

A wide-angle photograph of a balcony with a wooden floor and a metal railing. The balcony is decorated with several potted plants, including a large green bush on the left and a basket of pink flowers in the foreground. A wicker chair with a red cushion is visible on the right. The view from the balcony shows a large body of water (Aksdalsvannet) and distant mountains under a clear blue sky. The balcony is part of a building with a wooden overhang.

aktiv.

Rundhaug 74, 5563 FØRRESFJORDEN

**Fantastisk topp-leilighet med
utsikt over Aksdalsvannet |
Familievennlig område | To
soverom | Solrik balkong |**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 297,-
Omkostn.: Kr 91 150,-
Total ink omk.: Kr 3 683 447,-
Felleskostn.: Kr 2 547,-
Selger: Birgitte Aasbøe Kihle

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 88/95 kvm
Tomtstr.: 4513.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 469
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1509250073

Fantastisk topp-leilighet med utsikt over Aksdalsvannet | Familievennlig område |

Velkommen til Rundhaug 74 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En strøken topp-leilighet på populære Rundhaug på Frakkagjerd. Leiligheten som ligger i 3. etasje, har to romslige soverom og en flott og innbydende stue. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir et luftig og sosialt oppholdsrom. Fra stuen har du direkte utgang til en stor terrasse med fantastisk utsikt mot Aksdalsvannet, perfekt for hyggelige stunder utendørs. Leiligheten har gjennomgående høy standard med funksjonelle løsninger.

Leiligheten ligger i et familievennlig område med gode muligheter for friluftsliv. Det er kort avstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og idrettsarenaer, samt kort vei til Aksdal senteret og Haugesund sentrum.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	66
Energiattest	160
Nabolagsprofil	166
Budskjema	175

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 88 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Bod,
Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

22 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4513.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt hovedsaklig opparbeidet med grøntareal og asfaltert gårdsrom og parkeringsplasser.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Tysvær kommune.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et naturskjønt og rolig boligområde på Frakkagjerd i Tysvær, med

nærhet til både Akسدalsvannet og skog. Området byr på flotte turmuligheter, med flere stier og toppturer. Det er kort vei til idrettsanlegg, Førre skole og barnehager, samt gode bussforbindelser til Haugesund og andre nærområder.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, apotek, frisør og restauranter. Akسدal Senter, med blant annet, dagligvarebutikker, klesbutikker, vinmonopol og restauranter, ligger også i nærheten. Her bor du med enkel tilgang til både friluftsliv og byliv – en ideell beliggenhet for både barnefamilier og de som ønsker å bo i et fredelig område.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Leilighet i blokk med bærende konstruksjon av betong e.l. Grunnmur av betong.

Skillevegger og gavlvegger i betong/mur/elementer. Ikke-bærende vegger i tre og/eller elementer. Flat takkonstruksjon.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Koblet vann til vask på vaskerom, skiftet armatur vask på bad. Arbeid utført av Comfort Karmøy AS.

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

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Årlig sjekk. Arbeid utført av Comfort Karmøy.

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

-Ja, kun av faglært. Årlig filterbytte og sjekk av ventilasjon. Arbeid utført av Norovant.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja. Årlig kontroll.

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

-Nei.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder :

Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken. Bod på terrasse.

Tilhørende bod i 1. etasje, seksjonert som tilleggsdel.

Fast parkering i felles parkeringsanlegg (se pkt. parkering).

Standard

Leiligheten fremstår som velholdt med gjennomgående høy standard.

Romslig stue malt i lekker tidsriktig farge, spotter i tak og store vindusflater som gir godt med lysinnslipp og flott utsikt.

Lekkert kjøkken i åpen løsning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser over kjøkkenbenk og stilige overskap med integrerte spotter. Kjøkkenet har gjennomgående detaljer i stål som gir rommet et moderne, helhetlig preg. Det er integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og vinskap. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt, samt frittstående kombiskap med kjøl og frys. (disse følger med i handelen).

Moderne badrom med fliser på vegg og gulv, samt varmekabler i gulv. Stor og flott badromseksjon med servant, høyskap og god plass til oppbevaring. Videre er det dusjhjørne med innfellbare vegger og vegghengt toalett.

Vaskerom med praktisk løsning med servant og oppbevaring, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er belegg på gulv og malte plater på vegg.

To soverom av god størrelse, malt i lekre farger hvor av det ene har en heldekkende stilig spilevegg.

Gang/entrè med god plass til oppbevaring og oppheng av yttertøy.

Praktisk bod for oppbevaring.

Bod på terrasse for oppbevaring.

Leiligheten er hovedsaklig innredet med parkett på gulv. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

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 TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig, etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles ca. 6 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang. Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet i stue.
- Vaskerom,Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Bad, Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Eier viser det er en mindre sprekk i flis i kasse toalett.

Forhold som har fått TG3:

TG3 er ikke gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt tilknyttet Altibox grunnpakke.

Parkering

Seksjonen har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i felles garasjeanlegg eller på uteområde, i henhold til sameiets vedtekter. Det fremgår ikke av mottatt salgsmateriell

hvilke parkeringsplass som er tilhørende for seksjonen, men det er tydelig innad i sameiet hvilke parkeringsplass som praktiseres som tilhørende for seksjonen. Selger opplyser om at det også er kjøpt en ekstra bruksrett på en parkeringsplass (for kr. 100.000) slik at det disponeres to parkeringsplasser av denne leiligheten.

En slik vedtektsfestet bruksrett, altså enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene, kan iht. Eierseksjonsloven kun vedtas for inntil 30 år. Dette er altså organisert som en midlertidig rett, som vil kunne bortfalle i fremtiden, i motsetning til en evigvarende rett, som man får dersom parkeringsplassene hadde vært organisert som tilleggsdeler til seksjonene. I de fleste sameier vil ikke dette være et problem dersom de ulike seksjonseierne har like rettigheter. Dog kan det tilspisses om en seksjon har spesielle/unike rettigheter.

Forsikringsselskap

Nemi Forsikring

Polisenummer

3358193

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.

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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe. Varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 8 701

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 2 747,-

Vann: Kr. 2 287,-

Renovasjon (HIM 2025): Kr: 3 667,-

Tysvær kommune har i tillegg bekreftet følgende til megler: "Det gjøres oppmerksom på at det er feil i de automatisk genererte opplysningene vedrørende kommunale avgifter (en del dobbel registrering). Vi jobber med å få ordnet opp i problemet."

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info 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. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale avgifter,

påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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.

Boenheten

Eierbrøk

89/2434

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer felles bygningsforsikring, og forretningsførsel, renter og avdrag fellesgjeld, Altibox grunnpakke (kr 222,-), filterbytte og batterier (kr. 100,-), avsetning til fremtidig vedlikehold etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 547

Andel Fellesgjeld

Kr 2 297

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.05.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lundal Panorama

Organisasjonsnummer

913189949

Om sameiet

Sameiet har HMS-løsningen "VESTBO HMS".

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 96660151076, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2025: 7.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 27.05.2025: 62 567

Andel av saldo: 2 297

Første termin/første avdrag: 25.07.2022 (siste termin 25.07.2027)

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig for registrering ved salg, samt alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hold av hunder og katter tillates dersom disse ikke er til urimelig sjenanse for de øvrige beboerne (ref husordensregler).

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 469, seksjonsnummer 13 i Tysvær kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.11.2012 - Dokumentnr: 966232 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 89/2434

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg datert 16.03.2018.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.03.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Leieforhold (framleie også korte leieforhold) skal Sameiets styre underrettes skiftelig med navn og tlf.nr på leietaker. Framleie utover 60døgn (korttidsutleie) er ikke tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

2 297 (Andel av fellesgjeld)

3 592 297 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

89 800 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 150 (Omkostninger totalt)
102 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
104 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 683 447 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 694 347 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 697 147 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 150

Betalingsbetingelser

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

kr. 52 500,- Beregnet provisjon basert på prisantydning.

Kr. 6 000,- Fotograf.

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger.

kr. 17 900,- Markedspakke.

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar.

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering.

Kr. 4 928,- Eierskiftegebyr

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr.

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk.

Kr. 545,- Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet.

Kr. 4 500,- Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig.

Kr. 3000,- Visninger/overtakelse per stk.

Totalt kr: 117 933,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117

5527 Haugesund

Tlf: 905 75 590

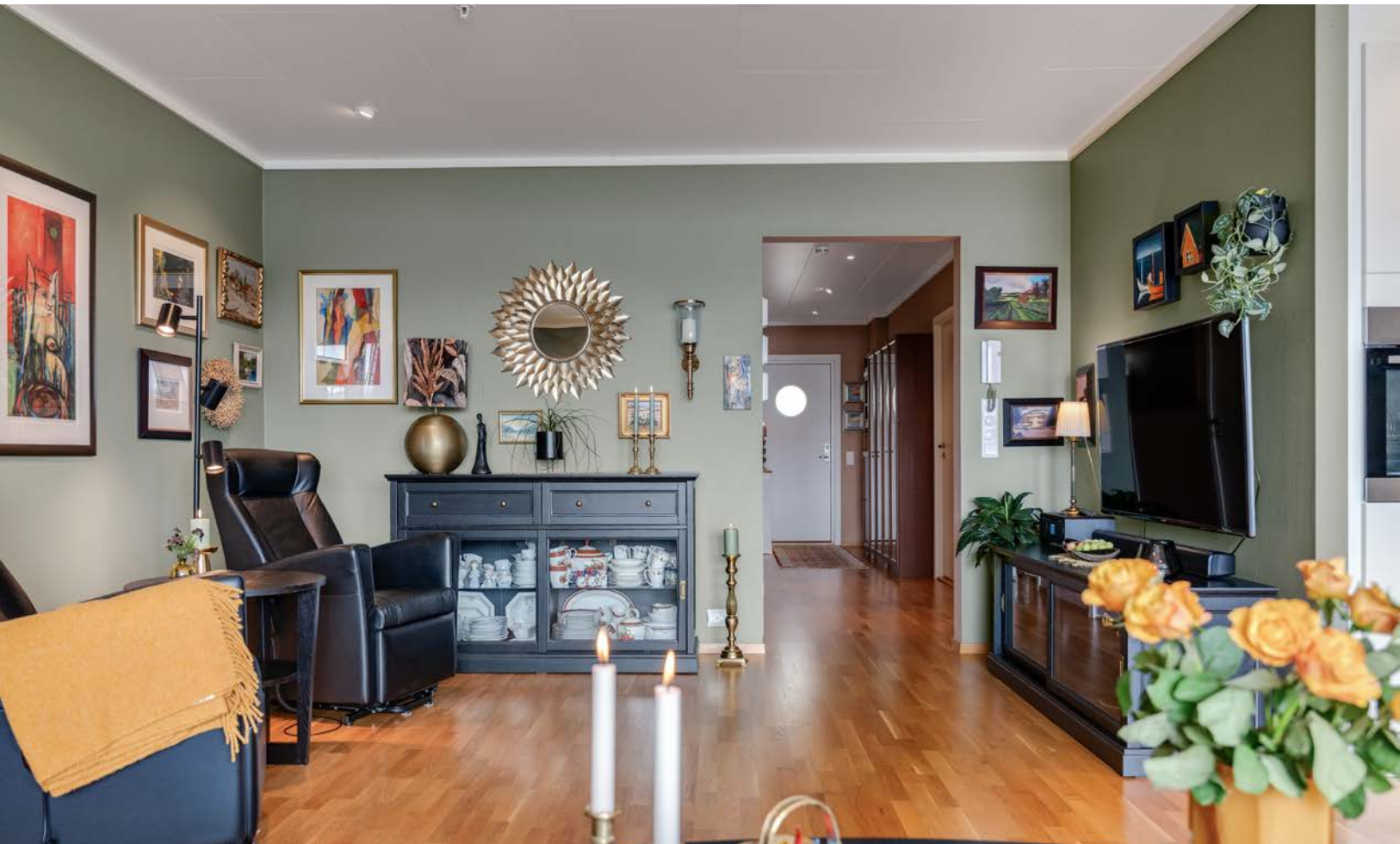
Salgsoppgavedato

12.06.2025





















































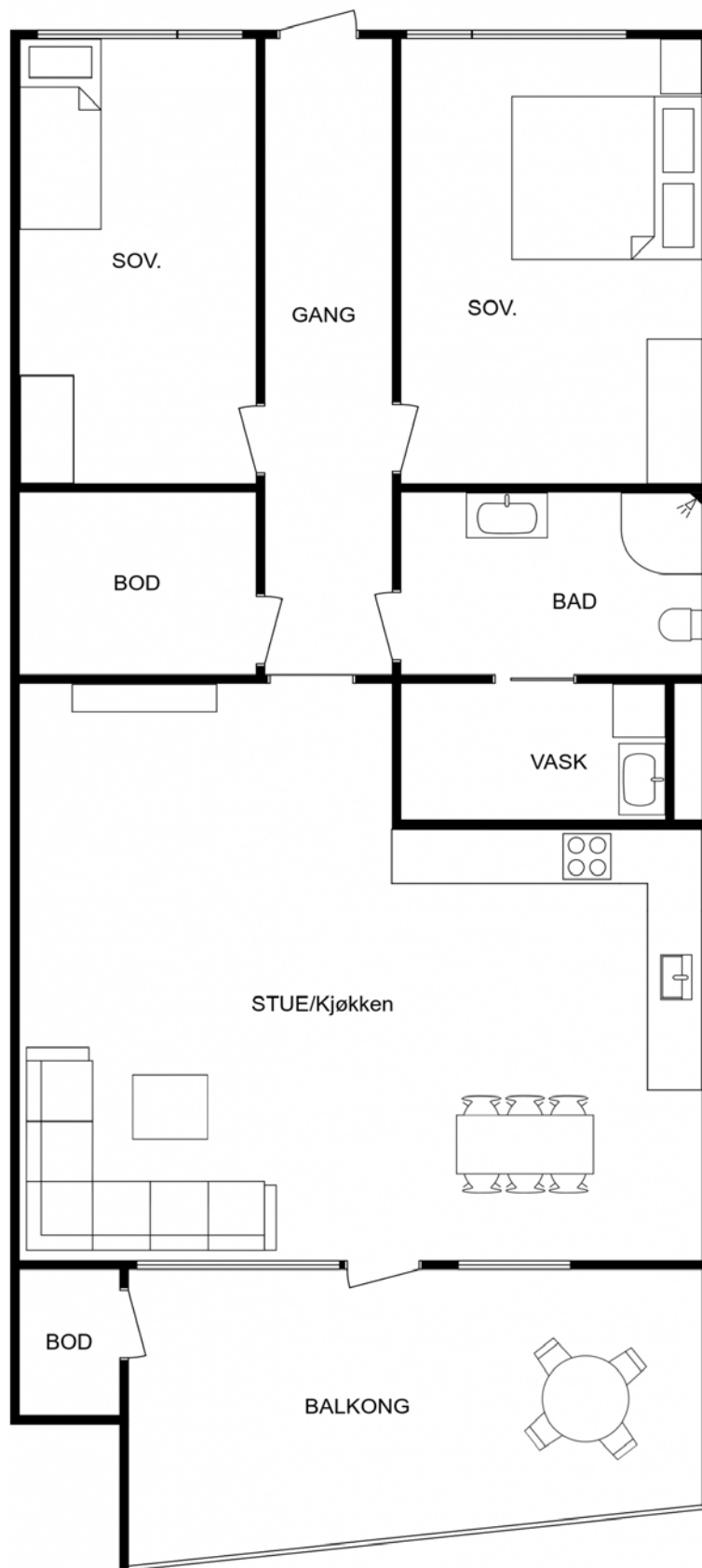








Hovedplan



Vedlegg

Tilstandsrapport



Rundhaug 74, 5563 FØRRESFJORDEN

TYSVÆR kommune

gnr. 71, bnr. 469, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 20763-3185

Referansenummer: QP2028

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



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

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
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger til rapport:

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 tilfredsstille 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).

Selveierleilighet (terrassehus) - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i blokk med bærende konstruksjon av betong e.l.

Grunnmur av betong.

Skillevegger og gavlvegger i betong/mur/elementer. Ikke-bærende vegger i tre og/eller elementer.

Flat takkonstruksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

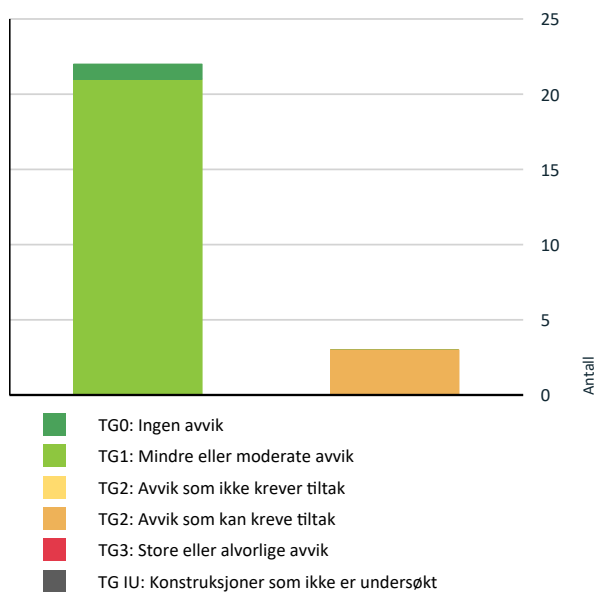
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (terrassehus)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (TERRASSEHUS)



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi (kilde ikke oppgitt - byggeår er usikkert).

Standard

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

Vedlikehold

Utvendige felles bygningsdeler som takteking, yttervegger, mm. er antatt under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke tilstandsvurdert. Dette gjelder også evt. rom utenfor boenheten. Interesserte må gjennomgå vedtekter for nærmere beskrivelse av vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon.

Spaltegolv skjuler evt. membran og fall slik dette ikke er vurdert.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. 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.

Videre viser eier noen mindre merker i parkett etter elektrisk stol e.l. Dette er i stuen i området mot bod. Det skal også være noen mindre merker på et soverom etter rullestol.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Overflater er ikke nærmere vurdert i denne rapport, enn hva som fremkommer under de spesielle rom/konstruksjoner.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke e.l.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

Vurdering av avvik:

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

Det måles ca. 6 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang. Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

VÅTROM

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det måles ca. 15 mm fall fra belegg ved terskel til sluk ved oppvaskmaskin.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskemaskin må dras fram for rengjøring av sluk.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, vask med uttak til slange (tiltenkt terrasse)

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 3 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i åpning ved skyvedør og det er tørt.

Det er kun et mindre område som blir kontrollert for fukt. Det tas forbehold om evt. varierende tilstand bak øvrige overflater og spesielt overflater som har, eller blir belastet med dirkede bruksvann.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Eier viser det er en mindre sprekk i flis i kasse toalett.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Eier opplyser det ligger ekstra flis i bod som medfølger salget, om denne ønskes utskiftet.



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 7-10 mm fall fra flis ved dører til området utenfor sluk. Det observeres ytterligere noe lokal fall til sluk.

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 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Mindre flik av mansjett påvist under klemring.

Ferdigattest legges til grunn for god faglig utførelse.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møbel, toalett og dusjhjørne.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp, vinskap, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Sensor for automatisk lekkasjestopper også observert under kjøleskap som er fast tilkoplek vann.

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

! TG 1 Avløpsrør

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

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Spørsmål til eier

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

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Selv om anlegget er under 20 år og det ikke funnet åpenbare avvik eller feil, anbefales det likevel generelt en kontroll av anlegget. Elkontroll av bolig kan i mange tilfeller gi billigere forsikring. Normal kontrollfrekvens er hvert femte år

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

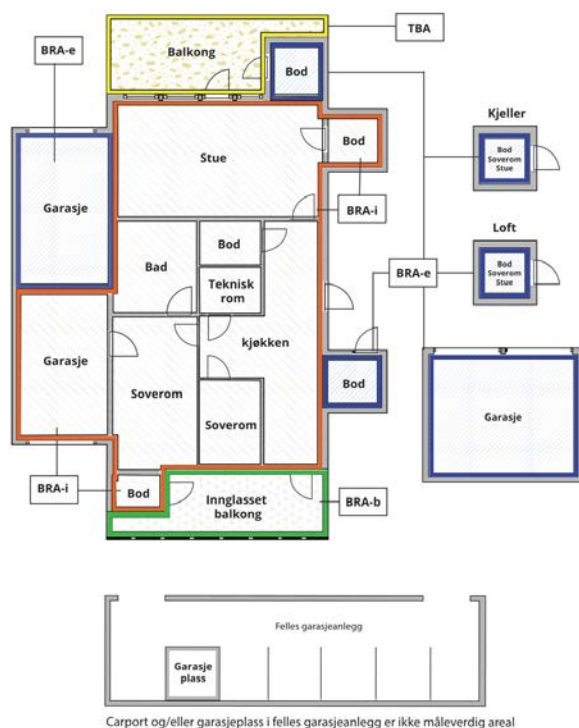
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (terrassehus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
Etasje 3	88	2		90	22
SUM	88	7			22
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Etasje 3	Gang, Soverom, Soverom 2, Bod, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (terrassehus)	83	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Birgitte Aasbøe Kihle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	71	469		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rundhaug 74

Hjemmelshaver

Kihle Birgitte Aasbøe

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Interesserte bør gjennomgå vedtekter o.l. for å gjøre seg kjent med evt. vedlikeholdsansvar som medfølger seksjonen. Normalt sett er utvendige felles bygningsdeler under sameiets vedlikeholdsansvar, men i noen tilfeller kan det være vedtatt at eier av seksjon har selvstendig vedlikeholdsansvar for bytte av vinduer, dører mm.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 200 000	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	05.06.2025	
3	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250073	

Selger 1 navn
Birgitte Aasbøe Kihle

Gateadresse	
Rundhaug 74	

Poststed	Postnr
FØRRESFJORDEN	5563

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509250073

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BAK

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Koblet vann til vask på vaskerom, skitet armatur vask på bad
Arbeid utført av	Comfort Karmøy AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Årlig sjekk
Arbeid utført av	Comfort Karmøy

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Årlig filterbyte og sjekk av ventilasjon
Arbeid utført av	Norovant

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Årlig kontroll
-------------	----------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250073

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250073

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250073

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Aasbøe Kihle	028f679d076e5f25be1efa ca2fa4def5ce7ed6f5	02.06.2025 08:29:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250073

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

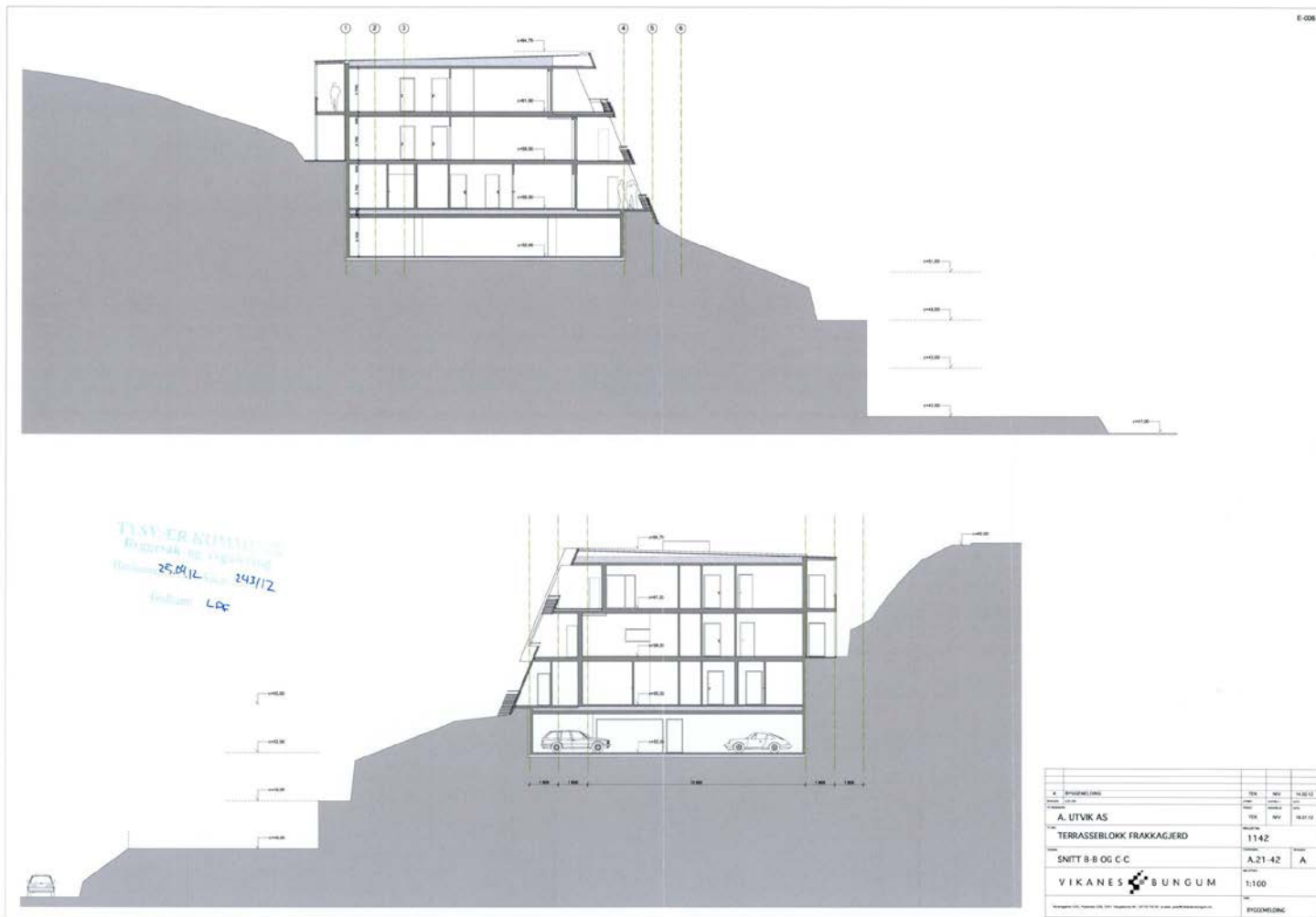
FASADE NORD-EST

71

This architectural section drawing illustrates a building's integration with a sloping site. The building features a multi-level design with a prominent garage area where a car is parked. A small garden with trees and a path leads to the entrance. The drawing uses a color-coded system: brown for the building's exterior walls, light blue for windows, and green for the garden area. A dashed line indicates the ground level, and a solid line shows the building's footprint. The drawing is labeled with '0.00' at the top right and '0.00' at the bottom right, indicating the ground level.

[illegible]

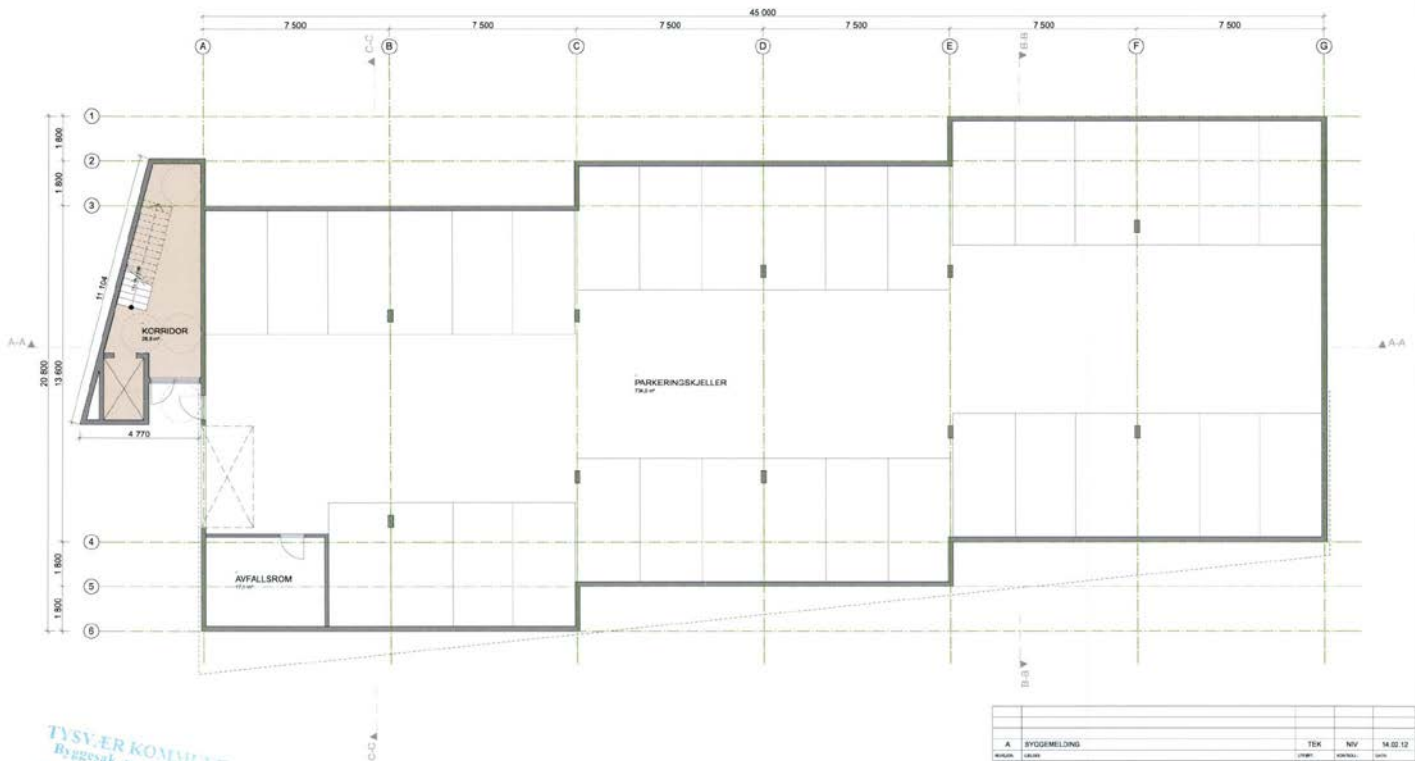
TYSVÆR KOMMUNE
Byggesak nr. 243/12
Handtatt: 25/9-12
Godkjent: Lof





TYSVER FORDY
Byggesak nr. 25/14
Hendrik 25/14
Godkjent LDC 24/3/12

A BYGGEMELDING		TEK	NOV	14.02.12
A. UTVIK AS		TEK	NOV	10.01.12
TERRASSEBLOKK FRAKKAGJERD		1142		
PLANTEGNING 3. ETG.		A.11-43		A
VIKANES BUNGUM		1:100		
Strandgaten 222, Postboks 128, 5507 Høyanger, 01, 51 72 74 00 e-post: post@vikanes-bungum.no		BYGGEMELDING		



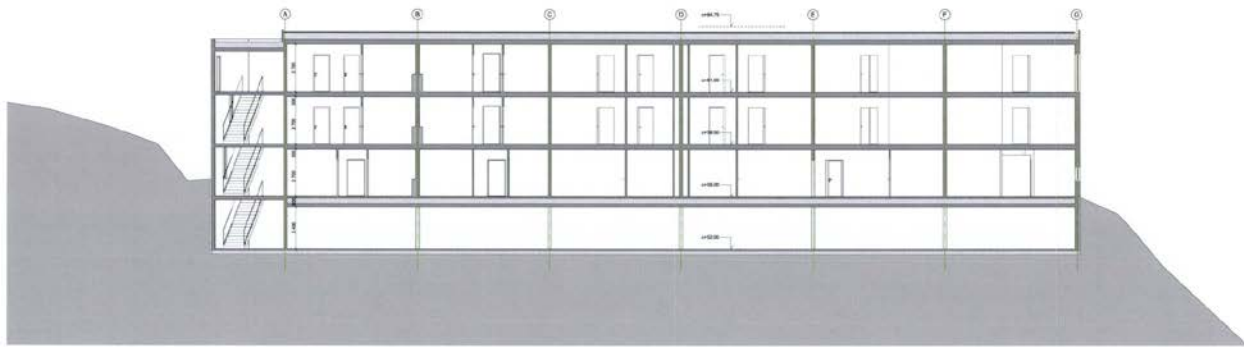
TYSVÆR KOMMUNE
Byggesak og regulering
Hendelse: 25/04/12 Sol.no 241/12
Godkjent: LDE

A BYGGEMELDING		TEK	NOV	14.02.12
NAVNE	LABOR	UTVIK	NAVNE	LABOR
A. UTVIK AS		TEK	NOV	16.01.12
TERRASSEBLOKK FRAKKAGJERD		1142		
PLANTEGNING U. ETG.		A.11-4U		A
VIKANES BUNGUM		1:100		
Enevågen 105, Hattfjelldalen 108, 1081 Hattfjelldalen, N- 67 70 76 00 e post: post@vikanes-bungum.no		BYGGEMELDING		



TYSVING
Bygging
25.04.12
24.11.12
Lof

A	BYGGEMELDING	TEK	NOV	14.02.12
BYGGJER	LOKAL	UTVIK	AKTIVIS	DAED
A. UTVIK AS		TEK	NOV	18.01.12
TERRASSEBLOKK FRAKKAGJERD		1142		
PLANTEGNING 1 ETG.		A.11-41		A
VIKANES  BUNGUM		1:100		
Storvegjen 252, Postboks 208, 5037 Heggdalen, 91, 51 75 76 00 e-post: post@vikanes-bungum.no		BYGGEMELDING		



TYSVÆR KOMMUNE
Byggesak og regaler

25.04.12 243/12

Calculus 40F

A		BYGGEMETNING		TEK		NV		16.03.12	
A. UTVIK AS				TEK		NV		16.03.12	
TERRASSEBLOKK FRÆKKAGJERD				11.42					
SNITT A-A				A.21-41		A			
VIKANES BUNGUM				1:100					
utvikning 01, ferdig 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100				BYGGEMETNING					



GBNR 71/469 SVAR PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR TERRASSEBLOKK PÅ RUNDHAUG

Ansvarleg søkjar:

VIKANES BUNGUM ARKITEKTER AS
Postboks 358
5501 HAUGESUND

Tiltakshavar:

A UTVIK AS
Postboks 75
4299 AVALDSNES

Saka gjeld:

Søknad om ferdigattest for terrasseblokk. Søknad om ferdigattest og utfylt gjennomføringsplan er sendt inn 28. august 2017 frå Vikanes Bungum Arkitekter AS.

Eitt-trinnsløyve er gjeve den 25. april 2012 i delegasjonssak 243/12. Det er gjeve midlertidig bruksløyve 26. mai 2014.

Følgjande opplysningar vert lagt inn i matrikkelen:

Energiforsyning: Varmepumpe – luft, Elektrisitet

Varmefordeling: Luftoppvarming

Byggetilsyn:

I følge pbl. § 25-2 kan kommunen føra tilsyn med tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve.

Det vert med dette gjeve ferdigattest for Terrasseblokk på gbnr 71/469 med adresse Rundhaug 74 den 16. mars 2018.

Jan Lyngholm Kvalevåg
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krev difor ingen signatur.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 27.05.25 Side 1 av 2

Sameiet Lundal Panorama	V ³ r ref.:	2219/13	Frjdselsdato eier:	17.10.1961
RUNDHAUG 74	Type:	Sameie	Frjdselsdato medeier:	04.04.1963
5563 Fd RRESFJ ORDEN	Eiere:	Aksel Aasbrge, Birgitte Kihle		
Organisasjonsnr: 913 189 949	Seksjonsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	2 547		
Felleskostnader:	Fellesutgifter		2 225
Tilleggsytelser:	Altibox		222
	Filterbytte og batterier		100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	2 297	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 686
Klient ajourf. l ³ n:	62 566,75	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	73 462

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 96660151076, BoligBanken ASAAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 27.05.2025: 7.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 27.05.2025: 62 567

Andel av saldo: 2 297

Frste termin/frste avdrag: 25.07.2022 (siste termin 25.07.2027)

4: S³ nrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stine Rullestad
Adresse: RUNDHAUG 76
Postnr/-sted: 5563 Fd RRESFJ ORDEN
Telefon: Mob.: 97710716
E-post: lundalpanorama@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	22 396	Gjeld:	2 686	Andre inntekter:	372
		Utgifter:	240		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2013
G³ rds/bruksnr: 71/469
Bygningstype: Leilighetskompleks
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Nemi Forsikring	Polisenr:	3358193
--------------	-----------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.2013	SS Bnr:	H0304
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Se fasiliteter
Heis:	Ja		
Parkeringsstype:	Parkerings i underetasje ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Ja	Kategori:	89 m2
Fasiliteter:	Balansert ventilasjon Kollektivt tilknyttet Altibox, TV Basis og PVR-tjeneste Varmepumpe		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 27.05.25 Side 2 av 2

Sameiet Lundal Panorama	V³ r ref.: 2219/13	Fjdselsdato eier: 17.10.1961
RUNDHAUG 74	Type: Sameie	Fjdselsdato medeier: 04.04.1963
5563 Fd RRESFJ ORDEN	Eiere: Aksel Aasbje, Birgitte Kihle	
Organisasjonsnr: 913 189 949		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet har HMS-løsningen "HAUBO HMS"

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

J eg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Birgitte Kihle
Andelseiers underskrift

Aksel Aasbje
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

HUSORDENSREGLER – SAMEIET LUNDAL PANORAMA

Beboere pliktes å lese igjennom vedtektene.

Styret oppfordrer samtlige eiere til å lese gjennom husordensreglene og etterleve disse.

Formål

Husordensreglene har som formål å sikre gode boligforhold og å opprettholde og sikre et godt naboskap. Reglene bygger på ei avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene siden og på den andre siden hensynet til de øvrige beboere og sameie som helhet. Gode naboskap fordrer både toleranse og hensynsfull oppførsel hos den enkelte beboer.

Sameier/leietaker plikter å følge reglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og besøkende.

Sameier er ansvarlig for å formidle Husordensreglene til leietaker ved utleie.

Hensynet til andre beboere

Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra klokken 23.00 om kvelden til klokken 07.00.

Støyende arbeid må kun finne sted mellom kl. 07.00 og kl. 23.00. Søndag og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

Bråk og uro i leilighet/terrasse eller oppgang som sjenerer naboer på sene kvelder eller utover nettene, må ikke forekomme. Heller ikke bråk fra gårds plass som forstyrrer natteroen.

Ta hensyn til naboene ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg, dataspill og lignende, også på dagtid.

Om beboere opplever høy musikk eller støy fra naboer oppfordres de til selv å melde fra til vedkommende. Ved gjentakende sjanse kan styret involveres.

Garasje, boder og oppganger.

Det er ikke tillatt å bruke garasje, boder, oppganger, trapper og ganger som oppholdsrom eller lekeplass. Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn

og ungdom ikke oppholder seg eller lager sjenerende støy på disse stedene. Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet utstyr i inngang eller ganger.

Meld fra til styret hvis lyspærer går i oppgang eller garasjeanlegg. La aldri små barn være alene i garasjen eller boder.

Ikke kast matrester i oppganger, garasjen eller ute, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Av samme grunn må det ikke kastes mat fra terrasser eller vinduer til fuglene.

Antenner og parabol

Sameiet har inngått avtale med Altibox om levering av bredband og TV. Det er derfor ikke tillatt å sette opp parabol eller andre antenner.

Parkeringsplasser.

Kjøretøy må kun parkeres på sameiers egen tildelte parkeringsplass. Besøksplasser er kun for besøk. Det er ikke tillatt å sette opp eller parkere campingvogner/bobiler på eiendommen, kun korttidsparkering.

Terrasser

Bruk av åpen ild på terrasse er ikke tillatt som feks. kullgrill, dette på grunn av brannfare og av hensyn til naboer. Kun el. og gassgrill er tillatt. Husk å koble fra grill etter bruk, spesielt gassgrill skal ikke være koblet til gassflaske og som skal oppbevares i friluft på terrasse.

Beboere som bor i seksjonene nederst kan riste tøy, dyner, tepper og lignende fra balkong/terrasse, men skal vise hensyn til forbipasserende. Beboere i seksjonene over, rister tøy, dyner, tepper, og lignende over inngangsparti, vis hensyn.

Blomsterkasser og lignende må plasseres innenfor terrasse rekkverk slik at de ikke faller ned og forårsaker personskader eller skade på materiell.

Hund og katt

Hold av hunder og katter tillates dersom disse ikke er til urimelig sjenanse for de øvrige beboerne. Eks. høy og vedvarende bjeffing kan ikke tillates.

Husdyr skal ikke være på terrasse når husstandens medlemmer ikke er tilstede eller hjemme.

Det tillates ikke at hunder springer løse på sameiets område.

Skader som hunder eller katter gjør på personer, klær eller barns leketøy er hunde-/katteeier selv ansvarlig for, og må betale erstatning for.

Hunde-/katteeier er ansvarlig for at hunden/katten ikke griser til i trapper, ganger, gårdsplass eller friområde, og må selv sørge for at renhold og fjerning av ekskrementer og håravfall.

Vannkraner og vannledninger.

La aldri en vannkran stå åpen når et rom forlates.

Vaskemaskin/oppvaskmaskin skal kun brukes når en er tilstede i leiligheten.

Hovedstoppekran for vann er plassert og merket i alle vaskerom. Gjør deg kjent med hvor den er.

Hvis et rør springer lekk skal hovedstoppekran stenges umiddelbart og rørlegger kontaktes snarest for å utbedre rør (del) som er lekk.

Kast ikke ting/søppel i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir.

Sluker skal rengjøres en gang pr år for å hindre tiltetting.

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å se til at brannvarslere, komfyrvakt og brannslukkingsapparat er i orden i sin seksjon. Hvis ikke, meld fra strakt til styret.

Hvis sprinkler lekker eller sprinklerdyse blir slått av ved et uhell, stenges hovedkran for sprinkler som finnes på vaskerom. Gjør deg kjent med hvor den er. Meld straks fra til styret som kontakter rørlegger.

Stearinlys og åpen flamme må brukes med varsomhet. Slukk stearinlys og annen åpen ild når leiligheten forlates.

Brannsikkerhet i boder og garasjeanlegg.

Se vedlegg 15 Retningslinjer for felles garasjeanlegg.

Bygg 1: boder i korridor i 1. etg. som også er en rømningsvei med kun en utgang for beboerne i 1. etg. *Oppbevaring av brannfarlige væsker og gasser er strengt forbudt i bodene.*

I boder på terrasser er det forbudt å oppbevare brannfarlige væsker og gasser.

I garasjeanlegg bygg 1, er det forbudt å oppbevare brannfarlige væsker og gasser.

I garasjeanlegg og boder bygg 2, er det forbudt å oppbevare brannfarlige væsker og gasser.

Regler for søppel.

All søppel skal sorteres og pakkes godt inn i henhold til instruks fra HIM før det kastes i søppeldunk.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper) i søppeldunker.

Renovasjonsvesenet tar ikke med seg annet søppel enn det som er plassert i beholderen, eiere/ eventuelle leietakere må selv sørge for at større kolli, gamle møbler, kassert el. utstyr, kasser, pappesker og lignende blir kjørt bort.

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på en beboer kan tas opp direkte med styret. Styret tar kontakt med vedkommende i første omgang. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet.

Dersom du som sameier eller leietaker ønsker å levere en klage, leveres denne munnlegt/skriftlig til styret for behandling.

Dersom styret mottar klage(r) på seksjonseier/beboer som er til spesielt stor sjenanse for øvrige sameiere eller andre naboer, vil styret levere skriftlig klage til vedkommende. I verste fall kan grove eller gjentatte brudd på husordensreglene føre til utkastelse og pålegg om salg av eierseksjonen. Styret har myndighet til å ta nærmere avgjørd.

Vedlegg 15

Retningslinjer for felles garasjeanlegg

Brann i garasjeanlegg, særlig underjordiske, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig og at risikoen for brann er så lav som mulig.

«Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»

Brann – og eksplosjonsvernloven § 5.

Krav og retningslinjer for felles garasjeanlegg

- I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/ skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul og event et låsbart skap i stål.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass og brannfarlige væsker.
- Garasjeanlegg må enten ha håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Håndslukkeapparat må minst tilfredsstillende effektivitetsklasse 21A. Slukkeutstyret skal være tydelig markert med skilt.
- Tekniske installasjoner som slukkeutstyr, brannklassifiserte dører, brannporter, sprinkler, brannalarmanlegg, røykventilasjon etc. skal fungere som forutsatt og må kontrolleres jevnlig i henhold til lovverk.
- Garasjeanlegg skal normalt ha ledesystem (skilting) i samsvar med NS 3926 «Visuelle ledesystemer for rømning av byggverk.»
- Når det gjelder lading av el-biler skal dette kun gjøres på punkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

Bruker/eier er ansvarlig for at kravene og retningslinjene blir fulgt.

VEDTEKTER FOR SAMEIET LUNDAL PANORAMA.

1. Navn

Sameiets navn er LUNDAL PANORAMA.

1-1 Hva sameiet omfatter Eiendommen, gnr.71 , bnr. 469 i Tysvær kommune, ligger i sameiet mellom eierne av de 30 eierseksjonen som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i, jfr. Oppdelingsbegjæring datert 17.10.2012 tinglyst Alle seksjonene er boligseksjoner.

2. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

2-1 Rett til bruk Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Den enkelte seksjonseier har seksjonert 1 – en bod til sin leilighet ihht seksjoneringsbegjæring og eksklusiv bruksrett til 1- (2) parkeringsplass(er) i garasjeanlegg eller på uteområde, jfr tegning av 09.05.17.

2-2 Parkering Tildelte parkeringsplass(er) kan ikke selges men følger leilighet ved salg. Plasser kan leies ut innenfor sameiet (annen sameier), leieforhold opphører automatisk ved salg av leilighet. Den innbyrdes fordeling av plasser kan ikke endres av styret eller andre sameiere uten at partene er enige om det.

2) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet har 2stk HC-Parkeringsplasser. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret gir tilgang til bytte til HC-plass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt HC-plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare HC-Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

3) Ladepunkt for El-bil.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for El-bil og ladbare hybrid i tilknytning til den parkeringsplassen seksjonen disponerer. Etablering av ladepunkt skal tilknyttes seksjonens sikringsskap og må være i henhold til gjeldende lovverk for lading av El-bil og ladbar hybrid. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4) Bruk av felles garasjeanlegg

Bruk av felles garasjeanlegg bestemmes av Husordensregler og av Vedlegg 15

2-3 Bruksrett Bruksrett til terrasse har leilighet i første etasje som har utgang til terrasse begrenset til maks 3 meter ut fra bolig i boligens bredde.

2-4 Fellesareal Tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner, er fellesarealer.

2-5 Bruk Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad, og samtykke fra, styret.

Sist rev. på årsmøte 25. april 2022

2-6 Enerett til bruk Følgende seksjon har alene enerett til bruk av bestemt del av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 17

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1

Eneretten gjelder frem til 01.05.2049 (maksimalt 30 år)

2-7 Installasjoner Det er ikke tillatt å installere eller sette opp stamp, jacuzzi e.l. Basseng som veier opp til 150 kg (150 liter) er godkjent.

3. Sameiets formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet.

4. Rettslig råderett

4-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

4-2 a Salg, framleie av seksjon

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig for registrering ved salg, samt alle overdragelser. Leieforhold (framleie også korte leieforhold) skal Sameiets styre underrettes skriftlig med navn og tlf.nr på leietaker. Framleie utover 60døgn (korttidsutleie) er ikke tillatt. Seksjonseier skal sørge for at Husordensregler er overlevert og forstått og skal oversettes til det språk leietaker forstår. Formålet er å gjennomgå og sikre at det sentrale innholdet i skrevne regler for atferd som gjelder for beboere i sameiet er gjort.

4-2 b Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4-3 Brudd på Husordensregler og Vedtekter

Leietakers brudd på Husordensregler, Vedtekter og andre plikter vil regnes som utleiers (seksjonseiers) mislighold.

Sist rev. på årsmøte 25. april 2022

4-4 Seksjonseiers ansvar og plikter

Seksjonseier godtar uansett ervervetidspunkt for sin seksjon, reglene slik disse til enhver tid lyder, samt vedtak ang. Husordensregler eller Vedtekter som er truffet på årsmøte som bindene for seg. Ved salg skal selger av seksjon gjøre dette gjeldene for kjøpere.

4.5 Forkjøpsrett

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

5. Sameiermøtet

5-1 Myndighet

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

5-2 Ordensregler

Sameiermøtet godkjenner og fastsetter Husordensregler.

5-3 Tidspunkt for sameiermøtet

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

5-4 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameieren om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag som en seksjonseier ønsker å behandle på årsmøte.

(2) Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling, som sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens §35, tredje ledd - skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkalling skal også følge beretning med revidert regnskap.

5-5 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 5-4, 1. avsn.

På det ordinære sameiermøtet behandles:

1. Sameiets årsregnskap.
2. Valg av styremedlemmer
3. Budsjett
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

5-6 Varsel om og innkalling til Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene framsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli

Sist rev. på årsmøte 25. april 2022

behandlet.

5-7 Stemmerett og fullmakt

På sameiermøte har samtlige seksjonseiere stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

5-8 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

5-9 Vedtak på sameiermøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 5-5 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.

5-10 Vedtektsendring

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

5-11 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

5-12 Beslutninger Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 11.

6. Styret og dets vedtak

6-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet ledes av et styre som består av en styreleder og 2 andre medlemmer og med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Sist rev. på årsmøte 25. april 2022

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Årsmøtet kan avsette styret eller deler av styret uten særskilt grunn. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

6.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet samt styreinstruks. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

6-3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

6-4 Protokoll

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissens. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

6-5 Styrets vedtak

Styret er beslutningsdyktig når 2/3 deler av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

6-6 Representasjon og fullmakt

(1) Styret er tillitsvalgt og skal opptre på vegne av sameiet. Den personlige framferd i utøvelsen er viktig. Tillitsvalgt må opptre høflig, hensynsfullt og aktsomt i sin kontakt med beboere, leverandører og offentlige myndigheter.

(2) Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

(3) Styret er ansvarlig for forvaltning av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

7. Bruk av fellesareal

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvorledes fellesareal/fellesrom skal benyttes, med de begrensninger som følger av de nedenfor stående pkt. og pkt. 10 for de arealer som er undergitt eksklusiv bruksrett tillagt en/flere seksjonseiere alene. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesareal/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort innenfor de begrensninger som følger av pkt. 10.

8. Vedlikehold

8-1 Seksjonseier ansvar

(1) Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. For sameiets felles forpliktelser, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for sin sameiebrøk med de begrensninger/tillegg som måtte følge av pkt. 10.

Sist rev. på årsmøte 25. april 2022

(2) Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følge av vedtektene.

Sameierne er forpliktet til å vedlikeholde felles vann- og avløpsledning over tomten.

(3) Alle felles utbedrings- og vedlikeholdsarbeider som nevnt vedtas med alminnelig flertallsbeslutning i sameiermøtet.

(4) Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøte med 2/3 flertall, vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

8.2 Seksjonseier vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, ventilasjonsanlegg og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

9. Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass (feks knust/punktert glass), og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,

Sist rev. på årsmøte 25. april 2022

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også *årlig service av alle sprinkleranlegg og brannalarmsystemer* i seksjoner og fellesarealer. Batteri i røykvarsler byttes årlig. Batteri i komfyrvakt sjekkes årlig og byttes hvert partallsår. Brannslukningsapparater skal kontrolleres årlig og eventuelt erstattes.

(5) Alt arbeid som nevnt i punkt 9 skal godkjennes og bestilles av styret.

9-1 Adgang til boligen under vedlikehold/service Seksjonseieren skal gi adgang til boligen på bestemt tidspunkt, slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder, service, ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn, service og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen. Om seksjonseier ikke har mulighet til å gi adgang til kontrollen, plikter seksjonseier selv å følge opp kontrollen om ikke annet er avtalt med styret.

9-2 Erstatning

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet/sameier for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet/sameier.

10. Felleskostnader

10-1 Seksjonseiers forpliktelse

(1) Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle felleskostnadene som fordeles forholdsmessig på seksjon på grunnlag av sameierbrøken. Unntak er TV pakke for sameie fra Altibox og filterbytte i balansert ventilasjonsanlegg samt batteribytte i røykvarslere og komfyrvakt som blir fakturert pr. seksjon etter gjeldene avtaler forhandlet frem av styret.

(2) Eierne av leiligheter med balkong/terrasser er ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold av balkongen, slik at sluk/avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

(3) For skade på ethvert fellesareal kan styret, eventuelt de som har eksklusiv bruksrett og således vedlikeholdsplikt til det aktuelle fellesareal, kreve at den som har påført skaden eller på annen måte er ansvarlig for de som har påført skaden, bekoste reparasjon av denne.

10-2 Fellesforpliktelse vedlikehold

(1) Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 20. hver måned et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jfr. Pkt.8. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseieres side.

(3) De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sist rev. på årsmøte 25. april 2022

(4) For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

11. Seksjonseiers ansvar innvendig vedlikehold

(1) Seksjonseierne er selv ansvarlig for og betale alt innvendig vedlikehold av seksjon samt drift og vedlikehold av det som kommer i tillegg til den enkelte seksjonseiers bruksrett, jfr. pkt. 7 og 10. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

(2) Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

12. Ombygging

(1) Styret og seksjonseierne kan ikke motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av seksjonene. Seksjonen skal kun benyttes til boligformål. Ombygninger skal imidlertid i god tid før arbeidet tar til, skriftlig meddeles styret til orientering.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden, kan ikke foretas med mindre styret og eventuelt sameiermøtet har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

13. Forsikring

13-1 Eiendommen Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (Huseierforsikring – huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseier selv dekke med forsikring, samt innbo.

13-2 Erstatning

(1) Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og et eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte seksjonseiers sameierbrøk.

(2) Ved partiell skade av fellesareal etc. avgjør årsmøte eller ekstraordinært sameiermøte ved alminnelig flertall hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling iht. nærværende vedtekter.

(3) Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Dvs. at seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med evt. forsikringsbeløp. Evt. selvassurans som faller på sameiets forsikring skal dekkes av fellesutgifter.

14. Overdragelse, salg

Dersom en seksjon overdras, er kjøper solidarisk ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (husleie, evt. andre utgifter som årsmøte har bestemt), blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. overtakelsestidspunkt.

15. Mislighold - Pålegg om salg og fravikelse

15-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant

Sist rev. på årsmøte 25. april 2022

annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

15-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

15-3 Fravikelse

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelses-lovens kapittel 13.

16 . Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

16-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

16-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

17. Forholdet til eierseksjonsloven

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 22.06.2018.

Lundal Panorama 25.04.22

Sist rev. på årsmøte 25. april 2022

E-003

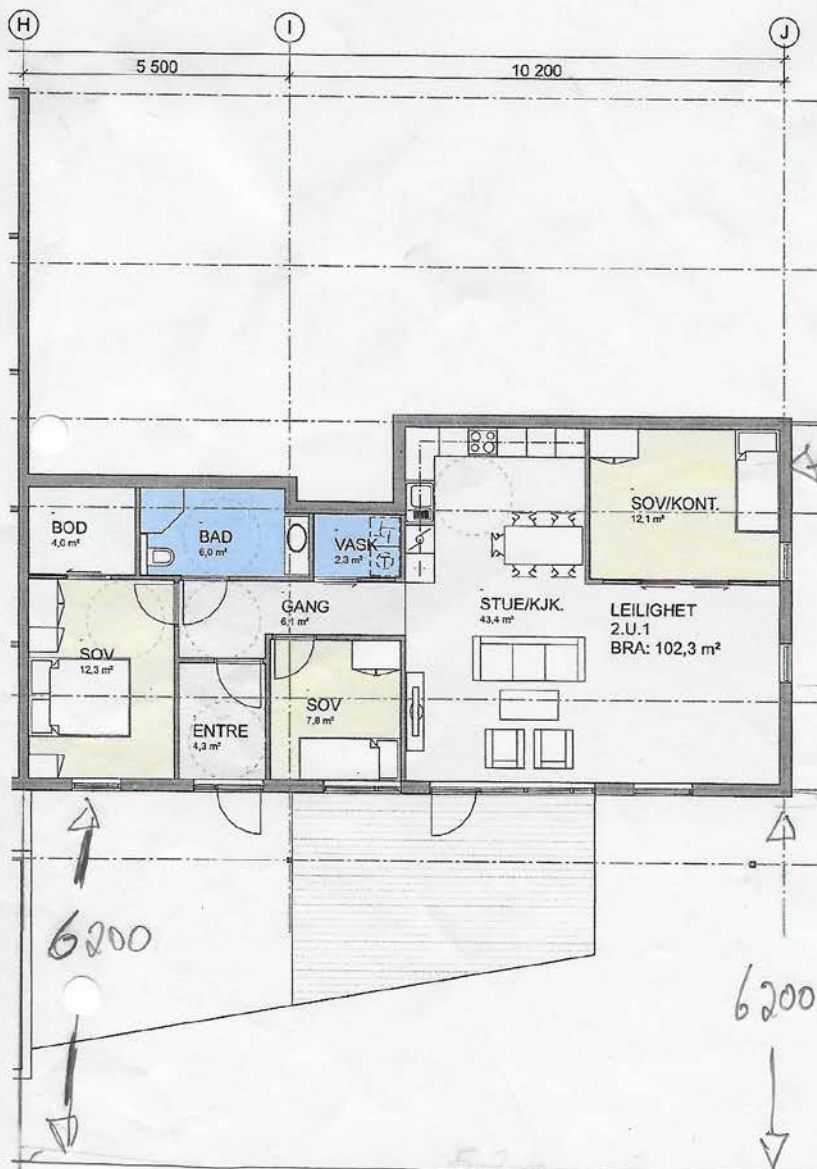
Enerett til bruk seksjon: 17

Dato:

Styreleder:

Nestleder:

Styremedlem:



A BYGGEMELDING

TEK

NIV

14.02.12

REVISJON:

CJLDER:

UTDRE:

KONTROLL:

DATO:

TILTAKSHAVER:

TEK:

NIV:

16.01.12

A. UTVIK AS

TILTAK:

LEILIGHETSBYGG FRAKKAGJERD

PROSJEKTNR.:

1142

TEGNING:

PLANTEGNING U. ETG.

TEGNINGSNR.:

A.12-4U

REVISJON:

A

VIKANES BUNGUM

MÅLSTOKK:

1:100



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Anlegg for lek
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

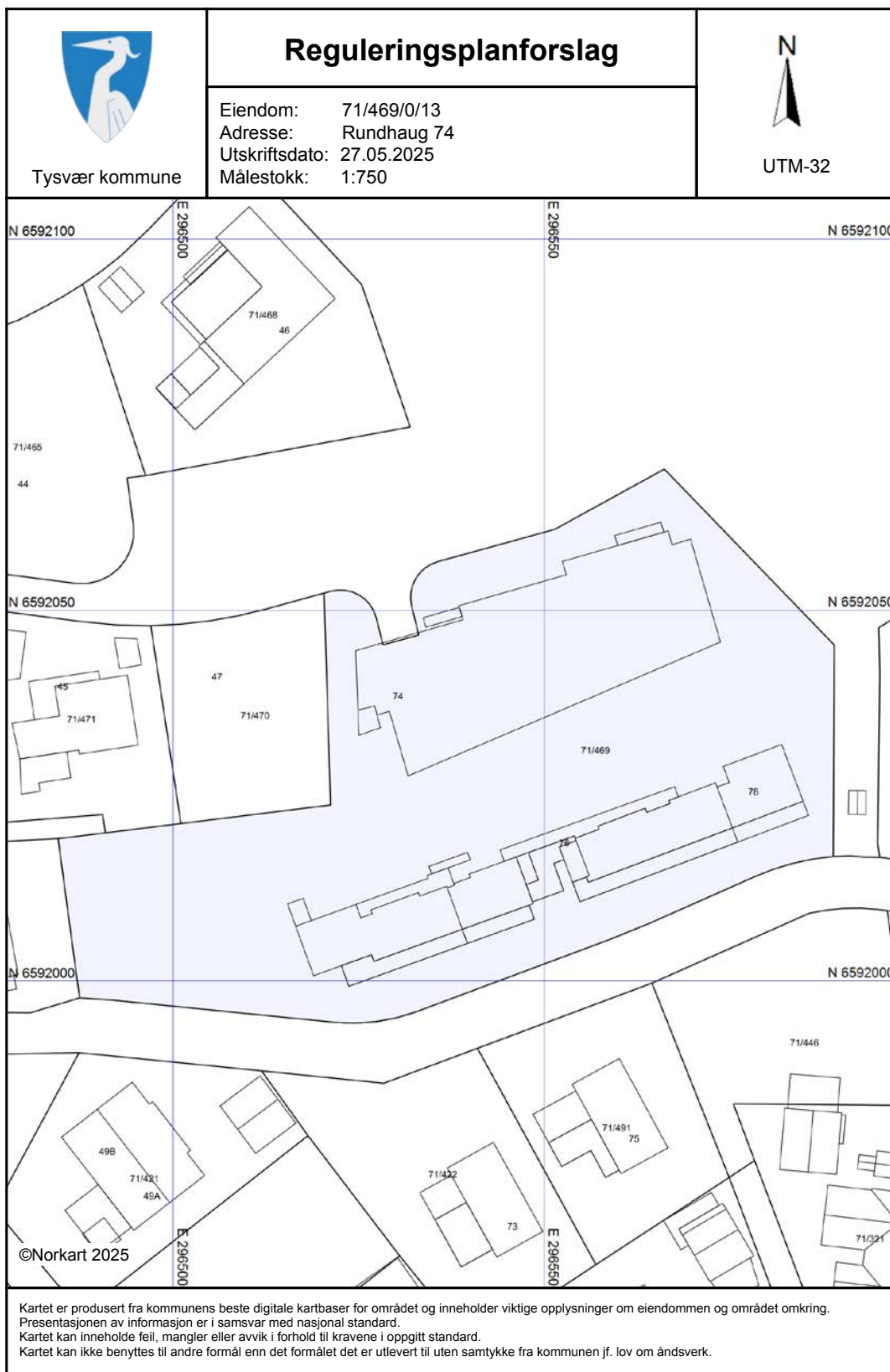
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i> Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål



Tegnforklaring

ambita

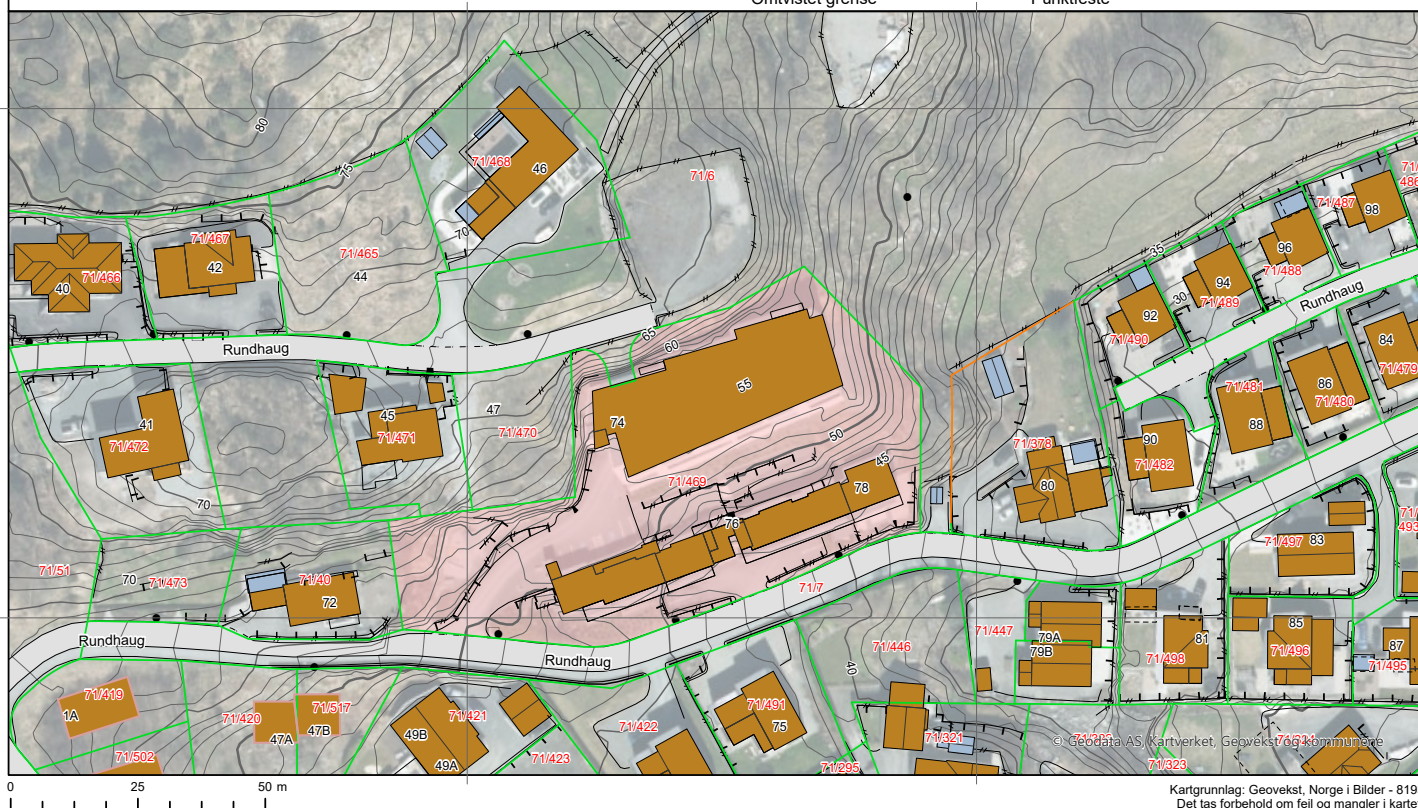
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/71/469/0/13

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2025



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

ambita

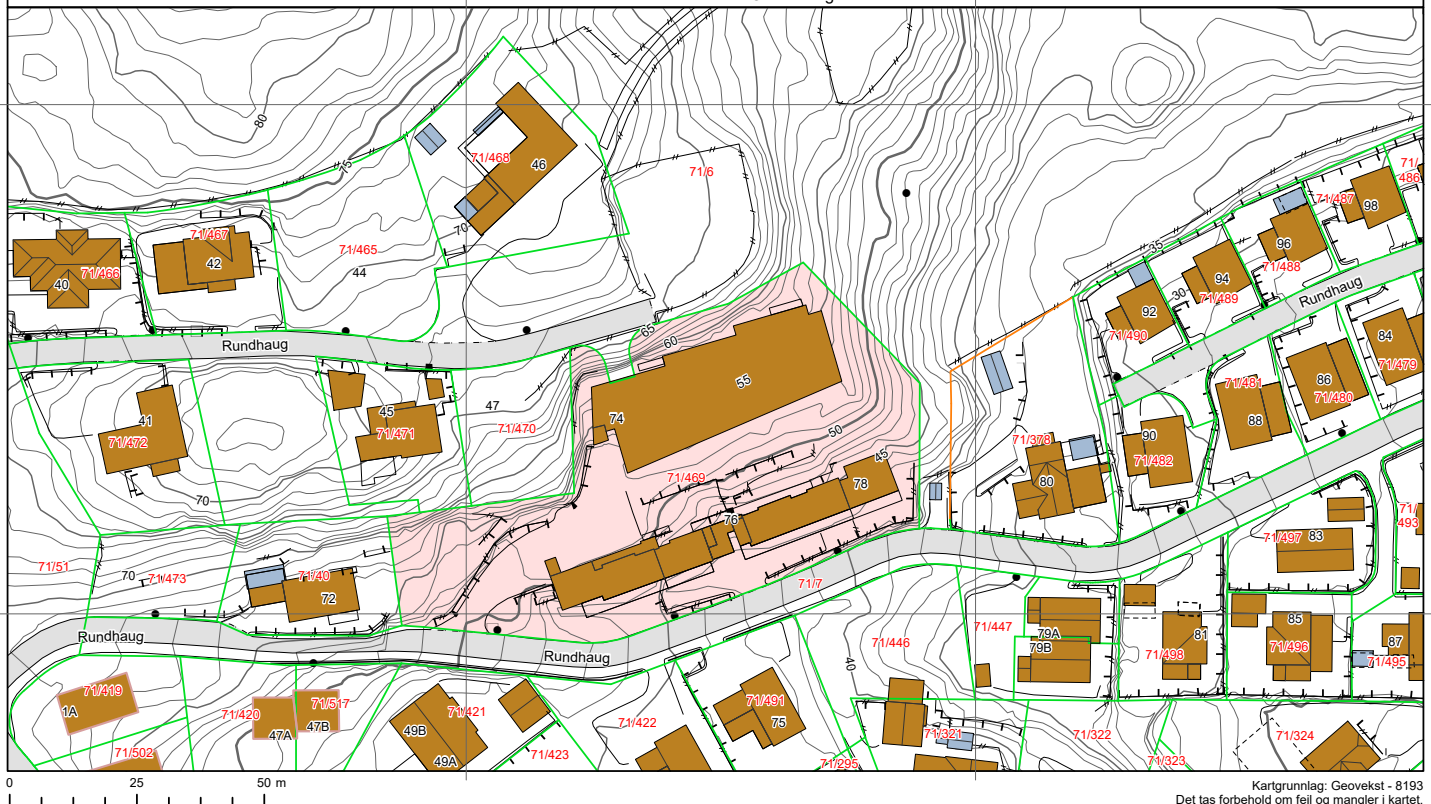
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/71/469/0/13

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø



TYSVÆR KOMMUNE



Foto: Tysvær kommune

KOMMUNEPLANEN 2019-2031

FØRESEGNER OG TABELLAR TIL AREALDELEN

Kommuneplanrevisjon for Tysvær kommune
Vedtatt 25.09.18 - Mindre endringer 18.02.2020
Planperiode 2019-2031

Arealdelen - Føresegner

1

INNHOOLD

1.	Planområde	4
2.	Verknad av kommuneplanen	4
3.	Definisjonar	4
4.	Føresegner og retningslinjer	6
5.	Generelle føresegner (pbl. §11-9)	6
6	Bygg og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)	9
6.1	Bustad	9
6.2	Skeiseid	10
6.3	Fritidsbustad	11
6.4	Sentrumsformål	13
6.5	Fritids- og turistformål	14
6.5.1	Reiselivsanlegg	14
6.5.2	Campingplassar	14
6.6	Næringsområde	16
6.7	Idrettsanlegg	16
6.8	Andre typar bygningar og anlegg	17
6.8.1	Naust	17
6.9	Uteoppholdsareal / leikeareal	18
6.10	Parkering	19
7	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 2)	19
7.1	Veg	19
8	Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)	20
9	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-område) (pbl. § 11-7 nr. 5)	20
9.1	Felles føresegner	20
9.2	LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate	21
10	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr.6)	22
10.1	Generelle føresegner	22
10.2	Småbåthamner	22
10.3	Yrkefjorden	23
10.4	Oppankring	24
10.5	Farleier	24
10.6	Akvakultur	24
11	Omsynssoner (pbl. § 11-8)	24
11.1	Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8a)	24
11.1.1	Generelle føresegner	24
11.1.2	Sikringssone langs gassrørleidning	24
11.1.3	Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatt	24
11.1.4	Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan	24
11.2	Sone med særlege krav til infrastruktur (pbl. § 11-8b)	25

11.3	Sone med særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8c)	25
11.3.1	Omsynssone for friluftsliv	25
11.3.2	Omsynssone for bevaring av naturmiljø	25
11.3.3	Omsynssone for bevaring av kulturlandskap og biologisk mangfald	25
11.3.4	Kjerneområde landbruk	26
11.3.5	Omsynssone for kulturmiljø	26
11.3.6	Omsynssone for funksjonell strandsone	26
11.4	Sone for bandlegging (pbl. § 11-8d)	26
11.4.1	Kulturminne og kulturmiljø	26
11.4.2	Bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover.	26
12	TABELLAR AREALBRUK.	28
	Tabell 1 - Bygningar og anlegg	28
	Tabell 2 - Kombinerte formål	29
	Tabell 3 - Bustader	30
	Tabell 4 - Spreidd bustadbygging	32
	Tabell 5 - Fritidsbustader	33
	Tabell 6 - Sentrumsformål	34
	Tabell 7 - Offentleg eller privat tenesteyting	34
	Tabell 8 - Fritids- og turistformål	35
	Tabell 9 - Næringsområder	36
	Tabell 10 - Idrettsanlegg	37
	Tabell 11 - Vindkraftverk	37
	Tabell 12 - Gravplass	37
	Tabell 13 - Naust	38
	Tabell 14 - Hamn	39
13	TABELLAR OMSYNSSONER	40
	Tabell 15 - Sone med særlege krav til infrastruktur	40
	Tabell 16 - Sone med særlege omsyn til friluftsliv (pbl §11-8c)	41
	Tabell 17 - Sone med særleg omsyn til bevaring av naturmiljø (pbl §11-8c)	42
	Tabell 18 - Sone med særleg omsyn til bevaring av kulturlandskap og biologisk mangfald (pbl §11-8c)	42
	Tabell 19 - Sone med særleg omsyn til bevaring av kulturmiljø (pbl §11-8c)	43
	Tabell 20 - Kjerneområde landbruk (pbl §11-8c)	44
	Tabell 21 - Sone med særleg omsyn til funksjonell strandsone (pbl §11-8c)	44
	Tabell 22 - Sone for bandlegging i påvente av planvedtak (pbl §11-8d).	45
	Tabell 23 - Sone for bandlegging (pbl §11-8d). Naturvernområde.	46
	Tabell 24a - Sone for bandlegging (pbl §11-8d). Friluftsområde	47
	Tabell 24b - Statlig sikra friluftsområde	47
	Tabell 25 - Sone for bandlegging (pbl §11-8d). Kulturminne	48
	Tabell 26 - Gjeldande reguleringsplanar	49

1. Planområde

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningslova) (pbl.) § 11-5. Planområdet omfattar heile Tysvær kommune og er vist med plangrense på plankartet.

2. Verknad av kommuneplanen

Arealdelen av kommuneplanen omfattar planbeskriving, føresegner, retningslinjer og plankart. Føresegnene og plankartet er rettsleg bindande og utforma i medhald av plan- og bygningslova (pbl.) av 2008.

Kommuneplanen og kommunedelplan kulturminner skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, jf. pbl. § 11-6. Tiltak etter lova må, om ikkje anna er bestemt, ikkje vera i strid med arealbruk eller føresegner som er gjevne i planen. Det same gjeld tiltak som kan vera til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen. Arealdelen til kommuneplanen skal visa hovudtrekka i arealdisponeringa, rammer og vilkår for kva som gjeld for nye tiltak, ny arealbruk og viktige omsyn kommunen må ta når han disponerer areala. Av planbeskriving, føresegner og plankart går det fram korleis nasjonale mål og retningslinjer, og dessutan overordna planar for arealbruk blir ivarettatt, jf. pbl. § 11-5. Plankartet viser hovudformål og omsynssoner for bruk og vern av areala.

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

Kartutsnitta delplan 1 til og med delplan 7 i målestokk 1:10000 og delplan 8 i målestokk 1:12000 viser den juridisk bindande arealbruken. I resten av planområdet viser hovudplankartet i målestokk 1:50 000 den juridisk bindande arealbruken.

Der det blir vurdert nødvendig, skal det i arealdelen av kommuneplanen visast omsyn og restriksjonar som har verknad for bruken av areal. Omsyn og tilhøve som inngår i pbl. § 11-8, andre ledd bokstav a til f, skal markerast i arealdelen som omsynssone med tilhøyrande føresegner og

retningslinjer. Det kan visast fleire soner for same areal.

3. Definisjonar

Plan- og bygningslova vert forkorta og omtala som pbl. Pbl. er det heimelsgrunnlaget som blir brukt i kommuneplanssamanheng. Alle tilhøve i kommuneplanen som handlar om plankart og føresegner, skal ha heimel i pbl

Arealdelen av kommuneplanen viser hovudtrekka i korleis areala skal brukast og vernast. I dette ligg kva viktige omsyn som skal liggja til grunn ved disponering av areala, og korleis areala skal disponerast samla sett for å oppnå måla for samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner, retningslinjer og ei planbeskriving med konsekvensutgreiing med risiko- og sårbarheitsanalyse for nye utbyggingsareal, jf. pbl. § 4-2, andre ledd og § 4-3, første ledd. Ein vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5. Plankartet og føresegnene er bindande for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6.

Kommunedelplan kan vere ein arealplan for eit delområde eller ein temaplan. Slike delplanar bør omfatte dei utfyllande føresegnene som lova gjev adgang til, og kan til dømes gjelde for ein tettstad, hytteområde, kystsona, fjellområde eller liknande.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande beskriving og føresegner som fastlegg bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnad. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering, pbl. §§ 12-2 og 12-3.

Områderegulering er ei planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn det naudsynt å utarbeida slik reguleringsplan for eit område av verneomsyn eller for å leggja til rette og setja rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Å utarbeida områdeplan er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlata til andre myndigheiter eller private å utarbeida forslag til områderegulering.

Detaljregulering vert nytta for å følgja opp og konkretisera overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller

områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeida detaljregulering.

Konsekvensutgreiing (KU) er ei særskild vurdering og beskriving av planens verknad for miljø og samfunn. Utgreiinga skal sikra at desse verknadene blir tatt i betraktning under planlegging av tiltak og når det blir teke stilling til om, og eventuelt på kva vilkår, tiltaket kan gjennomførast. Pbl. set krav til KU for regionale planar og kommuneplanar med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, og for reguleringsplanar som kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn.

ROS-analyse er ein analyse av risiko og sårbarheit. Analysen skal gje grunnlag for å førebyggja risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskeskapt risiko og sårbarheit.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område. Avtalen har sitt grunnlag i kommunen si planmyndigheit etter plan- og bygningslova, som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan.

Rekkefølgjekrav er krav som vert stilt i kommuneplan eller reguleringsplan for å sikre tilstrekkeleg kapasitet på infrastruktur m.m. før vidare utbygging vert tillate. Utbygging kan først settast i gong etter at rekkefølgjekrava er løyst. Utbyggingsinteresser kan inngå avtale om felles utbygging og finansiering for å løyse rekkefølgjekrav.

Nødvendige tiltak i landbruket er definert som i rettleiar Garden som ressurs, H-2401.

Hytter er fritidsbustader nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem som hovudregel inn under arealformålet fritids- og turistformål.

Næringsområde er område som er nytta til industri, handverks- og lagerverksemd. Næringsverksemd som er nemnd som eige formål i lova, som til dømes kjøpesenter, forretning, tenesteyting, er ikkje rekna under næringsområde.

Småbåthamn er eit område i og ved sjø/vatn kor infrastruktur, adkomst og organisering legg til rette for fast og sikker fortøying av båtar inntil ca 40 fot. Ei småbåthamn har minimum 20

båtplassar og har vanlegvis deling av investerings- og driftskostnader, felles reglement, renovasjon, driftsansvar, parkering m.m.

Småbåtanlegg er eit felles bryggeanlegg for nærmare angitte brukarar, som oftast nærliggande bustad- og fritidseigedomar. Er av mindre storleik enn ei småbåthamn.

Naust er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Bygningar for næringsverksemd som til dømes fiskeri, fiskeoppdrett og gardsturisme/reiseliv inngår ikkje i denne kategorien. Naust skal ikkje nyttast til opphald eller overnatting.

Naustområde er eit område som er disponert til naustbygging i kommuneplankarta.

Naustmiljø kan vere eit område med fleire eksisterande naust, uavhengig av arealformål.

Leikeareal er areal som er sett av til leik, medan **leikeplass** er areal som er opparbeidd til leik, til dømes med fallunderlag og leikeapparat. Leikeplass kan inngå i leikeareal.

Samleveg vil seia sambandsvegar innanfor område og tettstader, industrivegar og vegar med busstrafikk.

Tilkomstvegar vil seia bustadvegar og stikkvegar i industriområde.

Strandsona er det arealet som ligg i 100-metersbeltet langs sjøen, og som vert omfatta av pbl. § 1-8; forbod mot tiltak o.l. langs sjø og vassdrag.

Funksjonell strandsone er den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vere smalare eller breiare enn 100-metersbeltet. Funksjonell strandsone er vist som omsynssone i plankarta.

Universell utforming vil seia at produkt, byggverk og uteområde som er i allmenn bruk, skal utformast slik at alle menneskjer skal kunna nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er, utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

MUA er minste uteoppshaldsareal. Arealet skal vera godt eigna til leik, opphald og rekreasjon og omfattar den ubygde delen av tomta som ikkje er avsett til trafikkareal. Restareal og areal avsett til fellesfunksjonar som avfallshandtering, sykkelstativ

og liknande er ikkje eigna til opphald og reknast ikkje med. Areal til private uteplassar reknast ikkje med, jf. TEK 17.

BYA er bygd areal og er det arealet som bygningen opptar i terrenget. I bygd areal reknar ein også med parkeringsareal, overbygd areal, utkraga bygningsdelar og konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 0,5 m over gjennomsnittsnivået i terrenget, jf. TEK 17.

BRA er bruksareal og er arealet målt ved innvendig yttervegg i alle måleverdige etasjar, jf. TEK 17.

Forskrift om tekniske krav til byggverk er forkorta til. **TEK 17.** Sjå og veileder grad av utnytting.

4. Føresegner og retningslinjer

Føresegner til kommuneplanen er juridisk bindande og skal ved behandling av tiltak og planar utgjera heimelsgrunnlaget for vedtak, jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11. Avvik frå føresegnene må handsamast som dispensasjonssak, jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2.

Retningslinjer er rådgjevande, men ikkje juridisk bindande, og gjev ikkje sjølvstendig heimel for vedtak. Dei er hovudsakleg utfyllande og gjevne for å visa korleis kommunen vil bruka føresegnene ved behandling av tiltak og planar. Planbeskrivinga inneheld retningslinjer for utvikling og utbygging av kommunen.

I teksten nedanfor har dei juridisk bindande føresegnene **lys brun** bakgrunn. Annan tekst er utfyllande retningslinjer og føringar. Føresegner og retningslinjer er inndelte etter arealbruksformål og omsynssoner, jf. inndelinga i plan- og bygningslova.

Tabellar med oversikt over disponible areal er samla bak i heftet.

5. Generelle føresegner (pbl. §11-9)

PLANKRAV

1. Innanfor planlagde byggjeområde kan utbygging eller arbeid og tiltak som er nemnde i pbl. § 11-7 nr. 1 og nr. 2, og likeins frådelling

til slike føremål, ikkje setjast i verk før området inngår i ein reguleringsplan. Reguleringsplanen skal visa plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder og terrenghandsaming, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.

2. Alle nye reguleringsplanar med utbyggingsområde mindre enn 100 meter frå vatn skal visa byggjegrænse mot vatnet, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. For område med byggjegrænse i strandsona skal det ikkje byggjast nærare vatn enn til byggjegrænsa, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
4. For Aksdalsvatnet, Fuglavatnet og Grindevatnet er byggjegrænsa til vatnet satt til 30 m, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
5. Utbyggingsavtala skal sikre gjennomføring av planen og tilhøyrande rekkefølgjeføresegner. I samsvar med plan skal utbyggingsavtala fastsetje endeleg bustad andel for bustadsosialt føremål, talet på bustader, bustadens minste/største størrelse og bruk av fortrinnsrett til å kjøpe ein andel av bustadane til marknadspris. Utbyggingstakt som tek i vare teknisk planlegging og gjennomføring og som sikrar gjennomføring i samsvar med tilgjengeleg eksisterande og ny tilført skulekapasitet fastsettast i forhandlinga om utbyggingsavtala. Utbyggingsavtalar skal sikre gjennomføring av reguleringsplanar med tilhøyrande rekkefølgjeføresegner. Det kan inngåast utbyggingsavtale for gjennomføring av områdereguleringsplanar og detaljreguleringsplanar jf. pbl. § 11-9 pkt. 2 og 8 jf. § 17-2.

REKKEFØLGEKRAV OG UTFORMING

6. Areal sett av til bygg og anlegg, jf. pbl. § 11-7 nr. 1, skal ikkje takast i bruk før veg, vass- og avløpsanlegg, energiforsyning og trafikkikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar er etablert. Det skal sikrast tilfredstillande passasje for køyrande og mjuke trafikantar i anleggsperioden, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
7. Utbygging kan ikkje finne stad før det er kapasitetsdekning på sosial infrastruktur som skule og barnehage. Dette skal følgjast opp i reguleringsplan.
8. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, bygningar og uteområde skal det sikrast godt tilgjenge for alle befolkningsgrupper i samsvar



Fjorland. Foto: Tysvær kommune

med dei tilgjengekriteria som er nedfelte i vegnormalane og byggeteknisk forskrift. Bygningar og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle menneske i så stor utstrekning som mogleg utan trong for tilpassing eller spesiell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

9. Reguleringsplanar i sentrums- og bustadområder skal innehalde rekkefølgjekrav som sikrar tilrettelegging og opparbeiding av omkringliggende overordna grøntstruktur.
10. Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar utførte i varige materiale og godt gjennomarbeidde detaljar. Det skal visast særleg omsyn ved plassering og utforming av bygg som er eksponerte i landskapet. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast mest mogleg, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

OVERSKOTSMASSE OG MATJORD

11. Ved utarbeiding av reguleringsplanar for nye byggjeområde skal det gjerast greie for korleis deponering av overskotsmasse skal løysast. Før det blir gjeve løyve til nybygg, skal det liggja føre godkjent plan for deponering av overskotsmasse frå byggjeområda. Det skal òg liggja føre godkjenning av deponeringa etter anna relevant lovverk, som til dømes jordlova, lov om forureining ofl., jf. pbl. § 11-9 nr. 8.

12. Matjord frå nye godkjente byggjeområde skal skiljast frå andre jordmassar, og nyttast som ressurs for vidare matproduksjon i jordbruksområde, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
13. Ved omdisponering av meir enn 3 dekar samanhengande dyrka mark skal det opparbeidast nytt dyrka areal med tilsvarande storleik og kvalitet. Nydyrking skal som hovudregel skje i tilknytning til det gardsbruket som tapar dyrka mark og krev godkjenning etter nydyrkingsforskrifta, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
14. Ved tiltak der ein skal ta ut meir enn 10000 m³ med massar er dette konsesjonspliktig og må meldast til Direktoratet for mineralforvaltning.

TRYGGINGSTILTAK OG KLIMATILPASSING

15. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det takast omsyn til forskrift om miljøretta helsevern.
16. For tiltak som ligg i område der tilgjengeleg aktsemdskart for steinsprang, skred eller flaum eller andre høve tilseier potensiell naturrisiko, skal det utarbeidast faresonekart, jf. pbl. § 11-9 nr. 8.
17. I 100-metersbeltet langs sjøen, og for område langs vassdrag inntil 50 m frå strandlinje målt i horisontalplanet ved høgste vanlege flaumvasstand, skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8.
18. Ved tiltak i strandsona skal det takast omsyn til nivået for 200-års stormflo. Underkant golv i opphaldsrom skal ikkje etablerast lågare enn kote +2,5 m. Fundament og lager kan etablerast lågare så fram til at konstruksjonen er dimensjonert for 200-års stormflo, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
19. Nye bygg skal liggja over nivået for 200-årsflaum inkludert tillegg for klimaendringar, og vassveggar og overvatnsystem skal dimensjonerast for dette, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
20. Overvatn skal handsamast ved kjelda med lokal infiltrasjon og fordrying etter behov. Ny utbygging skal ikkje medføre auka avrenning til vassdrag. Eit aktuelt verkemiddel for å unngå flaumproblem er lokal infiltrasjon eller lokalt fordrygingsanlegg. Det vert krevd separat system for avløp og overvatn. Opne løysingar skal nyttast der det er praktisk mogleg.



Føroland. Foto: Tysvær kommune

21. Handsaming av overvatn skal vere eit utgreiingstema ved alle planar for utbygging. Ny utbygging skal ikkje medføre auka utslepp til vassdrag i form av forureining, inkludert partiklar og næringssaltar, som kan negativt påverke vasskvaliteten og biologien i heile eller delar av vassdraget.

RETNINGSLINJER BARN OG UNGE

22. Der det ligg føre barnetråkkregistrering, bør dette takast omsyn til ved planlegging av alle tiltak. Dersom nye tiltak vert starta opp i område der det ikkje er gjennomført registrering, bør dette gjennomførast i samband med reguleringsarbeidet, jf. pbl. § 11-9 nr. 8.

RETNINGSLINJER UTFORMING

23. For alle reguleringsplanar skal det utarbeidast vegetasjonskart som viser vegetasjon og landskap ein skal verna om, og eventuell nyplanta vegetasjon, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8.
24. Ved regulering av nye byggjeområde skal ein leggja vekt på tiltak som kan redusera samla energibruk. Bruk av fornybare energikjelder skal prioriterast, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 8.

25. Det skal takast omsyn til klimatiske tilhøve, inkl. sol, vind, kaldras og liknande. på ein slik måte at ein reduserer energiforbruket mest mogleg, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

RETNINGSLINJER KULTURMINNER

26. Kommunen plikter å sende søknad om riving eller vesentleg endring av freda bygg/anlegg og ikkje freda bygg/anlegg oppført før 1850 til vedkommande myndighet seinast fire veker før søknad vert avgjort. Vedtak om riving eller vesentleg endring av slike byggverk og anlegg skal sendast umiddelbart til vedkommande myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentleg endring, jf. kulturminnelova § 25.
27. Kulturminne i planområdet skal så langt som råd takast vare på, dette gjeld også moderne kulturminne som ikkje er verna etter kulturminnelova samt skipsfunn. Så langt som råd er, skal steingardar og andre kulturminne inngå som ein del av utforminga av dei ulike områda. Kommunen kan setja krav til fagleg vurdering dersom det er tvil om verdien eit objekt eller eit område har som kulturminne, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.
28. Til automatisk freda kulturminne høyrer minimum 5 meter sikringssone, jf.

kulturminnelova § 6. Når ein vurderer tiltaket, bør ein vurderer eit større areal kring det verna området eller minnet, fordi det kan utgjera ei viktig ramme for å kunne tolke og forstå i kva samanheng kulturminnet vart til, kva ressursar som vart utnytta, og kva samfunnsstruktur som tidlegare rådde i området, jf. pbl. § 11- 9 nr. 7.

29. Kjente kulturminne finn ein i kommunens kulturminneplan og på temakart-rogaland.no. Føresegnene i kulturminnelova gjeld òg for ikkje kjente automatisk freda kulturminne.

RETNINGSLINJER VAKRE LANDSKAP

30. Innanfor områder registrert som Vakre landskap i Rogaland bør det leggst særleg vekt på landskapstilpassing i utforming og plassering av nye bygg.

Føresegner til arealformål (pbl. § 11-7)

6. Bygg og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

1. Moglege formål for BA2 Eikje skule er bustad, fritidsbustad, kulturformål, fritids- og turistformål, næring, eller ein kombinasjon av desse, jf. pbl. § 11-9 nr. 1. Kommunen kan krevje reguleringsplan i samband med bruksendring.
2. Det skal utarbeidast felles kommunedelplan eller områderegulering for område BA4 og BA5 Tysværvåg, BA6, BA7, OR3 og N14 Slåttevik, og omkringliggjande område, jf. pbl. § 11-9 nr. 1. Det skal òg regulerast eit fullverdig toplan kryss E39–fv. 780, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. I område BA4 Bjørnsvik kan det setjast av areal til skule, idrettsanlegg og friområde, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Området skal nyttast til offentlege formål, jf. pbl. § 11-10 nr. 3.
4. I område BA5 Tysværvåg kan det setjast av areal til offentleg eller privat tenesteyting, idrettsanlegg og bustad, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
5. I område BA6 Slåttevik kan det setjast av areal til sentrumsformål og offentleg eller privat tenesteyting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. I område BA7 Slåttevik kan det setjast av areal

til sentrumsformål, bustad, og noko offentleg eller privat tenesteyting, til dømes barnehagar, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

7. Det skal ikkje setjast i gang bustadbygging på BA7 Slåttevik før 70 % av B54 er utbygd.
8. BA9 Stranda skule kan nyttast til kulturformål, fritids- og turistformål, eller ein kombinasjon av desse, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.

Kombinererte formål

1. Område BA12 Grinde kan nyttast til idrettsanlegg og offentleg eller privat tenesteyting.
2. Område BA10 Hinderåvåg skal nyttast til kombinert sentrums- og bustadformål. Det skal ikkje byggjast meir enn to nye frittliggjande bustader på området, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. Område BA11 Hinderåvåg kan nyttast til fritidsbustader eller næring, der næring er avgrensa til kontor, hotell, bevertning og anna reiselivsrelatert serviceverksemd. Det skal utarbeidast felles reguleringsplan for BA11 og N17.
4. Område A-8.3 og 5 Gismarvik kan nyttast til naust og småbåthamn.
5. Område C-20.5 Longøy kan nyttast til småbåthamn, naust og fritids- og turistformål.

6.1 Bustad

1. Formålet gjeld byggjeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalda rekkefølgjekrav som sikrar at veg, vatn, avløp, renovasjon, trafikksikker skuleveg, leikeplassar og anna naudsynt infrastruktur er opparbeidde og ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve for bustader, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
3. Tilkomstvegar mellom bustader og leikeplassar skal vera trafikksikre og universelt utforma, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
4. Det skal tilretteleggjast for minimum to biloppstillingsplassar per bueining større enn 50 m², og minimum ein biloppstillingsplass per bueining opp til 50 m². Bilar må kunna snu på

eigen grunn dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan. For nye bustadfelt skal det i tillegg setjast av areal til felles gjesteparkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

5. Frittliggjande garasje skal ha maks BRA 50 m², jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. Innanfor område der det skal byggjast meir enn ti bueiningar i konsentrert form, skal det setjast av areal til felles parkering og sykkelparkering. Arealet kan visast i plankartet, eller det kan stillast krav til at dette skal løysast i parkeringskjellar eller liknande. Lokalisering av større parkeringsplassar skal skje i nær tilknytning til køyrevegnett. Innanfor områda skal det òg setjast av areal til felles oppsamlingsplassar/henteplassar for avfall, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
7. Maksimal utnyttingsgrad i område med reguleringskrav skal fastsetjast gjennom plan, jf. pbl. § 11-9 nr. 8.
8. Område B2 på Susort skal ikkje byggjast ut før det er etablert tilstrekkeleg tilgang på vatn og kapasitet avløp, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
9. For områda B23 og B24 i Aksdal skal turvegar og anna opparbeiding og tilrettelegging for allmenn bruk av omkringliggjande friluftsområde gjennomførast parallelt med utbygging, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
10. For områda B41 og B42 på Førland skal bygging ikkje skje før tilstrekkeleg tilgang på vatn er etablert, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
11. For område B43 på Padlane kan utbygging skje etappevis. Utbyggingstakt skal tilpassast kapasitet på vatn og avløp. Utbyggingsetappar skal avklarast med Tysvær kommune, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
12. Område B73 Skjoldastraumen skal ikkje byggjast ut før det er etablert tilstrekkeleg kapasitet på avløp, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
13. Rekkefølgje og utbyggingstakt vert fastsatt i Tysvær kommune sin utbyggingsstrategi og bustadbyggeprogram. I dei delane av kommunen der det ikkje vert lagt særlege føringar, er hovudprinsippet at dei områda som er regulert og byggemodna vert bygd ut før ein startar byggemodning av nye områder, og

at områda nær bygdesentra vert bygd ut før områder lenger vekk.

RETNINGSLINJER

14. I skrått terreng bør bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan eller halvetasjar for å tilpassast terrenget, jf. pbl. § 11-10 nr. 2. Med skrått terreng meiner ein der terrenget fell minst 1,5 m i huset si breidde.
15. Minst 50 % av nye bustader bør ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet slik at dei vert tilgjengelege bueiningar i samsvar med teknisk forskrift (TEK 10). Hovudfunksjonar er definerte som stove, kjøkken, soverom, bad og toalett. Detaljregulering skal visa kva for bustader som skal vera tilgjengelege bueiningar. Unntak kan gjevast der topografien gjer det særers vanskeleg å oppfylle desse krava, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
16. I eldre reguleringsplanar med utnyttingsgrad lågare enn 35 % BYA kan det opnast for tilbygg og garasjar med BRA opp til 50 m², så fram til at total utnyttingsgrad ikkje overstig 35 % BYA. Tilbygg og garasje skal ha ei utforming og takvinkel tilpassa hovudhuset.
17. Bueiningar skal ikkje ha einsidig orientering mot nord eller aust, jf. pbl. § 11-10 nr. 2.

6.2 Skeiseid

1. I tillegg til dei generelle føresegnene for dei ulike arealformåla gjeld følgjande føresegner for områda B18, OP3 og S1 Skeiseid, jf. pbl. § 11-9.
2. Det skal utarbeidast felles områderegulering, OR1, for områda B18-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9, OP3-1, 2 og 3, S1 og n1, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.
3. Det skal utarbeidast felles områderegulering, OR2, for områda B18-10, 11 og 12 og OP3-5, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.
4. Områdereguleringsplanane skal innehalda formål med utnyttingsgrad, infrastruktur, parkeringsanlegg, leikeareal, turvegar og grøndrag, jf. pbl. § 11-9 nr. 1. Kollektivtrasear og busshaldeplassar skal sikrast i områdereguleringane. Det skal sikrast gode gang- og sykkel samband fram til haldeplassane, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.

5. OR2 skal ikkje byggjast ut før 80 % av OR1 er utbygd, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
6. B18-5 skal ikkje byggjast ut før 80 % av B18-3 er utbygd, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
7. B18-6 og B18-9 skal ikkje byggjast ut før 80 % av B18-8 er utbygd, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
8. Områdereguleringane skal innehalda rekkefølgjekrav som sikrar utbygging frå nord mot sør. Nordre sløyfe av kollektivaksen IS5 skal vera klar til bruk når til saman 50 % av B18-3 og B18-7 er byggjemodent. Søre sløyfe av kollektivaksen IS5 skal vera klar til bruk når 50 % av B18-8 er byggjemodent, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
9. Innanfor område B18-1, 2, 3, 7, 8 og 10 skal det byggjast ut med ein tettleik på minimum 3,0 bustader per dekar. Område B18-4 skal byggjast ut med ein tettleik på minimum 2,5 bustader per dekar. Innanfor område B18-5, 6, 9, 11 og 12 skal det byggjast ut med ein tettleik på minimum 2,0 bustader per dekar, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
10. Nødvendig infrastruktur, grøntområde, leikeareal og turvegar i og rundt kvart enkelt utbyggingsområde skal opparbeidast seinast parallelt med utbygging av området, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
11. Det skal leggjast til rette for trafiksikker kryssing av Høievegen ved S1, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
12. På B18 Skeiseid skal det ikkje byggjast meir enn 100 bustader før det er dokumentert tilstrekkeleg kapasitet for av- og påkøyrse til E134. Dette inkluderer kapasitet på tilkomstvegar mellom B18 og E134, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
13. Det er tillate å etablera flytebyggjer i hamneområda knytte til naustområde n1. Ålmenta skal ha uhindra tilgang til området. Parkeringsplass tilhøyrande anlegget skal vera ferdig opparbeidd før anlegget kan takast i bruk, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
14. Alle vassdrag med tilhøyrande strandsone skal så langt som mogleg oppretthaldast som naturområde. Tilrettelegging for friluftsmål kan tillatast, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.



Frakkagjerd og Skeiseid. Foto: Tysvær kommune

RETNINGSLINJER

15. Våtmarksområdet NM5 Svarteløkjen bør bevarast som lokalt naturvernområde. Ved regulering og i den vidare planlegginga bør det sikrast at vassnivå og tilrenning blir endra minst mogleg. Opparbeiding av tilgrensande områder bør skje på ein skånsam måte, og slik at ikkje forureining mellom anna frå overvatn blir leidd til våtmarksområdet. Det bør ikkje førast opp bygg eller anlegg innanfor området. Det bør heller ikkje gjerast terrenginngrep eller andre arbeid eller tiltak. Turveg gjennom området kan tillatast så lenge han ikkje endrar naturmiljøet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

6.3 Fritidsbustad

1. Formålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. Det skal ikkje skillast ut hyttetomter større enn 1000 m². Nausttomt knytt til same matrikkeleining kjem i tillegg.
3. Ein fritidsbustad skal ha maksimum storleik (BYA) 135 m² utanfor 100-metersbeltet, og 90 m² innanfor 100-metersbeltet. Arealet kan vere fordelt på 2 bygg med inntil 8 m avstand. Det minste bygget skal ikkje vera større enn BYA 20 m². Naust og parkeringsplass vert ikkje rekna inn i arealet. Ved byggjesøknad skal eksisterande og framtidig terreng visast på fasadeteikningane. Byggjesøknad skal også ha kart som viser parkeringsplass og eventuelt båt plass, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.



Foto: Tysvær kommune

4. Hytter med saltak skal ha maks gesimshøgde 4 m, og maks mønehøgde 5,5 m. For hytter med pulttak skal maks gesimshøgde på lågaste gesims vere 4 m, og maks gesimshøgde høgaste gesims vere 5,9 m. Hytter med flatt tak skal ha maks høgde 4 m. Takvinkelen skal ikkje vera større enn 40°, og helling på taket skal følgje terrenget, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Høgde vert fastsett ut frå ferdig planert terreng.
5. Det skal vera minimum ein biloppstillingsplass per hytte. Parkering kan skje på eigen grunn, eller på felles parkeringsplass, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. For eksisterande hytteområde utanfor strandsona, jf. pbl. § 1-8, som heilt eller delvis er utbygd utan interne tilkomstvegar, kan vegtilkomst avklarast ved reguleringsendring. Det skal dokumenterast ei heilskapsvurdering av området under eitt, og tal på interne vegar skal minimaliserast. Ein skal fortrinnsvis etablere felles tilkomstvegar med tilhøyrande felles parkeringsplass. Vegar skal etablerast naturleg i terrenget i reverserbar standard, utan sprenging eller asfaltdekke, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.
7. Hytteområde skal lokalisert slik at bygningar og anleggsmessige inngrep ikkje vert dominerande i landskapet. Store skjeringar skal unngåast. I skrånande terreng skal skjeringar og fyllingar vere tilnærma like. Fjernverknad sett frå sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenterast.
8. Taktekking med sterke fargar eller reflekterande overflate, til dømes glatte metallplater, bør ikkje tillatas. Solcellepanel er tillate.
9. Skarpe fargar på fritidsbustader vert ikkje tillata som hovudfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier, grunnmur m.m.. Eventuelle sidebygg skal vere i same farge som hovudbygget. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal vere i byggets hovudfarge. Kva fargar som kan nyttast må konkretiserast i reguleringsplan.
10. Dersom fritidsbustader skal plasserast i eit eksisterande bygningsmiljø skal nye bygg tilpassast bygningsmiljøet. I slike tilfelle kan ein nytte dei fargar og material som best integrerer dei nye bygga i det eksisterande bygningsmiljøet.
11. I reguleringsplanen skal det setjast av areal til felles oppsamlingsplassar/ henteplassar for buss, og areal for felles gjesteparkering, jf. pbl. § 11-9 nr.5.
12. I samband med reguleringsplan skal det dokumenterast løysingar som sikrar tilstrekkeleg tilgang på sløkkevatn heile året.
13. I områder der offentleg vassleidning går over fritidseigedomen eller i veg som grensar til den, eller over nærliggande areal, skal bueiningar som ligger på eigedomen knytast til vassleidningen. Vil dette etter kommunens skjønne vere forbunde med uforholdsmessig

stor kostnad, eller særlege omsyn tilseier det, kan kommunen godkjenne ei anna ordning, jf. pbl. § 27-1 og 27-2.

14. Det bør setjast av areal til båtplassar for sjønære hytter i reguleringsplan. På Borgøy skal det vere tilgang på ein båtplass per hytte, i tillegg til gjestehamn, jf. pbl. § 11-9 nr. 8.
15. Innanfor område C-15.1 (Stong) kan det etablerast konsentrert fritidsbusetnad i tillegg til ordinære fritidsbustader. Plassering og utforming skal avklarast i reguleringsplan. Det skal leggjast vekt på god landskapstilpassing.

6.4 Sentrumsformål

1. Formålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor og kulturtilbod, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. Innanfor områda med sentrumsformål kan det leggjast til rette for nærings- og serviceverksemd, bustader, og offentlege og private bygg til skule, omsorgsbustader, kulturtilbod, institusjonar og helsetenester. Det skal ikkje etablerast plasskrevjande varehandel, industri eller lager i områda. Allment tilgjenge skal ha fortrinnsrett på gatenivå, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. Det skal dokumenterast tilfredsstillande tilhøve for varelevering og tilkomst for renovasjon, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
4. For bustader skal det leggjast til rette for mellom 1 og 1,5 parkeringsplass per bueining større enn 50 m², og ein biloppstillingsplass per bueining opp til 50 m². I tillegg skal det leggjast til rette for gjesteparkering. Parkering skal skje i fellesanlegg. Det skal setjast av areal til sykkelparkering og felles oppsamlingsplassar/ henteplassar for buss, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
5. For andre sentrumsfunksjonar enn bustad skal det dokumenterast tilstrekkeleg parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. I område med sentrumsformål kan kommunen krevje at parkering for bustader skal skje i parkeringskjellar. For andre sentrumsfunksjonar kan kommunen krevje at parkering for tilsette skal skje i parkeringskjellar. Gjeste- og



Flyfoto av Aksdal. Foto: Tysvær kommune

- kundeparkering kan skje på gateplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
7. Detaljreguleringar skal ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame, jf. pbl. § 11-9 nr. 8.
8. På S2 Frakkagjerd skal det ikkje byggjast meir daglegvare før krysset E134-Frakkagjerdvegen er utbetra. Anna utbygging kan tillatast før krysset vert utbetra, dersom det vert dokumentert at utbygginga ikkje fører til auka trafikkbelastning i krysset. Omdisponering av arealbruk i eksisterande bygningsmasse som fører til ei auka trafikkbelastning i krysset, vert ikkje tillaten før krysset er utbetra, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.

6.5 Fritids- og turistformål

6.5.1 Reiselivsplanlegg

1. Formålet gjeld bygg og anlegg der det blir drive kommersiell aktivitet retta mot turistar, til dømes overnattingstilbod, servering, sal av varer og tenester retta mot turistar eller andre reisande, opplevings- og aktivitetstilbod, gards- og bygdeturisme, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. Byggjegrænse mot vatn skal fastsettast i reguleringsplan. For nye område skal byggjegrænse ikkje vera mindre enn 30 m frå sjø eller innsjø. Tiltak knytte til badeplass og båthamn kan liggja nærare vatnet, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. Kommunen kan gje løyve til utleigeeiningar med overnattingsplassar nærare sjø enn byggjegrænse. Det skal etablerast ein ålment tilgjengeleg passasje i form av gangveg eller tursti på sjøsida av einingane, og underkant golv for alle opphaldsrom skal vera minimum på kote + 2,5 meter. Bygningane skal plasserast slik at dei ikkje vert oppfatta som ein barriere mellom sjøen og resten av campingplassen.
4. For nye reiselivsplanlegg og overnattingsverksemdar skal det lagast reguleringsplan.
5. For utleigehytter gjeld føresegnene punkt 6.3 om fritidsbustader.
6. I byggjeområde som er del av landbruks-eigendomar, skal jordlova § 9 (om bruk av dyrka og dyrkbar mark) og § 12 (om deling) vera gjeldande.
7. Punkt 1 til 6 gjeld og campingplassar og punkt 6.5.2.
8. Område FT9 Fåra kan nyttast til servering og utleigeeiningar. All utbygging, og eventuelle anlegg i vatn, skal avklarast i reguleringsplan. Det skal i reguleringsplan vere ei utbygging av området i 2 trinn. Det skal ikkje gjerast store terrenginngrep i området. Det skal ikkje plasserast bygg på toppen av kollen eller slik at det oppstår ein markant silhuettverknad. Det skal opparbeidast ein allment tilgjengeleg tursti langs Botnavatnet seinast parallelt med utbygging vest for vegen. Kaianlegg og andre



fellesareal ned mot vatn skal vera allment tilgjengelege, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 4, 5 og 6, og 11-10 nr. 3.

9. I samband med utbygging av C20 Langøysund skal det i felles reguleringsplan vere ei utbygging av området i 2 trinn.

6.5.2 Campingplassar

1. Formålet gjeld område som er tilrettelagde for camping. Dette inkluderer område for campingvogner, husvogner og bubilar, terrenginngrep og faste konstruksjonar knytte til vognene, område for telt, utleigehytter, servicefunksjonar og fellesareal, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.
2. For tiltak på campingplassar er følgjande definisjonar lagde til grunn:
 - Med vogn meiner ein her campingvogn, husvogn og bubil.
 - Med mobil konstruksjon meiner ein her vogn som lett kan slepast vekk med traktor, bil e.l., telt og fortelt.
 - Med fast konstruksjon meiner ein her alle vogner som ikkje kan reknast som mobile, og i tillegg terrassar og tilbygg.
 - Med campingeining meiner ein her vogn, terrasse og tilbygg.
 - Med terrenggolv meiner ein her konstruksjon som ikkje er høgare enn 50 cm over gjennomsnittleg terrengnivå.
 - Med terrasse meiner ein her konstruksjon som er høgare enn 50 cm over gjennomsnittleg terrengnivå.
 - Med prefabrikkert elementbygg meiner ein her fabrikkproduserte byggesett berekna som tilbygg til campingvogn eller husvogn.

Elementbygga skal vere enkle å demontere og flytte ved behov.

3. Største løyvde bygde areal (BYA) er 65 m² per campingeining innanfor 100-metersbeltet, og 100 m² utanfor 100-metersbeltet. Areal til parkering skal ikkje reknast inn i BYA. Frittstående bod er ikkje tillate, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
4. Eventuelle tilbygg skal byggjast som prefabrikerte elementbygg. Desse skal stå langsmed vogna, og skal ikkje vera lengre enn vogna. Dei skal vera maks 4 m djupe, og tilpassast vogna i høgd, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Alternativt kan ein plassere paviljongar/ takoverbygg langsmed vogna.
5. Terrassar skal ikkje vera større enn 40 m², og vera maks 80 cm over bakken på det høgaste punktet, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. Terrenggolv kan gjevast løyve til i tillegg til terrassar. Mindre terrenginngrep opp til 80 cm høgd kan det gjevast løyve til. Terrenginngrep knytte til terrenggolv skal vera reversible, sprenging og støyping er ikkje tillate, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
7. På terrassar og terrenggolv kan det byggjast rekkverk, levegg eller ein kombinasjon av desse. Det kan byggjast opp til 10 m levegg i opp til 1,80 m. høgd. På levegg nærare neste campingeining enn det krava til faste konstruksjonar seier, skal alt over 100 cm vera av glas eller gjennomsiktig plast omramma av aluminium, stål e.l. Rekkverk skal ikkje vera høgare enn 100 cm, jf. pbl § 11-9 nr. 5.
8. For campingeiningar med BYA til og med 65 m² skal faste konstruksjonar ikkje setjast opp nærare andre faste konstruksjonar enn 6 m. Mobile konstruksjonar og konstruksjonar med brannklasse EI15 eller betre kan liggja nærare neste campingeining, men ikkje nærare enn 3 m. Frittstående brannveggar er ikkje tillatne, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
9. For campingeiningar med BYA over 65 m² skal faste konstruksjonar ikkje setjast opp nærare andre faste konstruksjonar enn 8 m. Mobile konstruksjonar og konstruksjonar med brannklasse EI15 eller betre kan liggja nærare neste campingeining, men ikkje nærare enn 5 m. Frittstående brannveggar er det ikkje løyve

for, jf. pbl. § 11-9 nr 5.

10. Det skal vera minimum 1,5 biloppstillingsplassar per campingeining. Parkering kan skje i tilknytning til kvar campingeining eller på felles parkeringsplass, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
11. På område med oppstillingsplassar for korttidsutleige er det ikkje løyve med bygningsmessige tiltak i samband med telt og vogner. Det kan etablerast opp til 20 m² terrenggolv, og ein biloppstillingsplass for kvar vogn. Område skal leggjast til rette slik at det ikkje blir mindre enn 3 m mellom vognene, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

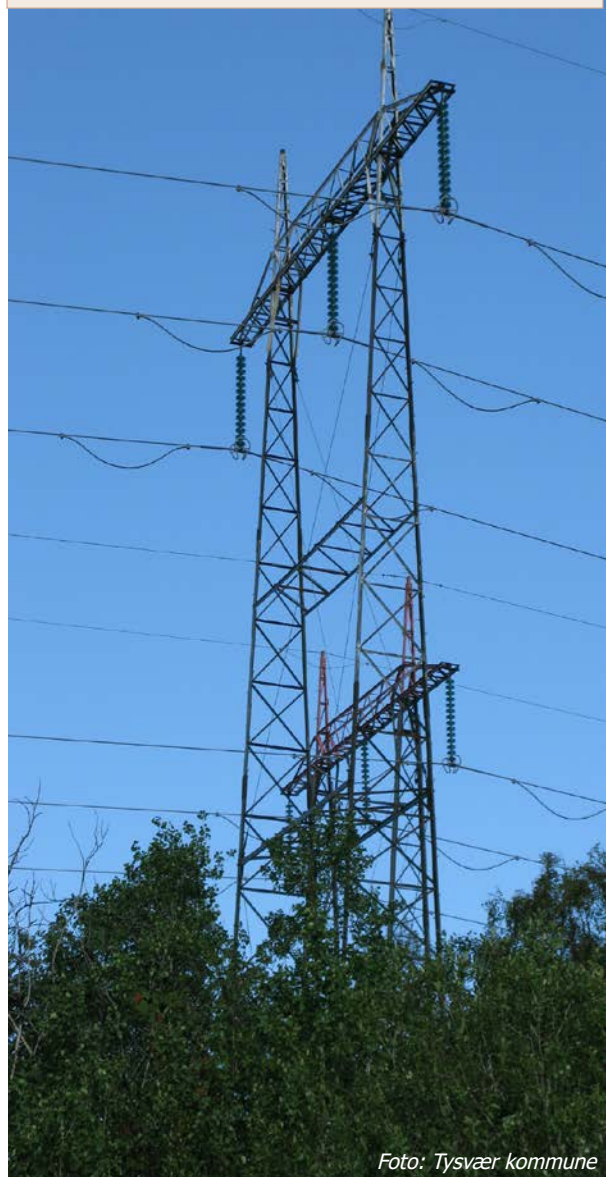


Foto: Tysvær kommune

12. Ei campingeining skal ha eit heilskapleg farge- og materialval slik at ho står fram som ei eining, og skal vera tilpassa natur- og kulturmiljøet i området. Campingeininga skal ikkje plasserast slik at det medfører markant silhuettverknad, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
13. Terrenginngrep med tanke på oppstillingsplassar for vogn, vegar og liknande skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast. Dominerande vegskjeringar skal så langt som mogleg unngåast. Vegar skal førast fram skånsamt, og terrenginngrep skal så langt som råd tildekkast med jord, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
14. I samband med reguleringsplan skal det dokumenterast tilfredstillande løysingar for vatn og sanitær for alle brukarar av campingområdet.
15. I byggjeområde for eksisterande campingområde som er del av landbrukseigedommar, skal jordlova § 12 (om deling) gjelda.
16. Tiltak som vert rekna som faste, inkludert husvogner, er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova § 20- 4. Dokumentasjon på at eigar av campingplassen tillet tiltaket, skal følgja med søknaden.
17. Ved eigarskifte skal gamle tiltak på parsellen sanerast eller endrast slik at dei tilfredsstiller dagens krav.
18. Ved behov for fornying kan ein vurdere kolonihage/parsellhage gjennom reguleringsplan.

RETNINGSLINJER

19. Det bør leggjast til rette for allmenn tilgang i område langs sjø og vatn.
20. Gjesteparkering bør skje på felles parkeringsplass nær innkøyrsele til campingplassen.

6.6 Næringsområde

1. Formålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.

2. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei blir til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad, offentleg eller privat tenesteyting, sentrumsområde, leikeplassar o.l. med tanke på støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
3. Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggjande omgjevnad. Buffersoner skal liggja innanfor areal som er sette av til byggjeformålet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
4. I framtidige næringsområde, og i utviding av eksisterande områder, skal det leggjast til rette for mjuke trafikantar, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
5. Område N3 Slogavika kan nyttast til aktivitet knytt til akvakulturanlegg i sjø, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
6. Før område N4 Espevik kan takast i bruk til ny aktivitet, skal det utarbeidast reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.
7. Område N17 Tveit kan nyttast til kontor, hotell, bevertning og anna reiselivsrelatert serviceverksemd. Området kan ikkje byggjast ut før minimum 75 % av FT10 Tveit er bygt ut. Det skal utarbeidast felles reguleringsplan for BA11 og N17, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

RETNINGSLINJER

8. I framtidige næringsområde, og i utviding av eksisterande områder, bør det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av til dømes vassboren varme og biovarme, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
9. Detaljreguleringar bør ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame, jf. pbl. 11-9 nr. 8.

6.7 Idrettsanlegg

1. I Grinde skal det visast omsyn til elva og strandsona i vidare planlegging, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

6.8 Andre typar bygningar og anlegg

6.8.1 Naust

1. Innanfor føremålet naustområde kan det byggast naust, landfast flytebrygge m/landgang, utliggar og kai.
2. Naust er lagerbygg og skal ikkje innreist eller nyttast til varig opphald.
3. Det skal ikkje skillast ut nausttomter større enn 100 m². Det må dokumenterast rett til bilparkering før frådeling, eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt. Dette kravet kan fråfallast dersom naustet ligg i direkte tilknyting til bustad eller fritidsbustad.
4. I områder med 2-6 naust kan ein tillate fortetting og utviding av inntil 7 naust utan reguleringsplan dersom følgjande krav vert følgt.
 - Nye naust skal ligge i tilknyting til eksisterande naust.
 - Nye naust skal ikkje redusere ålmenta si tilgang på strandsonen.
 - Nye naust skal ikkje kome i konflikt med badeplassar, fiskeplassar eller andre områder som kan nyttast til rekreasjon.
 - Nye naust skal ikkje plasserast på dyrka mark eller innmarksbeite, og det skal ikkje vere naudsynt å omdisponere dyrka mark eller innmarksbeite for å sikre tilkomst til naustet.
 - Nye naust skal ikkje plasserast i område der forhold i sjø gjer at ein ikkje kan komme inntil naustet med båt utan store fyllingar eller andre terrenginngrep.
 - Det skal ikkje være behov for store terrenginngrep som skjeringar og fyllingar for å få plass til nye naust.
5. Naust kan oppførast som separate einingar eller byggjast saman. Der det er ei samling av fleire naust, blir det tilrådd ei ledig plassering, slik at ikkje alt ligg parallelt og på linje. Det er også ønskeleg med variasjon i breidd og tilsvarande i mønehøgde. Det skal leggjast vekt på estetisk utforming og god lokal tilpassing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
6. Plassering av naust skal ikkje vera til hinder for fri ferdsel langs stranda. Bryggjar skal generelt

ikkje byggast slik at dei stenger for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naustet. Utfylling i sjø skal vere minst mogleg. Skjeringar i bakkant skal ikkje bli høgare enn 3 meter, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

7. For områda n1 Udnavika, og n44 og n45 Sundførågen skal framkant på naustet mot sjøen ikkje liggja meir enn 1 m utanfor flomål, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
8. For andre område skal framkant på naustet mot sjøen ikkje liggja utanfor flomål, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
9. Dersom det ikkje er lagt andre føringar, skal maks storleik på naust vera BYA 40 m². Breidd skal vera maks 5 m og gesimshøgde maks +3,5 m, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
10. Naust skal ha saltak der takvinkel er tilpassa eksisterande bygningar på staden. Takvinkel skal ikkje overstige 45°. Taktekking skal vera med betongtakstein, tegl, skifer eller anna naturmateriale. I gavlar skal det vera tradisjonell avslutning med dekkbord og vindskier, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
11. Over grunnmur skal byggjemateriale vera tre eller naturstein. Fargeval skal tilpassast det natur- og kulturmiljøet som finst på staden, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
12. Summen av lysopningar frå vindauge, inklusive vindauge i dør, skal ikkje overstige 1 m². Tilleggsvindauge eller skyvedører som kan dekkast til med skodder eller liknande er ikkje tillate. Dører skal vera sidehengsla tredører, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
13. Påbygg, tilbygg og tiltak som kan redusere ålmenta si tilgang rundt naustet er ikkje tillate. Takutstikk skal ikkje vere meir enn 50 cm frå yttervegg naust, målt horisontalt.
14. I naustet er sløyebenk og vask løyvd. Toalettrom i naust kan vere inntil 3m² og utstyrast med toalettskål og handvask. Innlagt vatn krev utsleppsløyve. Anna form for innreiing i naust er det ikkje løyve for.
15. Bryggjer i tilknyting til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbildet. Dersom det ikkje er lagt andre føringar, skal maksimumsmål for bryggje ikkje

overstiga (7 m x 2 m). Bryggja må ikkje vera til hinder for allmenn ferdsel langs stranda på land, heller ikkje for småbåtferdsel. Det skal leggjast til rette for fellesløysingar der det er mogleg, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

16. For naustområda i Sundførpågen, n44 og n45, skal det leggjast stor vekt på å tilpassa seg det eksisterande kulturhistoriske bygningsmiljøet på staden når det gjeld plassering, materialbruk og byggjeskikk. Dette gjeld både ved nybygging og restaurering/vedlikehald, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.
17. I område n7 Høievika, n23 Susort, n30 Nes, n31 Fikstveit, og n40 Nessa skal det leggjast spesiell vekt på å avgrensa naturinngrep. Bryggjeutstikk/pir skal vera maks 1,8 m x 4 m (b x l). Maks storleik på naust skal vera BRA 25 m², jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

6.9 Uterom/ leikeareal

1. For nye bustader skal minste uteopphaldsareal (MUA) vera 50 m² per bueining. Kvar bueining skal ha minimum 5 m² privat uteareal, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
2. I bustadområde med fleire enn tre bueiningar skal minimum 20 m² av MUA opparbeidast som leikeareal, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. I LNF-område og bustadområde med ei til bueiningar kan heile MUA opparbeidast som felles privat uteareal, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
4. For sentrumsområde skal minste uteopphaldsareal (MUA) vera 30 m² per bueining. Kvar bueining skal ha minimum 5 m² privat uteareal, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
5. Uterom/leikeareal skal vera store nok og eigna for leik og opphald, kunna nyttast av ulike aldersgrupper og sikra samhandling mellom barn, unge og vaksne. Leikeplassar skal vera sentralt plasserte i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.
6. Uterom/leikeareal skal vera sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sette av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Areal nær høgspeleleidningar og transformatorar er ikkje eigna til leik, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.



Førland skole. Foto: Tysvær kommune

7. Uterom/leikeareal skal som hovudregel ikkje vera brattare enn 1 : 3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, til dømes at det er eigna til akebakke. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6.
8. Krav til leikeareal gjeld framfor løyvd utnyttingsgrad og framfor krav til kor mange parkeringsplassar det skal vera, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
9. Leikeplassar og anna uteopphaldsareal skal opparbeidast samtidig med omkringliggjande bustader, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.
10. Føresegna omfattar kvalitetskrav for felles leike- og uteopphaldsareal samla, og krav til minimumsstørrelse på felles leike- og uteopphaldsareal basert på antal bueiningar, jf. tabell nederst på siden.
11. Mindre leikeareal kan innpassast i dei større så lenge krava til avstand frå bustad er tilfredstilte. Dersom det er fleire leikeplassar og ballplass innanfor same areal, skal dei ulike plassane skiljast frå einannan med vegetasjonsskjermer eller liknande, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
12. Sandleikeplass og kvartalsleikeplass kan slåast i saman for opp til 30 bueiningar. Kvartalsleikeplass og ballfelt kan slåast i

saman for opp til 175 bueiningar. Ballfelt og rekreasjonsområde kan slåast i saman for opp til 700 bueiningar. Kvartalsleikeplass og rekreasjonsområde kan slåast i saman for opp til 200 bueiningar.

13. Krava til leikeområda kan reduserast dersom det kan dokumenterast at kravet til leikeareal er tatt hand om i nærleiken, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

6.10

1. Tysvær kommune kan i Aksdal samtykke i at det i staden for parkeringsplass på eigen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt eit beløp for kvar manglande plass til kommunen eller private for bygging av parkeringsplass, jf. pbl. § 11-15.
2. Kommunestyret fastsetter i eige sak frikjøpsbeløpets størrelse.

RETNINGSLINJER

14. Stader som peiker seg ut som framtidige naturlege leikestader, eller som allereie er tatt i bruk av barn som naturlege leikeområde, bør sikrast som ein del av framtidige leikeareal eller uteområde og setjast av til dette formålet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
15. Ved tilrettelegging av areala bør ein så langt som mogleg prøva å ta vare på variert terreng og naturleg trevegetasjon. Ballfelt bør liggja slik at ein unngår store terrenginngrep, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
16. Ved fortetting eller utviding av eksisterande bustadområde bør ein vurdera det totale behovet for leikeareal. Areal bør

dimensjonerast for det forventta talet på brukarar.

17. Dersom eit område ikkje klarar å tilfredsstilla arealkrava til leikeområda, bør kommunen stilla krav om at området kan betale inn til eit fond som skal sikre at det blir opparbeid leikeplassar i nærleiken, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

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

7.1 Veg

1. For bustadområde der det er krav om reguleringsplan, skal alle vegar med tilkomst til ti eller fleire bueiningar opparbeidast med minimum einsidig fortau. Tilkomst til gang- og sykkelveg, turveg, leikeplassar og busstoppar skal vera sikra med fortau, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
2. Samleveg knytt til bustadområde skal opparbeidast med tosidig fortau eller gang- og sykkelveg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.
3. Gjeldande Rammeplan for avkøyring, utarbeidd av Statens vegvesen, skal leggast til grunn ved handsaming av avkøyringar til riks- og fylkesveg, jf. pbl. § 11-10 nr. 4.
4. Det skal i reguleringsplan vurderast behovet for omsynssoner i byggeperioden knytt til behov for midlertidig beslag av areal til skråningar/fyllingar i byggefasen, masselagring, riggplass m.m.

Funksjonskrav til lekeplastyper. jf. A TH, retningslinjer pkt 15					
Leikearealtype	Avkortelse	maks boliger	min. boliger	min størrelse i m ²	anbefalt avstand
Nær- /sandlekeplass	NL	25	4	150	50
Område- /Kvartlekeplass	KVL	200	25	1500	150
Aktivitetsflate/ Ballfelt	BL	600	150	2500	400
Rekreasjonsområde	NML	1200	600	6000	500

RETNINGSLINJER

5. Behov for trafikkssikker kryssing av veg for mjuke trafikantar, til dømes fotgjengarovergang eller bru/undergang, bør vurderast ved alle nye reguleringsplanar.
6. Det bør takast omsyn til naturlege snarvegar for gåande og syklande slik at avstanden til dømes kollektivtransport blir kortast mogleg.

8. Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)

RETNINGSLINJER

1. Grønstrukturen i og mellom byggjeområda skal i størst mogleg grad vera samanhengande. Han skal knytast opp mot lokale tur- og friluftsområde der det er naturleg, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
2. Karaktertrekka i landskapet skal i størst mogleg grad takast vare på med omsyn til rekreasjonsverdi, fleirbruk og grønstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
3. Alle hovudturvegar bør vera tilrettelagde for alle brukargrupper. Langs turvegar nær bustadområder skal det leggjast til rette for gode møte- og kvileplassar, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

9. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-område) (pbl. § 11-7 nr. 5)

9.1 Felles føresegner

1. På gardsbruk kan det førast opp bygningar og anlegg for stadbunden næring. Stadbunden næring vert definert som i rettleiar H-2401 Garden som ressurs, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 pkt. a.
2. Dersom det ikkje finst anna plassering, kan naudsynte bygningar og anlegg for stadbunden landbruksnæring og næringsfiske plasserast i 100-metersbeltet. For landbruk må desse lokaliserast i tilknytning til eksisterande tun og for fiske i tilknytning til eksisterande hamneanlegg. Ved plasseringa skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre interesser, jf. pbl. § 1-8.
3. Etablerte, lovleg oppførte, frådelt og bebygde bustadeigedomar i LNF-område utanfor 100-metersbeltet vert definert som LNF-spreidd bustadbygging, sjå pkt. 9.2.1, jf. pbl. § 11-7, nr. 5b.
4. Etablerte, lovleg oppførte, bebygde og uregulerte fritidseigedomar i LNF-område utanfor 100-metersbeltet vert definert som LNF-hyttebygging spreidd. For desse eigedomane tillates riving, fasadeendring og oppføring av fritidsbustad/erstatningshytte på inntil 90 m² BYA i ein etasje med mønehøgde 5,5 m og gesimshøgde på 4 m, samt bod på inntil 15 m² BYA. Bod kan plasserast i forlenging av



Foto: Bente Helen Bergstøl Norvalls



fritidsbustad dersom dette passar i forhold til landskap og omgjevnader. Terrasse på inntil 30 m² BYA er tillate. Plassering av bygg og tilbygg skal tilpassast landskap og omgjevnader.

5. I områder der offentlig vassleidning går over fritidseigedomar eller i veg som grensar til den, eller over nærliggande areal, skal bueiningar som ligger på fritidseigedommen knytast til vassleidningen. Vil dette etter kommunens skjønn vere forbunde med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlege omsyn tilseier det, kan kommunen godkjenne ei anna ordning, jf. pbl. § 27-1 og 27-2.

RETNINGSLINJER

6. Det bør ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogområde av høg bonitet. Med byggjast meiner ein i denne samanhengen også vegtilkomst. Det må ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjeld driftsbygg i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. Frådelingar eller byggjeløyve må ikkje føra til auka trafikk gjennom gardstun, jf. pbl. § 11-11, nr. 1.

9.2 LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate

1. For desse eigedomane er det tillate med riving, fasadeendring og oppføring av bustad/erstatningsbustad på inntil 250 m² BYA, samt garasje på inntil 70 m² BYA med maks gesimshøgde 3 m, maks mønehøgde 6 m og ikkje takvinkel over 40 gr.. Plassering av bygg og tilbygg skal tilpassast landskap og omgjevnader. (Gjeld heilårsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. jf. pbl. § 11-7, nr. 5b.)

2. For dei delar av LNF-områda der det er opna for spreidd bustadbygging, kan det talet på heilårsbustader som er vist i arealdelen, først opp i planperioden, sjå tabell 4, jf. pbl. 11-11 nr. 2.
3. Nye bustadbygg skal først opp i nærleiken av eksisterande bustader, og nytte eksisterande vegtilkomst, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
4. Nye bustadbygg skal ikkje komma i strid med dyrka/dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite, samanhengande skogsområde av høg bonitet eller andre viktige kulturlandskapsomsyn, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
5. Nye bygg skal liggja meir enn 100 meter frå aktive driftsbygg, og meir enn 100 meter frå automatisk freda kulturminne, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
6. Bygningar skal ikkje oppførast nærare sjø eller vassdrag enn 100 meter, og næraste eigedomsgrense ved frådeling skal ikkje vera nærare sjø eller vassdrag enn 100 meter, slik at fri ferdsel vert sikra, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 1-8, tredje ledd.
7. Terrenngrep for vegar og liknande skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Dominerande vegskjeringar skal så langt som mogleg unngåast. Vegar skal først fram skånsamt, og terrenngrep skal så langt som råd dekkjast til med jord, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
8. Ved frådeling av nye tomter skal det søkjast å få til god arrondering. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vera 50 m² per bueining, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.
9. For kvart enkelt område der det skal byggjast fire eller fleire bustadbygg samla, skal det

utarbeidast reguleringsplan. Planen skal oppfylle dei same krava som gjeld for reguleringsplan for utbygging av nye bustadområde, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.

10. For kvart enkelt område der det skal byggjast ein til tre bustadbygg samla, er det ikkje krav om reguleringsplan. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i området kan godkjennast. Planen skal syna tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyising, materialbruk og bygg, vegetasjonskart/grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syna volum, bygningsform, og tilpassing til terreng og omgjevnad, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.

11. I tilfelle der det ikkje blir krav om reguleringsplan, skal saka likevel sendast på avgrensa høyring til kulturminnestyresmaktene, jf. pbl. § 11-11, nr. 2.

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

10.1 Generelle føresegner

1. Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke sikkerheten eller framkommeligheten skal handsamast etter hamne- og farvasslova i tillegg til pbl., og er ikkje tillate utan kommunen og hamnemyndigheitene si godkjenning, jf. pbl. § 20-1.

10.2 Småbåthamner

1. Formålet gjeld område der det kan leggjast til rette for småbåthamn. Det kan leggjast ut flytebyggjer i området. Fellesområde på land skal vera allment tilgjengelege, jf. pbl. § 11-7 nr. 6.
2. Det vert sett krav til reguleringsplan for nye småbåthamner, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
3. Det skal anleggjast minimum ein biloppstillingsplass for kvar tredje båtplass, jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Dette kravet kan fråfallast dersom anlegget ligg i direkte tilknytning til eit bustad- eller fritidsbustadfelt slik at dei fleste brukarane ikkje vil nytta bil for å komma til hamna.
4. Det kan anleggjast molo og fellesbygning på land for å dekkja behov for bu, toalett/dusjrom og/eller felleslokale, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

RETNINGSLINJER

5. Det bør gjevast løyve for etablering og utviding av småbåthamner utanfor områda som er sette av til formålet i planen, dersom forholda ligg til rette for det, og det er eit behov for småbåtplassar i området.
6. Småbåthamner bør byggjast med minst ei gjestebrygge for allment bruk, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
7. Det bør vera utkøyringsplass for båtar i hamna. Slike utkøyringsplassar skal vera tilgjengelege for alle, eventuelt mot betaling, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.



Frå Storavatnet. Foto Tysvær kommune



Skjoldastraumen. Foto Tysvær kommune

10.3 Yrkefjorden

1. Området kan nyttast til fiske, ferdsel og oppankring av marine konstruksjonar. For eventuell industriell aktivitet i området, inkludert montering, er det krav om reguleringsplan med konsekvensutgreiing og planprogram. Området skal ikkje nyttast til demontering av brukte oljeinstallasjonar og liknande, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
2. Område merka FFKL kan i tillegg nyttast som kaste- og låssettingsplass, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
3. Område merka FFA kan i tillegg nyttast til akvakultur, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
4. Det kan tillatast oppankring av opp til to (2) installasjonar, riggar, større fartøy e.l. innanfor området, så lenge det totale talet på oppankra installasjonar i fjordsystemet Yrkefjorden – Vatsfjorden ikkje overstig to, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
5. For installasjonar oppankra i Vindafjord kommune kan delar av fortøyingssystema under sjøoverflata tillatast innanfor området så lenge dette ikkje hindrar eller forstyrrar fiske, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
6. Oppankring skal som hovudregel vere knytt til sjøbotn slik at fiske ikkje vert hindra, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
7. I månadane mars – april tillatast ikkje oppankring som kan forstyrre eller hindre fiske, jf. pbl. § 11-11 nr. 3. Kommunen kan etter søknad tillate oppankring utover perioden mai til februar dersom særlege grunnar gjer det påkravd.
8. Maksimal liggetid for oppankra installasjonar skal vere 6 månader, jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
9. Kommunen skal varslast så tidleg som mogleg når det er aktuelt at nye installasjonar skal kome inn. Fiskeridirektoratet skal deretter varslast umiddelbart. Lokalisering innanfor området skal skje i dialog med Fiskeridirektoratet. Kystverket skal godkjenne lokalisering etter havne- og farvannslova.
10. Lyskjelder på oppankra installasjonar skal skjermast slik at lyskjeldene ikkje er til sjananse for ferdsel og utøving av fiske. I periodar der det føregår lysfiske i fjorden skal belysninga reduserast til det som er naudsynt for å utøve arbeid og merke installasjonane, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

RETNINGSLINJER

11. Dersom det skal føregå industriell aktivitet i fjorden, bør det utarbeidast felles reguleringsplan for området og dei tilliggande riggområda i Vindafjord kommune.

10.4 Oppankring

1. Oppankring av bemanna fartøy kan skje. Ubemanna fartøy tillatast ikkje.

10.5 Farleier

1. All framtidig arealdisponering skal ta høgde for at farleier blir forbeholdt sjøverts ferdsel.

10.6 Akvakultur

1. Områda med kombinert formål i sjø og vassdrag inkludert friluftsliv, ferdsel og akvakultur. Fortøyingane for akvakulturanlegg kan inngå i eit fleirbruksområde, men må ikkje vera i særleg konflikt med sjøtransport og friluftsliv.

11. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

11.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8a)

11.1.1 Generelle føresegner

1. Ved reguleringsarbeid eller enkelttiltak skal kriteria for maksimalt støynivå i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging leggjast til grunn. Kommunen kan krevja støysonkartlegging ved vurdering av reguleringsplanar der tiltak kjem i konflikt med støyrelatert verksemd, jf. pbl. § 11-8a. Støy frå veg er vist i temakart for støy.
2. For tiltak som medfører støy over grenseverdiane i T-1442, skal det liggja føre eit støysonkart, jf. pbl. § 11-8a.
3. Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal nasjonale, regionale og lokale rapportar for fare- og aktsemdskart for ras- og skredfare, steinsprang, vind, kvikkleire, flaumfare osv. brukast i handsaminga for å avklara eventuelle faremoment.

11.1.2 Sikringssone langs gassrørleidning

1. Føresegnene gjeld i område som er viste som sikringssone for gassleidning i grøft eller tunnel, og for anodeseng i tilknytning til røyrarlegget, jf. pbl. § 11-8a.
2. I sikringssona er det, utan samtykke frå Gassco og Statoil, forbod mot å bruka gravemaskin eller andre maskinar som ut frå størrelse og bruk kan skada leidningar eller tunnelar, jf. pbl. § 11-8a.
3. I sikringssona er det, utan samtykke frå Gassco og Statoil, forbod mot å utføra grunnarbeid som kan skada rørleidningar eller -tunnelar. Dette omfattar mellom anna sprenging og boring etter jordvarme, jf. pbl. § 11-8a.
4. Ved aktivitet i nærområdet til sikringssona skal ein forsikra seg om at aktiviteten ikkje kan komma i konflikt med sikringssona under bakkenivå. Dette omfattar mellom anna boring og sprenging, jf. pbl. § 11-8a.

11.1.3 Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatt

1. For drikkevasskjelder og sikringssone nedslagsfelt drikkevatt er "Forskrift om vannforsyning og drikkevann" gjeldande.
2. For Stakkestadvatnet med nedslagsfelt er det vedtatt eigne klausuleringsføresegner, godkjent av Sosial- og helsedepartementet den 09.12.97, siste endring godkjent den 20.12.99. Haugesund Vassverk er høyringsinstans for alle tiltak innanfor nedslagsfeltet.
3. Drikkevassomsyn skal i sikringssona vere overordna alle andre omsyn.
4. Det skal ikkje gjevast løyve for tiltak som kjem i konflikt med sikring av drikkevasskjeldene.

11.1.4 Sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan

1. Tidlegare godkjende reguleringsplaner med denne omsynssona skal gjelda uendra, jf. tabell 26.

11.2 Sone med særlege krav til infrastruktur (pbl. § 11-8b)

1. Planlagd bruk av område med særlege krav til infrastruktur er omtalt i tabell 15.
2. Utbygging av IS3 ved Aksdal skal ikkje komma i konflikt med automatisk freda kulturminne. Rogaland fylkeskommune skal ta stilling til utstrekning av omsynssone omkring kulturminna når det blir utarbeidd reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.

11.3 Sone med særleg omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8c)

11.3.1 Omsynssone for friluftsliv

1. Tiltak som er til hinder for friluftsinnteresser, bør ein ikkje tillate, jf. pbl. § 11-8c.
2. Ved tiltak innanfor denne sona bør ein særleg leggja vekt på omsynet til friluftslivet. Tiltak som undergrev friluftsinnteressene, bør ein i utgangspunktet ikkje tillate, med mindre det er tungtvegande grunnar til det, jf. pbl. § 11-8c.
3. Tilretteleggingstiltak for friluftsliv og tiltak knytte til gardsdrift kan ein tillate, jf. pbl. § 11-8c.
4. På alle holmar og mindre øyar bør natur- og friluftsinnteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftsinnteresser bør det ikkje opnast for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene, jf. pbl. § 11-8c.
5. Gytefelt visar areal i sjø der det er registrert gyting. Her skal det ikkje foretas tiltak på botn, i vassøyla eller på overflata som kan forstyrre eller øydeleggje for gyting.

11.3.2 Omsynssone for bevaring av naturmiljø

1. Tiltak som er til skade eller hinder for naturverninteresser, bør ein ikkje tillate, jf. pbl. § 11-8c.
2. Ved tiltak innanfor denne sona bør ein særleg leggja vekt på bevaring av naturmiljøet. Tiltak

som øydelegg eller undergrev naturmiljøet, bør ein i utgangspunktet ikkje tillate med mindre tungtvegande omsyn talar for det, jf. pbl. § 11-8c.

3. Kommunen si kartlegging av biologisk mangfald, naturtypar og viktige viltområde bør leggjast til grunn ved saksbehandling, jf. pbl. § 11-8c.
4. På alle holmar og mindre øyar bør natur- og friluftsinnteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftsinnteresser bør det ikkje opnast for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene, jf. pbl. § 11-8c.

11.3.3 Omsynssone for bevaring av kulturlandskap og biologisk mangfald

1. Ved tiltak innanfor denne sona bør ein særleg leggja vekt på bevaring av kulturlandskapet. Tiltak som øydelegg eller undergrev kulturlandskapet og det biologiske mangfaldet, til dømes gjødsling med kunstgjødsel, bør ein i utgangspunktet ikkje tillate med mindre tungtvegande omsyn talar for det, jf. pbl. § 11-8c.
2. Ønskjelege tiltak for å ivareta kulturlandskapet og det biologiske mangfaldet er skjøtsel i form av beiting, hogst, rydding av kratt og lyngbrenning, jf. pbl. § 11-8c.
3. Dersom det skal gjevast løyve til tiltak som kan øydelegge eller undergrave kulturlandskapet og det biologiske mangfaldet, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene. Saksbehandling skal også vera etter naturmangfaldslova, jf. pbl. § 11-8c.



Foto: Bente Helen Bergstøl Norvalls

4. Kommunen si kartlegging av biologisk mangfald bør leggjast til grunn ved saksbehandling, jf. pbl. § 11-8c.

11.3.4 Kjerneområde landbruk

1. Tiltak som er til skade eller hinder for landbruksinteresser bør ein ikkje tillate.
2. Ein bør særleg unngå tiltak som splittar opp landbruksjord eller undergrev driftsgrunnlaget på det einskilde gardsbruk.
3. Omsynet til jordbruksinteresser bør særleg vektleggjast, og busetnad som er knytt til gardsdrift skal sikrast vidare utvikling.
4. Retninga på nye utbyggingsområde bør styrast vekk frå kjerneområda.
5. Ved frådeling i kjerneområde for landbruk bør den frådelte parsellen ikkje inkludere jordbruksareal. Frådeling bør ein ikkje tillate nærare driftsbygning enn 100 m.

11.3.5 Omsynssone for kulturmiljø

1. Alle tiltak innanfor omsynssone for kulturmiljø skal godkjennast av kulturavdelinga i kommunen.
2. Ved tiltak bør ein ta særleg omsyn til eksisterande kulturmiljø ved utforming og materialval.
3. Tiltak som reduserer dei kulturhistoriske kvalitetane i området bør ein ikkje tillate.
4. Innanfor strandstaden Nedstrand bør nye bygg ha kvite, tradisjonelle eller lyse tilpassa fargar, ha saltak, og ha dimensjonar som harmonerer med eksisterande bebyggelse på staden.

11.3.6 Omsynssone for funksjonell strandsone

1. Innanfor omsynssone for funksjonell strandsone bør det takast særleg omsyn til strandsoneverdiar.
2. Nye bygg innanfor funksjonell strandsone bør ikkje plasserast slik at dei reduserer sikt eller tilgang til sjøen for ålmenta. Der det er mogleg bør nye bygg plasserast utanfor funksjonell strandsone.

11.4 Sone for bandlegging (pbl. § 11-8d)

11.4.1 Kulturminne og kulturmiljø

1. Ved tiltak innanfor denne sona skal det særleg leggjast vekt på bevaring av kulturmiljø og kulturminne, så vel automatisk freda som moderne kulturminne. Tiltak som øydelegg kulturmiljøet eller som undergrev det, skal ein i utgangspunktet ikkje tillate, med mindre tungtvegande omsyn tilseier det, jf. pbl. § 11-8d.
2. Eksisterande kulturminne skal i den grad det er mogleg, ikkje fjernast eller øydeleggjast, jf. pbl. § 11-8d.
3. I område med dokumenterte kulturminne skal det ikkje opnast for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene, jf. pbl. § 11-8d.
4. Tysvær kyrkje, Skjoldastraumen kyrkje og Nedstrand kyrkje er listeførte kyrkjer av nasjonal verdi. Desse skal forvaltas i tråd med rundskriv T-3/2000 (kyrkjerundskrivet). All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kyrkjas nære omgivnader skal det tas omsyn til kyrkjas plassering og verknad i landskapet. Saker som angår omgivnadane til den listeførte kyrkja skal sendast fylkeskommunen for rådgjeving.
5. Innanfor omsynssone for bandlegging etter Lov om kulturminner er det ikkje tillate å setje i gang med tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller gjere nokon form for fysiske inngrep i området, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet innanfor omsynssona er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova.

11.4.2 Bandlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover.

1. Område PL1 Måvatnet skal regulerast til drikkevatn med tilhøyrande infrastruktur. Tiltak som kjem i konflikt med dette, skal ein ikkje tillate, jf. pbl. § 11-8d.
2. Innanfor områda PL2-1 til PL2-5 skal ein ikkje

tillate tiltak som kan koma i konflikt med omlegging av E134, jf. pbl. § 11-8d.

3. Innanfor byggeområde PL 3-1 til PL 3-8 kan ein ikkje tillate tiltak som krev søknad og løyve i samband med pbl. § 20-1 før det er avklart kor framtidig trase for E39 skal ligge, jf. pbl. § 11-8d. Framtidig vegtrase skal konsekvensutgreiast i samband med planarbeidet for ny veg.

12. TABELLAR AREALBRUK.

Tabell 1 - Bygningar og anlegg

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Hovudplankart						
BA1	Stegaberg skule	7			Nedlagd skule. Moglege underformål: Offentleg eller privat tenesteyting eller næring.	34/11, 10/12, mekling
BA2	Eikje skule	1			Nedlagd skule. Moglege underformål: Bustad, fritidsbustad, kulturformål, reiselivsbygg, næring, eller ein kombinasjon av desse.	16/11
Sum hovudplankart		8				
Plankart 1 - Aksdal - Førre						
BA13	Stølsberg			14	Kombinert offentleg eller privat tenesteyting og bustad	101/14
BA3	Bongsatjørn	9			Kan nyttast til bustad eller offentleg eller privat tenesteyting	54/12
Sum plankart 1		9		14		
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik						
BA4	Bjørnsvik	58			Føringar for kommande planarbeid (omr.reg.pl.). Aktuelle underformål: Offentleg (skule, idrett, grønstruktur).	"47/11 32/12"
BA5	Tysværvåg	71			Føringar for kommande planarbeid (omr.reg.pl.). Aktuelle underformål: offentleg eller privat tenesteyting eller bustad	"47/11 32/12"
BA6	Slåttevik – Tysværvåg	148			Føringar for kommande planarbeid (omr.reg.pl.). Aktuelle underformål: sentrum eller offentleg eller privat tenesteyting	"47/11 32/12"
BA7	Slåttevik-Tysværvåg	88			Føringar for kommande planarbeid (omr.reg.pl.). Aktuelle underformål: sentrum eller bustad	"47/11 32/12"
Sum plankart 3		365				
Plankart 4 - Hervik						

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
BA8	Hervik skule	14			Nedlagd skule. Moglege underformål: bustad, reiselivsanlegg, næring (kontor, hotell og bevertning), eller ein kombinasjon av desse.	"29/11 11/12 mekling"
Sum plankart 4		14				
Plankart 7 - Nedstrand						
BA9	Stranda skule	4			Areal justert. Nedlagd skule. Moglege underformål: kulturformål, reiselivsanlegg, eller ein kombinasjon av desse.	"35/11 12/12"
Sum plankart 7		4				
Sum alle plankart		400		14	414	

Tabell 2 - Kombinerte formål

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Hovudplankart						
C-20.5	Longøy		LNF,naust	20	Kombinert småbåthamn, naust og fritids- og turistformål	24/14
A-8.3	Gismarvik			1	Kombinert naust og småbåthamn	77/14
Sum hovudplankart		0		21		
Plankart 1 - Akrdal - Førre						
BA12	Grinde		Idrett/LNF	60	Kombinert offentleg eller privat tenesteyting og idrettsanlegg	104/14
Sum plankart 1		0		60		
Plankart 6 - Hinderåvåg						
BA11	Tveit	3		3	Kombinert fritidsbustader og næring, der næring er avgrensa til kontor, hotell, bevertning og anna reiselivsrelatert serviceverksemd	"74/11 67/12"
BA10	Hinderåvåg	5			Kombinert bustad og sentrum	34/12
Sum plankart 6		8		3		
Sum alle plankart		8		84	92	

Tabell 3 - Bustader

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Hovudplankart						
B1	Kallevik sør	28			justert utbygd omr.	
B2	Susort 1	19			juster tall	
B3	Sandvik	4				8/11
Sum hovudplankart		51		0		
Plankart 1 - Aksdal - Førre						
B11	Veims- toppen 1	0			Området er utbygd	
B12	Vestli	32				
B13	Førreparken	15				
B14	Førre kai	5				
B15	Førre aust	20				
B16	Smågje	13				
B17	Leite	43				
B18	Skeiseid.(Dei enkelte areala i området er nummerert og oppført enkeltvis nedanfor)					
B18-1	Skeiseid	18				11/11
B18-2	Skeiseid	25				11/11
B18-3	Skeiseid	99				11/11
B18-4	Skeiseid	21				11/11
B18-5	Skeiseid	20				11/11
B18-6	Skeiseid	15				11/11
B18-7	Skeiseid	42				11/11
B18-8	Skeiseid	147				11/11
B18-9	Skeiseid	12				11/11
B18-10	Skeiseid	11				"11/11 72/12"
B18-11	Skeiseid	24				"11/11 72/12"
B18-12	Skeiseid/ Staua	116				72/11

B19	Frakkagjerds-toppen	0			Området er utbygd	
B20	Frakkagjerd-dalen	0			Området er utbygd	
B32	Frakkagjerd		Industri	3	Pågåande reguleringsplanprosess	114/14
B21	Aksdal vest	20				
B22	Aksdal nord (Haubo)	0			Området er utbygd	
B23	Bongsatjørn	25				54/12
B24	Aksdalvatnet	35				"24/12 54/12"
B25	Urasvingen	140				
B26	Halleland	79				
B27	Grinde nord	20				
B28	Grinde 1	17				
B29	Grinde 2	9				
B30	Garhaug sør	50				69/11
B31	Garhaug sør	183				69/11
Sum plankart 1		1256		3		
Plankart 2 - Førland						
B41	Nedre Førland	0			Området er utbygd	
B42	Nes	0			Området er utbygd	
B43	Padlane 2	90				"66/11 28/12"
Sum plankart 2		90		0		
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik						
B51	Mjåsund 2	18				
B52	Slåttevik kryss	6				
B53	Slåttevik aust	24				47/11
B56	Slåttevik sør	16				"47/11 68/12"
B55	Bjørnsvik	36			justert utbygd omr.	
Sum plankart 3		100		0		

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Plankart 4 - Hervik						
B61	Hervik	13				
B62	Hervik	23				
B63	Hervik sør	11				39/11
B64	Hervik sør	15				
B65	Hervik sør	8				
Sum plankart 4		70		0		
Plankart 5 - Skjoldastraumen						
B71	Haugen 1	19				
B72	Haugen 2	0			Tilbake til LNF	
B73	Haugen 3	32				59/11
B74	Hopen	26				
B75	Skj.straumen	28				
B76	Hålandsvegen	10				
B77	Bådsvik	53				
Sum plankart 5		178		0		
Plankart 6 - Hinderåvåg						
B81	Nypedalen	37				
Sum plankart 6		37		0		
Plankart 7 - Nedstrand						
B91	Øverland I	42				
B92	Øverland II	5				
Sum plankart 7		47		0		
Sum alle plankart		1819		3	1822	

Tabell 4 - Spreidd bustadbygging

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Hovudplankart						
SB1	Yrkje	298			Inntil 5 nye bustader	"8/11 5/12"
SB2	Vik	102			Inntil 5 nye bustader	"8/11 5/12"
Sum hovudplankart		400		0	Inntil 10 nye bustader	
Sum alle plankart		400		0	400	

Tabell 5 - Fritidsbustader

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Hovudplankart						
A-12.1	Haukås		LNF	3		54/14
B-14.1	Fora		hytteplan	80	Hervikstrandplan fra 1978	36/14
B-13.1	Steinsvik		LNF	9		35/14
B-10.1	Bekkjavik		LNF	9		34/14
B-4.1	Sør for Romsalandsvågen		LNF	7		31/14
C-1.1	Hesthammar		LNF	50	Hesthammar gml.plan fra 1971	14/14
C-2.1	Valvik		LNF	3		15/14
C-4	Ommundsvika		LNF	55		103/14
C-14.3	Liarvåg		LNF	2		43/14
C-14.2	Liarvåg		LNF	6		43/14
C-15.1	Stong		LNF	69		23/14
C-19.1	Liarvåg		turist	11		44/14
C-20.3	Langøy, Liarvåg		LNF	41		24/14
C-24.1	Muslandsvåg		LNF	21		25/14
C-5.1	Yrkjevatne		LNF	28		17/14
Sum hovudplankart		0		395		
Plankart 8 - Borgøy						
	Hattarvågen	10			Plan Id 200508	
	Hattarvågen	3			Plan Id 200508	
	Hattarvågen	6			Plan Id 200508	
	Hattarvågen	1			Plan Id 200508	
B-16.1	Hattarvågen		LNF	9		68/14
B-19.1	Skåtavika		LNF	6		84/14
B-19.2	Skåtavika		LNF	3		84/14
Sum plankart 8		20		18		
Sum alle plankart		20		413	433	

Tabell 6 - Sentrumsformål

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Plankart 1 - Aksdal - Førre						
S1	Skeiseid, nord	35				50/11
S2	Frakkagjerd	70				3/11
S3	Aksdal	120				"54/11 54/12 62/12"
Sum plankart 1		225		0		
Plankart 5 - Skjoldastraumen						
R6	Skjoldastraumen	17			Området mangla nummerering i KP2012	
Sum plankart 5		17		0		
Sum alle plankart		242		0	242	

Tabell 7 - Offentleg eller privat tenesteyting

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Plankart 1 - Aksdal - Førre						
OP1	Veim/Førre skule	17				
OP2	Førresbrekka	8				
OP3	Skeiseid.(Dei enkelte areala i omr. er numm. og oppført enkeltvis nedanfor)					
OP3-1	Skeiseid	9				50/11
OP3-2	Skeiseid	6				50/11
OP3-3	Skeiseid	6				50/11
OP3-4	Skeiseid	6				50/11
OP3-5	Skeiseid	15				50/11
OP5	Aksdal barnehage		Friområde	3	Utviding av eksisterande barnehage	
OP4	Aksdal aust		Friområde	9		115/14
Sum plankart 1		73		12		
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik						
OP6	Bjørnsvik		Bustad	3	Utviding av eksisterande barnehage	91/14
Sum plankart 3		0		3		
Plankart 5 - Skjoldastraumen						
Straum - Gaupås		16				
Sum plankart 5		16		0		
Sum alle plankart		89		15	104	

Tabell 8 - Fritids- og turistformål

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Hovudplankart						
C-20.6	Bekjaviksholet		LNF	27		24/14
C-14.6	Liarvåg		LNF	5		43/14
FT1	Sandvik	10				61/11
FT2	Liarvåg	1				50/12
FT3	Liarvåg	108				
FT4	Topnes	27			Areal redusert i forhold til KP2012	
Sum hovudplankart		146		32		
Plankart 1 - Aksdal - Førre						
FT6	Grindafjord camping	199				14/12
Sum plankart 1		199		0		
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik						
FT7	Melkevik camping	4				"60/11 15/12 mekling"
Sum plankart 3		4		0		
Plankart 4 - Hervik						
FT8	Hervik Camping	16				"62/11 16/12"
FT9	Fåra, Hervik	22	LNF	9	Reiselivsplanlegget på Fåra er utvida i KP2015	17/12 36/14
Sum plankart 4		38		9		
Plankart 6 - Hinderåvåg						
FT10	Tveit	61			Utleiehytter	67/12
FT11	Tveit	23			Klatrepark	"71/11 67/12"
Sum plankart 6		84		0		
Plankart 7 - Nedstrand						
FT12	Øverland	1			Planlagd leil i gammal steinløe + hytter og båtplassar.	
FT13	Øverland/Nessa	8			Parsellhagar og – hytter.	
Sum plankart 7		9		0		
Sum alle plankart		480		41	521	

Tabell 9 - Næringsområder

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarer	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Hovudplankart						
N1	Haugaland næringspark	4608				
N2	Kårstø-området					
N2-1	Nord	1170				
N2-2	Aust	104				
N2-3	Haugneset	610				
N3	Slogavika	0			Området er utbygd	
N4	Espevik	435				
N5	Espevik skule	6				8/11
Sum hovudplankart		6933		0		
Plankart 1 - Aksdal - Førre						
N6	Førresbotn	1				
N7	Frakkagjerd nord	10				
N8	Frakkagjerd øst	5				
N9	Aksdalsvatnet	6				
N10	Aksdal, aust for kryss E39/ E134	24				
N11	Aksdal næringspark, nord	22				
N12	Aksdal næringspark, vest	186				
N13	Aksdal næringspark, aust	114				"36/11 25/12"
N19	Grinde aust		LNF/OP	18		23/12
Sum plankart 1		368		18		
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik						
N14	Nord for E39	46				"47/11 32/12"
	litt av HGNP	56				
Sum plankart 3		46		0		
Plankart 4 - Hervik						
N15	Neset	3				
Sum plankart 4		3		0		
Plankart 5 - Skjoldastraumen						
N16	Straum	85			Reguleringsendring 2014 endra avgrensing på området.	
Sum plankart 5		85		0		
Plankart 6 - Hinderåvåg						
N17	Tveit	7			Kan nyttast til kontor, hotell og bevertnng.	67/12
Sum plankart 6		7		0		
Plankart 7 - Nedstrand						
N18	Nedstrand/ Stuvik	13				51/12
Sum plankart 7		13		0		
Sum alle plankart		7455		18	7473	

Tabell 10 - Idrettsanlegg

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Plankart 1 - Aksdal - Førre						
I 1	Skeiseid	43				"56/11 49/12"
I 2	Grinde	0			Endra til kombinert formål	
Sum plankart 1		43		0		
Plankart 5 - Skjoldastraumen						
I 3	Straumen skule	45				
Sum plankart 5		45		0		
Plankart 6 - Hinderåvåg						
I 4	Hinderåvåg/Tveit	0		4		
Sum plankart 6		0		4		
Sum alle plankart		88		4	92	

Tabell 11 - Vindkraftverk

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Hovudplankart						
V1	Tysvær vindpark, Årvikfjellet	1000				
V2	Dalsbygda				Uavklart, ventar på handsaming av konsesjon. Totalt 2000 dekar	
Sum hovudplankart		1000		0		
Sum alle plankart		1000		0	1000	

Tabell 12 - Gravplass

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Plankart 1 - Aksdal - Førre						
G1	Førre kirke	2				
Sum plankart 1		2		0		
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik						
G2	Tysvær kyrkje	8				
Sum plankart 3		8		0		
Plankart 5 - Skjoldastraumen						
G3	Skj.straumen kyrkje	9				
Sum plankart 5		9		0		
Sum alle plankart		19		0	19	

Tabell 13 - Naust

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Hovudplankart						
A-4.1	Høie		LNF	0,3		50/14
n7	Høie	1,5				
n8	Gismarvik	2				
n10	Gismarvik	1,6				
n11	Sledavika	2,3			Gismarvik	
A-9.1	Lablavika		LNF	0,2	Gismarvik	51/14
A-10.1	Gismarvik		LNF	0,2	Gismarvik	52/14
n15	Haukåsvågen	1,2				
A-11.1	Haukåsvågen		LNF	1,6		53/14
A-26.1	Klovning		LNF	1,9		61/14
A-27.1	Klovning		LNF	1,5		61/14
n23	Susort	2,6				
B-7	Skogøy		LNF	1		81/14
B-4.3	Romsalandsvågen		LNF	0,1		31/14
n29	Erland	2			Erland	
n30	Nes	3				
n31	Fikstveit	4				
A-19.1	Vaggeli - Grinde		LNF	2,1		57/14
n34	Saga	2			Saga , nord for Skjoldastraumen	
C-2.3	Hesthammar		LNF	0,3	sør for Hesthammar	15/14
n39	Muslandsvågen	2,8				
C-20.2	Vik, Liarvåg		LNF	1		24/14
C-25.1	Muslandsvågen		LNF	0,5		26/14
Sum hovudplankart		25		9,7		
Plankart 1 - Akسدal - Førre						
n1	Udnarvika	0			Området er utbygd	
A-1.1	Skre		LNF	0,1		48/14
Sum plankart 1		0		0,1		
Plankart 2 - Førland						
A-13.1	Hadlaland		LNF	0,5		55/14
A-24.1	Sør for Padlane		LNF	1,5		78/14
Sum plankart 2		0		2		
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevåg						
n12	Odland	3				
n14	Hetland	1				
Sum plankart 3		4		0		
Plankart 5 - Skjoldastraumen						
n27		1				
Sum plankart 5		1		0		
Sum alle plankart		30		12,8		42,8

Tabell 14 - Hamn

KartID	Plankart/stad	KP2012	Nytt areal KP 2015		Kommentarar	Saksnr.
		Areal da	Tidl. formål	Areal da		Vedtak KPU
Hovudplankart						
A-8.5	Gismarvik		LNF/ sjø	5		77/14
A-11.2	Haukåsvågen		sjø	1		53/14
A-32.1	Susort		sjø	5		79/14
B-4.3	Romsalandsvågen		LNF/ sjø	0,2		31/14
A-23.1	Nes		LNF/ sjø	7		59/14
A-22.2	Søvik		LNF/ sjø	4		58/14
C-1.4,5	Hesthammer		sjø	3		14/14
C-2.2	sør for Hesthammar		sjø	0,1		15/14
C-4	Ommundsvika		sjø/LNF	5,6	ca 5 daa i sjø, ca 0,6 daa på land	103/14
C-14.5	Svinavik, Liarvåg		LNF/ sjø	6,4		43/14
C-16.2	Liarvåg		LNF/ sjø	17		23/14
C-18.1	Liarvåg		LNF/ sjø	2,5		44/14
Sum hovudplankart		0		56,8		
Plankart 1 - Akسدal - Førre						
A-18.2	Grindevågen		Friområde, LNF, sjø	16		56/14
Sum plankart 1		0		16		
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik						
A-31.1	Melkevik		sjø	20		64/14
Sum plankart 3		0		20		
Plankart 4 - Hervik						
B-14.2	Hervik		sjø	11		36/14
Sum plankart 4		0		11		
Plankart 5 - Skjoldastraumen						
B-3.2	Gnr.115 bnr.1		sjø	6		65/14
Sum plankart 5		0		6		
Plankart 8 - Borgøy						
B-16.3	Hattarvågen			4		68/14
B-19.5	Skåtavika			6		84/14
	Hattarvågen nord	2				
Sum plankart 8		2		10		
Sum alle plankart		2		125,8	127,8	

13 TABELLAR OMSYNNSSONER

Tabell 15 - Sone med særlege krav til infrastruktur

KartID	Plankart/stad		Areal da	Kommentarar
Hovudplankart				
IS 1	Stamveg E39, omlegging Haukås – Apeland		2	Prioritert tiltak på E39. Tunnel som vil gi betre kurvatur, trafikkflyt og trafikksikring.
Sum hovudplankart			2	
Plankart 1 - Aksdal - Førre				
IS 2	Trase for veg Aksdal – Staua, sør for Aksdalvatnet.		4	Planlagd ringveg, har lege på k.plankartet sidan 2003.
IS 3	Framtidig trase for stamveg E39 Aksdal, sør for kryss m/E134.		1,6	Innspeil frå Statens vegvesen, langsiktig plan for utretting og betre kurvatur på E39.
IS 5	Skeiseid, hovudveggar i planlagd utbygg.område.		1,8	Vil bli kollektivtrasar i området.
Sum plankart 1			8,9	
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik				
IS 6	Fv 780 Slåttevik, omlegging.		0,8	Fylkesvegen som i dag går gjennom bustadfeltet blir foreslått i ny trase lenger aust. (PS 68/12)
Sum plankart 3			0,8	
Plankart 4 - Hervik				
IS 7	Gangveg Hervikvågen		0,4	Turveg rundt vågen langs sjøen.
Sum plankart 4			0,4	
Sum alle plankart			10,6	

Tabell 16 - Sone med særlege omsyn til friluftsliv (pbl §11-8c)

KartID	Plankart/stad	Areal da	Kommentarar
Hovudplankart			
f 21	Såt	1 214	turområde
f 22	Valhest	9 266	turområde
f 23	Kallevikneset	152	båttut fart
f 24	Hetlandsvågen	262	båttut fart
f 25	Vesterøy - Austerøy	2 135	båttut fart, kun område i sjø
f 26	Søre Åsen	693	turområde
f 27	Storavatnet	19 595	turområde
f 28	Nesøya	108	båttut fart
f 29	Storefjell - Ørna	1 202	turområde
f 30	Lammanuten	23 620	turområde
f 31	Nedstrands-fjellet	12 532	turområde
f 32	Tøkje	38	båttut fart
f 33	Espevik – Espevikholmane	585	båttut fart
f 34	Narravik	31	båttut fart
f 35	Toftøyvågen	703	båttut fart
f 36	Toftøy nord	205	båttut fart
f 37	Håøya	63	båttut fart
f 38	Langøy sør	130	båttut fart
f 39	Leirangervika	74	båttut fart
f 40	Selvik	28	båttut fart
f 41	Vargervik	73	båttut fart
f 42	Tveitåsen	2 074	turområde
Sum hovudplankart		74 783	
Plankart 1 - Aksdal - Førre			
f 43	Grindeneset	358	turområde
	Andre områder	158	
Sum plankart 1		516	
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik			
f 44	Nakkøy	35	båttut fart
f 45	Straumane	571	turområde
Sum plankart 3		606	
Plankart 4 - Hervik			
	Andre områder	30	
Sum plankart 4		30	
Plankart 7 - Nedstrand			
f 46	Store Færøya	73	båttut fart
	Andre områder	37	
Sum plankart 7		110	
Plankart 8 - Borgøy			
f 47	Borgøy nord	1 864	båttut fart
f 48	Borgøy sør	65	båttut fart
Sum plankart 8		1 929	
Sum alle plankart		77 974	

Arealdelen - Førseegner

41

Tabell 17 - Sone med særleg omsyn til bevaring av naturmiljø (pbl §11-8c)

KartID	Plankart/stad	Areal da	Kommentarar
Hovudplankart			
NM 1	Leiranger	247	Eikeskog med uvanleg velutvikla og homogent tresjikt.
NM 2	Amdal, ytre	130	Bergsamfunn med barlind, største bergfletta i landet, o.a.
NM 3	Gryteberga	95	Strandeng, fattig berg med store jettegryter, purpurlyng.
NM 4	Rossafjellet	3 860	Sterkt kystprega, lite rørt furuskogområde, til dels eldre skog.
NM 5	Haugevassdraget	9 453	Verna vassdrag. Skal forvaltast etter Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag (RPR-VV)
Sum hovudplankart		13 785	
Plankart 1 - Aksdal - Førre			
NM 6	Svarteløkjen, (Skeiseid)	60	Våtmarksområde
Sum plankart 1		60	
Plankart 2 - Førland			
NM 7	Førland	128	Strandeng/ våtmark
Sum plankart 2		128	
Sum alle plankart		13 973	

Tabell 18 - Sone med særleg omsyn til bevaring av kulturlandskap og biologisk mangfald (pbl §11-8c)

KartID	Plankart/stad	Verdi	Areal da	Kommentarar
Hovudplankart				
K/B1	Valhest	A	8 235	Kystlynghei og kystmyr. Ope landskap dominert av røsslyng. Ønskelege skjøtselstiltak: Auka beiting og brenning
K/B2	Krosshaug – Såt (Førre)	B	1 700	Kystlynghei og kystmyr. Område med god hevd. Store samanhengande lyngheiområde. Fare for gjengroing på delar av området. Ønskelege skjøtselstiltak: Auka beiting og brenning
K/B3	Kallevikøya	A	200	Kystlynghei og naturbeitemark. Ønskelege skjøtselstiltak: Beiting og rydding av høgare vegetasjon.
K/B4	Høie nord (Sørvåg)	A/B	2500	Kystlynghei og kystmyr. Plantefelt i nord. Ønskelege skjøtselstiltak: Uttak av skog og brenning.
K/B5	Høie sør	A/B	2300	Landskap dominert av kystlynghei, i mosaikk med kystmyr og ferskvatn. Bjørkeskog. Ønskelege skjøtselstiltak: Auka brenning, skogrydding og brenning
K/B7	Austerøy	A	400	Kystlynghei. Tørrhei dominert av røsslyng, utan inngrep av gjødsling, dyrking, oppslag av tre og vegar. Ønskelege skjøtselstiltak: Auka beiting og brenning.
K/B8	Vesterøy	A	200	Kystlynghei. Mest røsslynghei, med fukthei og innslag av tørrhei, utan inngrep av gjødsling, dyrking, oppslag av tre og vegar. Ønskelege skjøtselstiltak: Auka beiting og brenning.
Sum			15 535	

Tabell 19 - Sone med særleg omsyn til bevaring av kulturmiljø (pbl §11-8c)

KartID	Plankart/stad			Areal da	Kommentarar
Hovudplankart					
KM1	Nodland			3	
KM2	Sundfør			54	
KM6	Årvik			46	
KM7	Sætre, Heskjadalen			2	
KM8	Sandbekken			6	
KM9	Stakeland	K5		31	som K5 Stakeland Kvekerhuset
KM12	Leiranger grunna			90	
KM13	Leirongersøyla			453	
KM14	Leirangervika			32	
KM15	Muslandsvåkai			49	
KM22	del av Gnr.189 bnr.6			50	
KM22	Gnr.189 bnr.8 mfl	K2		145	
Sum hovudplankart				961	
Plankart 1 - Akسدal - Førre					
KM23	Førresfjorden kyrkje			0	
Sum plankart 1				0	
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik					
KM3	del av Gnr.59 bnr.5,6	K13		6	som K13 gml.butikk på Slåttevik
KM4	del av Gnr.25 bnr.1	K12		10	som K12 Tysværvåg prestegård
KM5	del av Gnr.25 bnr.1			27	Tysværvåg fornminner
KM24	Tysvær kyrkje			0	
Sum plankart 3				43	
Plankart 5 - Skjoldastraumen					
KM10	Slusene	K10		6	Som K10
KM11	Skjoldastraumen			36	
KM25	Skjoldastraumen kyrkje			0	
Sum plankart 5				42	
Plankart 6 - Hinderåvåg					
KM16	Hinderåvåg			54	
KM17	Koparvika, Hinderåvåg			18	
KM26	Nedstrand kyrkje			0	
Sum plankart 6				72	
Plankart 7 - Nedstrand					
KM18	Sandsgård			0,3	
KM19	Sandsgård	K9		67	
KM20	Nedstrand			151	
KM21	Leirå			180	
Sum plankart 7				398,3	
Sum alle plankart				1516,3	

Tabell 20 - Kjerneområde landbruk (pbl §11-8c)

KartID	Plankart/stad	Areal da	Kommentarar
Hovudplankart			
KL1	Kallevik	21 50	
KL2	Stakkestad	2 218	
KL3	Våg, Sundfør	3 500	
KL4	Eikje, Kvinneland	24 50	
KL5	Årvik, Falkeid	40 00	
KL6	Erland,Gjerde,Høyvik	8060	Håland,Bringedal,Heskjadalen
KL7	Apeland, Rønnevik	750	
KL8	Førland	1 250	
KL9	Stakland,Nes	14 090	Skjoldastraumen
KL10	Dalsbygda	2 070	
KL11	Leiranger	1 730	
KL12	Musland	2 200	Bjølldal
KL13	Tveit	4 000	
KL14	Baustad	2 000	
KL15	Øverland	1 500	Amdal
Sum hovudplankart		51 968	

Tabell 21 - Sone med særleg omsyn til funksjonell strandsone (pbl §11-8c)

KartID	Plankart/stad	Areal da	Kommentarar
Hovudplankart			
FS5	langs Høie	1 550	
FS6	rundt Gismarvik	850	
FS8	inn Førlandsfjorden på vestsida	750	
FS10	ut Førlandsfjorden på østsida	580	
FS12	Eikje, Susort	300	
FS13	Årvik	160	
FS14	Årvikfjellet	360	
FS15	Hervik	15	
FS19	Hervik, Skjoldastraumen	1 750	
FS22	Skjoldafjorden	1 660	
FS24	Grinde, Årek	110	
FS25	Sponavik	200	
FS27	Sandvik	880	
FS28	rundt Stong	3 200	
FS29	Muslandsvåg	470	
FS30	Tveitneset	52	
FS32	Baustadneset	350	
FS35	Nedstrand, Amdal	420	
FS36	Vassendvik	100	
FS37	Yrkje	600	
Sum hovudplankart		14 357	

KartID	Plankart/stad	Areal da	Kommentarar
Plankart 1 - Aksdal - Førre			
FS1	fra Skre	90	
FS2	Førresbotn	1	
FS3	Førresbotn, Skeiseide	12	
FS4	Staua	50	
FS23	Grinde	200	
Sum plankart 1		353	
Plankart 2 - Førland			
FS9	Førland	340	
Sum plankart 2		340	
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik			
FS7	Odland , Mjåsund	290	
FS11	Tysværvåg, Slåttevik	800	
Sum plankart 3		1 090	
Plankart 4 - Hervik			
FS16	Herviksør, Hervikvågen	90	
FS17	Hervikneset , Campingen	110	
FS18	Fora	25	
Sum plankart 4		225	
Plankart 5 - Skjoldastraumen			
FS20	Skjoldastraumen vest	150	
FS21	Skjoldastraumen sentrum	30	
FS26	Skjoldastraumen øst	95	
Sum plankart 5		275	
Plankart 6 - Hinderåvåg			
FS31	Hinderåvåg	280	
Sum plankart 6		280	
Plankart 7 - Nedstrand			
FS33	Stuvik	230	
FS34	Nedstrand, Leirå	200	
Sum plankart 7		430	
Sum alle plankart		17 350	

Tabell 22 - Sone for bandlegging i påvente av planvedtak (pbl §11-8d).

KartID	Plankart/stad	Areal da	Kommentarar
Hovudplankart			
PL 1	Måvatnet, Skjoldastraumen. Nedslagsfelt og leidnings-trase.	1 985	Oppgradering av dagens vassforsyning. Måvatnet skal regulerast til framtidig hovudkjelde for vatn i kommunen. Bandlagt fram til 11.9.2016, kan søke om 4 nye år ved behov.
Sum hovudplankart		1 985	
Plankart 1 - Aksdal - Førre			

PL2	Ny E134		Vegvesenet skal greie ut ny trase for E134. To moglege trasear vert bandlagt i påvente av konklusjon. Bandlagt fram til 11.9.2016, kan søke om 4 nye år ved behov.
PL2-1	Ny E134 Bratthammar	6	
PL2-2	Ny E134 ved Veiviseren	28	
PL2-3	Ny E134 Førresbotn	20	
PL2-4	Ny E134	20	
PL2-5	Ny E134	48	
PL3-1	Ny E39	2	
PL3-2	Ny E39	79	
PL3-3	Ny E39	35	
PL3-4	Ny E39	160	
PL3-5	Ny E39	186	
PL3-8	Ny E39	19,5	
Sum plankart 1		603,5	
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik			
PL3-6	Ny E39	56	
PL3-7	Ny E39	282	
Sum plankart 3		338	
Sum alle plankart		2 926,5	

Tabell 23 - Sone for bandlegging (pbl §11-8d). Naturvernområde.

KartID	Plankart/stad	Verneform	Areal da	Kommentarar
Hovudplankart				
NV 1	Tveitneset	Naturreservat	249	Urørd kystnært furuskogområde, karakterstisk for regionen. Verdifulle innslag av plante- og dyreliv.
NV 2	Bukkholmen	Naturreservat	380	Hekkeplass for måke og grågås.
NV 3	Sørensholmen	Naturreservat	8	Hekkeplass for fiskemåke og makrellterne.
NV 4	Lindøy/ Tedneholmen	Naturreservat	1 230	Hekkeplass for måkefugl, grågås, ærfugl, villand, teist.
NV 5	Årvikholmen/ Gåsholmane	Naturreservat	1 285	Hekkeplass for sildemåke, rødnebbterne, makrellterne, grågås
Sum hovudplankart			3 152	
Plankart 1 - Akسدal - Førre				
NV 6	Aksdal	Naturreservat	105	Variert utforma eikeskog med noko innslag av alm.
Sum plankart 1			105	
Plankart 7 - Nedstrand				
NV 7	Amdalsholmen.	Naturreservat	42	Hekkeplass for måke og terne.
Sum plankart 7			42	
Sum alle plankart			3 299	

Tabell 24a - Sone for bandlegging (pbl §11-8d). Friluftsområde

KartID	Plankart/stad	Bruk		Areal da	Sikringsform / Eigar
Hovudplankart					
F 2	Sandbekken	leirplass/ bygdetun		300	Eigar: TK
F 4	Auklandsvika	badeplass		2	Eigar: TK
F 14	Svebakken	turområde		700	Eigar: TK
Sum hovudplankart				1002	
Plankart 7 - Nedstrand					
F18	Leirå	turområde/ badepl.		50	Eigar TK
Sum plankart 7				50	
Sum alle plankart				1052	

Tabell 24b - Statlig sikra friluftsområde

KartID	Plankart/stad	Bruk		Areal da	Sikringsform / Eigar
Hovudplankart					
F 3	Søvik	badeplass		30	Eigar: TK. Reg.plan 1996.
F 10	Vassendvik	båtutfart/ badeplass		15	Eigar: TK
F 13	Hamnarholmen	båtutfart		20	Eigar: Privat/ TK. Avtale.
F 15	Nordre Høieholmen	båtutfart		13	Eigar: TK
F 16	Vesterøy	båtutfart		200	Eigar: TK. Reg plan 2005.
F 17	Austerøy	båtutfart		400	Eigar: Privat. Avtale.
Sum hovudplankart				678	
Plankart 1 - Aksdal - Førre					
F 1	Dragavika	badeplass		20	Eigar: TK
Sum plankart 1				20	
Plankart 5 - Skjoldastraumen					
F 6	Notaflo	badeplass		15	Eigar: TK
Sum plankart 5				15	
Plankart 8 - Borgøy					
F 12	Øynavågen	båtutfart		30	Eigar: Privat
Sum plankart 8				30	
Sum alle plankart				743	

Tabell 25 - Sone for bandlegging (pbl §11-8d). Kulturminne

KartID	Plankart/stad		Areal da	Kommentarar
Hovudplankart				
K 1	Veien, gnr 190/13	Tun, mindre våningshus og løe.		Verna, musealt.
K 2	Øverland	Tun, lensmannsgard, våningshus frå 1824, eldhus og uthus m/arrest.		Verna, musealt.
K 3	Slogvik	Kvern, alder uviss, men talet 1610 er innskrive i ein vegg.		Verna, musealt.
K 4	Sandbekken	Bygdetun		Cleng Peersonhuset, verna, musealt.
K 5	Stakland	Kvekarkyrkjegard.		Verna, regulert til spesialområde.
K 6	Sundførpågen	Naustmiljø		
K 7	Hesthammar skule	Eldste skulehus i kommunen		
Plankart 1 - Aksdal - Førre				
K 18	Aksdal	4-generasjonars bru, E39		Reg.plan: Vegrelatert kulturminne.
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevåg				
K 12	Tysvær prestegard	Hovudbygning frå 1848, forpaktarbustad, eldhus.		Freda. Kulturminnelova.
K 13	Slåttevåg	Strandstad		
Plankart 6 - Hinderåvåg				
K 8	Nedstrand prestegard	Hovudbygning dels frå 1848		"Regulert til spesialområde, vern."
Plankart 7 - Nedstrand				
K 9	Sandsgård	Herskapeleg hovudbygning frå 1700-talet.		Freda, kulturminnelova.
K19	VILLAEN	Vinterbustad for romanifolket		Midlertidig vernet etter kulturminnelova.
K 14	Nedstrand	Strandstad		På k.plankartet er det 2 område som er vist. K14 omfattar også fleire andre område som berre er vist på reg.plan (små areal).
Kommunen er i ferd med å utarbeide ein kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø. Denne lista kan verte utvida som følge av dette arbeidet.				

Tabell 26 - Gjeldande reguleringsplanar

KartID	Plannamn	PlanID	Vedtatt	Bygge-grense i strand- sonen	Kommentarar
Hovudplankart					
R1	Kallevik Sør	200051	12.12.1989	A-formål	Bustadfelt
R2	Gassrørledning	2004B	17.09.1981	A-formål	Odland Industriområde
R3	Lervik / Susort	200047	20.08.1982	A-formål	Bustadfelt
R4	Kårstø Industriområde	200910	27.03.2012	A-formål	Industriområde
	AGA - Kårstø vest	201115	15.05.2012	A-formål	Detaljreg. innanfor R4
R5	Industr.omr. Haugsneset	200050A	11.10.1988	A-formål	Industriområde
R6	Ramsvika Adkomsveg og Onshore Base		15.12.1986	A-formål	Adkomsveg og Industriområde
R7	T-Forbindelsen	20060214	14.02.2006	A-formål	T-Forbindelsen
R8	Gassrørledning	20004	24.04.1990	A-formål	Industriområde
R9	Søvik Friluftsområde	200039	18.06.1996	A-formål	Friluftsområde
R10	Bebygg/ Hytteomr Yrkje	200006	02.07.1995	A-formål	Bebyggelsepl. Hytteomr
R11	Turisanlegg Yrkjevågen	200099	11.02.1997	A-formål	Turisanlegg
R12	Kaldakot Gnr.36 bnr.1	2008104	05.05.1998	A-formål	Hytteplan
R13	Steinsvik hytteområde 2009	200908	15.12.2009	A-formål	Hytteplan
R14	Sandvik camp/ hytteomr	200030	09.07.1980	A-formål	Hytteplan
R14	Sandvik -CAMPING	200302	06.05.2003	A-formål	Camping
R15	Gismarvik Næringspark	200199	26.02.2002	A-formål	Industriområde
R16	VESTERØY	200402	20.09.2005	A-formål	Friluftsområde
R17	Gnr.143 Bnr.2,Liarvåg	200263A	05.05.1998	A-formål	Hytteområde
R18	VINDMØLLEPARKEN	200904	12.06.2009		Vindmøllepark
R19	ESPEVIK Gnr134bnr1Gnr136bnr1	198912	12.12.1989	A-formål	Steinuttak
K5	Stakland nr 2 - Kvekerhus	200002	07.02.1995		Vernaområde
	2 Plankryss i Våg	200010	27.05.1994		Toplankryss
R	Kaldakot Gnr.36 bnr.14	200035	18.12.1986	A-formål	Hytteplan
	Sykelsti Hinderåvåg-Stuvik		24.11.1998		Sykel- og gangveg
	Gnr.143 Bnr.2,Liarvåg	2008122	10.11.1976	A-formål	Strandplan
	Gnr.143 Bnr.28,Liarvåg	200263B	01.02.2007	A-formål	Bebyggelsesplan for hytter
K1	Gnr.190 Bnr.15 Gardstunet "Veien"	200180	07.05.2002		Verna område
R	Gnr.140 bnr.1 Bakkevig	200702	15.04.2008	A-formål	Hytteplan
	Gnr.47 bnr.5	200510	20.09.2005		Privatveg
R	Stølsvik/VikaneGnr133bnr1	2008117	15.03.2010		Hytteplan-UTVIDING
	STEINBRU Gnr.93 bnr.1på Nes	2008111	08.11.1968	A-formål	Disposisjonsplan for hytter
R	Hundsneset	200802	15.12.2009	A-formål	Hyttefelt

KartID	Plannamn	PlanID	Vedtatt	Bygge-grense i strand-sonen	Kommentarar
Hovudplankart					
R	Erland Hytteområde del av Gnr89bnr6og7mfl	200806	14.12.2010	A-formål	Hytteplan
	Gnr.2 bnr.4 Hetland	2008101	07.09.1971	A-formål/ B-grense	Strandplan
	Gnr.4 bnr.2 Haukås / Hetland	2008102	29.06.1971	A-formål	Disposisjonsplan for hytteområde
	Gnr.33 bnr.2,3 Romsalandvågen	2008103	05.11.1981	A-formål	Hytteplan
	Gnr.41 bnr.7 T2 Hervik	2008107	27.01.1978	A-formål/ B-grense	Strandplan
	Gnr.60 bnr.18 Gismarvik	2008109	13.11.1973	A-formål	Strandplan
	Gnr.89 bnr.5 - Skjoldastraumen	2008110	1967	A-formål	Disposisjonsplan for hytteområde
	Gnr.123 bnr.1 Hesthammer-Lindanger	2008113	11.11.1971	A-formål	Disposisjonsplan for hytteområde
	Gnr.131 bnr.1 Einar Stølsvik Yrkje	2008116	03.12.1969	A-formål	Disposisjonsplan for hytteområde
R	Gnr.133 bnr.1 Stølsvik - Vikanes	2008117	15.03.2010	A-formål	Hytteområde
	Gnr.137 bnr.1 Årvågen	2008120	18.01.1990	A-formål/ B-grense	Tomtedelingsplan
R	Hytteområd ÅrvågenGnr.137 bnr.1 mfl	2008121	13.04.2010	A-formål	Hytteområde
	Gnr.143 bnr.11 Ohm -Liarvåg-hytteplan	2008125	20.03.1972	A-formål	Hytteplan
	Gnr.144 bnr.5,6 - Stong-hytteplan	2008126	23.02.1989		Bebyggelsesplan for hytter
	Gnr.144 bnr.13 Liarvåg tomtedelingpl.	2008127	28.08.1980		Tomtedelingsplan
	Utv.Molo Liarvåg 143/28	200814	17.02.2009	A-formål	Utvidelse av molo
R	Stølsvik v/Yrkje Gnr.131 bnr.1	200903	15.09.2009	A-formål	Turistanlegg
	Kallevik Sør del av Gnr.65 bnr.10og41	200906	15.09.2009		Bustadfelt
R	Bekkevika del av Gnr.36 bnr.1,4	200909	15.12.2009	A-formål	Hytteplan
R	Skjølavika del av Gnr.139 bnr.1	200911	15.12.2009	A-formål	Hytteplan
R	Svinavika	200912	16.02.2010	A-formål	Hytteplan
	Gnr.140 bnr.1 bebyggelseplan	2009128	22.02.2000	A-formål	Bebyggelsesplan for hytter
R4	Melkevik Camping	2009129	01.09.1997		Camping
R	Stølsvik v/Yrkjefjorden Gnr.131 bnr.3	2009130	20.05.2010	A-formål	Hytteplan
R20	2 Plankryss E39 på Susort	201016	10.05.2011		Toplankryss
R21	Delområde 1 Haugaland Næringspark	201103	19.03.2013		Industriområde
R22	Skrabbavika	201013	18.02.2014		Hytteplan / Reiselivsplanlegg

KartID	Plannamn	PlanID	Vedtatt	Bygge-grense i strand-sonen	Kommentarar
Plankart 1 - Aksdal - Førre					
R1	R1Aksdal/Aksdal Aust	200001A	20.06.1973		Bustadfelt
R2	Aksdal Landbruksområde	200001B	11.02.1972	A-formål	
R3	Aksdal Nord	200042	10.01.1985		Bustadfelt
R4	Aksdal Nord Del	200162	18.12.2001		Bustadfelt
R5	Aksdal Senter	200015	02.08.1982		
R7	Asparhaug	200044	04.04.1975	A-formål	Bustadfelt
R8	Asparsletta	200044B	24.10.2000	A-formål	Bustadfelt
R9	Føresdesfj.sentrum I	200023	31.05.1988	A-formål	Bustadfelt
R10	Førdesfj. sentrum Del I	200009	21.11.1995	A-formål	Bustadfelt
R11	Frakkagjerdalen	200037	24.04.1990	A-formål	Bustadfelt
R12	Frakkagjerdalen Ind.omr.	200045	18.12.1978		Industriområde/ Bustadområde
R13	del av Frakkagj Indomr	200045B	04.04.2002		Barnehage/ Industriområde
R14	Førdesfjordensentrum	200055	28.06.1983	A-formål	Bustadfelt
R15	Førdesfj. sentrum Del II	200022	28.06.1983		Bustadfelt
R16	Førre Terrasse	200041	23.09.1968		Bustadfelt
R17	Førre Hageby	200024	28.10.1971		Bustadfelt
R18	Førresdalen I	200040	21.11.1995		Bustadfelt
R19	Førresdalen II (Privat)	2000401	23.03.1999	A-formål	Bustadfelt
R20	Garhaug	200048	16.12.1977	A-formål	Bustadfelt
R21	Garhaug Sør	200161	27.03.2001		Bustadfelt
R22	Grindevågen	200038	12.02.1991	A-formål	Bustadfelt
R23	Grinde Idrettsanlegg	200026	06.02.1990	A-formål	Skule/ Idrettsanlegg
R24	Hamrane	200034	14.07.1977		Industriområde/ Bustadfelt
R25	Gnr79bnr89-Førre v/Telebygget	200305	07.06.1984	A-formål	Bustadfelt
R26	Rundhaug	200059	24.10.2000		Industriområde/ Bustadfelt
R27	Nappatjørna	200212	21.09.2004	A-formål	Bustadfelt
R28	Ny veg i Førresdalen	200412B	29.11.2005	A-formål	Bustadfelt
R29	Gnr.70 bnr.4 priv Barnehage	200612	19.12.2006		Privat Barnehage
R30	Nygård Terrasse	200605	27.02.2007	A-formål	Bustadfelt
R31	Grindekrysse	20070918	18.09.2007		Rundkjøring E39/RV515
R32	Ramstad	200711	27.11.2007		Bustadfelt
R33	Aksdal Industripark, Krabbatveit	200801	18.12.2007	A-formål	Industriområde
R34	Førreparken	200803	19.06.2008		Bustadfelt
R35	Drivhustomta Gnr.71 bnr.7 og 378	200809	24.03.2009	A-formål	Bustadfelt

KartID	Plannamn	PlanID	Vedtatt	Bygge-grense i strand-sonen	Kommentarar
Plankart 1 - Aksdal - Førre					
R36	Storhall på Frakkagjerd	200805	19.05.2009		Skule/ Idretts-anlegg/ Barneh.mm
R37	Sykkelsti Førreskule - Nodland	200812	19.05.2009		Syssel- og gangveg
R38	Sykkelsti Garhaug Stølsvik	200811	18.06.2009		Syssel- og gangveg
R39	Veimtoppen	200907	15.09.2009		Bustadfelt
R40	Nye Førre Hageby	201011	26.10.2010		Bustadfelt
R41	E 134 Nytt kryss Førresbotn	201018	16.11.2010	A-formål	Toplankryss
R42	Arbeidstreningssenteret Frakkagjerd	201024	29.03.2011		Arbeidstreningssenter
R43	Småget	201014	10.05.2011	A-formål	Bustadfelt
R44	E134 Førrestjørnå	201019	09.02.2012		Nytt vegkryss
R45	Grindafjord feriesenter	201029	26.02.2013		Camping
R46	Førreåsen	201112	18.12.2012		Bustadfelt
R47	Utsikten	201203	19.03.2013		Bustadfelt
R48	Grinde Gnr.104 bnr.5 mfl	200915	18.06.2013		Bustadfelt
R49	E39 2 Plankryss Eikeskog	201301	18.02.2014		Toplankryss / Bensinstasjon / Industri
R50	Omsorgsboliger Aksdal	201210	18.02.2014		
R51	Coop Frakkagjerd	201209	17.06.2014		
Plankart 2 - Førland					
R1	Padlane	200019	21.08.1981	A-formål	Bustadfelt
R2	Eikelund på Førland	200804	11.03.2008	A-formål	Bustadfelt
R3	Padlane Aust	201206	14.05.2013		Bustadfelt
Plankart 3 - Tysværvåg - Slåttevik					
	Slåttevik	200052	08.09.1992	A-formål	Bustadfelt/ Industriområde
R2	Mjåsund	200027	03.07.1981	A-formål	Bustadfelt
R3	Bjørnsvik	200016	01.10.1982	A-formål	Bustadfelt
R4	Melkevik Camping	2009129	01.09.1997	A-formål	Camping
R5	FV 776 Troppene-Sandvik	200509	20.09.2005	A-formål	Fylkesveg
R6	FV 776 Kyrkjebakken	200509B	20.09.2005		Fylkesveg
R7	T-Forbindelsen	20060214	14.02.2006	A-formål	T-Forbindelsen
R8	Åsgard Transport - Gassledning	200808	05.05.1998	A-formål	Gasstrase/ Fareområde
R9	Gnr.59 bnr.3 Slåttevik	200902	15.09.2009		Bustadfelt
R10	Tysvær kyrkjegard Tysværvåg	201205	17.06.2014		Kyrkje / Gravplass
R15	Gismarvik Næringspark	200199	26.02.2002		Industriområde

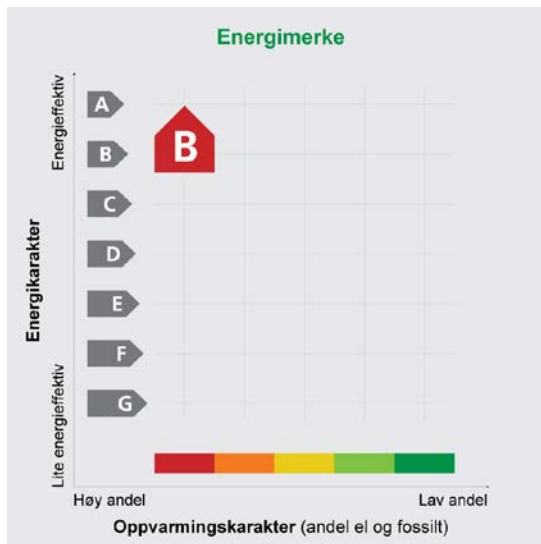
KartID	Plannamn	PlanID	Vedtatt	Bygge-grense i strand-sonen	Kommentarar
Plankart 4 - Hervik					
R1	Hervik	200008	10.01.1985	A-formål	Bustadfelt
R2	Hervikvågen	200036	15.12.1988	A-formål/ B-grense	Bustad/ Industri/ Jordbruk
R3	Kåre Wold Camping/ Hervik	200057	05.05.1998	A-formål	Camping
R5	Endring av småbåthavn	201012	14.12.2010	A-formål	Småbåthavn
R4	Hervik Gnr.41 bnr.11	201022	17.12.2013		Bustadfelt
R18	Vindmølleparken	201012	12.06.2009	A-formål	Vindmøllepark
Plankart 5 - Skjoldastraumen					
R1	Bådsvik	200017	18.05.1981		Bustadfelt
R2	Skjoldastraumen	200049	14.12.1988	B-grense	Bustadfelt
R3	Industr.omr. Skjoldastr.	200031	19.03.1985	A-formål	Industriområde
R4	Bådsvik Nedre	200018	13.02.1986	A-formål	Camping
R5	Gnr.86bnr.15 Skjoldastr.Reisel	20061128	28.11.2006	B-grense	Reiselivsanelegg
R6	Hopsvik	20070621	19.06.2007	A-formål	Bustadfelt
R7	Notaflo	20070619	19.06.2007	A-formål	Bustadfelt
R8	Straum/ Gaupås	201021	13.12.2011		Skule, barnehage, idrett og bustad
Plankart 6 - Hinderåvåg					
R1	Nypedalen	200028	30.04.1985		Bustadfelt
R2	Hinderåvåg	2000281	15.12.1998		Offentlige bygg
R3	Tveitgard	200401	04.05.2004	A-formål	Bustadfelt
R4	Gnr.166 bnr.23 Hindervåg	20070412	12.04.2007	A-formål	Bustad
R5	Hinderåvåg Kirkegård	200905	18.06.2009	A-formål	Kirkegård
R6	Tveit reiselivsanelegg	201208	17.06.2014		Klatrepark / Reiselivsanelegg / Hyttefelt
Plankart 7 - Nedstrand					
R1	Stuvik Nedstrand	200033	30.09.1981	A-formål	Bustadfelt
R2	Stuvik Nedre /R Skorpe	200005	15.04.1993	A-formål	Hytter/ Reiselivs-anelegg/ Marina
R3	Nedstrand	200160	17.09.2002	A-formål	Bustadfelt
R4	Øverland	200807	15.04.2008	A-formål	Bustadfelt
R5	Gnr.183 bnr.14 Stuvik vest	200901	24.03.2009		Bustad
R6	Stuvik Gnr. 183 bnr. 38	201026	18.10.2011		Bustad
Plankart 8 - Borgøy					
R1	Hattarvåg	200508	08.06.2005	A-formål	Hytter/ Reiselivsanelegg
For reguleringsplanar med utbyggingsareal nærare sjøen enn 100 meter skal kommuneplanen sette ein byggegrense mot sjø. Denne vert satt på to måtar: A-formål: grense for arealformål utbyggingsområde definerar byggegrense mot sjø. B-grense: det er vist ei byggegrense i kommuneplankarta som ikkje er i samsvar med arealformålsgrensa.					



Kommuneplanrevisjon for Tysvær kommune
Vedtatt 25.09.18
Planperiode 2019-2031

Adresse	Rundhaug 74
Postnr	5563
Sted	FØRRESFJORDEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	71
Bnr.	469
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	300342760
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2019-1082625
Dato	19.12.2019

Innmeldt av Øystein Frøyland



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

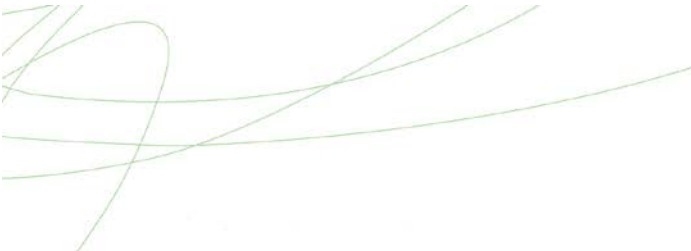
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 8 700 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 700 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

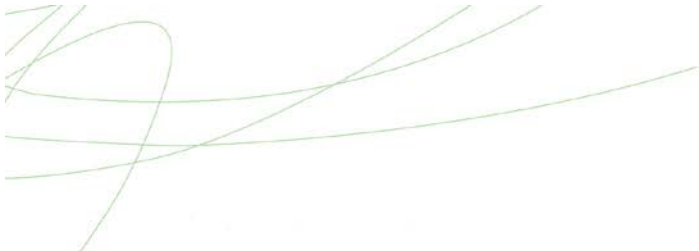
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2014

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 88

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

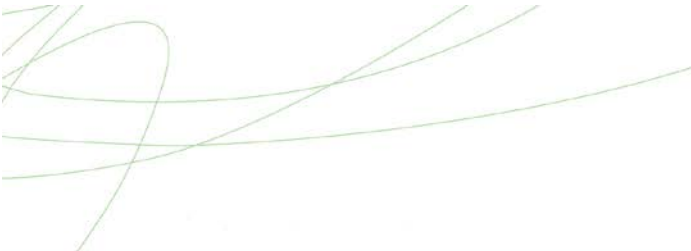
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rundhaug 74

Postnr/Sted: 5563 FØRRESFJORDEN

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0304

Dato: 19.12.2019 16:19:09

Energimerkenummer: A2019-1082625

Ansvarlig for energiattesten: Øystein Frøyland

Energimerking er utført av: Øystein Frøyland

Gnr: 71

Bnr: 469

Seksjonsnr: 13

Festenr:

Bygnnr: 300342760

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Rundhaug 74 - Nabolaget Frakkagjerd - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rundhaug	8 min
Linje 246, N285, N286	0.6 km
Haugesund Karmøy	21 min
Stavanger Sola	1 t 56 min

Skoler

Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.)	14 min
261 elever, 14 klasser	1 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
340 elever, 14 klasser	1.4 km
Haugaland videregående skole	13 min
815 elever	10.4 km
Karmsund videregående skole	13 min
750 elever, 42 klasser	10.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Frakkagjerd	10 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

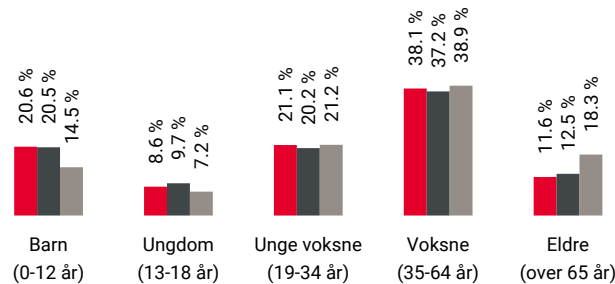
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frakkagjerd	1 170	461
Førdesfjorden	4 273	1 658
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fjellhaug friluftsbarnehage (0-5 år)	13 min
92 barn	1 km
Førresdalen barnehage (1-5 år)	17 min
94 barn	1.2 km
Aspmarka Fus barnehage (0-5 år)	19 min
77 barn	1.5 km

Dagligvare

Spar Frakkagjerd	7 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Coop Extra Frakkagjerd	9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

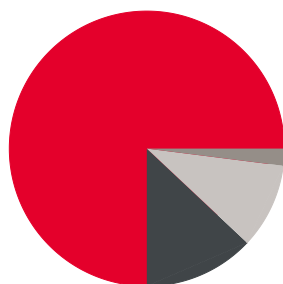
Sport

⚽ Frakkagjerd sentralidrettsanlegg 10 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.8 km

⚽ Frakkagjerddalen sandvolleyballbane 12 min 🚶
Sandvolleyball 0.9 km

🚴 Heron Treningscenter 9 min 🚶

Boligmasse



■ 75% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 2% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester



Aksdal Senter

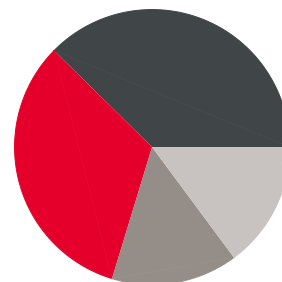
5 min 🚗



Apotek 1 Frakkagjerd

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



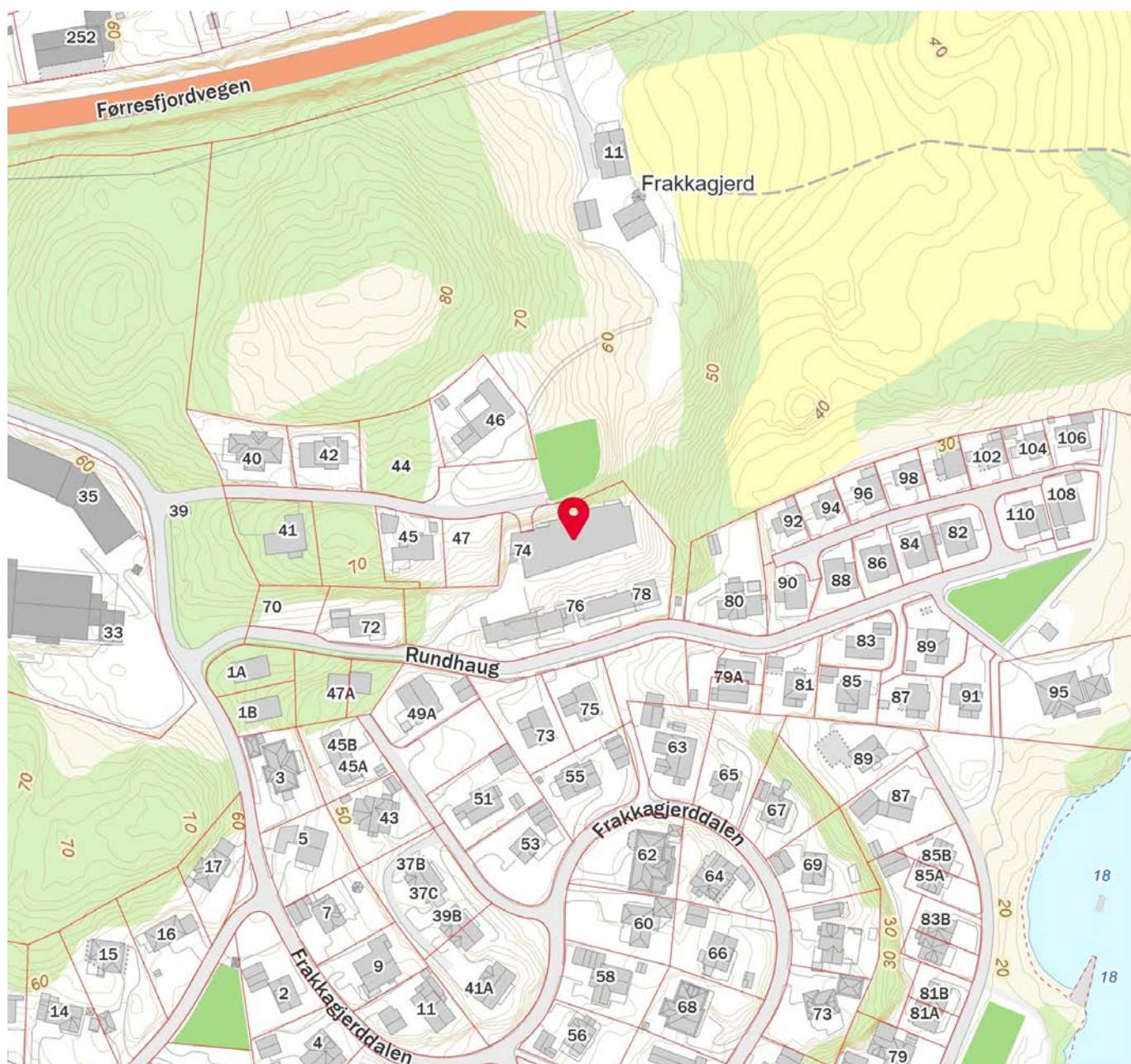
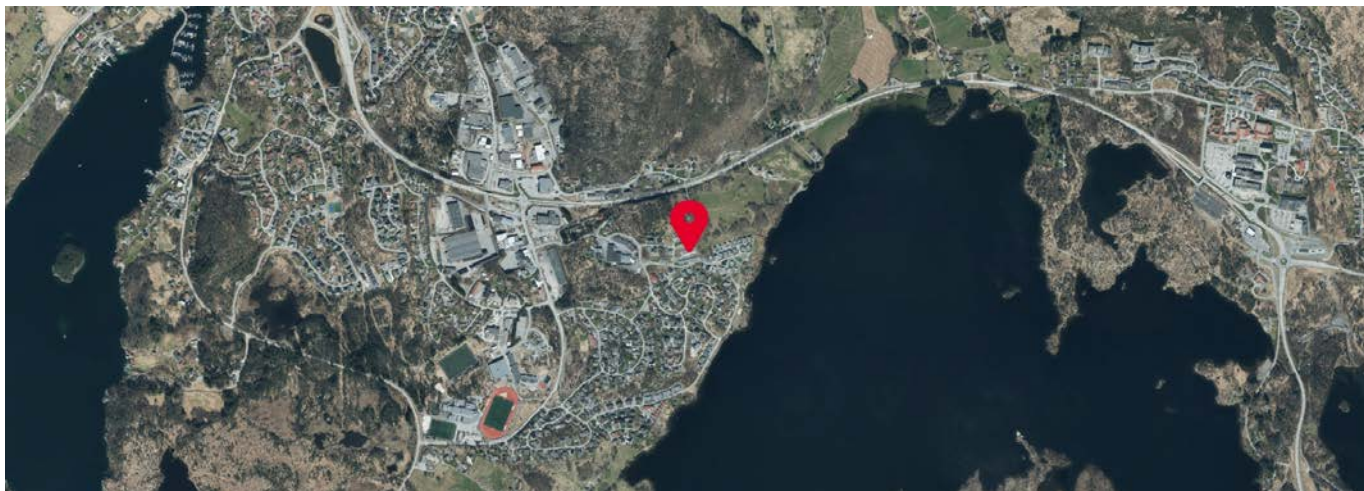
0%

43%

■ Frakkagjerd
■ Førdesfjorden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Rundhaug 74
5563 FØRRESFJORDEN

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre