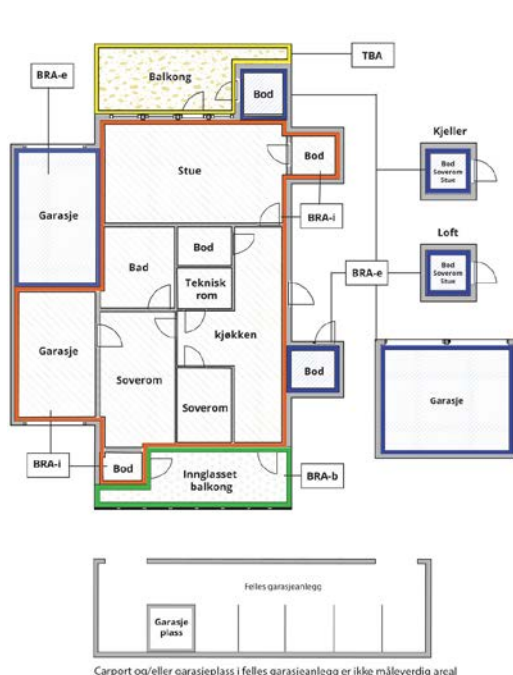
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjehveter 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	80	5		85	21
Etasje 2	80			80	
SUM	160	5			21
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, vaskerom, hall m/trapp, soverom, bod, soverom 2, soverom 3, kjellerstue / kontor, bad	Bod (utvendig)	
Etasje 2	Stue/kjøkken, soverom med garderobe, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Odd Schive Kiperberg Inger Kristina Edström	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	40	704		0	518.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestre Steinhaugvegen 31

Hjemmelshaver

Edström Inger Kristina

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	31.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

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.



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

Inger Kristina Edström

Boligen

Vestre Steinhaugvegen 31

5550 Sveio

4612-40/704/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



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?

• **Ja**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Sveio kommune
Plan, eigedom, byggesak og landbruk

BØMLO HUS BYGG AS
Att.Åse Halleraker
Postboks 182
5445 BREMNES

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2025/727-3	Arne Berg	25.02.2025

Godkjenning: Ferdigattest - Einebustad - gnr. 40 bnr. 704 - Vestre Steinhaugvegen 31

Administrativt vedtak saknr.:

Adresse:	Vestre Steinhaugvegen 31, 5550 SVEIO	Eigedom:	gbnr 40/704
Tiltakshavar:	BØMLO HUS AS	Søklar:	BØMLO HUS BYGG AS
Tiltakstype:	Einebustad	Søknadstype:	Ferdigattest

FERDIGATTEST

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er godkjend i gitt byggeløype.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningsloven § 21-10 blir det gitt ferdigattest.

Ferdigattesten gjeld

Adresse: Vestre Steinhaugvegen 31, 5550 SVEIO

Eiendom: 40/704/0/0

Byggetiltak:

- Einebustad med bygningsnr. 301309665

VURDERING AV SØKNAD

Vi viser til din søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden er mottatt den 12.02.2025.

I søknaden er det lagt ved sluttdokumentasjon og erklæring om at tiltaket er ferdigstilt. Ved dette er det stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med gjeldande regelverk, og vedtak i saka datert 27.11.2023 med endring 03.06.2024.

I opphavelag søknad i sak 23/1469 på gnr. 40 bnr. 643 var dette hus nr. 2.

Du kan klage på vedtaket

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klagen innan 3 veker frå du fekk vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på, og kva endring du ønsker. Meir informasjon om klagerettane dine går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremmast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Arne Berg
Rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur

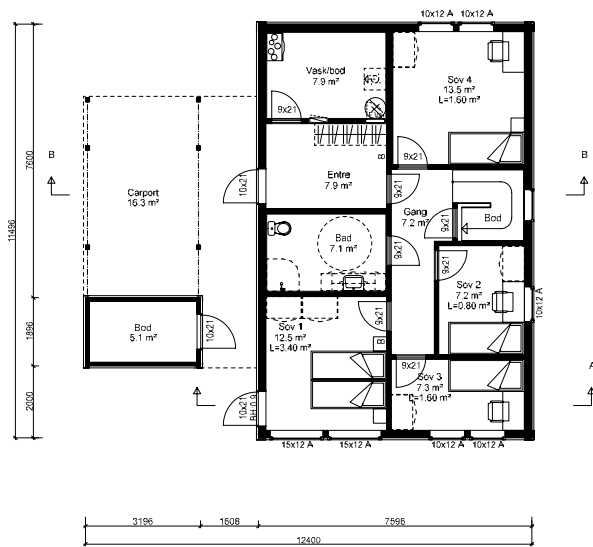
Kopi til:

BØMLO HUS AS

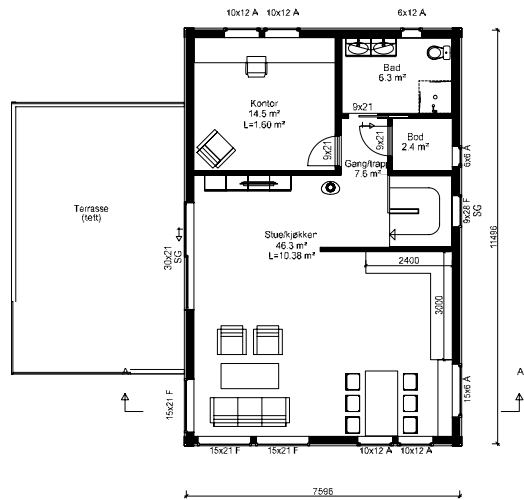
Mottakarar:

BØMLO HUS BYGG AS

Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.

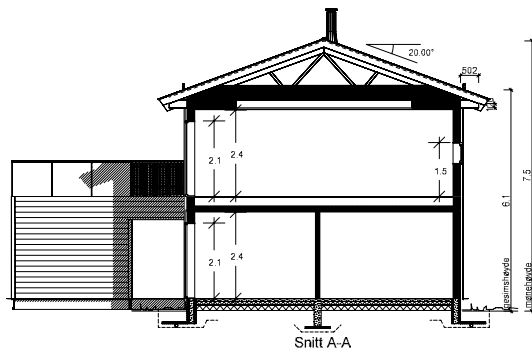
- L = Åpningsbart vindu (IHGU)
- F = Fast vindu (FKN)
- FL = Fast med åpningsbar del iht fasade
- SG = Støkerhetsglass
- EI 30 = Vindudør med brannklassifisering
- LL = Lufteåke EI 30
- B = Bårevegg
- - - = Synlig drager

Enebolig hus 2

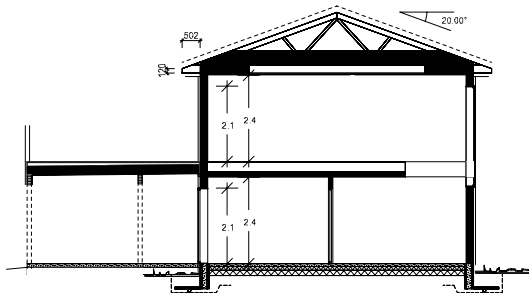
A 06.05.24 RA Lengde hus, vinduer, dør mm



	Tiltakshaver: Børnlo Hus AS	Dato: 11.09.23
	Byggeplass: Hansabakken Hus2	Tegn: RA
	Kommune: Sveio	Kundenr.:
	Gr. 40 Bnr. 643 Mål 1: 100 /A3	Tegn nr. 03221501
Plan 1. etasje og 2. etasje		



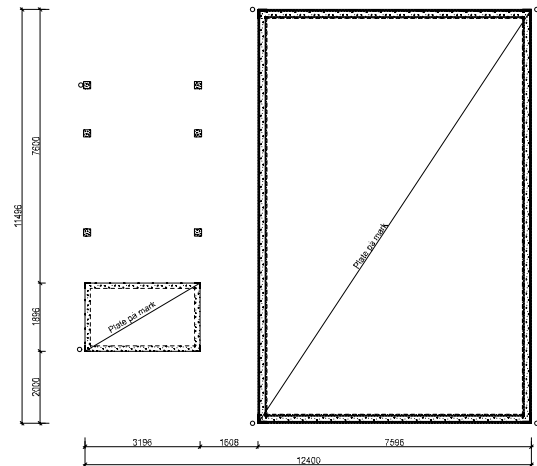
Snitt A-A



Snitt B-B

Area/beregninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²			Sum BRA	P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Utvendig byggjeskje	Netto areal i byggjeskje		
1. etg. plan	89.5	5.1	28.0	102.6	60.8
2. etg. plan	79.5	0.0	0.0	79.5	76.5
SUM:	149	5	28	182	137
BYA:	126	0	0	126	

Bruttoareal i m ² :	
BTA 1. etasje	89.4
BTA 2. etasje	89.4
Sum BTA:	214.8



Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.

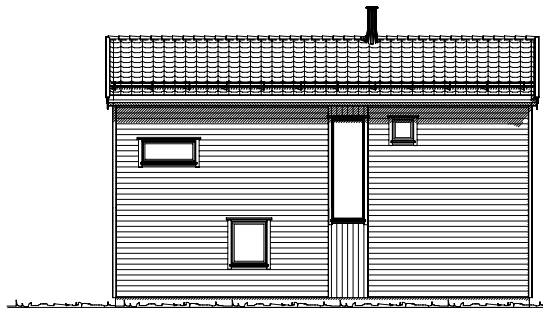
Enebolig hus 2 A 06.05.24 RA Lengde hus, areale og snitt



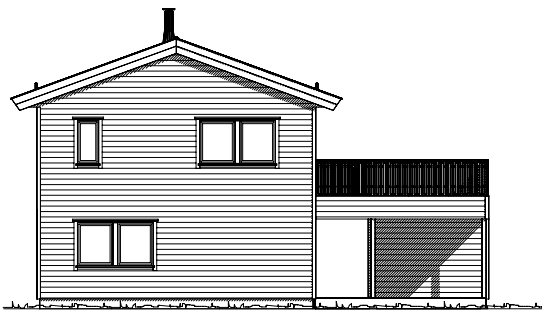
	Tiltakshaver: Børnlo Hus AS	Dato: 11.09.23
	Byggeplass: Hansabakken Hus2	Tegn: RA
	Kommune: Sveio	Kundnr.:
	Gnr: 40 Bnr: 643 Mål 1: 100 /A3	Tegn nr. 03221503
© Tegning er beskyttet iht. lov om opphavsrett		
Fundamentplan, snitt og arealer		



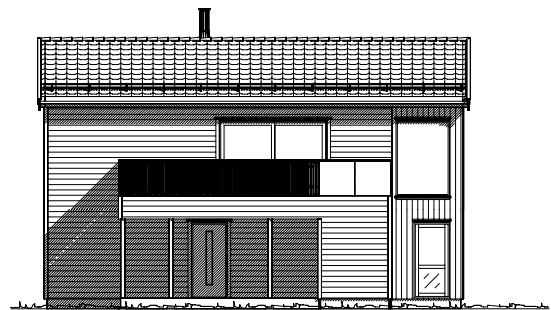
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord




Fasade mot vest

Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.

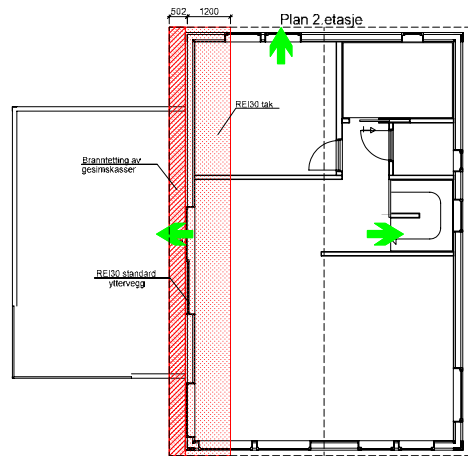
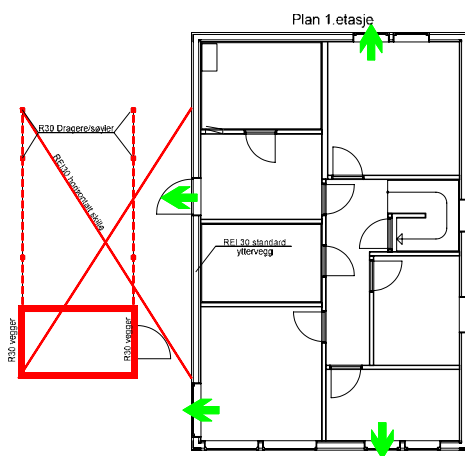
Enebolig hus 2

A 06.05.24 RA Lengde hus, vinduer og dører

Byggmodell
ANSERTEKNIKK I HÅNDSTRUKK

	Tilfakshaver: Børnlo Hus AS	Dato: 11.09.23
	Byggeplass: Hansabakken Hus2	Tegn: RA
	Kommune: Sveio	Kundenr.:
	Grn: 40 Bnr: 643 Mål 1: 100 /A3	Tegn nr. 03221505
	Fasader	

Risiko klasse 4 og brannklasse 1	
Bæreevne ved brann	
-Brannmotstand bærende hovedsystem	R15 D-42.00 (B 15)
-Brannmotstand sekundære, bærende bygningsdeler, støttestolper og takkonstruksjoner som ikke er del av hovedbæresystem eller stabiliserende bygningsdeler	R15 D-42.00 (B 15)
-Brannmotstand til innvendig trappeløp	ikke krav
Annenneise	
-Overflater brannpøller	D-42.00 (In 2)
-Vegger og tak	
-Overflater i ramningsvev	
-Vegger og tak:	B-s1.00 (In 1)
-Gulv:	DF-s1 (G)
-Kledninger i brannceller	K ₁ 10/D-42.00 (K 2)
-Kledninger i ramningsvev sjakter og hulrom	K ₂ 10/B-s1.00 (K 1)
-Overflater på yttervegg og hulrom bak utleset kledding	D-43.00 (U 2)
-Overflater på taktekking	B-s(2) (T ₁)
-Isolasjonsmateriale	A2-s1, d ₁
(Euroklasse E (NT Fire 035) kan også benyttes)	



Enebolig hus 2 A 06.05.24 RA Lengde hus



	Tiltakshaver: Børnlo Hus AS	Dato: 11.09.23
	Byggeplass: Hansabakken Hus2	Tegn: RA
	Kommune: Sveio	Kundens:
	Gnr: 40 Bnr: 643 Mål 1: 100 /A3	Tegn nr: 03221511

© Tegning er beskyttet iht. lov om opphavsrett

Brannprosjektering hoved- og etasjeplan

Erklæring om rett i fast eiendom ¹

Innsendar sitt namn (rekvirent): Bømlo Hus AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 217985 Tinglyst: 25.02.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb 182		
Postnummer: 5445	Poststad: Bremnes	
Fødselsnr./Org.nr. 986332286	Ref.nr.	

1. Heimelshavar (til eiendomen som retten skal hefte på)	
Namn Bømlo Hus AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 986332286

2. Eigedom (der retten skal hefte) ³					
Kommunenr. 4612	Kommunenamn Sveio	Gnr. 40	Bnr. 704	Fnr.	Snr.

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B					
A	Rett for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 4612	Kommunenamn Sveio	Gnr. 40	Bnr. 703	Fnr. Snr.
B	Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)				
	Namn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 21/2-25	Heimelshavar si underskrift ⁵ 
-----------------	--

4. Skildring av kva retten går ut på⁶

Gnr 40 bnr 703 skal ha vegrett over gnr 40 bnr 704

Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn

 Ja Nei**5. Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast)⁷****6. Underskrifter**

Stad og dato

Bjørns 21/2-25

Heimelshavar si underskrift⁸

Notar:

- 1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglyingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Kartverket, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglyingsattest.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglyingsgebyret.
- 3) Eigedom den retten ligg.
- 4) Retten vil følgje eigedom uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Retten må skildrast nøyaktig i tekstleg form, jf. tinglyingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom, kan han teiknast inn på kart eller skisse over eigedom.
- 7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnboksheimel til eigedom den retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedom, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv

Erklæring om rett i fast eiendom ¹

Innsendar sitt namn (rekvirent): Bømlo Hus AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 217985 Tinglyst: 25.02.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb 182		
Postnummer: 5445	Poststad: Bremnes	
Fødselsnr./Org.nr. 986332286	Ref.nr.	

1. Heimelshavar (til eiendomen som retten skal hefte på)	
Namn Bømlo Hus AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 986332286

2. Eigedom (der retten skal hefte) ³					
Kommunenr. 4612	Kommunenamn Sveio	Gnr. 40	Bnr. 704	Fnr.	Snr.

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B					
A	Rett for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 4612	Kommunenamn Sveio	Gnr. 40	Bnr. 703	Fnr. Snr.
B	Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)				
	Namn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 21/2-25	Heimelshavar si underskrift ⁵ 
-----------------	--

4. Skildring av kva retten går ut på⁶

Gnr 40 bnr 703 skal ha vegrett over gnr 40 bnr 704

Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn

 Ja Nei**5. Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast)⁷****6. Underskrifter**

Stad og dato

Heimelshavar si underskrift⁸

Bjørns 21/2-25

Notar:

- 1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglyingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Kartverket, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglyingsattest.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglyingsgebyret.
- 3) Eigedom den retten ligg.
- 4) Retten vil følgje eigedom uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Retten må skildrast nøyaktig i tekstleg form, jf. tinglyingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom, kan han teiknast inn på kart eller skisse over eigedom.
- 7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnboksheimel til eigedom den retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedom, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv



Sveio kommune

Adresse: Postboks 40, 5559 Sveio

Telefon: 53 74 80 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sveio kommune

Kommunenr.	4612	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	704	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestre Steinhaugvegen 31, 5550 SVEIO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 689,73 kr
Renovasjon	2 513,09 kr
Vann	2 293,20 kr
Sum	6 496,02 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon abonnementsgebyr	25%	1 ENH	1640.00	1/1	0 %	1 640,00 kr	820,00 kr
Bioavfall 140 liter	25%	1 ENH	537.50	1/1	0 %	537,50 kr	268,75 kr
Papiravfall 140 liter	25%	1 ENH	262.50	1/1	0 %	262,50 kr	131,25 kr
Restavfall 140 liter	25%	1 ENH	900.00	1/1	0 %	900,00 kr	450,00 kr
Glas og metall 140 liter, levering 8. veke	25%	1 ENH	262.50	1/1	0 %	262,50 kr	131,25 kr
Vatn bustad abb.gebyr 60-300 m2 (Komm.VM)	15%	1 enh	2479.40	1/1	0 %	2 479,40 kr	1 239,70 kr
Vatn etter målt forbruk , pr m3	15%	26 m3	22.63	1/1	0 %	588,43 kr	588,43 kr
Avløp bustad abonnementsgebyr frå 60-300 m2	15%	1 enh	1650.25	1/1	0 %	1 650,25 kr	825,12 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp etter målt forbruk, pr m3	15%	26 m3	20.42	1/1	0 %	531,02 kr	531,02 kr
					Sum	8 851,60 kr	4 985,52 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Føresegner



FØRESEGNER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR SVEIO SENTRUM 2023-2035



INNHALD FØRESEGNER

DEL 1 INFORMASJON OG BRUKARETTLEIING	3
1.1 Heimel og verknad av planen	3
1.2 Ordforklaring og definisjonar – utan rettsverknad	3
1.3 Tilhøvet mellom ny kommunedelplan og eldre reguleringsplanar	4
DEL 2 FØRESEGNER.....	5
2.1 Føremål med planen	5
2.2 Reguleringsplanar som skal gjelda	5
2.3 Generelle føresegner	6
2.3.1. Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1).....	6
2.3.2. Unntak frå plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1).....	7
2.3.3. Utbyggingsavtalar (pbl. §11-9 nr. 2)	8
2.3.4. Vatn- og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3).....	8
2.3.5. Overvasshandtering og vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 3)	8
2.3.6. Energisparing og -effektivitet (pbl. § 11-9 nr. 3).....	9
2.3.7. Rekkjefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)	9
2.3.8. Utbyggingsrekkjefølgje (pbl. § 11-9 nr. 4 og 8).....	9
2.3.9. Byggjegranser (pbl. § 11-9 nr. 5).....	10
2.3.10. Leikeplassar og felles uteopphaldsareal (pbl. § 11-9 nr. 5).....	10
2.3.11. Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5).....	12
2.3.12. Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)	13
2.3.13. Estetikk, utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl. § 11-9 nr. 6).....	13
2.3.14. Vern av omgjevnadene ved byggje- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6)	13
2.3.15. Forureining i grunnen (pbl. § 11-9 nr. 6).....	14
2.3.16. Støysoner (pbl. § 11-9 nr. 6).....	14
2.3.17. Flaumfare (pbl. § 11-9 nr. 6).....	14
2.3.18. Framande artar (pbl. 11-9 nr. 6)	14
2.3.19. Kulturminne (pbl. 11-9 nr. 7)	14
2.3.21 Risiko og sårbarheit (pbl. § 4-3)	15
2.4 Bygningar og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)	16
2.4.1 Generelle føresegner for bygningar og anlegg.....	16
2.4.2 Arealføremål Bustader (pbl. § 11-7 nr. 1).....	16
2.4.3 Arealføremål Sentrumsformål (pbl. § 11-7 nr. 1).....	17
2.4.4 Arealføremål Offentleg eller privat tenesteyting (pbl. § 11-7 nr. 1).....	18
2.4.5 Arealføremål Næringsbygningar (pbl. § 11-7 nr. 1).....	19
2.4.6 Arealføremål Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1).....	19
2.4.7 Arealføremål Andre typar bygningar og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)	19
2.4.8 Arealføremål Kombinert byggje- og anleggsføremål (pbl. § 11-7 nr. 1)	20
2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11-7 nr. 2)	21



2.5.1	Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	21
2.5.2	Gang/sykkelveg	21
2.5.3	Gangveg	21
2.5.4	Arealføremål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)	21
2.5.5	Arealføremål Veg (SV).....	22
2.5.6	Arealføremål Parkeringsplassar (SPA).....	22
2.6	Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)	22
2.6.1	Arealføremål Blågrønnstruktur (GBG)	22
2.6.2	Arealføremål Naturområde (GN)	23
2.6.3	Arealføremål Turdrag (GTD).....	23
2.6.4	Arealføremål Friområde (FRI).....	23
2.6.5	Arealføremål Park (GP)	23
2.7	Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl. § 11-7 nr. 5)	24
2.7.1	Arealføremål Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF).....	24
2.7.2	Arealføremål Landbruks-, natur- og friluftsføremål med spreidd busetnad (LNF-S).....	24
2.8	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr. 6)	25
2.8.1	Arealføremål Friluftsområde (VFR).....	25
2.9	Omsynssoner (pbl. § 11-8)	25
2.9.1	Nedslagsfelt drikkevatn (H110).....	25
2.9.2	Støysone (H210).....	25
2.9.2	Støysone (H220).....	25
2.9.3	Ras- og skredfare (H310)	25
2.9.4	Flaumfare (H320).....	26
2.9.5	Høgspenningsanlegg (H370).....	26
2.9.6	Omsyn landbruk (H510).....	26
2.9.7	Omsyn friluftsliv (H530)	26
2.9.8	Omsyn grønstruktur (H540)	26
2.9.9	Omsyn landskap (H550).....	27
2.9.10	Bevaring naturmiljø (H560).....	27
2.9.11	Bevaring kulturmiljø (H570)	27
2.9.12	Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova (H710)	27
2.9.13	Bandlegging etter lov om naturvern (H720).....	28
2.9.14	Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)	28
2.9.14	Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelda (H910)	28
2.10	Føresegnområde (pbl. § 11-9)	29
	Vedlegg I Reguleringsplanar som skal gjelde saman med kommunedelplanen	30
	Vedlegg II GRENSEVERDIAR STØY, T-1442	32



DEL 1 INFORMASJON OG BRUKARETTELEIING

1.1 Heimel og verknad av planen

Kommunedelplanen for Sveio sentrum er utarbeida etter lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova, pbl.), LOV-2008-06-27-71. Kommunedelplanen fastset overordna arealbruk. Planen skil i hovudsak mellom ulike byggjeområde, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur, landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), bandlagde område og bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl. § 11-7.

Kommunedelplanen sitt arealkart og føresegnar er rettsleg bindande innanfor planen si avgrensing, jf. pbl. § 11-6. Plankartet viser med plangrense kor planavgrensinga går (planområdet). I føresegnene er det vist til «sentrumskjerna» i kommunedelplanen. «Sentrumskjerna» omfattar området langs fv. 541 Sveiogata i frå krysset ved Tjernagelvegen i vest, til krysset mot fv. 47 Tittelsnesvegen i aust. Føresegnene til kommunedelplanen utgjer heimelsgrunnlag for handsaming og vedtak av tiltak og planar, jf. pbl. §§ 1-6, 11-9 til 11-11 og 20-1. Dei er inndelte etter arealbruksføre mål o.l.

Retningslinjer kan vera lagt til føresegnene, som ei utdjuping av desse. Dei viser korleis kommunen vil bruka føresegnene ved handsaming av søknader om tiltak og planar. Retningslinjene er ikkje rettsleg bindande, men er likevel viktige ved at de i lag med føresegnene gjev fleire haldepunkt for praktisering av planen.

Kommunedelplanen sin planomtale er ikkje juridisk bindande, men eit dokument som skildrar planforslaget med bakgrunnsinformasjon og forklaringar for innhaldet i plankartet og føresegnene.

1.2 Ordforklaring og definisjonar – utan rettsverknad

Pbl.: Plan- og bygningslova vert forkorta og omtala som pbl. I pbl. er det heimelsgrunnlag som vert brukt ved handsaming av planarbeid og byggje- og delingssaker. Alle forhold i arealdelen som omhandlar plankart og føresegnar til kommunedelplanen skal ha heimel i pbl.

Reguleringsplan: Ein reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegnar som legg juridisk bindande føringar for bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader (jf. pbl. § 12-1). Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.

Strandsona: Ved bruk av omgrepet strandsona meiner ein areal som ligg i 100-metersbeltet langs sjø eller til vassdrag, som vert omfatta av pbl. § 1-8 om forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Planområdet ligg i denne planen ikkje til sjø, men er omfatta av pbl. § 1-8 og kommuneplanen sitt byggjeforbod i 100-metersbeltet langs Vigdarvatnet.

Funksjonell strandsona: Funksjonell strandsona er den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjø/vassdrag, både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan vera smalare eller breiare en 100-metersbeltet.

Noverande og Framtidige byggjeområde: Plankartet skil mellom noverande og framtidig status på arealføremål og samferdslelinje. Det er ikkje alltid samsvar mellom noverande arealbruk i planen og faktisk arealbruk i dag, ettersom noverande arealbruk vert nytta dersom arealføremålet er i tråd med kommune-/reguleringsplan eller med varig innvilga dispensasjon m.v.



Fortetting: Gjeld for eksisterande utbygde byggjeområde der det kan vera nokre ubygde tomter eller er potensiale for fortetting ved å plassere nye, enkeltvis bygningar/tomter mellom eksisterande bygningar.

Framtidig byggjeområde: Byggjeområde vist i plankartet som «framtidig» arealbruk, er område som enno ikkje er utbygd, får ny arealbruk, eller i liten grad er bygd ut.

Utviding: Utviding av byggjeområde gjeld tiltak som ligg i utkant av eksisterande byggjeområde, og som medfører at eksisterande byggjeområde blir utvida i areal.

1.3 Tilhøvet mellom ny kommunedelplan og eldre reguleringsplanar

For område der arealbruken ikkje er nærare detaljert i reguleringsplan, gir kommunedelplanen vilkår for bruk, forvaltning og planlegging. Dette er vist med arealføremål i plankartet, med tilhøyrande føresegner.

Det er gjennomført ein miljørevisjon av gjeldande reguleringsplanar, der den samla vurderinga av om ein reguleringsplan fortsett skal gjelda uendra (H910-sone), om den skal gjelde saman med kommunedelplanen (føresegnområde), eller om den skal opphevast og erstattast av kommunedelplanen, er vist til i vedlegget *Vurdering av gjeldande reguleringsplanar i sentrum*.

Reguleringsplanar som skal **fortsett gjelde uendra** får ikkje formål i kommunedelplanen og vert markert i plankartet med omsynssone H910, jf. pbl. § 11-8. Sjå føresegn jf. § 2.9.14.

Reguleringsplanar som skal **gjelde saman med kommunedelplanen**, er synte med føresegnområde, jf. § 2.9.15 Dette er planar der arealføremåla og føresegner framleis skal gjelde uendra, men der nye føresegner er lagt til. Eit nytt viktig nytt tema, som gjeld alle tiltak, er handtering av overvatn og aktsemdsområde for ras- og skred(kvikkleire). Det er berre eit par gjeldande reguleringsplanar som omtalar dette. Med det som bakgrunn vil føresegnene til kommunedelplanen stilla krav om vurdering ved handsaming av alle tiltak, òg innanfor gjeldande reguleringsplanområde. Gjennom å stilla eit generelt krav i føresegnene vil det ikkje vera behov for å stilla krav om reguleringsendring av alle planar mot. handtering av overvatn og aktsemdsområde.

Reguleringsplanar som i **sin heilskap er erstatta** av nye arealføremål i kommunedelplanen blir oppheva ved vedtak av ny kommunedelplan. Arealføremåla i kommunedelplanen, med tilhøyrande føresegner, vil då gjelde for desse areala, og vidare handsaming av tiltak i desse områda skal følgja desse føresegnene. Følgjande reguleringsplanar skal opphevast;

- Planid 1978001, Industriområde Sveiåsen I
- Planid 1982002, Industriområde Sveiåsen II
- Planid 1986003, Melkeneset
- Planid 2000007, Bustadområde Fjellgard



DEL 2 FØRESEGNER

2.1 Føremål med planen

Sveio kommune skal styrkja sentrumsutviklinga og gjera Sveio sentrum meir attraktivt for etablering av sentrumsfunksjonar, busetting og næringsaktivitet, gjennom effektiv og hurtig saks- handsaming og ha innbyggjarane, næringsaktørar og tiltakshavarar i fokus.

2.2 Reguleringsplanar som skal gjelda

2.2.1. Reguleringsplanar som er vurdert å bli vidareførte i sin heilskap, skal gjelda uendra. Desse gjeld fram til dei blir erstatta av nyare reguleringsplanar, jf. pbl. § 11-8 f. Dei reguleringsplanane som fortsett skal gjelda uendra er vist som omsynssone H910 i plankartet, jf. § 2.9.14.

- Planid 1984002, Bustadfelt Sveiåsen gnr. 40 bnr. 9
- Planid 2001001, Bustader, del av gnr. 40 bnr. 9
- Planid 2007008, Sveiåsen Nord – gnr. 40
- Planid 2011002, Høgdebasseng – Rossafjellet gnr. 41 bnr. 29 m.fl.
- Planid 2013007, Hansabakken II gnr. 40 bnr. 8
- Planid 2016003, Steinartjørna gnr. 40 bnr. 647 m.fl.
- Planid 2021001, Bade- og idrettsanlegg, gnr. 40 bnr. 2

2.2.2. Reguleringsplanar som er vurdert å gjelda saman med kommunedelplanen, er synte med føresegnområde i plankartet, jf. § 2.9.15. Plankartet og føresegnene i kommune- delplanen supplerer desse eldre reguleringsplanane for tema der det ikkje er føreseg- ner i frå før. Kommunedelplanen går ved ev. motstrid føre reguleringsplanar som skal gjelda saman med kommunedelplanen, jf. pbl. § 1-5, andre ledd.

- Planid 1973001, Fjellstad gnr. 40
- Planid 1979003, Bustader, del av gnr. 40 bnr. 8
- Planid 1986001, Bustadfelt, del av gnr. 40 bnr. 6
- Planid 1994002, Sveiåsen bustadfelt – gnr. 40
- Planid 1997002, Bustadområde - gnr. 40 bnr. 7
- Planid 1998004, Golfbanen byggesteg I, gnr. 40, fl. Bnr
- Planid 1999003, Pederstunet – gnr. 40
- Planid 2003001, Bustader del av gnr. 40 bnr. 8
- Planid 2004002, Sveiåsen bustadfelt (del av, reguleringsendring)
- Planid 2005007, Golfbanene byggesteg II, gnr. 93
- Planid 2006002, Bebyggelsesplan for Lyngstadtunet, gnr. 40 bnr. 68
- Planid 2008006, Golfbanen – drivingrange gnr. 40 bnr. 224 og gnr. 92 bnr. 15
- Planid 2009002, Haugaland Golf hytte- og bustadfelt, gnr. 40 bnr. 52, 60
- Planid 2009003, Hansabakken – bustadfelt, gnr. 40 bnr. 8
- Planid 2013006, Jansafeltet gnr. 40 bnr. 2 og 4
- Planid 2014003, Gjermundshaugen gnr. 40 bnr. 620
- Planid 2018003, Nordre avkøyring til Sveio sentrum
- Planid 2019001, Badeanlegg i Sveio sentrum gnr. 40 bnr. 59
- Planid 2019004, Sveiåsen III, del av gnr. 40 bnr. 224



2.3 Generelle føresegner

2.3.1. Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

- 2.3.1.1. I område sett av til framtidige utbyggingsføremål er det krav om at området skal inngå i ein godkjent reguleringsplan før nye tiltak og frådelling til slike føremål, omtala i pbl. § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), kan godkjennast.
- 2.3.1.2. Kommunen kan påleggja tiltakshavar å regulera eit større område enn det tiltakshavar ønskjer å byggja ut, dersom dette er naudsynt for å sikra allmenne interesser, tilkomst, fellesløysingar for veg, vatn og avlaup, og for å leggja til rette for heilskapleg samanheng i utbygginga, best mogleg arealutnytting og trafikktryggleik.
- 2.3.1.3. Dei regulerte utbyggingsområda kan delast opp i høvelege utbyggingsområde/byggesteg, dersom det kan dokumenterast at resterande areal er sikra tilkomst og andre tekniske anlegg osv.
- 2.3.1.4. Reguleringsplanane skal sørgja for at særprega i etablerte område blir tekne vare på, og at nye tiltak blir tilpassa eksisterande bygningar og omgjevnader.
- 2.3.1.5. Ved utarbeiding av reguleringsplan kan det etter konkret vurdering gjerast endringar i forhold til denne kommunedelplanen i veg- og parkeringsanlegg, arealføremåls-grenser, byggegrenser og tomtgrenser.
- 2.3.1.6. Særskilte krav knytt til utgreiing i reguleringsplanar:
- B8 skal tilby eit variert bustadtilbod, med ei god arealutnytting der det er kombinasjon av konsentrerte bustadtilbod og einebustadar. I detaljreguleringsplan for B8 skal det gå fram i rekkefølgekrev at utbygging startar nærmast sentrum og utvidar nordover. Detaljreguleringsplanen skal særskilt syne tilkomstveg til sentrumskjernen og Tjernagelvegen. Framtidig samferdselslinje synt i plankartet (raud linje) er ein alternativ trasé for veg til sentrum. I reguleringsplanen er det viktig at det blir teke særskilt omsyn til bekkedrag, naturmangfald og GTD2 i planområdet. Løysingane for vegtilkomst skal også inkludera areal til sykkel- og gangsti.
 - For B19 skal det stillast krav om at nye tiltak skal tilpassa seg det registrerte kulturmiljøet (H570_35A) som ligg i området, jf. § 2.9.11.
 - For B21 og B23 skal følgjande tema vurderast særskilt; landbruk, flaum (inkl. konsekvensar for bekkedrag/overvatn) og trafikktryggleik/skuleveg. Tilkomst frå Gjermundshaugen til sentrumskjerna må sikrast via utbyggingsområdet.
 - For B22 og B39 skal verknaden før følgjande tema utgreiast særskilt; naturmangfald (våtmarksområde), tilkomst og trafikktryggleik, sikring av Åseelva (flaum) og strandsoneverdiar. I tillegg skal det gjerast særskild byggjegrænse for å sikre at kantvegetasjonen til Åseelva ikkje vert råka.
 - For BAB2 og BAB3 skal det gjerast særskild vurdering for kva verknad tiltak på land og i vatnet kan få på våtmarksområdet inst i Vikjo (GN2).

Retningslinjer:

- *For større utbyggingsområde kan byggeområda delast opp i fleire reguleringsplanar med høveleg avgrensing, dersom dette ikkje er til ulempe for seinare regulering eller utbygging. Dersom ikkje heile utbyggingsområdet blir regulert samstundes, skal det vera sikra at det resterande området har moglegheit for tilkomst, fellesløysingar for veg, vatn og avlaup og overvasshandtering mv.*



- Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det i plankart og føresegner inngå byggjegranser, grad av utnytting (inkl. parkering), ev. plassering av tiltak, kotehøgde og møne- og gesimshøgde. Planane skal òg innehalda vurderingar og føresegner om m.a. universell utforming, klimatilpassing, overvasshandtering samt energibruk og oppvarmingssystem.
- Ved utarbeiding av reguleringsplan skal kommunen sin Startpakke for reguleringsplanar nyttast som grunnlag.
- Det er anbefalt at det ligg ved klimarekneskap for arealbruksendring saman med plan-dokumenta, slik at utbyggjar tek eit sjølvstendig ansvar for å følgja opp FN sitt berekraftsmål nr. 13 om å stoppa klimaendringane. Det er òg anbefalt at utbyggjar vurderer tiltak for å kompensera for klimagassutsleppet som følgje av arealbruksendringa.

2.3.2. Unntak frå plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1)

- 2.3.2.1. Utbyggingsområde/tiltak som er unnateke plankrav er vist i føresegnene under dei respektive arealføremåla. Det kan likevel ikkje gjerast unntak frå plankravet dersom tiltak kan medføra vesentlege konsekvensar for miljø og/eller samfunn, eller dersom tiltak må vurderast i ein større samanheng, t.d. tilkomst (sjå retningslinjer under).
- 2.3.2.2. Kommunen kan godkjenne mindre utbyggingstiltak på eksisterande bygningar utan krav til reguleringsplan. Unntaket frå plankravet gjeld òg for mindre tiltak knytt til veganlegg, som gang- og sykkelveg, fortau eller utviding av eksisterande veg (inkl. etablering av nye busshaldeplassar), samt bruksendring av eksisterande bygningar dersom tiltaket elles er i samsvar med kommunedelplanen.
- 2.3.2.3. For alle utbyggingsområde vist i plankartet som noverande område, er følgjande tiltak unnateke plankravet:
- Oppfølging av alminneleg frittliggjande garasje, uthus og liknande mindre tiltak.
 - Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til bustad eller fritidsbustad som ikkje medfører ny buening.
 - Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til andre føremål enn bustad- og fritidsbyggnad, dersom tiltaket er mindre enn 70 m².
 - Fasadeendring. Fasadeendringa skal tilpassast eksisterande bygningar området.
 - Mindre tiltak utandørs.
 - Tiltak som er nemnd i pbl. § 20-1 bokstav e, f, i, j samt k og l, dersom dette ikkje har vesentleg konsekvens for vidare utbygging og utvikling av området

Kommunen kan likevel stilla plankrav dersom det omsøkte tiltaket er omfattande, eller er vurdert å få store konsekvensar for samfunn og miljø.

Retningslinjer:

- For at føresegnene i punkta over kan nyttast, er det ein føresetnad at tiltaka skjer på allereie eksisterande utbygde eigedomar, er i samsvar med kommunedelplanen, og at det er eit alminneleg behov for tiltaka. Tiltaka må kunna underordna seg allereie eksisterande estetisk utforming, samt vera i samsvar med kravet til utnyttingsgrad og byggjehøgder. Det er vidare ein føresetnad at tiltaka kan nytta seg av allereie eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem.
- Med vesentlege konsekvensar for miljø og/eller samfunn og konsekvensar som må vurderast i ein større samanheng, meinast m.a. framtidig utbygging som ikkje er i samsvar med føringar om estetikk og utforming, og etablering av aktivitet som gjev støypåverknad, lys-, luft- eller grunnforureining, eller der tiltak kan generera mykje trafikk og gje dårleg trafikktryggleik.



2.3.3. Utbyggingsavtalar (pbl. §11-9 nr. 2)

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar, kan det utarbeidast utbyggingsavtalar mellom kommunen og utbyggjar før gjennomføring. Aktuelle område for avtalane kan vera utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn, avlaup og energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg). Avtalen skal fastsetja konkrete løysingar for dei planlagde tiltaka. Ev. forhandlingar om utbyggingsavtalar skal varslast og gjennomførast parallelt med utarbeidinga av reguleringsplanen, jf. kommunestyrevedtak KOM-033/07, arkivsak 05/843 (jf. pbl. § 11-9, nr. 2 og 17-2).

Retningslinjer:

- *Utbyggingsavtalar kan takast i bruk for å fordela kostnader på ein føremålstenleg måte mellom kommunen og andre aktørar, m.a. ved planlegging og opparbeiding av teknisk infrastruktur eller offentlege park/leikeareal. Utbyggingsavtalar kan òg takast i bruk for å oppnå bustadpolitiske mål, m.a. for å sikra kommunen forkjepsrett eller tildelingsrett for ein avgrensa del av bustader.*

2.3.4. Vatn- og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3)

- 2.3.4.1. Ved all utbygging skal kommunen si til ei kvar tid gjeldande vatn- og avløpsnorm (VA-norm) leggjast til grunn. Ved utarbeiding av reguleringsplanar er det krav om VA-rammeplan kor det skal gå fram korleis vassforsyning, avløp og overvasshandtering skal løysast. Før utbygging av framtidig areal blir sett i gong skal VA-plan vera godkjent av kommunen. Bygningar som garasjar og støttemurar, må ikkje plasserast nærare offentleg vass- eller avløpsleidning enn 4 meter utan særskild løyve.
- 2.3.4.2. Det er krav om tilkopling til offentleg vass- og avløpsleidning ved utbygging i område som ligg i nærleiken av dette, med avstand inntil 500 meter. Ved etablering eller utbetring av vass- og avløpsløyser skal moglegheit for felles løysing for fleire einingar vurderast.

2.3.5. Overvasshandtering og vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 3)

- 2.3.5.1. Det skal sikrast at overvatn blir handtert innanfor kvart utbyggingsområde, slik at det ikkje fører til at andre område flaumar over, eller at det blir eit vasshandteringsproblem i, eller utanfor, området. Kravet gjeld alle område som ligg nedstrøms, og som kan påverkast av tilførte vassmengder. Overvatn skal som prinsipp ikkje førast ut i kommunalt avløpsanlegg.
- 2.3.5.2. Tiltakshavar skal gjennomføre tiltak slik at overvatn i størst mogleg grad vert infiltrert eller fordrøydd på eigedomen. Forsvarleg avledning skal sikrast og opparbeidast så langt det er naudsynt. Kommunen kan avslå tiltak som ikkje oppfyller krava.
- 2.3.5.3. Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverker avrenning og gir levestad for planter og dyr. Denne regelen gjeld likevel ikkje for bygg som står i naudsynleg samanheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikra tilføre til vassdraget. Vassdragsmynde kan i særskilde tilfelle frita for kravet, jf. vassressurslova §11.
- 2.3.5.4. Grunneigaren, tiltakshavar og fagmynde som blir påverka av dette, kan krevje at kommunen fastsett breidda på vegetasjonsbeltet, jf. § 2.3.5.3. Breidda kan òg fastsettast i reguleringsplanar.

Retningslinjer:

- *Som prinsipp bør ikkje bekkar og elvar leggjast i røyr. Ved omlegging av bekkar og elvar skal røyr vera tilstrekkeleg dimensjonert for betydeleg auka nedbør for å sikra god vass-*



føring og for å unngå auka risiko for flaum, og at desse ikkje skiftar retning i terrenget grunna motstand.

- *For å unngå erosjon, sikra naturmangfald, og leggja til rette for tilstrekkeleg kapasitet for handtering av overvatn, må kantsona til alle bekkar og elvar inngå i vurderinga av tiltak og planprosessar. Heile nedslagsfeltet med tilhøyrande utbyggingsområde må inngå i vurderinga, jf. vassressurslova § 11 og rettleiar i frå NVE, nr. 2/2019 om kantvegetasjon langs vassdrag.*
- *Bekkane som renn til Vigdarvatnet har ein viktig funksjon for avrenning og handtering av overvatn. Bekkane skal holdast opne i størst mogleg grad og den naturlege randsona med kantvegetasjon skal bevarast.*

2.3.6. Energisparing og -effektivitet (pbl. § 11-9 nr. 3)

Retningslinjer:

- *I alle detaljerte planar for utbygging skal energisparande tiltak utgreiast.*
- *Byggeområde og bygg skal lokalisert og utformast med omsyn til energieffektivitet og fleksible energiløysingar.*

2.3.7. Rekkjefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

- 2.3.7.1. *I framtidige utbyggingsføremål for bustader kan ikkje utbygging skje før godkjente tekniske anlegg (køyreveg, løysingar for mjuke trafikantar, avløp, kraft og vassforsyning) er etablerte etter heilårs standard, i form av belysning og vedlikehald. Det skal ikkje gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadane før desse tiltaka er etablerte. Leikeplass og felles uteopphaldsareal blir bestemt i samband med utarbeiding av reguleringsplan.*
- 2.3.7.2. *For alle framtidige utbyggingsføremål for bustadar er det føresett at det er etablert trafikktrygg skuleveg før utbygging.*
- 2.3.7.3. *Naudsynte tiltak for demping av støy, der det er påvist behov for slike tiltak, skal vera ferdigstilte før det kan gjevast mellombels bruksløyve.*
- 2.3.7.4. *Ved etablering av nye utbyggingsområde, eller ved fortetting av eksisterande byggeområde, bør ein freiste å sikre gjennomgåande turmoglegheit, slik at det kan etablerast eit samanhengande nett av turveggar i og rundt Sveio sentrum.*
- 2.3.7.5. *For motorferdsel i vassdrag (VFR6 og 7) kan kommunen etter motorferdslelova § 43 bestemme at ferdsel med motorfartøy på innsjøar mindre enn 2 km², som inngår som ein del av eit vassdrag på 2 km² eller større, delvis skal vera tillate. Det vil då vera krav om ei lokal forskrift for å fastsetje fartsgrense ved bruk av motoriserte køyretøy i Vigdarvatnet. Slik forskrift skal vera fastsett i samband med utarbeiding av detaljreguleringsplan(ar) for området (B22, B39, BAB1-3). Konsekvensar av motorisert ferdsle for fugle-, fiske- og dyreliv skal særskilt vurderast i plan(ane).*

2.3.8. Utbyggingsrekkefølgje (pbl. § 11-9 nr. 4 og 8)

- 2.3.8.1. *På jordbruksareal som er avsett til utbygging, skal jordlova §§ 9 og 12 fortsett gjelda fram til areala blir teke i bruk til utbyggingsføremål, jf. jordlova § 2, 2. ledd. Driveplikta i jordlova § 8 skal følgjast så lenge areala er klassifiserte som fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite.*
- 2.3.8.2. *Ved utbygging av jordbruksareal skal matjorda ikkje nyttast som markdekke i utbyggingsområda, men nyttast vidare i landbruksproduksjon, til jordutbetring eller ved nydyrking.*



- 2.3.8.3. Anlegg for handtering av overflatevatn, vegetasjon og uteareal skal vera opparbeida eller sikra gjennomført før bruksløyve blir gjeve. Dersom bebyggelse blir fullført om vinteren skal opparbeidinga skje førstkomande vår. Unntak frå føresegna er tilbygg /uthus/garasje til eksisterande bustad. Det skal setjast rekkjefølgjekrav for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplan.

Retningslinjer:

- *Jordlova § 2 gir ikkje unntak for lova sine drivepliktsføresegner i § 8. Det inneber at driveplikta gjeld sjølv om jordbruksareal er lagt ut til andre føremål i arealplanar, dersom arealet ikkje er teke i bruk i samsvar med desse planane.*

2.3.9. Byggjegranser (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 2.3.9.1. Byggjegrænse for utbyggingsføremåla ligg i føremålsgrensa, om ikkje anna går fram av plankartet, som t.d. utbyggingsføremål langs fv. 541 Sveiogata, B22 og B39.
- 2.3.9.2. Ved tiltak i uregulerte område skal byggjegrænse i veglova § 29 leggjast til grunn, og for avkøyrslar skal veglova § 40 leggjast til grunn. Det er Statens vegvesen si vegliste som gjeld for kommunale vegar.

2.3.10. Leikeplassar og felles uteopphaldsareal (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 2.3.10.1. I nærmiljøet skal det finnast areal der born kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø, jf. Rikspolitiske retningslinjer for born og leik, pkt. 5b. Dette forutset m.a. at areala:
- Er store nok og eignar seg for leik og opphald
 - Gir moglegheiter for ulike type leik på ulike årstider
 - Kan nyttast av ulike aldersgrupper, og gir moglegheiter for samhandling mellom born, unge og vaksne
- 2.3.10.2. Det skal i alle utbyggingsområde med bueningar sikrast tilstrekkeleg areal av god kvalitet til nærleikeplass/felles uteopphaldsareal. Felles uteopphaldsareal skal planleggast og utarbeidast etter kommunen sine krav til storleik, plassering og utforming, jf. § 2.3.9.3. Uteopphaldsareal skal sikrast i reguleringsplanar, slik at dei ikkje vert nytta til andre felles funksjonar.
- 2.3.10.3. Kvalitetskrav til felles leike- og uteopphaldsareal:
- Områda skal plasserast lett tilgjengeleg frå bustadane med trygg og trafikkssikker tilkomst
 - Områda skal ha tilgjenge for personar med funksjonsnedsettingar og ha tilfredsstillande universell utforming
 - Områda skal ha tilfredsstillande sol- og lysforhold, og vera skjerma for vind og kald luft
 - Områda skal vera beskytta mot biltrafikk
 - Områda skal vera skjerma mot støy over grenseverdiane i gjeldande støyretningsline T-1442
 - Områda skal gje moglegheit for variert leik til forskjellige årstider
 - Områda skal gje moglegheit til samvær mellom barn og vaksne og for fellesarrangement



- Utforminga skal vera slik at områda oppfattast som attraktive med tanke på estetikk og funksjonalitet, samt kriminalitetsførebygging
- Områda skal plantast til, og ein skal ikkje nytte giftige planter eller framande artar, og unngå planter som er kjent for å gje allergiske reaksjonar
- Områda må ikkje være utsett for og forureining
- Kommunen skal godkjenna meir detaljerte føresegner i reguleringsplan om utforming og krav til leikeplassane i samband med utarbeiding av reguleringsplanar og ved handsaming av tiltak

Retningsliner:

- *Ved handsaming av nye utbyggingstiltak må det i sakshandsaminga takast omsyn til kriminalitetsførebygging. Det må stillast krav til utbygginga som sikrar gode buområde, trygge fellesareal og attraktive uteopphaldsareal. Eksempel på kriminalitetsførebyggjande tiltak kan vera krav om lyssetting av leikeplassar, gangvegar og parkeringsareal, eller krav om at fellesareal skal haldast opne og synlege for publikum og at det blir tilrettelagt for ulike typar aktivitetar som aukar attraktiviteten til fellesareal, slik at mange brukar dei.*
- 2.3.10.4. Det skal setjast av felles leike- og uteopphaldsareal i alle område der det skal etablerast 5 eller fleire bueiningar. I reguleringsplan skal det setjast rekkjefølgjekrav til opparbeiding av areala, som skal godkjennast av kommunen og ferdigstillast saman med tekniske anlegg og anna infrastruktur, jf. pbl. § 12-7, 2. ledd.
- 2.3.10.5. Krav til felles leike- og uteopphaldsareal:
- Det skal setjast av minimum 50 m² felles uteopphaldsareal per bustad i frittliggjande bustadområde, og minimum 25 m² per bueining i konsentrert bustadområde.
 - Nærleikeplass/felles uteopphaldsareal skal plasserast med gangavstand innan 50 meter frå bueininga og omfatta minimum 200 m² per 20. bueining. I tillegg skal det etablerast eit større felles uteopphaldsareal på minst 1.500 m² for kvar 50. bueining, maksimalt 150 meter i frå bueiningane. Mindre justeringar i avstandskrava kan tillatast dersom den samla planløysinga for utbyggingsområdet blir betre enn om avstandskrava blir oppretthalde.
 - Mindre utbyggingsfelt skal ha minst éin nærleikeplass/felles uteopphaldsareal på minimum 200 m².
- 2.3.10.6. Ved omdisponering av areal som i reguleringsplan er avsett til leike- og fellesareal og/eller friområde, skal arealet erstattast fullt ut. Det same gjeld ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som born nyttar som leikeareal, eller dersom omdisponering av areal eigna for leik fører til at dei omsyn som er nemnde i 2.3.9.1, ikkje blir oppfylt for å møte dagens eller framtidens behov (jf. rikspolitisk retningsliner for born og leik pkt. 5d).

**2.3.11. Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)**

2.3.11.1. Parkeringsareal skal sikrast i byggjesak og/eller ved reguleringsplan med utgangspunkt i krav til parkering i tabellen under.

Krav til parkering				
Arealføremål	Grunnlag per	Bil	Forflytningshemma	Sykkel
Sentrumsføremål	Per 50 m ² BRA	Min. 1	5% og min. 1	0,25
Idrettsanlegg	Per publikumsplass	Min. 0,2	5% og min. 1	0,25
Næring	Per 50 m ² BRA	Min. 1	5% og min. 1	0,25
Kombinert føremål	For kombinert føremål gjeld samla krav for dei enkelte funksjonane i bygget.			
Offentleg og privat tenesteyting	Per 50 m ² BRA	Min. 1	5% og min. 1	0,25
Bustadar	<80 m ² (BRA)	Min. 0,5	-	Min. 1,5
	80-120 m ² (BRA)	Min 1,5	-	Min. 2
	>120 m ² (BRA)	Min. 2	-	Min. 2
Småbåthamner	Per båtplass	Min. 0,3	5% og min. 1	Min. 0,3

2.3.11.2. For nye tiltak/byggverk med krav om universell utforming og areal for ålmenta skal minst 5 % av parkeringsplassane tilpassa forflytningshemma, og min. 1 plass. Kommunen kan stilla krav til parkeringsplassar for el-bilar med tilkopling for lading.

2.3.11.3. Innanfor arealføremål Sentrumsformål skal kvar buening ha minst 1 privat parkeringsplass.

2.3.11.4. Innanfor sentrumskjerna i kommunedelplanen kan det, der det ikkje let seg gjera å etablere tilstrekkeleg med parkeringsplassar ut i frå plassbehov, bli innbetalt eit beløp for kvar manglande parkeringsplass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

2.3.11.5. I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar skal det setjast krav om parkering/garasje/carport for 1,5 bilar til kvar bustad. Til ev. hybelhusvære skal det opparbeidast plass til minst 1 bil. Garasje/biloppstillingsplass skal teiknast inn på situasjonskart i samband med byggjesøknad.

2.3.11.6. I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for konsentrert busetnad kan garasjar og parkeringsplassar utførast som fellesanlegg, eller knytt direkte til kvar buening. Til kvar buening skal det opparbeidast parkering/garasje for minst 0,5 bil. Det skal opparbeidast gjesteparkering i fellesanlegg.

Retningsliner:

- Ved behov for avtale om frikjøp av parkeringsplassar skal kommunen utarbeida retningslinjer for parkeringsordninga i sentrumskjerna, her medrekna takstar.



2.3.12. Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 2.3.12.1. Prinsippa om universell utforming skal liggja til grunn ved all planlegging, byggesakshandsaming og utføring av tiltak. Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretekne. I alle nye planar for utbygging skal prinsippa om universell utforming vera ein del av plangrunnlaget og ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det utarbeidast føresegner om universell utforming.
- 2.3.12.2. All utbygging skal skje med utgangspunkt i universell utforming for å sikra god og trygg tilgjenge for alle brukargrupper. Nye bygg og anlegg retta mot publikum (administrasjonsbygg, kontorbygg, kulturbygg, service, varehandel m.m.) skal vera universelt utforma. Kravet til universell utforming gjeld òg utomhusareal som t.d. trafikk-, parkerings-, gang- og opphaldsareal.
- 2.3.12.3. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplanar for framtidig areal for bustadføremål skal gjeldande byggtknisk forskrift sine krav til universell utforming følgjast til ei kvar tid, med mindre kommunen finn dette er uråd grunna spesielle terrengforhold. Alle reguleringsplanar skal innehalda føresegner om utforming av tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkering og talet på bustader med universell utforming. Ved regulering av bustader i sentrumskjerna, BS 1-3, skal minst 75 % av bustadane i kvart prosjekt være universelt utforma og ha heis eller direkte tilkomst til kvart plan.
- 2.3.12.4. Korleis krava om universell utforming vert teke i vare skal dokumenterast i søknad om etablering av tiltak og/eller i reguleringsplan.
- 2.3.12.5. Gang- og sykkelveggar og lokale turveggar skal normalt opparbeidast slik at desse oppfyller krav til universell tilkome. Lokale turveggar kan behalde sin naturlege trasé der universell tilkome ikkje er mogleg overalt.

2.3.13. Estetikk, utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl. § 11-9 nr. 6)

- 2.3.13.1. Ved utbygging skal det leggjast særleg vekt på estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggeskikk og tilpassing til landskap og terreng.
- 2.3.13.2. Alle framtidige areal for bustader, næringsføremål, sentrumsfunksjonar og offentleg/privat tenesteyting skal planleggjast, opparbeidast og ferdigstillast slik at dei gir eit tiltalende uttrykk og estetisk kvalitet som gjer det attraktivt å nytta areala.
- 2.3.13.3. Planting må ikkje gjerast slik at den etter kommunen si meining er til hinder eller ulempe for fri ferdsle eller vedlikehald, samt forhindrar fri sikt for trafikken.

2.3.14. Vern av omgjevnadene ved bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6)

- 2.3.14.1. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen stilla krav om at det blir utarbeidd ein plan for å beskytta omgjevnadene, og at denne dokumentasjonen skal liggja føre ved søknad om igongsettingsløyve.

Planen skal visa løysingar for m.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, kriminalitetsførebyggjande tiltak, luftkvalitet og støyforhold, risting og vibrasjonar, reinhald og støvdemping, samt nabovarsling av forstyrrande tiltak.

Dersom gåande og syklende blir påverka av tiltaka, skal alternative løysingar etablerast og omvegar merkast. Det skal dokumenterast korleis trygg skuleveg skal oppretthaldast. Naudsynte tiltak skal vera etablert før dei aktuelle bygge- og anleggsarbeida kan setjast i gang.



2.3.14.2. Det skal for anleggsfasen leggjast fram dokumentasjon for korleis det skal leggjast til rette for gjenbruk/gjenvinning og avfallsreduksjon. Reine massar skal i størst mogleg grad takast hand om og brukast på ny.

2.3.14.3. For større eller langvarige byggje- og anleggstiltak skal anbefalte luftkvalitetsgrenser tilfredsstillast gjennom heile anleggsfasen, jf. gjeldande retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegginga.

Retningslinjer:

- *Der det ligg røyr- og leidningsnett i grunnen eller straumleidningar i lufta skal desse takast omsyn til ved utbygging. Det inneber at det må avklarast med eigar av anlegga korleis desse ev. kan leggjast om før det kan godkjennast tiltak.*

2.3.15. Forureining i grunnen (pbl. § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planleggjast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føra til helse- eller miljøskade, eller fare for spreiring av helse- og miljøfarlege stoff.

Retningslinjer:

- *Miljøtekniske undersøkingar omfattar vurdering av m.a. forureining i grunnen. Ved vurderinga av om det er behov for slike undersøkingar skal det takast utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget knytt til det aktuelle området, m.a. tidlegare bruk av området.*

2.3.16. Støysoner (pbl. § 11-9 nr. 6)

2.3.16.1. Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegginga (T-1442) skal gjelde for all planlegging og byggjesakshandsaming i kommunen. Anbefalte støygrenser skal ikkje overstigast, jf. den til ei kvar tid gjeldande retningslinje T-1442 og byggteknisk forskrift.

2.3.16.2. I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesveggar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast. Retningslinje T-1442 skal leggjast til grunn, der avbøtande tiltak, om nødvendig, skal omtalast i regulerings- og byggjesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan eller vilkår i løyve.

2.3.16.3. I anleggsperioden skal det dokumenterast at støygrenser gjeve i T-1442 og grenseverdiar for luftforureining i forureiningsforskrifta og aktuelle retningslinjer for dette er ivareteke i anleggsperioden. Sjå tabell for støygrenser i vedlegg IIII.

2.3.17. Flaumfare (pbl. § 11-9 nr. 6)

Bygningar og anlegg ved flaumveggar skal utformast og plasserast slik at tilstrekkeleg tryggleik kan sikrast, jf. byggteknisk forskrift.

2.3.18. Framande artar (pbl. 11-9 nr. 6)

Ved regulering av nye byggjeområde eller ved handsaming av enkelttiltak skal det stillast krav om korrekt handtering av framande artar, jf. den til ei kvar tid gjeldande Framandartsliste (Artsdatabanken). Dette for å unngå spreiring artane vurderte som framande.

2.3.19. Kulturminne (pbl. 11-9 nr. 7)

2.3.19.1. Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av all areal-, miljø- og ressursplanlegging i kommunen, og sjåast i samanheng med sin historiske kontekst, utvik-



lingstrekk og sine omgjevnadar. Undersøkingar, føresegner og tiltak for vern skal avklarast på reguleringsplannivå, og kulturminne synast med omsynssone med tilhøyrande føresegner, jf. pbl. §§12-6 og 12-7, punkt 6.

- 2.3.19.2. Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje kan skade eller utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne. I byggeområde på land og i sjø skal undersøkingsplikta etter §9 i kulturminnelova oppfyllest i samband med utarbeiding av reguleringsplan. Der det ikkje ligg føre plankrav, skal tiltak avklarast med regional kulturminnemynde før vedtak blir fatta. Tiltak unnateke søknadsplikt er regulert av kulturminnelova som særlov. Tiltak i LNF-område og LNF-S som kan vera eigna til å skade automatisk freda kulturminne i strid med §3 i kulturminnelova må avklarast med regional kulturminnemynde.
- 2.3.19.3. Kulturminne i planområdet kan ikkje fjernast. Så langt råd er skal steingardar og andre kulturminner inngå som ein del av utforminga av dei ulike områda. Kommunen kan setja krav om fagleg vurdering dersom det er tvil om eit objekt eller eit område sin verdi som kulturminne
- 2.3.19.4. Hovudprinsipp for vedlikehald av bygningar er å ta vare på dei opphavlege eller gamle bygningselementa og detaljane, og å skifte ut så lite som mogleg. Nybygg, tilbygg, påbygg, fasadeendringar og andre mindre tiltak skal godkjennast om tiltaket ikkje negativt råkar staden sitt særpreg. Moderne materialbruk og stiluttrykk må skje i godt samspel med kulturmiljøet sine kvalitetar. I særleg eksponerte område, som mot ferdssveggar eller i større tunskipnad, skal det takast særleg omsyn til samspillet mellom bygningar og omgjevnadar, kulturmiljø og lokal byggeskikk.

Retningsliner:

- *Verneverdige bygningar og kulturmiljø skal bevarst og haldast ved like. Tiltak som gjeld slike bygningar eller bygningsmiljø skal sendast på høyring til fagmynde.*

2.3.21 Risiko og sårbarheit (pbl. § 4-3)

- 2.3.21.1. Det kan stillast krav om at effekten av støy- og støvdempande tiltak blir dokumentert ved målingar.
- 2.3.21.2. Ved frådeling og etablering av tiltak jf. pbl. § 20-1 innanfor mogleg risikoutsett område innanfor omsynssoner (§ 2.9) for ras, skred, støy eller flaum, må det dokumenterast akseptabel tryggleik og gjennomførast ev. avbøtande tiltak.
- 2.3.21.3. Ved utbygging av all framtidig areal for bustader, fritidsbustader, offentlege bygningar og næringsverksemdar skal det dokumenterast tilstrekkeleg dimensjonert vatn- og avlaupsanlegg, overvatn og at vasstrykket for sløkkjevatt er tilstrekkeleg.

Retningsliner:

- *Vesentleg terrenginngrep som medfører sprenging og graving skal alltid søkjast kommunen, sjølv tiltak som ikkje er søknadspliktige. Grunngeving er for å avklara om det er behov for å ta omsyn til ulike forhold som leidningar i bakken, ustabile grunnforhold mv.*
- *Endring av terreng utanfor byggegrop i meir enn 1,5 meters høgde i høve til det naturlege terreng skal søkjast til kommunen. Som slik endring vert rekna terrassering, terreng- og støttemurar, fyllingar, skjeringar m.v.*



2.4 Bygningar og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

2.4.1 Generelle føresegner for bygningar og anlegg

- 2.4.1.1 Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i handsaming av byggjesøknad skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk, og at bygningar innan same byggjefelt får ei god arkitektonisk utforming, jf. pbl. § 11-9, nr. 6. Kommunen kan setja krav til den estetiske utforminga og krevja tilpassing til omgjevnadene, andre bygningar, landskapet og natur- og kulturmiljøa. Meir spesifikke krav blir sett i reguleringsplanane og det kan stillast vilkår i løyver i byggjesaker.
- 2.4.1.2 Det er tillate med inngjerding mot bustadtomter på maksimalt 1,5 meter i ikkje-tett utforming. Kommunen kan setja krav til plassering, høgd og farge på gjerde, jf. pbl. § 11-9, pkt. 6.
- 2.4.1.3 I alle byggjesaker for framtidig areal for bustader, som ikkje er omfatta av reguleringsplan, skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen, jf. pbl. 11-9 nr. 7.
- 2.4.1.4 Før det blir gjeve bruksløyve for nye bueiningar skal naudsynt areal for leik og aktivitet, samt gangvegar, være sikra og opparbeidd, jf. pbl. § 11-9, nr. 4 og 5.
- 2.4.1.5 Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslar skal leggest til grunn ved sakshandsaminga ved frådeling og etablering av tiltak, jf. pbl. § 20-1, som krev løyve til etablering av ny, eller utvida bruk av eksisterande avkøyrslar til fylkesveg. Kommunen og Vestland fylkeskommune skal godkjenna tiltaket.

2.4.2 Arealføremål Bustader (pbl. § 11-7 nr. 1)

- 2.4.2.1 For følgjande framtidige areal for bustader kan ikkje arbeid og tiltak, samt frådeling til slike føremål, gjennomførast før området inngår i ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 11-9, nr. 1);
- B1, B8, B12, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B27, B29, B31, B39 og B40
- 2.4.2.2 I areal for bustadar B16 skal det ikkje opnast for nye bueiningar. Tiltak på eksisterande bygg er tillate, samt oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til bustad som ikkje medfører ny bueining. Oppføring av alminneleg frittliggjande garasje, uthus og liknande mindre tiltak er også tillate.
- 2.4.2.3 Framtidige areal for bustader i sentrumskjerna skal ha effektiv arealutnytting med minst 3 bueiningar per daa, med varierte konsentrerte bustadtilbod;
- B19, B20, B21, B22, B23, B24, B39
 - Framtidig areal for bustader i B27, skal ha særskilt effektiv arealutnytting med minst 4 bueiningar per daa
- 2.4.2.4 Fortetting med mindre enn to bustader kan gjennomførast utan detaljreguleringsplan for følgjande utbyggingsområde, jf. pbl. § 11-10 nr. 1;
- B2, B3, B4, B5, B6, B9, B10, B11, B13, B15, B18, B25, B26, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38,

Føresetnaden for utbygging utan plankrav er at det er tilstrekkeleg tilkomst, etablert naudsynt teknisk infrastruktur, at trafikktryggleiken er sikra, og at tiltaka elles er i samsvar med føresegnene for bustadbygging.



- 2.4.2.5 Ved utbygging av B12 og B19 skal det opparbeidast gang- og sykkelveg. Dersom det kan etablerast anna trygg tilkomst for mjuke trafikantar til sentrumskjerna og skulen frå desse områda kan rekkjefølgjekravet fråvikast (pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).
- 2.4.2.6 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar skal planane visa internt gang-, og køyrevegnett, tekniske anlegg, byggjegranser og inndeling av tomter. Det skal sikrast tilstrekkeleg areal av god kvalitet til uteoppfallsareal og nærleikeplass i dei einskilde bustadfelt, jf. kvalitetskrav § 20.1.5. Planane skal òg gi retningslinjer for plassering av nye bygg, jf. pbl. § 11-10, nr. 2.
- 2.4.2.7 For å sikra mjuke trafikantar og trygg skuleveg skal det ved regulering av byggjeområda B19, B20, B21, B23 og B24 stillast krav om at gang- og sykkelveg eller fortau skal inngå i reguleringsplanarbeidet.
- 2.4.2.8 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar skal maks grad av utnytting (% BYA) vera 40% inkludert garasjar, biloppstillingsplass, uthus o.l. BYA skal reknast for kvar enkelt eigedom. Det kan tillatast tomannsbustader innanfor nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar. I samband med regulering av nye bustadområde kan utnyttingsgraden vurderast høgare etter konkret vurdering.
- 2.4.2.9 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar skal maks mønehøgde vera 9 meter og maks gesimshøgde 8 meter, og det kan byggjast 2 etasjar pluss underetasje/kjellar. Avgjerd om endeleg byggjehøgde skal takast i kvart enkelt tilfelle sett i samband med sikt- og solforhold, silhuettverknad og kringliggjande busetnad.
- 2.4.2.10 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar er garasje tillate oppført med maksimal mønehøgde på 6 meter og gesimshøgde 4 meter. Andre høgder kan vurderast opp mot sikt- og solforhold, silhuettverknad og kringliggjande busetnad.
- 2.4.2.11 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for konsentrert busetnad kan bygningane oppførast i inntil 2 etasjar pluss underetasje/kjellar. Maks byggjehøgde er 9 meter. Anna byggjehøgde kan vurderast i samband med utarbeiding av reguleringsplan, sett opp mot omgjevnadene.
- 2.4.2.12 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for konsentrert busetnad skal maks. grad av utnytting vera 70% BYA. BYA skal reknast for heile området på plankartet som utbygginga av konsentrert bustadbygging skjer i. I samband med reguleringsplanarbeid kan utnyttingsgraden aukast etter konkret vurdering for å sikra gode løysingar.

Retningslinjer:

- *Det blir oppmoda til å vektleggja variert tomtestørleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skapa særprega og attraktive bustadområde.*

2.4.3 Arealføremål Sentrumsformål (pbl. § 11-7 nr. 1)

- 2.4.3.1 Areal BS1-BS3 er sett av til sentrumsføremål, og skal nyttast til forretning, kontor, tenesteyting og bustader, med tilhøyrande funksjonar. Områda er primært avsett til næringsverksemd. Tilhøyrande parkering, uteareal, grøntareal og naudsynt offentleg infrastruktur kan etablerast innanfor føremålet.
- 2.4.3.2 Maksimal tillaten byggjehøgde er 15 meter, der det innanfor områda kan førast opp bygningar i 3 etasjar pluss underetasje/kjellar. Det kan vurderast auka byggjehøgde med éin etasje. Slikt tiltak skal vurderast særskilt med omsyn til bygningskroppen og eit relevant influensområde.



- 2.4.3.3 Første etasje i bygningar som ligg nærast Sveiogata skal vera atterhalde forretningar og anna service-/utadretta verksemd.
- 2.4.3.4 Maksimal utnyttingsgrad er 70% BYA for bygningsmassen, og 90% BYA inkl. parkeringsareal. Ubygde areal skal opparbeidast og plantast. Tiltakshavar har ansvaret for at uteareala vert utforma i samsvar med kommunen sine krav til miljøgate, jf. § 2.5.5.2.
- 2.4.3.5 Det skal etablerast naudsynte trafikksikre og eigna areal for varelevering, og oppstillingsplass for bil og sykkel.
- 2.4.3.6 Bygningar, parkeringsareal og uteopphaldsareal skal opparbeidast med estetiske omsyn til m.a. belysning og planting.
- 2.4.3.7 Arealføremål som kan nyttast til forretning skal ha aktive, opne og oppbrutte fasadar i fyrste etasje mot handlegater og sentrale sentrumsrom, med direkte inngangar utanfrå.
- 2.4.3.8 Innanfor BS1 kan ikkje arbeid og tiltak, samt frådelling til slike føremål, gjennomførast før området inngår i ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 bokstav a.

2.4.4 Arealføremål Offentleg eller privat tenesteyting (pbl. § 11-7 nr. 1)

- 2.4.4.1 I områda o_BOP1, o_BOP2, o_BOP4, o_BOP5, o_BOP6, BOP12, BOP13 og BOP14 kan det oppførast bygg i inntil 3 etasjar pluss underetasje/kjellar. Mønehøgda, som vert målt frå gjennomsnittleg terrengnivå, skal ikkje vera meir enn 15 meter.
- 2.4.4.2 Områda kan ha ei maksimal utnyttingsgrad på 70% BYA for bygningsmassen, og 90% BYA inkl. parkeringsareal.
- 2.4.4.3 Område o_BOP1 skal nyttast til alders- og sjukeheim, servicebustader og bygningar for andre helserelaterte tenester.
- 2.4.4.4 Område o_BOP2 kan nyttast til gravplass og/eller anna offentleg tenesteyting som skule, barnehage, kulturhus mv.
- 2.4.4.5 I område o_BOP3 er det etablert gravplassar, og i området kan det førast opp mindre naudsynte bygningar og anlegg for å tena føremålet. Området skal nyttast til kyrkje og gravplass, i tillegg til soknehus, parkareal og offentleg parkering. Bygningar kan førast opp i inntil 2 etasjar pluss underetasje/kjellar. Maksimal gesimshøgde er 8 meter og mønehøgde er 9 meter. Bygningen kan utvidast med opp til 25% frå dagens fotavtrykk.
- 2.4.4.6 Område o_BOP4 skal nyttast til offentleg administrasjon.
- 2.4.4.7 Område o_BOP5 skal nyttast til offentleg administrasjon, offentleg parkeringsanlegg og anna offentleg føremål. I samband med detaljplanlegging av området skal det takast stilling til storsalamanderen sine levevilkår og arealbehov, samt at det skal avklarast behov for ev. avbøtande tiltak før utbygging, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.
- 2.4.4.8 Område o_BOP6 skal nyttast til skule og undervisning. Arealet skal inkludere parkering, skuleplass og ballplass som utanfor skuletid skal vera tilgjengeleg for alle.
Ved ev. utbygging mot storsalamanderparken (GN1), skal konsekvensane for storsalamanderen først avklarast og ev. behov for avbøtande tiltak for å sikra storsalamanderen sine levevilkår og arealbehov definerast før nye tiltak kan godkjennast.
- 2.4.4.9 Område o_BOP7 er eldre gravplass og kulturminne.
- 2.4.4.10 Område o_BOP8 er eldre gravplass og friområde. I område kan det førast opp mindre naudsynte bygningar og anlegg for å tena føremålet.



2.4.4.11 Område o_BOP9 og o_BOP10 skal brukast til gravplass.

2.4.4.12 I område o_BOP11 er det etablert kommunalteknisk anlegg. Området skal brukast til vassverk og tilhøyrande anlegg.

2.4.4.13 Område o_BOP12, o_BOP13 og o_BOP14 kan brukast til fengsel, eller andre offentlege føremål.

Retningsliner:

- *I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknad om tiltak/gjennomføring av tiltak i områda rundt storsalamanderparken (GN1) skal konkrete tiltak som hindrar skader på parken i anleggs- og driftsfasen vurderast, og det skal vurderast kva effekt bruken av tiltaket kan få for storstorsalamanderen i framtida. Ev. tiltak skal utgreiast og gjennomføringa av tiltaka skal krevjast som rekkefølgetiltak med krav om miljøoppfølgingsplan for tiltaks-havar.*

2.4.5 Arealføremål Næringsbygningar (pbl. § 11-7 nr. 1)

2.4.5.1 I område for næringsbygningar er det ikkje opna for ekstern detaljhandel som ligg utanfor sentrumskjerna og som er i strid med Statlig planretningslinje for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging (KMD), Regional plan for attraktive senter eller Regional plan for areal og transport på Haugalandet.

2.4.5.2 Byggjeområde BN1 og BN2 er utbygd, og ferdigstilling og vidareutvikling av områda i tråd med føremålet er unnateke krav om reguleringsplan.

2.4.5.3 Innanfor BN3 og 4 kan ikkje arbeid og tiltak, samt frådeling til slike føremål, gjennomførast før området inngår i ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 bokstav a.

2.4.5.4 Ved utbygging av næringsområda skal det taksast omsyn til kringliggjande aktivitet og bygningar, slik at desse ikkje blir utsett for ulemper som m.a. støy- og støvplager.

2.4.5.5 Det er tillate å byggja inntil 15 meter (gesimshøgde, ved flate tak eller mønehøgde ved saltak). Innanfor områda kan det førast opp bygningar i 3 etasjar pluss underetasje/kjellar. Det kan vurderast auka byggjehøgde med éin etasje. Slikt tiltak skal vurderast med særskild omsyn til bygningskroppen og eit relevant influensområde.

2.4.5.6 Maksimal utnyttingsgrad er 70% BYA for bygningsmassen, og 90% BYA inkl. parkeringsareal.

2.4.5.7 Ved utarbeiding av detaljreguleringsplanar og ved søknad om tiltak skal det visast vegtilkomst dimensjonert for tung trafikk.

Retningsliner:

- *Ubygde areal skal ved utbygging opparbeidast som attraktive uteareal med planting mv.*

2.4.6 Arealføremål Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

Områda BIA1-5 omfattar framtidig byggjeområde for idrettsanlegg (utviding av golf-banen), med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Areal skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 er tillate.

2.4.7 Arealføremål Andre typar bygningar og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

2.4.7.1 Småbåtanlegg på land (BAB1-2)

BAB1-2 skal inngå i respektive reguleringsplanar for bustadområda B22 og B39.



Innanfor BAB1-2 kan det etablerast fellesanlegg for boder og attraktive uteoppholdsareal. Innanfor området skal det etablerast tilkomst, kaianlegg og aktivitetar retta mot ålmenta, som t.d. badestrand, parkanlegg mv. Tilkomst for ålmenta skal skje som gangveg, utan køyring og parkering. Det skal etablerast særskild tilkomst for forflytningshemma, som ikkje skal vera til hinder for hovudføremålet.

Maksimal utnyttingsgrad er 30% BYA for bygningsmassen, der kvar bodeining kan maks vera 15 m² BYA. Bygningsmassen kan maks vera éin etasje, og ferdig innvendig golv skal vurderast iht. § 2.9.3 Flaumfare (H320).

Det kan etablerast strandpromenade langs Vigdarvatnet (VFR6).

2.4.7.2 Naust (BAB3)

På gbnr. 40/63 er det i dag etablert eit naust, som grunna fare for flaum er tillate flytta lenger opp på land, og ny plassering er synt som BAB3. Grunnflate og høgde skal vera som dagens naust. For naustet gjeld kommuneplanen sin føresegner.

2.4.7.3 Småbåtanlegg i sjø (BAB4-7)

2.4.7.3.1 Innanfor områda BAB4-7 er det tillate å etablere anlegg for feste av båt i form av bryggjer, flytebryggjer og kaiar. Det kan opnast for nærbadestrand innanfor BAB4-7 der det er eigna.

2.4.7.3.2 Det er tillate med mindre deler av gangsti/strandpromenade i føremålet. Denne skal i hovudsak liggja på land, men kan delvis leggjast ut i BAB4-6 der det er behov for tilpassingar av terrenget. Denne skal regulerast samtidig med BAB4-6.

2.4.7.3.3 BAB1-7 skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Det er difor ikkje tillate å setje opp gjerde eller andre hinder for fri ferdsel langs Vigdarvatnet.

2.4.7.3.4 Innanfor BAB4 kan det etablerast 5 mindre bryggje- og/eller kaianlegg, der kvart anlegg kan maks. vera 15 m².

2.4.7.3.5 Innanfor BAB5-6 kan det etablerast fellesløysing tilknytt BAB1-2, der samla areal for bryggje- og/eller kaianlegg er 50 m² per føremål. BAB5 skal regulerast samtidig med B39 og småbåtanlegg på land, BAB1, og BAB6 samtidig med B22 og BAB2.

2.4.7.3.6 Innanfor BAB6 kan det etablerast bryggje/kai på maksimalt 10 m² til nausttomt på gnr. 40 bnr. 63 (BAB3).

2.4.7.3.7 Innanfor BAB7 kan det etablerast småbåtanlegg for offentlege/publikumsretta aktivitetar som padling, roing, bading, båtopptrekk mv. Før etablering av småbåtanlegg må det sikrast trygg tilkomst til området for mjuke trafikantar.

2.4.7.3.8 Ved detaljplanlegging av småbåtanlegg ved BAB2 og BAB6 skal det leggjast til rette for gangsti/strandpromenade for å sikre allmenn ferdsel.

Retningslinjer:

- *Tilkomsten til småbåtanlegg/strandpromenade (BAB2 og BAB6) skal ikkje råka våtmarksområde (GN2) og må difor leggjast utanom dette området.*

2.4.8 Arealføremål Kombinert byggje- og anleggsføremål (pbl. § 11-7 nr. 1)

2.4.8.1 Kombinert byggje- og anleggsføremåla omfattar følgjande arealføremål:

- Område for offentleg/privat tenesteyting og bustader: BKB1, BKB3, o_BKB4, BKB5, BKB6



- Område for offentlig/privat tenesteyting og idrettsanlegg: o_BKB2
- 2.4.8.2 For følgjande område kan ikkje arbeid og tiltak, samt frådelling til slike føremål gjennomførast før området inngår i ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 bokstav a;
- BKB1 og BKB5, o_BKB2, BKB3 og BKB6
- 2.4.8.3 Maksimal utnyttingsgrad er 70% BYA for bygningsmassen, og 90% BYA inkl. parkeringsareal. Maksimal byggjehøgde er tre etasjar i tillegg til kjellar.

2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11-7 nr. 2)

2.5.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- 2.5.1.1 Avkørsle frå fylkesveggar skal utformast og etablerast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal (Statens vegvesen sine handbøker) og rammepan for avkørsler utarbeida av Statens vegvesen.
- 2.5.1.2 Støttemurar mot offentlig veg og med høgde over 0,5 meter mot hardt underlag, skal sikrast med gjerde. Langs same vegline skal gjerda ha ei einsarta utforming (pbl. § 11-9, nr. 6 og TEK17 § 8-4).
- 2.5.1.3 Flater på støttemurar med høgde over 1,5 meter mot offentlig veg må brytast opp for å dempe høgdeverknad og hindre einsformig utforming (pbl. § 11-9, nr. 6).

2.5.2 Gang/sykkelveg

- 2.5.2.1 Nye traséar for gang- og sykkelveggar vist på plankartet er retningsgjevande. Detaljert lineføring skal avklarast i samband med reguleringsplan for områda.
- 2.5.2.2 Langs heile strekinga på nordsida av Sveiogata kan det etablerast gang- og sykkelveg/fortau. Før tiltaka kan gjennomførast skal det inngår i ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 bokstav a.
- 2.5.2.3 Gang- og sykkelveg langs austsida av fv. 541, Tjernagelvegen (mellom kryss mot Sveiogata og kryss mot Løkjavegen ved omsorgssenteret) skal regulerast og etablerast ved behov, for å sikra mjuke trafikantar og etablera trygg skuleveg.

2.5.3 Gangveg

- 2.5.3.1 Noverande gangveggar er vist i plankartet med svart stipla linje og skal sikra mjuke trafikantar si ferdsle mellom sentrumskjerna og bustadområda. Det er ikkje tillate å etablera aktivitet som er til hinder for, eller som kan verka negativt inn på, fri ferdsel på gangvegane.
- 2.5.3.2 Det er tillate med vedlikehald/opparbeiding med breidde på minst 2 meter, samt naudsynt sideareal (grøfter, lyssetting m.v.).

2.5.4 Arealføremål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

Areal sett av til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S) omfattar E39 og fv. 541 sitt sideareal. S10 omfattar òg eksisterande trafokiosk. Tiltak som kan kome i konflikt med vegføremålet er ikkje tillate. Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, støygjerder, rekkverk, lyssetting og grønne. Vidare kan arealet nyttast til skråningar, skjeringar, grønne og overvasshandtering.



2.5.5 Arealføremål Veg (SV)

- 2.5.5.1 Nye vegtraséar vist i plankartet er retningsgjevande. Detaljert lineføring for nye samle- og tilkomstveggar skal avklarast i samband med reguleringsplan for områda.
- 2.5.5.2 Fv. 541 Sveiogata skal på strekninga austover frå Sveio kyrkje til Sveio ungdomsskule regulerast og opparbeidast som Miljøgatestrekning, der det blir lagt vekt på universell tilgjenge, tilrettelegging for mjuke trafikantar og estetisk utforming.

Retningsliner:

- *Fv. 541, Sveiogata, i frå kyrkja til Vigdartun er definert som miljøgate. Målsettinga med miljøgate er å oppgradera delar av Sveiogata og areala rundt for å heva den estetiske kvaliteten og gjera det enklare og tryggare for (dei mjuke) trafikantane. Det skal vera fokus på samspel mellom mjuke trafikantar og biltrafikken.*
 - *I utforminga av miljøgate skal det leggjast vekt på trafikkavvikling som bidreg til å redusera moglege trafikale konflikter. Sentrumsfunksjonar og lokalsamfunnet bør prioriterast, men samtidig er det viktig å sikra god tilkomst og parkeringsmoglegheiter til kommunesenteret. Det kan gjerast gjennom ulike trafikktekniske og fysiske tiltak, ha avskilte trafikkfelt for syklende, gåande og bilar, å heva den estetiske kvaliteten, og å leggja vekt på universell utforming, estetikk, vegetasjon og uteromskvalitet, slik at det blir meir attraktivt å oppehalda seg i sentrumskjerna.*
- 2.5.5.3 Veg (Løkjavegen) frå Sveiogata til Sveio omsorgssenter/kryss mot fv. 541 kan opparbeidast med ein-sidig gang- og sykkelveg/fortau, jf. plankartet. Køyrevegen kan opparbeidast til 6 meter breidde. Slik utbygging krev ikkje reguleringsplan under føresetnad at konsekvensar for allmenne interesser som kulturminne, naturmangfald, friluftsliv mv. er avklara (pbl. § 11-9 nr. 1).
 - 2.5.5.4 Andre samleveggar og veggar med stor gjennomfartstrafikk skal regulerast med minimum ein-sidig fortau.
 - 2.5.5.5 For å sikra trafikktilhøva mellom barneskulen og Vigdartun, fram til sambrukshuset og kunstgrasbanen skal vegstrekninga etablerast med gang- og sykkelveg eller fortau på minst éi side av vegen. Alternativt skal vegen stengast for biltrafikk i samband med regulering og utbygging av badeanlegg og ny idrettshall.

2.5.6 Arealføremål Parkeringsplassar (SPA)

o_SPA1 er eksisterande offentleg parkeringsplass, med ei lita utviding. Parkeringsplassane kan opparbeidast og asfalterast i tråd med plankartet.

2.6 Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)

2.6.1 Arealføremål Blågrønnstruktur (GBG)

- 2.6.1.1 GBG1 omfattar utløpet for Åseelva i Vigdarvatnet. Kantvegetasjonen må sikrast og takast vare på, § jf. § 2.3.5.3. Det er ikkje tillate med tiltak i utløpsområdet, med unntak av vedlikehald av eksisterande veg og anlegg. Det er tillate å etablere gangsti mellom B22 og BAB2 for å sikre ålmenta tilkomst til småbåtanlegg BAB2 og BAB6.
- 2.6.1.2 GBG2 skal sikre grønstruktur langs Leitevegen, og samankopling mot reguleringsplan for Sveiåsen III, del av gnr. 40 bnr. 224 (PlanID 2019004). Det er tillate med gangveg/fortau innanfor føremålet, med tilhøyrande tekniske innretningar.



2.6.2 Arealføremål Naturområde (GN)

- 2.6.2.1 Formålet omfattar naturområde nær sentrumskjerna der ålmenta skal ha tilgang, og naturleg vegetasjon skal dominere.
- 2.6.2.2 I GN1 er det registrert førekomst av storsalamander. Det er ikkje tillate med tiltak som kan påverke arten, inkl. arealbehovet, eller habitatet, negativt. Det er tillate å etablere mindre turstiar, som ikkje utgjer ei vesentleg endring av areala sine naturlege preg, utan reguleringsplan. Det må vurderast i byggesaka korleis stitraséen og tilhøyrande tiltak påverkar storsalamander og habitatet, jf. naturmangfaldlova § 7.
- 2.6.2.3 GN2 er eit viktig våtmarksområde med fleire registrerte raudlista fugleartar. Det er ikkje tillate med tiltak som kan påverke fugleartane eller deira habitat negativt. Deler av arealet er òg omfatta av omsynssone H560 (bevaring naturmiljø), jf. § 2.9.9.

2.6.3 Arealføremål Turdrag (GTD)

Eksisterande og framtidige tur-/gangveggar er vist som turdrag (GTD) i plankartet. Innanfor føremålet er det tillate med vedlikehald/opparbeiding av tur-/gangveg med breidde på minst 2 meter. Alle tur-/gangveggar synt som GTD i plankart kan opparbeidast utan reguleringsplan.

2.6.4 Arealføremål Friområde (FRI)

- 2.6.4.1 Innanfor friområda (FRI1-2) kan det førast opp anlegg og mindre bygningar som naturleg har tilknytning til, og som fremjar bruken av, området mot. friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet. Det same gjeld for opparbeiding av tur- og gangveggar, som kan opparbeidast utan reguleringsplan. Situasjonsplan skal godkjennast av kommunen i samband med søknad om tiltak.
- 2.6.4.2 FRI1 skal sikre grønstruktur og samankopling mellom reguleringsplan for Bustadfelt Sveiåsen gnr. 40 (PlanID 1984002) og Sveiåsen III, del av gnr. 40 bnr. 224 (PlanID 2019004).
- 2.6.4.3 Innanfor FRI2 er det etablert rasteplass og badestrand, og det er tillate å vidareutvikle/etablerast publikumsretta badeplass/aktivitetsområde, som er tilgjengeleg for ålmenta. Det kan førast opp mindre bod/bygning, etablerast sitjeplassar og andre relevante tiltak som fremjar føremålet.

2.6.5 Arealføremål Park (GP)

Føremålet o_GP1 gjeld område avsett til offentleg park i sentrumskjerna. Parkområdet skal vera universelt utforma, vera offentleg tilgjengeleg og kan opparbeidast for leik og fritidsaktivitet, opphald og ferdsel. Parken kan opparbeidast utan krav om reguleringsplan, og detaljert utomhusplan skal godkjennast av kommunen i samband med søknad om tiltak.



2.7 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl. § 11-7 nr. 5)

2.7.1 Arealføremål Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF)

- 2.7.1.1 Innanfor LNF-område er det ikkje tillate med tiltak som ikkje er i tråd med arealføremålet. Det er likevel tillate med ny bustad nr. 2 der det er landbruksmessig naudsynt mot. generasjonsskifte av landbruksdrifta.
- 2.7.1.2 Det kan etablerast tur-/gangveggar i LNF-område der føremålet er å knyta byggeområde saman, eller for å sikre god tilkomst til friluftsområde.
- 2.7.1.3 Naudsynte driftsbygg skal ikkje leggja beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mogleg. Av omsyn til kulturlandskapsverdiar i området skal alle nybygg og tilbygg knytt til landbruket tilpassast eksisterande bygningsmiljø og landskapet rundt. Bustad nr. 2 skal fortrinnsvis plasserast i tilknytning til tunet, utan omdisponering av dyrka mark.

2.7.2 Arealføremål Landbruks-, natur- og friluftsføremål med spreidd busetnad (LNF-S)

- 2.7.2.1 Eksisterande utbygde heilårs- og fritidsbustadeigedomar i LNF-spreidd-områda inngår i arealføremålet.
- 2.7.2.2 Det er tillate med tilbygg og påbygg på eksisterande bygningar med opp til 50% BYA (for eksisterande etasjar) eller BRA (ved nye etasjar). Tilbygg og påbygg skal tilpassast eksisterande bygning mot. høgde og utbygd areal, samt arkitektonisk utforming.
- 2.7.2.3 Av omsyn til ev. kulturlandskapsverdiar skal alle nybygg og tilbygg tilpassast eksisterande bygningsmiljø og landskapet rundt. Nye/utviding av bygg skal skje utan omdisponering av dyrka mark.
- 2.7.2.4 Tilkomstveg skal ikkje fragmentera eller forverra arrondering av dyrka mark.
- 2.7.2.5 Ved avkøyring direkte i frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrslar nyttast. Det skal liggja føre løyve til utvida bruk av avkøyrslar frå Vestland fylkeskommune. For kommunal veg skal det liggja føre tilsvarande løyve frå kommunal vegmynde
- 2.7.2.6 Føringer for garasje, uthus og bodar til eksisterande utbygde eigedomar i områda skal følgja føresegnene for eksisterande bustadområde.

Retningsliner:

- *Mindre tiltak på eksisterande bygningar blir ikkje å rekne som vesentleg utviding i LNF-spreidd-områda. Døme på dette er mindre tilbygg og påbygg. Alminneleg frittliggjande garasje, uthus, o.l. reknast heller ikkje som vesentleg utviding.*



2.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr. 6)

2.8.1 Arealføremål Friluftsområde (VFR)

Område for allmenn rekreasjon og friluftsliv. Det er ikkje tillate med andre tiltak enn dei som fremjar friluftslivet. Desse tiltaka skal ha allmenn tilgang og bruksrett.

2.9 Omsynssoner (pbl. § 11-8)

Innanfor dei aktuelle omsynssonene skal det takast særskilt omsyn til dei interesser som omsynssona skal sikra.

2.9.1 Nedslagsfelt drikkevatn (H110)

2.9.1.1 Nedslagsfeltet for drikkevatn ved Furevatnet er bandlagt for å sikra drikkevasskjelda, og Klausulseringsføresegner for Furevatnet med vassverk (1973) gjeld for tiltak innanfor sona.

2.9.1.2 Det er ikkje tillate med tiltak innanfor omsynssona som kan føra til forureining av drikkevatnet. Ved søknad om nye tiltak etter pbl. § 20-1 innanfor omsynssonene skal konsekvensar for drikkevatnet og ev. avrenningsmønster/ flaumvegar vurderast og ev. kartleggjast før det vert gjeve rammeløyve. Ev. avbøtande tiltak skal gjennomførast før det kan gjevast igongsettingsløyve for nye tiltak.

2.9.1.3 o_BOP11, BOP12 og B16 ligg innanfor omsynssona for Furevatnet, og i samband med reguleringsplan skal konsekvensar for drikkevatnet og ev. avrenningsmønster/ flaum-vegar vurderast og ev. kartleggjast før vedtak av reguleringsplan.

2.9.2. Støysone (H210)

Innanfor omsynssone H210, raudt støysone med eksisterande påvist støynivå over grenseverdi, er støyfølsam busetnad ikkje tillate.

2.9.2 Støysone (H220)

Innanfor omsynssone H220, gul støysone, med mogleg fare for framtidig støynivå over grenseverdiar, skal det ved utarbeiding av reguleringsplanar gjennomførast støykartlegging. Ved søknad om tiltak for støyfølsam busetnad etter pbl. § 20-1 skal det dokumenterast tilfredsstillande støynivå, og det skal i byggjesaka setjast vilkår om at ev. avbøtande tiltak vert gjennomførte før det vert gjeve mellombels bruksløyve.

2.9.3. Ras- og skredfare (H310 og H320)

Innanfor H310_1-8 er det potensiell fare for marin leire (aktsemdsområde for marin leire), og innanfor H320_9-10 er det potensiell fare for skred. Ved etablering av nye tiltak innanfor sona, som er av eit visst omfang (einebustad eller meir), eller ved vesentleg endring av eksisterande tiltak, inkl. graving, sprenging og etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjerast nærmare geoteknisk vurdering av grunnforholda før det blir gjeve igongsettingsløyve. Slik vurdering skal vera fagleg dokumentert og leggjast fram i samband med handsaming av reguleringsplan eller saman med søknad om tiltak. Det er tiltakshavar som ber ansvar og kostnader for undersøkinga

Retningslinjer:



- *Geotekniske undersøkingar kan omfatte m.a. vurdering av grunnforhold som lausmasse- og kvikkleireførekomstar og prøvetaking. Vurderinga av grunnforholda skal dokumenterast, og det same gjeld for naudsynte avbøtande tiltak som er vurderte som naudsynte i vurderinga av grunnforholda. Vurderingane skal følgja NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred».*

2.9.4. Flaumfare (H320)

Innanfor H320 er det potensiell fare for flaum (aktsemdsområde for flaum). Dersom reguleringsplanar eller omsøkte tiltak etter pbl. § 20-1 kjem innanfor omsynssonene, eller kan bidra til å skapa nye avrenningsmønster/flaumvegar, skal konsekvensar vurderast og ev. kartleggjast før vedtak av reguleringsplan eller det kan gjevast igongsettingsløyve for tiltak.

Retningslinjer:

- *Vurdering av konsekvensar og behov for risikoreduserande tiltak skal utgreiast etter dei til ein kvar tid gjeldande retningsliner for flaum i arealplanar. Byggteknisk forskrift § 7-2 set krav om sikkerheit mot flaum og storflaum, og NVE sine retningsliner (2/2011) ligg til grunn for framgangsmåte i utgreiing av flaumfare.*

2.9.5. Høgspenningsanlegg (H370)

Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 som kjem innanfor omsynssona skal det takast kontakt med netteigar for avklaring om eventuelle restriksjonar.

2.9.6. Omsyn landbruk (H510)

- 2.9.6.1 Omsynssona omfattar eit kjerneområde for landbruk på Åse, som utgjer eit heilskapleg landbruksområde.
- 2.9.6.2 Landbruksinteressene skal sikrast via vidare drift, og innanfor omsynssona er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere verdien av landbruksområda vesentleg i høve til aktiviteten det er lagt til rette for.

2.9.7. Omsyn friluftsliv (H530)

- 2.9.7.1 Innanfor omsynssone friluftsliv er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere, bruksverdien av områda vesentleg.
- 2.9.7.2 Enkel tilrettelegging for friluftslivaktivitet er tillate etter særskild avtale med grunneigar. Kommunen kan setja krav om fagleg vurdering dersom det er tvil om tiltaket sin bruksverdi for friluftslivet. Det kan t.d. gjelde tiltak som krev bruk av maskiner i tilrettelegginga.

Retningslinjer:

- *Friluftslivsverdiane er skildra nærmare i faktaark på Miljødirektoratet sin Naturbase.*

2.9.8. Omsyn grønstruktur (H540)

Omsynssona omfattar buffersone mellom utbyggingsområde og inngrepsfrie område, som skal sikre viktige landskapstrekk, vassdrag, kantsone m.m. Sjå § 2.6.1 for arealføremål blågrønstruktur kva som er tillate og ikkje tillate innanfor omsynssona.



2.9.9. Omsyn landskap (H550)

- 2.9.9.1 Omsynssona omfattar verdifullt samanhengande kulturlandskap med bygningsmiljø. Tiltak innanfor omsynssona skal ta omsyn til landskapet på ein slik måte at dei ikkje bryt med horisontlinje (åsprofil, bakkekant, m.m.), eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
- 2.9.9.2 Bygg skal planleggjast ut frå terreng, kulturmiljø og infrastruktur. Karakteristiske trekk som landskapsform, vegetasjon og menneskeskapt landskapselement skal ikkje fjernast eller endrast. Det er tillate å gjera endringar på bygningane på bnr. 4 så sant tiltaket ikkje påverkar heilskapen i kulturmiljøet negativt. For bygningane på bnr. 3 skal det opphavlege uttrykket med omsyn til utforming og materialbruk bevarast. Ved alle tiltak og planar som kan påverka kulturmiljøet skal fagkyndig i kommunen kontaktast.

2.9.10. Bevaring naturmiljø (H560)

- 2.9.10.1. Innanfor omsynssona er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere, kvaliteten av områda. Tiltak innanfor områda krev særskild vurdering i høve til naturverdiane, jf. naturmangfaldlova § 7.
- 2.9.10.2. H560_1 i LNF7 er naturbeitemark, som er viktig å bevare.
- 2.9.10.3. H560_2 i GN2 omfattar våtmarksområde, og i dette området er det viktig å sikra bevaring av naturmiljøet for vadande og hekkande fuglar.

Retningslinjer:

- *Naturverdiane er skildra nærmare i faktaark på Miljødirektoratet sin Naturbase.*

2.9.11. Bevaring kulturmiljø (H570)

- 2.9.11.1. Eksisterande kulturminne skal i den grad det er mogleg ikkje fjernast eller øydeleggjast.
- 2.9.11.2. Ved tiltak innanfor omsynssona skal omsynet til bevaring av kulturmiljø og kulturminne, samt automatisk freda som moderne kulturminne, særleg vektleggast. Fagkyndig i kommunen skal kontaktast for ei kulturminnefagleg vurdering av tiltaka innanfor sona. Tiltak som øydelegg kulturmiljøet, eller som undergrev dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast, med mindre tungvegande omsyn tilseier det.
- 2.9.11.3. H570_32A omfattar eit Våningshus, som ikkje skal rivast.
- 2.9.11.4. H570_33A omfattar Sveiahaugen «Himigarden» og mellomalderkyrkjegarden. For tiltak/planar som kan påverka mellomalderkyrkjegarden skal dette vurderast av fylkeskommunen.
- 2.9.11.5. H570_35A omfattar Sveiagarden, som ikkje skal rivast.

Retningslinjer:

- *Kulturmiljøa er skildra nærmare i vedteken kommunedelplan for kulturminne 2015-2027 for Sveio kommune.*

2.9.12. Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova (H710)

Innanfor bandleggingssonene skal det ikkje setjast i gong søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindra eller vanskeleggjera utbygging i samsvar med arealføremålet. Bandlegg-



ingssona blir oppheva og kan fjernast frå plankartet når reguleringsplan for området er vedteke. Bandleggingssona gjeld 4 år frå vedtak av kommunedelplanen.

2.9.13. Bandlegging etter lov om naturvern (H720)

H720_1 omfattar Bjellandsvatnet naturreservat, og forskrift om fredning av Bjellandsvatnet naturreservat gjeld for området.

Retningslinjer:

- *Forskrift om fredning av Bjellandsvatnet naturreservat ligg på lovadata sine sider;*
<https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1995-12-15-1068>

2.9.14. Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Område der det er påvist automatisk freda kulturminne er viste som bandleggingssone H730. Innanfor sonene er det ikkje tillate å foreta nokon form for inngrep utan at det på førehand er gjeve løyve til tiltaket frå fylkeskonservatoren.

2.9.14. Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelda (H910)

Alle gjeldande reguleringsplanar som skal gjelda uendra (H910) skal oppretthaldast og gjeld framfor kommunedelplanen. Reguleringsplanane som skal gjelde uendra;

- H910_1: Planid 2021001, Bade- og idrettsanlegg, gnr. 40 bnr. 2
- H910_2: Planid 2013007, Hansabakken II gnr. 40 bnr. 8
- H910_3: Planid 2011002, Høgdebasseng – Rossafjellet gnr. 41 bnr. 29 m.fl.
- H910_4: Planid 2001001, Bustader, del av gnr. 40 bnr. 9
- H910_5: Planid 2007008, Sveiåsen Nord – gnr. 40
- H910_6: Planid 1984002, Bustadfelt Sveiåsen gnr. 40 bnr. 9
- H910_7: Planid 2016003, Steinartjørna gnr. 40 bnr. 647 m.fl.



2.10 Føresegnområde (pbl. § 11-9)

- 2.10.1.1. Føresegnområdet #3_1 (krav vassforsyning, avløp, veg og anna transport) omfattar planområde for reguleringsplan for Fv. 541 Tjernagelvegen (mellombels planID 2016901). Nye tiltak innanfor føresegnområdet må vurderast opp mot vegløyser og gjennomføring av reguleringsplanen.
- 2.10.1.2. Føresegnsområde #6_1 (miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur) omfattar ei ekstra buffersoner rundt drikkevasskjelda Furevatnet. Innanfor føresegnområdet skal det takast særskilt omsyn til nedslagsfeltet, jf. § 2.9.1, og det kan ikkje tillatast tiltak innanfor området som kan føra til ureining av drikkevattnet.
- 2.10.1.3. Føresegnområde #8_1-19 (forhold som skal avklarast og belyst) omfattar reguleringsplanar som gjeld vidare saman med kommunedelplanen. Føresegnene til kommunedelplanen skal supplere føresegnene til reguleringsplanane der det er manglar. Ved motstrid mellom føresegnene til reguleringsplanen og kommunedelplanen er det kommunedelplanen sine føresegner som er gjeldande. Reguleringsplanane som skal gjelda saman med kommunedelplanen;
- #8_1: Planid 1973001, Fjellstad gnr. 40
 - #8_2: Planid 1979003, Bustader, del av gnr. 40 bnr. 8
 - #8_3: Planid 1998004, Golfbanen byggesteg I, gnr. 40, fl. Bnr
 - Denne reguleringsplanen er delvis erstatta av nye arealføremål (BKB1, B2 og BN1) i kommunedelplanen. Kommunedelplanen sine føresegner gjeld for desse arealføremåla.
 - #8_4: Planid 1999003, Pederstunet – gnr. 40
 - #8_5: Planid 2003001, Bustader del av gnr. 40 bnr. 8
 - #8_6: Planid 2004002, Sveiåsen bustadfelt (del av, reguleringsendring)
 - #8_7: Planid 2006002, Bebyggelsesplan for Lyngstادتunet, gnr. 40 bnr. 68
 - #8_8: Planid 2008006, Golfbanen–drivingrange gnr.40 bnr.224 og gnr.92 bnr.15
 - #8_9: Planid 2009002, Haugaland Golf hytte- og bustadfelt, gnr. 40 bnr. 52, 60
 - #8_10: Planid 2009003, Hansabakken – bustadfelt, gnr. 40 bnr. 8
 - #8_11: Planid 2005007, Golfbanene byggesteg II, gnr. 93
 - #8_12: Planid 2018003, Nordre avkøyring til Sveio sentrum
 - #8_13: Planid 2019001, Badeanlegg i Sveio sentrum gnr. 40 bnr. 59
 - #8_14: Planid 1997002, Bustadområde - gnr. 40 bnr. 7
 - #8_15: Planid 2019004, Sveiåsen III, del av gnr. 40 bnr. 224
 - #8_16: Planid 1986001, Bustadfelt, del av gnr. 40 bnr. 6
 - #8_17: Planid 1994002, Sveiåsen bustadfelt – gnr. 40
 - #8_18: Planid 2013006, Jansafeltet gnr. 40 bnr. 2 og 4
 - #8_19: Planid 2014003, Gjermundshaugen gnr. 40 bnr. 620



Vedlegg I Reguleringsplanar som skal gjelde saman med kommunedelplanen

Vurdering av behov for supplerte føresegner for gjeldande reguleringsplanar		Har reguleringsplanen omtala handtering av følgjande tema:		
Plan ID	Kvifor plan skal gjelde saman med kommunedelplanen?	Overvatn	Flaum	Skred (Marin grense)
1973001	Kommunedelplanen sine generelle føresegner for eksisterande bustadområde vil fungera bra for området då det manglar føresegner.	Nei	Nei	Nei
1979003	Planen har ikkje egne føresegner.	Nei	Nei	Nei
1986001	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan	Nei	Nei	Nei
1994002	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan	Nei	Nei	Nei
1997002	Reguleringsplanen ligg tilknytt omsynssone H570. Føresegner i kommunedelplanen angående omsynssona bør difor gjelde for eventuelle tiltak i planområdet.	Nei	Nei	Nei
1998004	Gjeldande reguleringsplankart bør vidareførast der det fortsett skal vera golfbane, og det er vurdert å ikkje vera naudsynt med ny reguleringsplan for dei areala. Anna areal som ligg innanfor planområdet og som kan eigna seg til annan bruk er vist med nytt føremål. Ny reguleringsplan for desse areala vil erstatta eksisterande plan for golfbanen	Delvis	Nei	Nei
1999003	Kommunedelplanen sine generelle føresegner for eksisterande bustadområde vil fungera bra for området då det der vil koma fram utnyttingsgrad og byggjehøgder.	Delvis	Nei	Nei
2003001	Kommunedelplanen sine generelle føresegner for eksisterande bustadområde vil fungera bra for området då det der vil koma fram utnyttingsgrad og byggjehøgder.	Nei	Nei	Nei
2004002	Kommunedelplanen sine generelle føresegner for eksisterande	Nei	Nei	Nei



	bustadområde vil fungera bra for området då det manglar føresegner			
2005007	Omsynssone H320 for flaumfare er innanfor planområdet. Ved eventuelle tiltak må dette takast omsyn til.	Delvis	Nei	Nei
2006002	Ved manglande føresegner i reguleringsplanen kan kommunedelplanen sine generelle føresegner for eksisterande bustadområde dekkja behovet for avklaringar, som m.a. for utnyttingsgrad.	Nei	Nei	Nei
2008006	Då det er manglar i føresegnene for kva tiltak som kan førast opp og kor høge dei kan vera bør det vurderast kompletterande føresegner i kommunedelplanen for området.	Delvis	Nei	Nei
2009002	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan.	Nei	Nei	Nei
2009003	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan.	Nei	Nei	Nei
2013006	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan.	Nei	Nei	Nei
2014003	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan.	Nei	Nei	Nei
2018003	I planområdet er det omsynssone H310. Føresegn for denne omsynssona i kommunedelplanen supplerer føresegnene i reguleringsplanen.	Ja	Ja	Ja
2019001	I planområdet er det omsynssone H310. Føresegn for denne omsynssona i kommunedelplanen supplerer føresegnene i reguleringsplanen.	Ja	Nei	Nei
2019004	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan.	Nei	Nei	Nei

**Vedlegg II GRENSEVERDIAR STØY, T-1442**

Støysonekart – grenseverdier (miljødirektoratet, T-1442/2021)

Tabell 1: Grenseverdier for soneinndeling ved støykartlegging. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veilederen.

Støykilde	Støysone					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Veg	$L_{den} > 55$ dB		$L_{SAF} > 70$ dB	$L_{den} > 65$ dB		$L_{SAF} > 85$ dB
Bane	$L_{den} > 58$ dB		$L_{SAF} > 75$ dB	$L_{den} > 68$ dB		$L_{SAF} > 90$ dB
Luftfart	$L_{den} > 52$ dB		$L_{SA5} > 80$ dB	$L_{den} > 62$ dB		$L_{SA5} > 90$ dB
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} > 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} > 50$ dB		$L_{night} > 45$ dB $L_{AFmax} > 60$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} > 65$ dB Med impulslyd: $L_{den} > 60$ dB		$L_{night} > 55$ dB $L_{AFmax} > 80$ dB
Øvrig industri	Uten impulslyd: $L_{den} > 55$ dB og $L_{evening} > 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} > 50$ dB og $L_{evening} > 45$ dB	Uten impulslyd: lørdag: $L_{den} > 50$ dB søndag: $L_{den} > 45$ dB Med impulslyd: lørdag: $L_{den} > 45$ dB søndag: $L_{den} > 40$ dB	$L_{night} > 45$ dB $L_{AFmax} > 60$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} > 65$ dB og $L_{evening} > 60$ dB Med impulslyd: $L_{den} > 60$ dB og $L_{evening} > 55$ dB	Uten impulslyd: lørdag: $L_{den} > 60$ dB søndag: $L_{den} > 55$ dB Med impulslyd: lørdag: $L_{den} > 55$ dB søndag: $L_{den} > 50$ dB	$L_{night} > 55$ dB $L_{AFmax} > 80$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} > 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} > 50$ dB		$L_{night} > 45$ dB $L_{AFmax} > 60$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} > 65$ dB Med impulslyd: $L_{den} > 60$ dB		$L_{night} > 55$ dB $L_{AFmax} > 80$ dB
Motorsport	$L_{den} > 45$ dB $L_{SAF} > 60$ dB		Aktivitet bør ikke foregå	$L_{den} > 55$ dB $L_{SAF} > 70$ dB		Aktivitet bør ikke foregå
Skytebaner	$L_{den} > 35$ dB $L_{AFmax} > 65$ dB		Aktivitet bør ikke foregå	$L_{den} > 45$ dB $L_{AFmax} > 75$ dB		Aktivitet bør ikke foregå
Vindturbiner	$L_{den} > 45$ dB			$L_{den} > 55$ dB		

Nabolagsprofil

Vestre Steinhaugvegen 31 - Nabolaget Sveio - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Sveio sentrum	5 min 🚶
Linje NW400, 631, 632, 633, 700	0.4 km
✈️ Haugesund Karmøy	40 min 🚗

Skoler

Sveio skule (1-10 kl.)	9 min 🚶
520 elever, 24 klasser	0.7 km
Stord vgs avd. Vabakkjen	35 min 🚗
300 elever	37.8 km
Stord vgs avd. Saghaugen	35 min 🚗
900 elever	38.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Sveio	6 min 🚶
---------------	---------

«Rolig, barnevennlig bra luft og miljø.
Skole, butikker, stadion»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

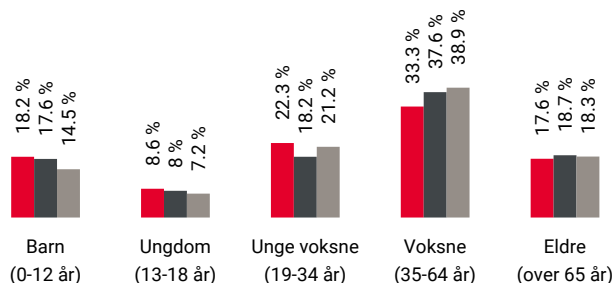
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Sveio	1 844	833
🇳🇴 Sveio kommune	5 775	2 900
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Sveio barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
48 barn	0.6 km
Gjermundshaugen Fus barnehage (1-5 ...)	15 min 🚶
69 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Sveio	6 min 🚶
PostNord	0.5 km
Coop Extra Sveio	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.5 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering



Lett 91/100







Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

 Sveio sentrum, grusbane ved SOS 4 min 
Fotball 0.4 km





 Sveio skule 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.7 km

 Trimeriet Haugesund 23 min 

 Actic Haraldshallen 23 min 


Boligmasse



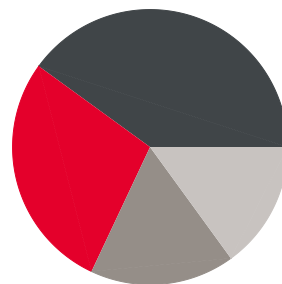
 75% enebolig
 7% rekkehus
 2% blokk
 16% annet





Varer/Tjenester

 Kvalasenteret 18 min 

 Apotek 1 Sveio 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



 28% i barnehagealder
 40% 6-12 år
 17% 13-15 år
 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

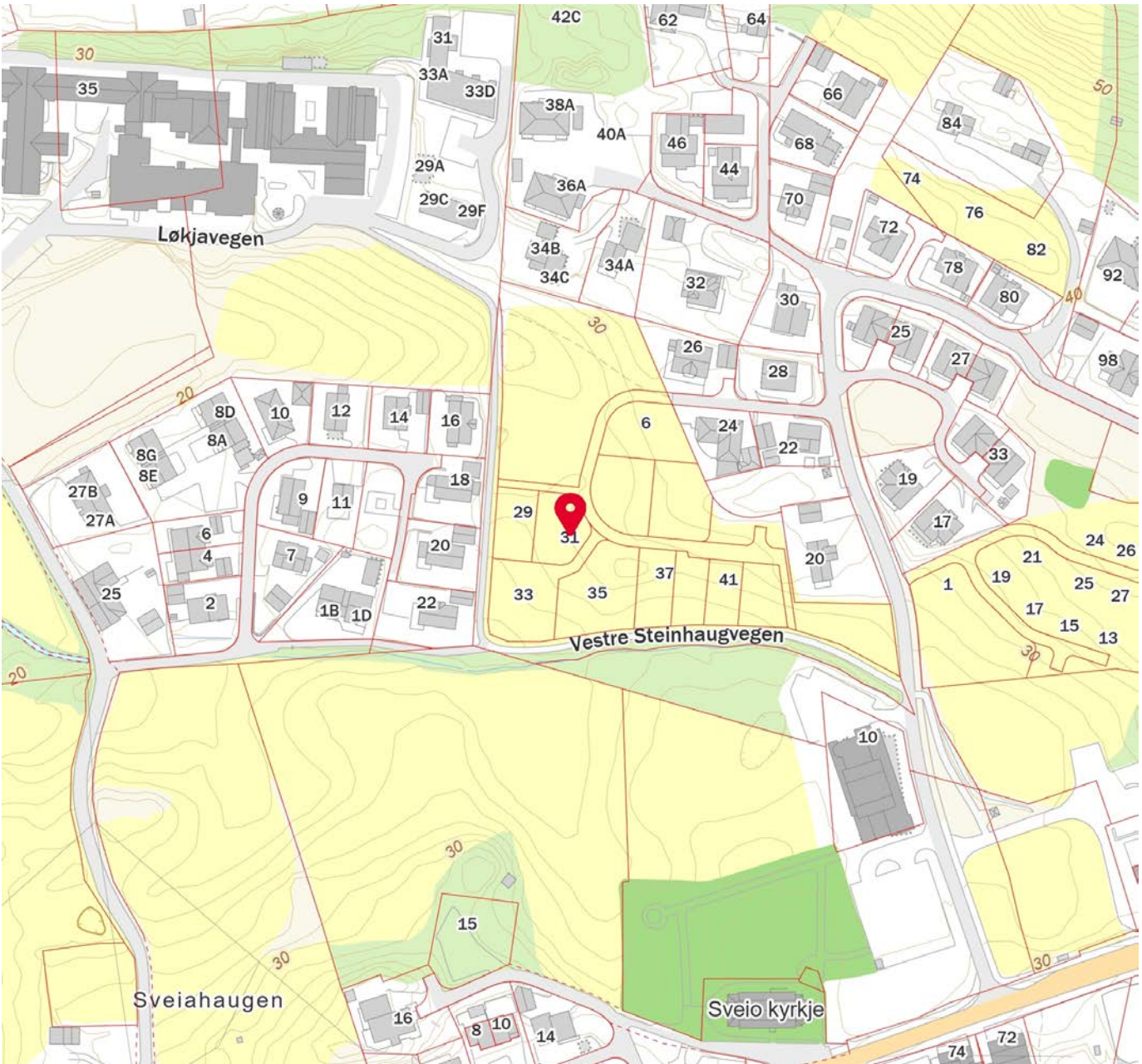
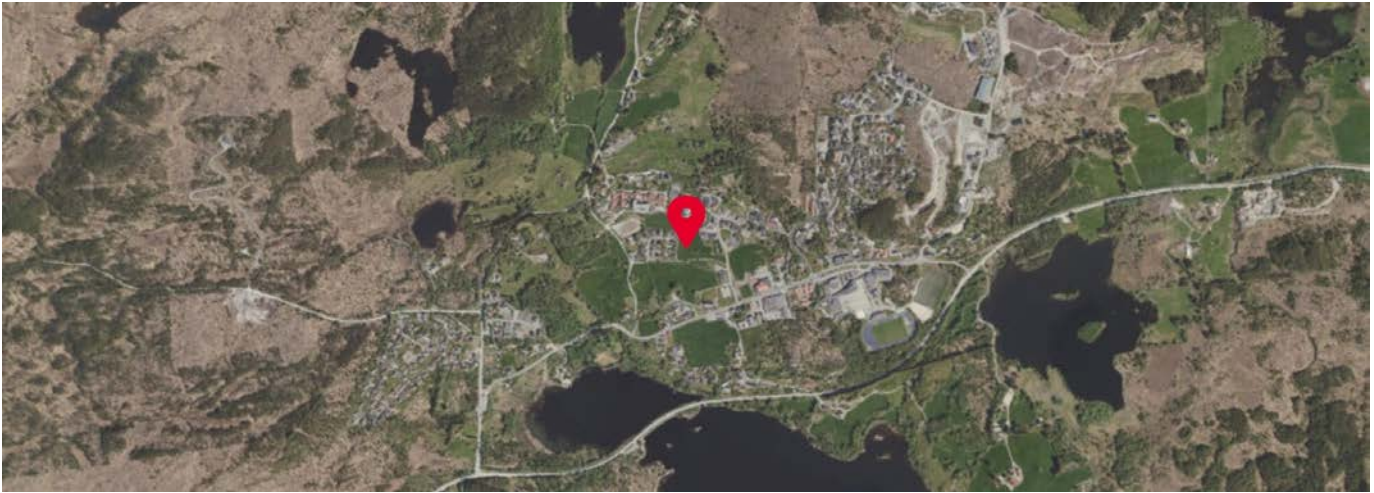


0% 43%

 Sveio
 Sveio kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	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



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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsignering 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. Les mer på 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.



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



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: Vestre Steinhaugvegen 31
5550 SVEIO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree**Telefon:** 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@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