




aktiv.



Kroveien 18, 4335 DIRDAL

**Fritidsbolig med reoveringsbehov
Ca. 2.1 måls tomt - Grenser til
Dirdalselva - God beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 050 000,-
Omkostn.: Kr 27 490,-
Total ink omk.: Kr 1 077 490,-
Selger: Magne Arthur Larsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 103/159 kvm
Tomtstr.: 2100 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1403240404

Din nye fritidsbolig?

Vi har gleden av å presentere en fritidseiendom i Kroveien 18, beliggende i et landlig og fredelig område på Gilja i Gjesdal kommune.

Boligen fremstår med enkel standard og må påregnes modernisering og oppgradering for å møte dagens krav til standard. Ikke innlagt vann og avløp. Biotoalett. Hytten er p.t. frakoblet strøm.

Eiendom med god beliggenhet og ca. 20 m. grense til Dirdalselva. Stor, eiet tomt på ca 2,1 mål. Eiendommen ligger sentralt til i utkant av eksisterende bebyggelse på Gilja. Det er fin gang-/sykkelsti langs eiendommen. Kort avstand til Giljastølen med fine turløyper og skitrek.

Boligen inneholder:

1.etasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue 2 og soverom.

U.etasje: Stue og 2 soverom.

2 garasjer

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	44
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 159 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue og soverom.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Stue og 2 soverom.

Garasje

BRA-e: 33 m² Dobbel garasje

BRA-e: 23 m² Garasje

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 2100 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt, delvis opparbeidet med hage, og naturtomt. Dette er tomten for den som liker å ha god plass rundt seg. Ligger helt for seg selv, med naturen rett utenfor døren.

Eiendom grenser til Dirdalselva. Stor, eiet tomt på ca 2,1 mål. Bygningene fremstår med enkel standard og behov for modernisering/renovering bør påregnes.

Beliggenhet

Nydelig og avskjermet beliggenhet, fin utsikt og gode solforhold.

Eiendommen ligger sentralt til i utkant av eksisterende bebyggelse på Gilja.

Eiendommen ligger på østsiden av, og grenser til Dirdalselva. Det er fin gang-/sykkelsti langs eiendommen. Nærhet til barnehage, butikk og off. kommunikasjon. Trygg skolevei langs turstien. Kort avstand til Giljastølen med fine turløyper og skitrekke.

For ytterligere informasjon se nabolagsprofil vedlagt salgsoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket start destinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbolig, enebolig, rekkehus, og leilighets-/gårdsbebyggelse.

Skolekrets

Dirdal skole

Bygningssakkyndig / Type takst

Tor Arve Lea / Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte: 1937 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Sparesteinsmur.

Yttervegger: Tømmervegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med skifer.

Vinduer og utvendige dører: Kobla vinduer, enkle entredører (ytre og indre dør)

Fritidsbolig oppført i 1937 uten innlagt vann og avløp og for tiden uten strøm. Byggets tilstand utvendig er tilfredstillende for i underkant av to fasader. En fasade med behov for full utskifting samt omlegging av takpanner og utbedring av vindskier (i kortenden mot gangsti, i overgang vegg/tak) og upsekasser i langvegg. Plastfolie i underkant av bjelkelag i krypkjeller må fjernes.

Innvendig med enkel standard, tilnærmet som for byggeårets krav. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en fritidseiendom i Kroveien 18, beliggende i et landlig og fredelig område på Gilja i Gjesdal kommune.

Boligen fremstår med enkel standard og betydelig modernisering og oppgradering må påregnes for å møte dagens krav til standard. Hytten er p.t. frakoblet strøm. Ny eier må selv besørge tilkobling.

Boligen inneholder:

1. etg.: Entre, gang, kjøkken, spisestue, stue, soverom.

2. etg.: Stue og 2 soverom.

2 Garasjer

UTVENDIG

Taket er tekket med skiferstein. Ukjent alder på undertak (eller når tekkingen ble omlagt sist). Behov for full omlegging og etablering av undertak, vindskier og upsekasser. Åskonstruksjon fra byggeår oppført i samsvar medkrav i byggeåret. Borebillspor av forventbar karakter. Takkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav.

Takrenner og beslag mangler på baksiden, dels renner på entresiden. Ved omlegging av taktekking følger normal renner og beslag med.

Kledning: Kortvegg mot gangsti er defekt, det samme gjelder nedre deler av langvegg på baksiden. Malte fagsvinduer er skiftet dels i 2010, i tillegg er vinduer av samme alder som øvrige skiftet. Enkle entredører i tråd med byggeårets krav.

INNVENDIG

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Trebjelkelag er intakt for begge etasjer med behov for tiltak mot krypkjeller.

Bratt trapp med stigning over krav som gjelder i dag. Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

KJØKKEN

Enkel kjøkkeninnredning med vedfyrt komfyr. Det er ikke avvik på kjøkkenet jf. byggeårets krav. Det er ikke avtrekk på kjøkken utover kappe over vedfyrt komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon: Bygget har ingen andre krav enn naturlig avtrekk.

Enkel elektrisk anlegg som ikke er i bruk.

Brannteknisk: Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Standard

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 TG3:

Utvendig > Taktekking

Avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Tiltak: Renner og beslag skiftes normalt ved omlegging av takteking med undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Treverk oppå grunnmur må kontrolleres, ved å demontere vannstokk og bytte hele eller deler av denne.

Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tiltak: Feierrapport er ikke fremvist. Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 1o11H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Registrert lekkasje fra taktekingen på innsiden i 2.etg. Borebillspor av forventbar karakter.

Tiltak: Avvik er relatert til taktekingens tilstand. Tette lekkasje, uttørking og behandling mot borebiller anbefales.

Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. I stuevindu har gnagere tørt på fugeskummet.

Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Vinduene må behandles og kompletteres mht. belistning.

Utvendig > Dører

Avvik: Enkle entredører i tråd med byggeårets krav.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vedlikeholdsbehov.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Ikke krav til å måle egen bolig som ikke leies ut. Det anbefales likevel å gjennomføre slike målinger.

Innvendig > Kryp kjeller

Avvik: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken.

På befaringen var det høyt fuktnivå i uteluften. Etasjeskille ble målt til 21,4 vekt% som er over ønsket nivå. Bør være innenfor 14-16 vekt%. Under tidligere måling har verdier vært under 20 vekt%. Mer ventiler i langvegger mot ytre hjørner anbefales.

Tiltak: Fuktsperre på bakken bør etableres. Plastfolie under bjelkelaget må fjernes.

Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendig > Innvendige dører

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

Tiltak: Enkelte dører må justeres.

Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er i stor grad benyttet steinfylling ut fra observasjoner.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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.

Parkering

Dobbel garasje. Garasje/redskapsbod.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det gjøres oppmerksom på at selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor ikke spesifikk kunnskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen ligger til elv og har derfor i utgangspunktet rett til laksefiske. I forrige salg ble denne retten bestridt av en nabo, men tidligere eier mener at lakserett foreligger. Potensielle kjøpere kan ved forespørsel til megler, få tilgang til korrespondanse mellom partenes advokater (nabo og tidligere eier) vedrørende dette. Nåværende eier/selger tar ikke ansvar for utfallet av en evt. rettslig prosess som kan bli aktuelt dersom ny eier av denne eiendommen hevder rett til laksefiske.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

Oppvarming

Vedovn/peis.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 050 000

Kommunale avgifter 2024

Kr 2 787

Info kommunale avgifter

I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen, samt hytterenovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær 2023

Kr 133 056

Andre utgifter

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

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 72, bruksnummer 3 i Gjesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 1122/72/3:

Dokumentnr: 905242 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1122 Gnr:72 Bnr:123.07.1937 -

Dokumentnr: 301001 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1122 Gnr:72 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse på den nyeste garasjen datert 24.05.1988.

På grunn av bygningenes alder (hytte og en av garasjene) foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og heller ikke bygningstegninger iflg kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei frem til eiendommen.

Ikke innlagt vann og avløp (tidligere har eier hentet vann fra elven via pumpe. Denne pumpen eksisterer ikke i dag. Biotoalett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til LNFR med følgende planer for området:

- Reguleringsplan ID 20050001 - Gilja næringsområde - Ikrafttredelse 31.10.2005.
- Reguleringsplan ID 201101 - Gilja barnehage - Ikrafttredelse 05.09.2011.
- RPHensynsonenavnH370 - Faresone Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Kommuneplan ID 202101 - Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 18.09.2023. KPHensynsonenavn - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks.

allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Offentlig formål mot øst.

Iflg. kommunen er området sør for eiendommen (på andre siden av elven) er avsatt til bolig i ny kommuneplan fra 2019. Dette er endring ift. reg. plan fra 2005 som sier næringsområde.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/ eller tomten har et større areal enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

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,

gjærne 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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 050 000 (Prisantydning)

Omkostninger

26 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

27 490 (Omkostninger totalt)

42 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

45 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 077 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 092 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 095 390 (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 27 490,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jonas Le

Eiendomsmegler MNEF

jonas.le@aktiv.no

Tlf: 941 66 646

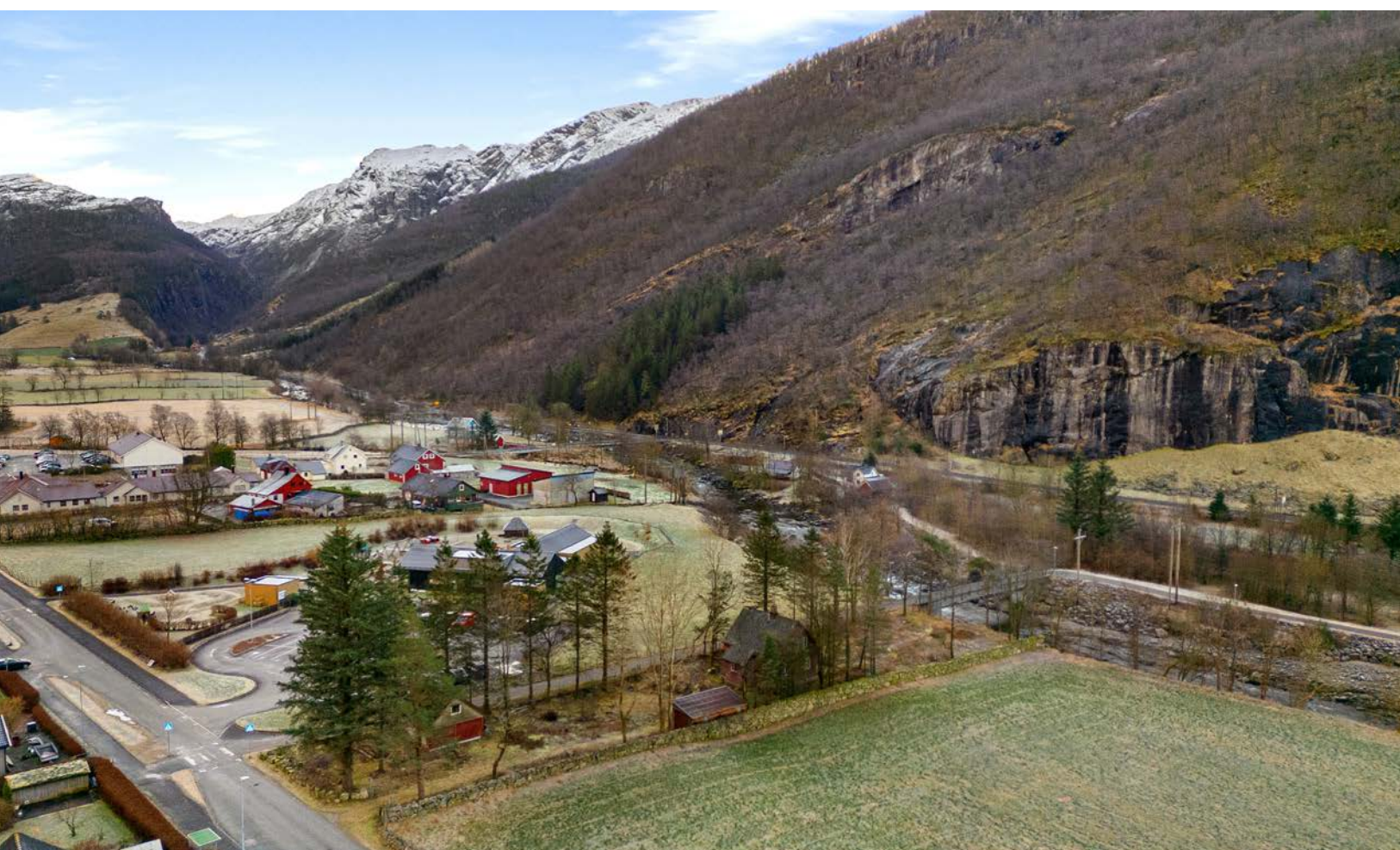
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

18.12.2024































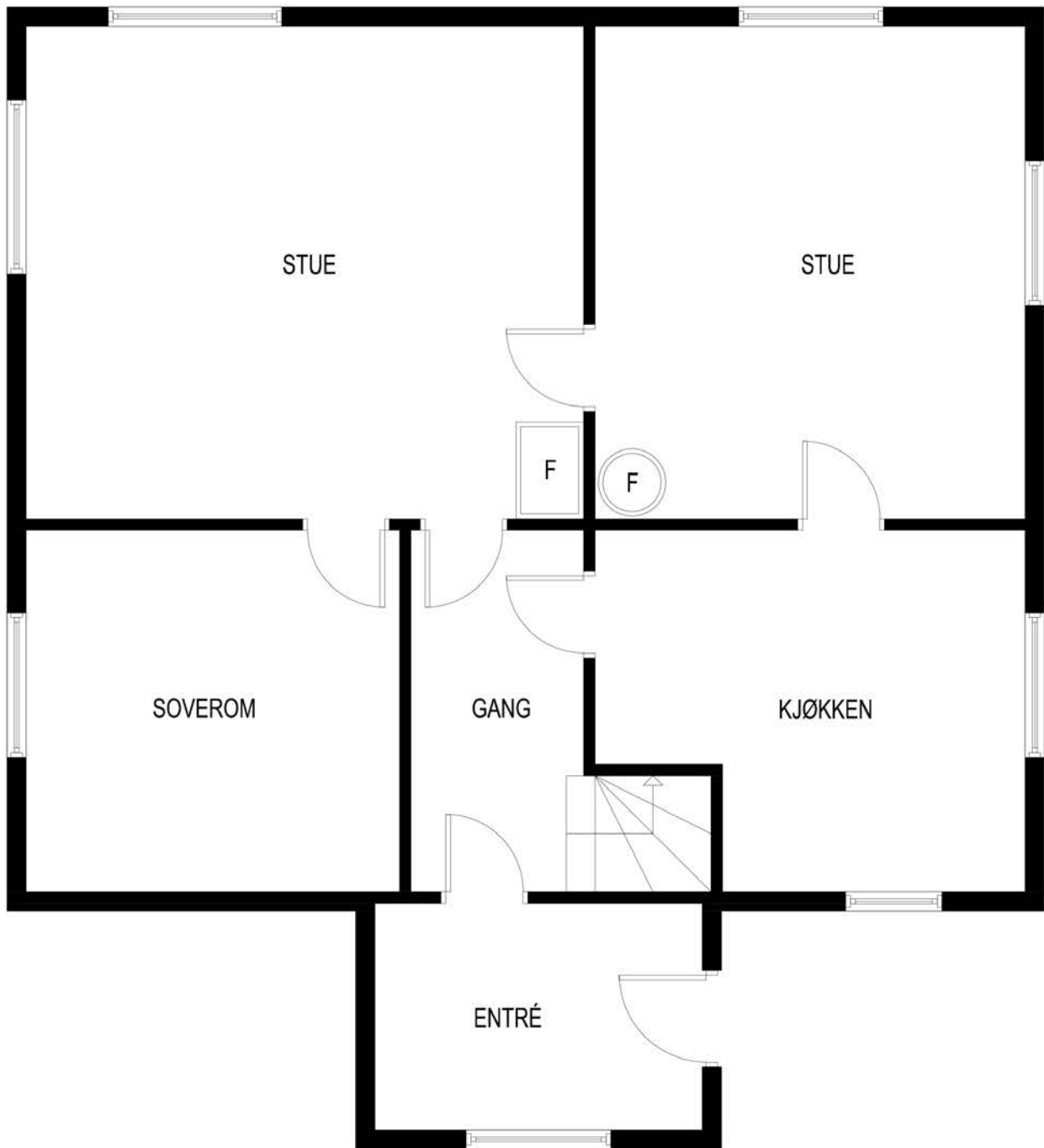


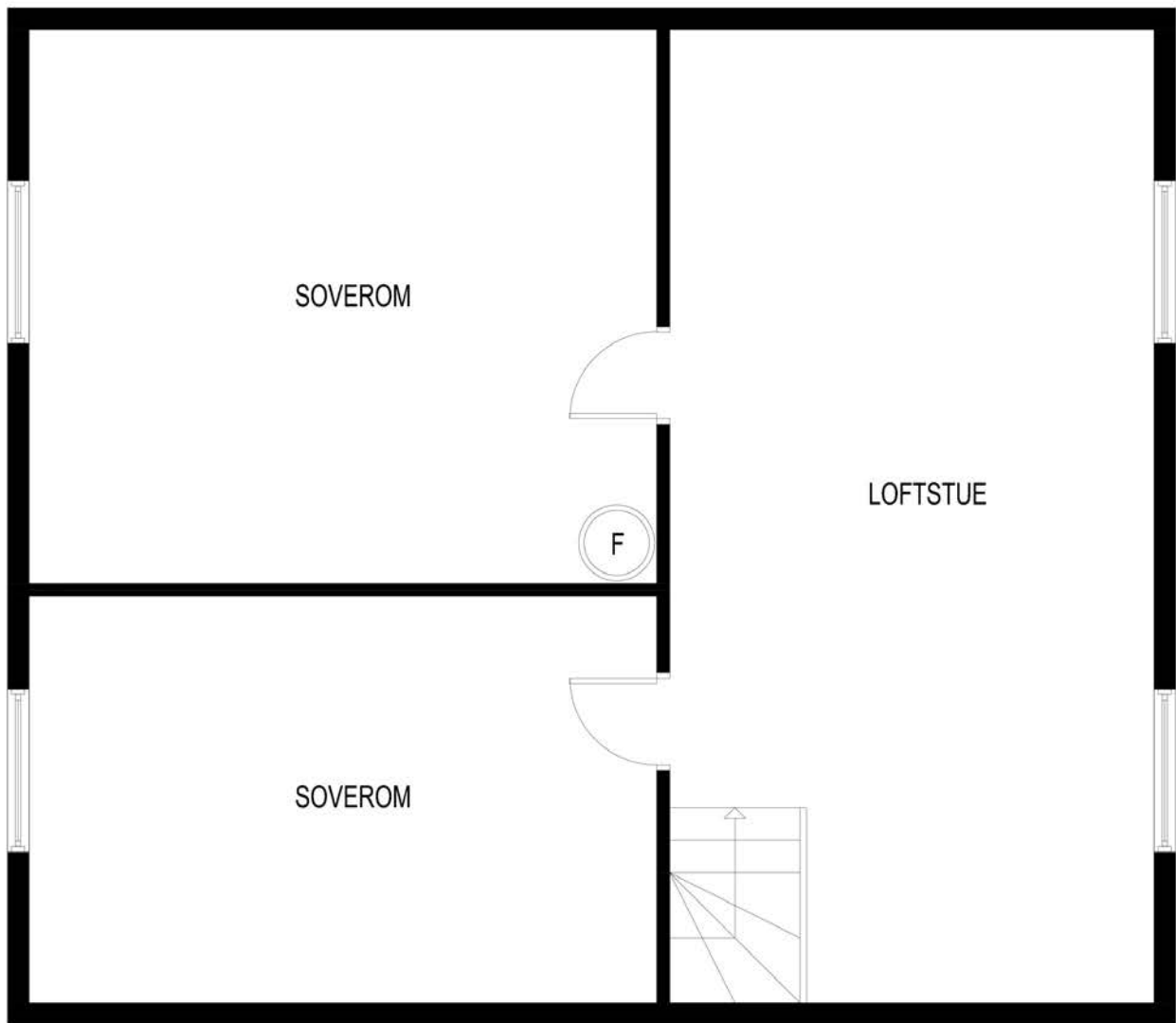










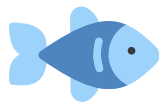


Nabolagsprofil

Kroveien 18

Avstand til sjø

3.7 km



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	52 min	🚗	
🚗 Gilja Linje 48, N95	19 min	🚶	1.4 km
🚗 Giljamoen Linje 48, N95	20 min	🚶	1.5 km

Avstand til byer

Sandnes	42 min	🚗
Stavanger	53 min	🚗
Bergen	5 t 20 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Byrkjedalstunet	7 min	🚗
🚗 Recharge Kiwi Ålgård	28 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Gilja Alpin
- Kjøretid: 11 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Ålgård rideklubb 30 min 🚗

Sport

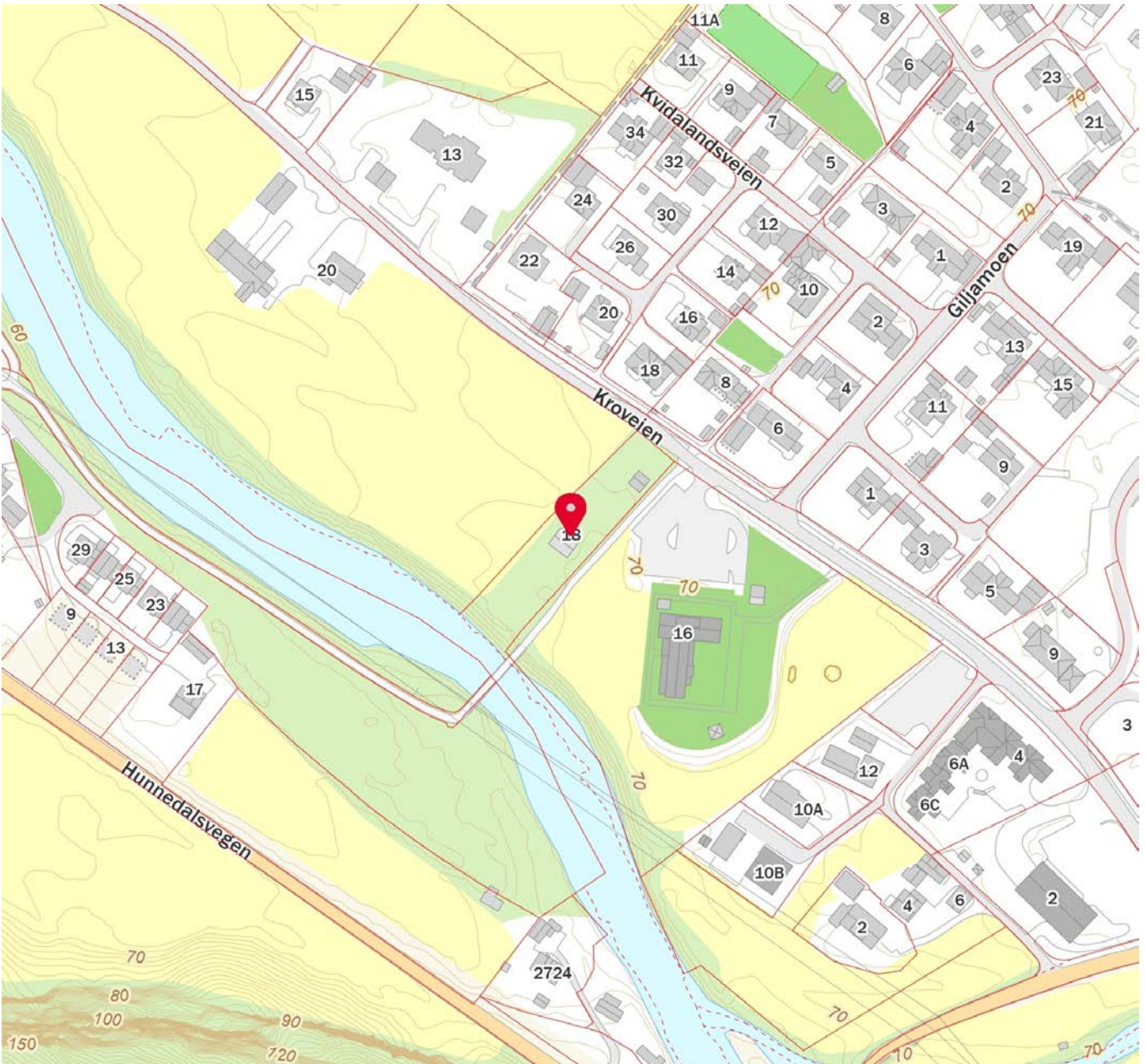
🏀 Mulebakken Ballspill, sandvolleyball	26 min	🚶	1.9 km
🏀 Dirdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min	🚗	2.4 km
🏊 EVO Ålgård	28 min	🚗	
🏊 Jazzercise Ålgård	29 min	🚗	


Dagligvare

Joker Gilje 5 min 🚶
PostNord 0.4 km

Varer/Tjenester

🛍 Norwegian Outlet	29 min	🚗
🏪 Gjesdal apotek	27 min	🚗
🍷 Ålgård Vinmonopol	29 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 2024

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240404	
Selger 1 navn	
Magne Arthur Larsen	
Gateadresse	
Kroveien 18	
Poststed	Postnr
DIRDAL	4335
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1403240404

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kroveien 18, 4335 DIRDAL
 GJESDAL kommune
 # gnr. 72, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 02.12.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 20158-1614

Referansenummer: YJ4626

Autorisert foretak: Norsk Byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Arve Lea

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norsk Byggkontroll AS

Undertegnede har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i Norsk takst siden etablering i 2018. Takstmann/byggmester på deltid 1992-1997, takstmann på heltid 1997 - dd.

Takstingeniør Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapport
Verdi og lånetakst
Arealmåling.
Energimerking
Skaderapportering/takst.

Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

Uavhengig Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Byggemåte: 1937 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Sparesteinsmur.
Yttervegger: Tømmervegger kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Saltak teknet med skifer.
Vinduer og utvendige dører: Kobla vinduer, enkle entredører (ytre og indre dør)

Fritidsbolig oppført i 1937 uten innlagt vann og avløp og for tiden uten strøm. Byggets tilstand utvendig er tilfredstillende for i underkant av to fasader. En fasade med behov for full utskifting samt omlegging av takpanner og utbedring av vindskier (i kortenden mot gangsti, i overgang vegg/tak) og upsekasser i langvegg. Plastfolie i underkant av bjelkelag i krypkjeller må fjernes.

Innvendig med enkel standard, tilnærmet som for byggeårets krav. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med skiferstein. Ukjent alder på undertak (eller når tekningen ble omlagt sist). Behov for full omlegging og etablering av undertak, vindskier og upsekasser. Åskonstruksjon fra byggeår oppført i samsvar med krav i byggeåret. Borebillspor av forventbar karakter. Takkonstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav.

Takrenner og beslag mangler på baksiden, dels renner på entresiden. Ved omlegging av taktekking følger normal renner og beslag med.

Kledning: Kortvegg mot gangsti er defekt, det samme gjelder nedre deler av langvegg på baksiden.

Malte fagsvinduer er skiftet dels i 2010, i ettertid er vinduer av samme alder som øvrige skiftet.

Enkle entredører i tråd med byggeårets krav.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Trebjelkelag er intakt for begge etasjer med behov for tiltak mot krypkjeller.

Bratt trapp med stigning over krav som gjelder i dag.

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med vedfyrt komfyr. Det er ikke avvik på kjøkkenet jf. byggeårets krav.

Det er ikke avtrekk på kjøkken utover kappe over vedfyrt komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon: Bygget har ingen andre krav enn naturlig avtrekk.

Enkel elektrisk anlegg som ikke er i bruk.

Brannteknisk: Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger av bygget

Garasje

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

For garasje ut mot vei finnes tegninger som skal være godkjent.

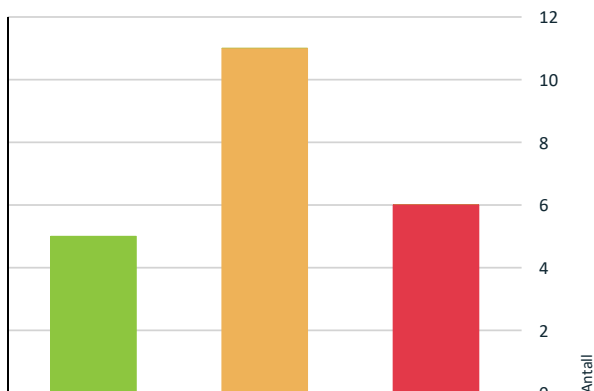
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tegninger av bygget

Sammendrag av boligens tilstand

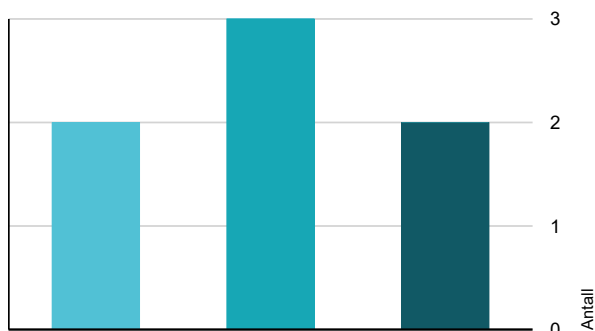
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1937). Forskriftens referanse er gjeldende Plan -/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt. Denne boligen er bygget da 1928 forskriften var gjeldende for boliger. Referansenivået for tilstandsvurderingen er "god byggeskikk" i oppføringsåret.

Avviksforhold ift. dagens forskrift vil være gjeldende for bygningsdeler som omfatter våtrom og krav til sikkerhet i trapper, rekkverk, snøfangere mm.

Byggets alder tilsier at det kan forekomme aktiv eller deaktive insekt som borebillerspor skjult eller synlig. Borebillespor i eldre bebyggelser er mer vanlig enn at det ikke forekommer.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Bygget er relatert til byggeforskrifter av 1928 som kun var gjeldende for boligeiendommen.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2010	Vinduer	Skift av vinduer, uferdige vinduer er satt inn de senere år.
2010	Kledning	Diverse kledning jf. tidligere opplysninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein. Ukjent alder på undertak (eller når tekkingen ble omlagt sist)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedløp og beslag

Takrenner og beslag mangler på baksiden, dels renner på entresiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renner og beslag skiftes normalt ved omlegging av taktekking med undertak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Beslag med rust, mangler renner og dels renner med begroing.

Veggkonstruksjon

Kledning av variabel alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Treverk oppå grunnmur må kontrolleres, ved å demontere vannstokk og bytte hele eller deler av denne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1 TG 1 Kledning byttet

Kledning i kortvegg mot steingjerde er skiftet rundt 2010. Deler av kledning på entresiden er skiftet i bra stand. Vedlikeholdsbehov

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Åskonstruksjon fra byggeår oppført i samsvar med krav i byggeåret. Takkonstruksjonen tilfredstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Registrert lekkasje fra taktekingen på innsiden i 2.etg.
Borebillspor av forventbar karakter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik er relatert til taktekingens tilstand. Tette lekkasje, uttørking og behandling mot borebiller anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Vinduer

Malte fagsvinduer er skiftet dels i 2010, i ettertid er vinduer av samme alder som øvrige skiftet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgspopgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- I stuevindu har gnagere tørt på fugeskummet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduene må behandles og kompletteres mht. belistning.



Gnagere har fjernet deler av fugeskum.



Fugeskum på gulv.

1 TG 2 Dører

Enkle entredører i tråd med byggeårets krav.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikeholdsbehov.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag er intakt for begge etasjer.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke krav til å foreta radonmåling i egen bolig. Tilstandsgrad er satt ut fra at det ikke er foretatt radonmåling, jf. NS-3600 tabell A pkt. 14.

Det er ikke krav til å innfri avviket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ikke krav til å måle egen bolig som ikke leies ut. Det anbefales likevel å gjennomføre slike målinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Pipen er koblet til 3 ildsteder og gammeldags vedfyrt komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Feierrapport er ikke fremvist.

Brannvesenet er lovpålagt jf. (brann og eksplosjonsvernloven) av 14.juni 2002 §§ 1011H, samt kap.7, loven om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver til å foreta kontroll med fyringsanlegg hvert 4. år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Erfaringsmessig har piper og ildsted behov for rehabilitering ved passerte 50 år. For utfyllende beskrivelse av piper og branntekniske forhold i boligen bør siste feierrapport fremskaffes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avstand til brennbart er 20,8 cm. Krav er min. 30 cm.

TG 2 Krypjkjeller

Etasjeskille mot krypkjeller er underkledd med plastfolie i større partier.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

På befaringen var det høyt fuktnivå i uteluften. Etasjeskille ble målt til 21,4 vekt% som er over ønsket nivå. Bør være innenfor 14-16 vekt%. Under tidligere måling har verdier vært under 20 vekt%

Mer ventiler i langvegger mot ytre hjørner anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Plastfolie under bjelkelaget må fjernes.



21,4 vekt% tilsier tilstandsgraden 3.

TG 2 Innvendige trapper

Bratt trapp med stigning over krav som gjelder i dag.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med vedfyrt komfyr med steikeovn. Det er ikke avvik på kjøkkenet jf. byggeårets krav.

1. ETG. > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ikke avtrekk på kjøkken utover kappe over vedfyrt komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad i 2.etg.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Enkel elektrisk anlegg som ikke er i bruk.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1937
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. 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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er løse kabler, anlegget må kontrolleres av fagmann før det tas i bruk.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Kostnadsestimat: Under 10 000



🚩 TG 3 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 forenklete 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.

Denne boligen har krav til å innfri forskrift av 1985 for slukkeutstyr og røykvarsler.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Illustrasjonsbilde

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

🚩 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning. Der golvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggedetaljer 514.221.

🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Sparesteinsgrunnmur fra byggeår i normal stand jf. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i stor grad benyttet steinfylling ut fra observasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

🚩 TG 2 Terrengforhold

Terreng tilfredstillende tilpasset boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1988

Kommentar

Regulert etter byggeforskriftene av 1985.

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Manglende vedlikehold de senere år.

Beskrivelse

Dobbel garasje ferdigstilt som dobbel garasje i 1988. Bygget har behov for kraftig oppgradering og vedlikehold. Takpanner er ute av stilling pga.

ekspansjon fra tre. Defekter i renner og mye mose på tekkingen. Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Dårlig vedlikeholdt de senere år.

Beskrivelse

Garasje/redskapsbod er svært slitt utvendig med tilfredsstillende konstruksjon sett fra innsiden. Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.	58			58	
2.etg.	45			45	
SUM	103				
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Stue 2, Soverom		
2.etg.	Stue , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tegninger av bygget

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: For garasje ut mot vei finnes tegninger som skal være godkjent.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tegninger av bygget

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)
Fritidsbolig	103	0
Garasje	0	33
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2024	Tor Arve Lea	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	72	3		0	2584.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kroveien 18

Hjemmelshaver

Larsen Magne Arthur

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.12.2024	Eier har ikke bebodd eiendommen og begrenset kunnskap om denne.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YJ4626>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

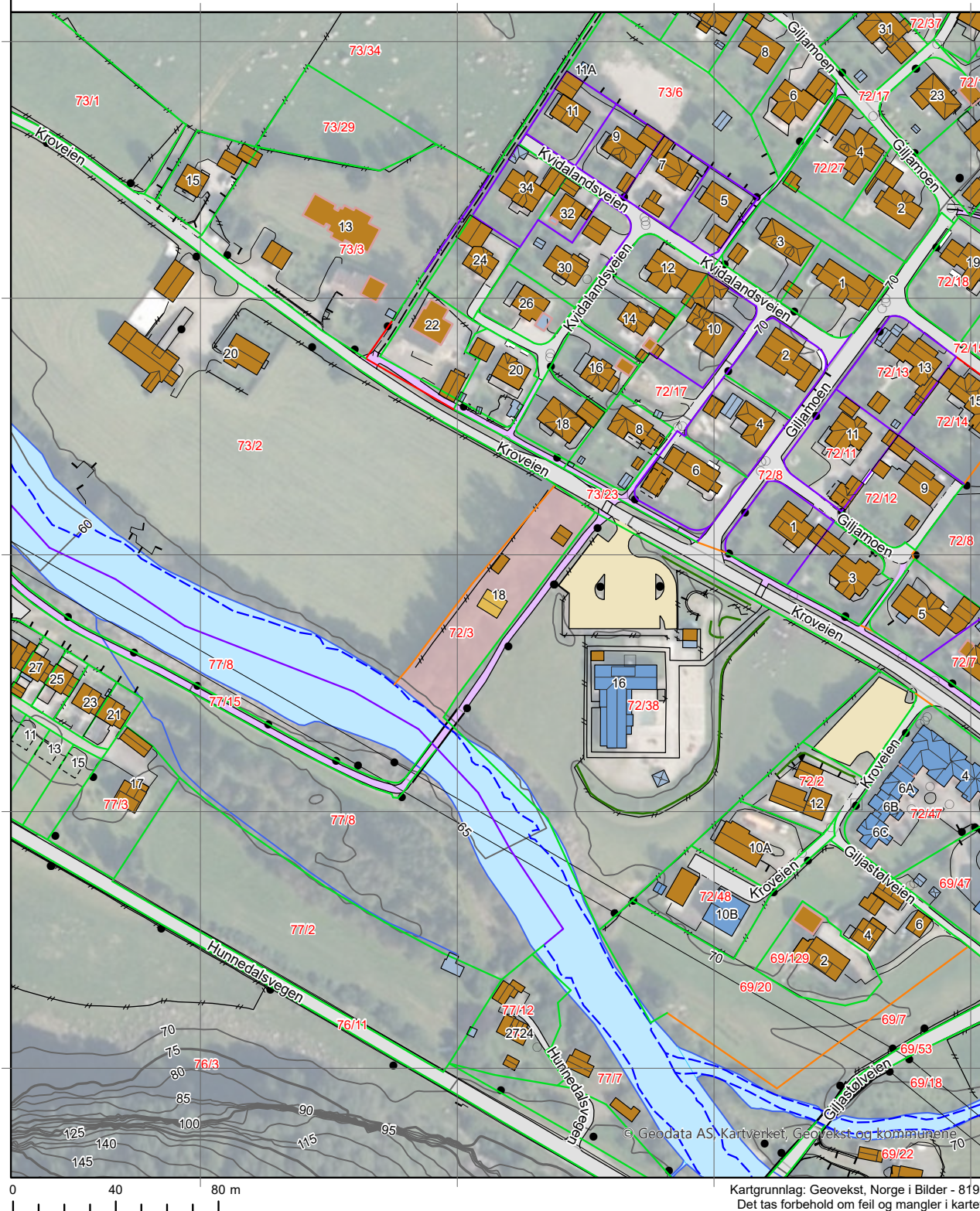
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/72/3/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:2000
Dato: 28.11.2024

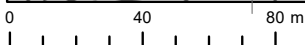
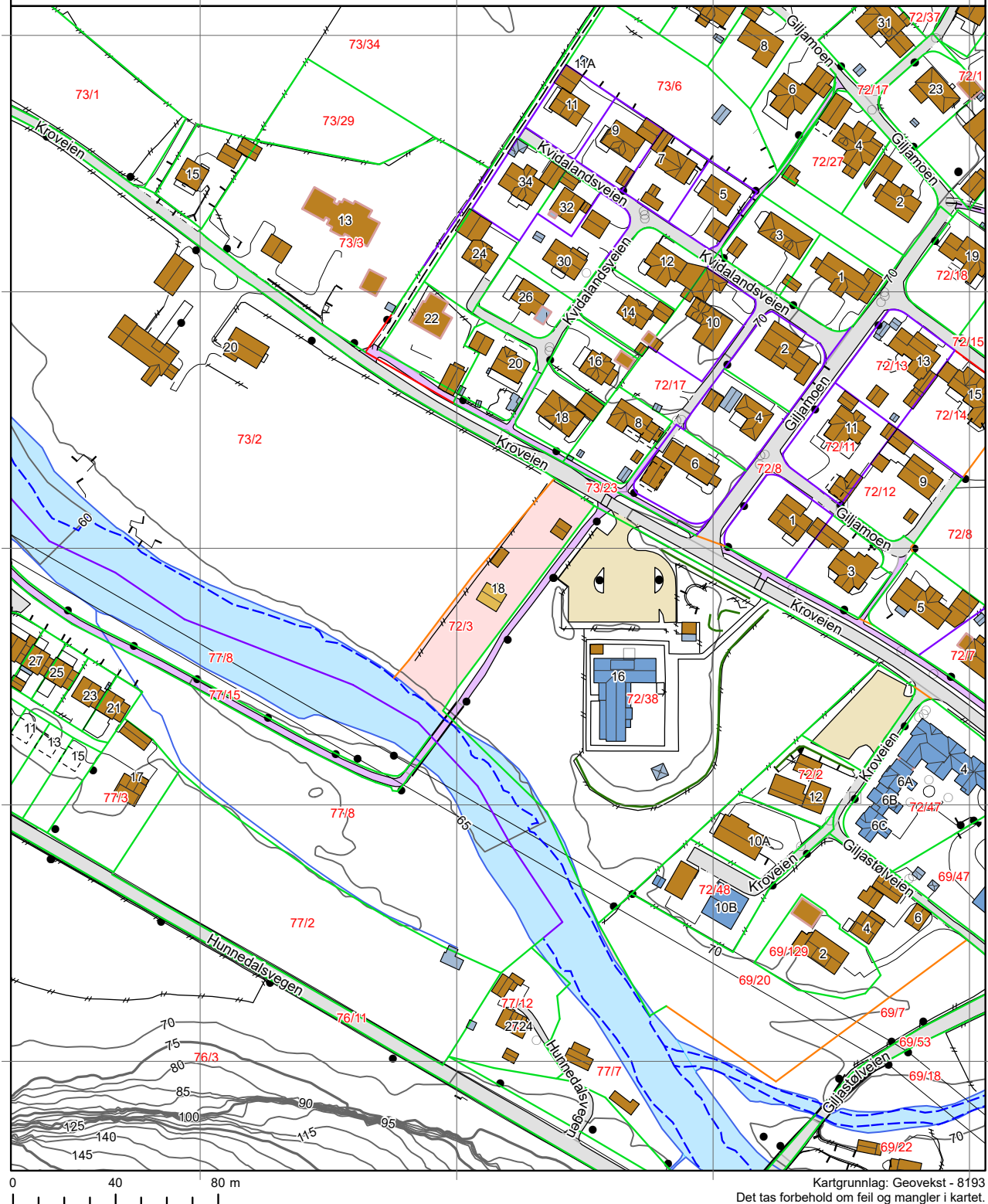


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene












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







Eiendomsgrenser

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









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
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 28.11.2024

Adresse Rettedalen 1, 4330 Ålgård
:
Telefon: 51614200
E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kroveien 18, 4335 DIRDAL								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbrugsgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr		
Vann	Fast del	kr 1928.- + mva <input type="checkbox"/>
	Avgiftsgrunnlag	Årlig avgift
	Variabel etter areal	kr .- + mva <input type="checkbox"/>
	Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3	kr .- + mva <input type="checkbox"/>
Leie av vannmåler	kr .- + mva <input type="checkbox"/>	
Avløp	Fast del	kr 2116.- + mva <input type="checkbox"/>
	Avgiftsgrunnlag	Årlig avgift
	Variabel som for vann	kr .- + mva <input type="checkbox"/>
	Borettslaget / sameiet får felles regning	<input type="checkbox"/>
Eiendomsskatt	kr 1087 ,-	
Renovasjon	kr .- + mva	
Hytterrenovasjon	kr 1360.- + mva	
Septiktømming	kr .- + mva	

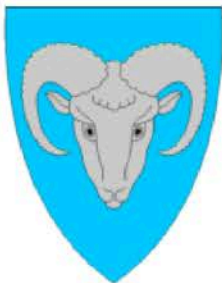
Feiing	kr .- + mva
2. termin 2024 Totalt pr år	kr 1393.- inkl mva kr 2787.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 28.11.2024

Adresse: Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD

Telefon: 51624200

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kroveien 18, 4335 DIRDAL								

Tilknytning til vei

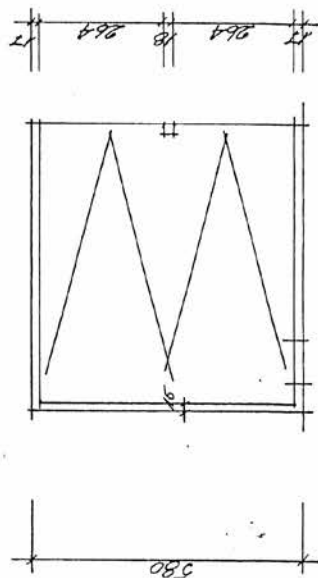
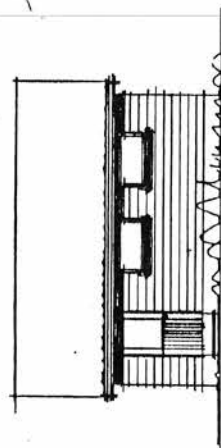
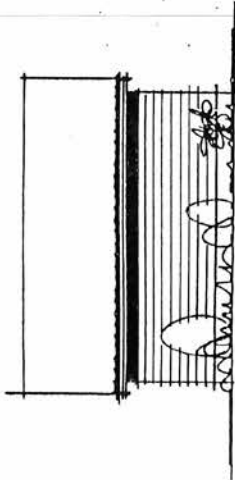
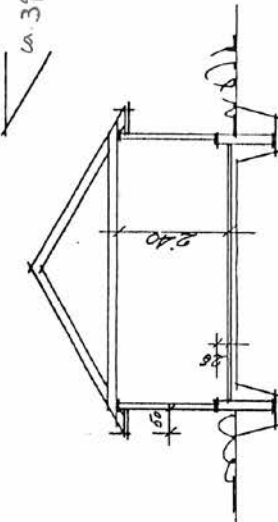
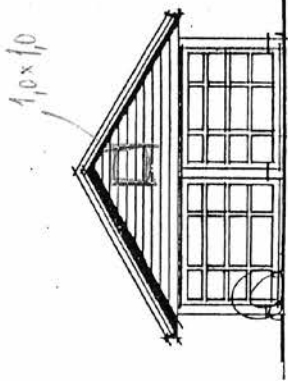
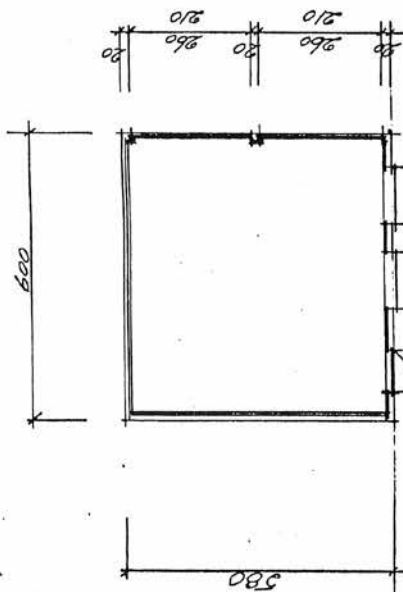
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat vei	<input type="checkbox"/>

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Offentlig vann	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input type="checkbox"/>
Privat vann	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat avløp	<input checked="" type="checkbox"/>

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



GODKJ. MÅTET. SAM NR.
11.09.86 00353
SVEFSTAL BYGNINGSBYRÅ

Garasje D3+

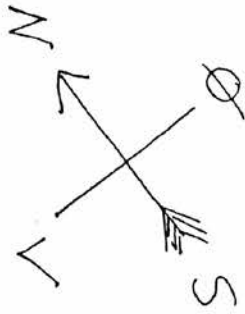
M. Mauriksen
Gylja. #2/3 1:1

FORUS TRELAST

FYLKESVEI 291

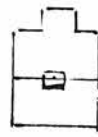
15 m

4.5 m



GNR: 72 BNR 17

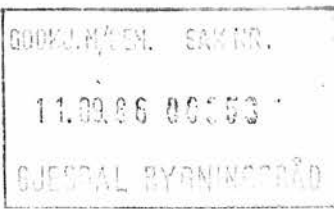
UTMARK



GNR 72 BNR 3

GNR 73 BNR 2

ENG



DIRDALS-ELVEN



SARASTJE
GNR 72 BNR 3
Silla M. Mør
Maurgen

GJESDAL KOMMUNE
Bygningssjefen 4330 ÅLGÅRD

1

Martin Mauritzen
Kronpr. Marthasgt. 9
4042 HAFRSFJORD

Ark.nr. 283/88

Vår ref: KH/lor

Dato: 24.05.1988

~~MIDLERTIDIG~~ BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende:		G.nr.	72
Byggemelder:	Martin Mauritzen	B.nr.	3
Bygningens art:	Garasje	Matr. nr.	
Konstruksjon:	Bindingsverk	Sak nr.	353/86

I henhold til besiktigelse den 16.05.88 meddeles ~~midlertidig~~ brukstillatelse i Deres garasje.

Følgende arbeider gjenstår:

Arbeidet er utført.

TEKNISK ETAT I GJESDAL
for bygningssjefen

Kåre Heland jr.
Kåre Heland jr.
-Bygningssjefen-



Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgard

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 28.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	72	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kroveien 18, 4335 DIRDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF
Delarealer	Delareal 2 183 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 399 m ² Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende
	Delareal 1 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 121 m ² KPHensynsonenavn høyspent KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201101
Navn	Gilja barnehage
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.09.2011

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/780/Bestemmelser%20201101.pdf>

Delarealer	Delareal	399 m ²
	Formål	Friområde
	Feltnavn	GF_

	Delareal	7 m ²
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Feltnavn	SGS_

	Delareal	4 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	SAG_

	Delareal	325 m ²
	RPHensynsonenavn	H370_
	Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Id	20050001
Navn	Gilja næringsområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.2005

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/751/Bestemmelser%2020050001.pdf>

Delarealer	Delareal	7 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei



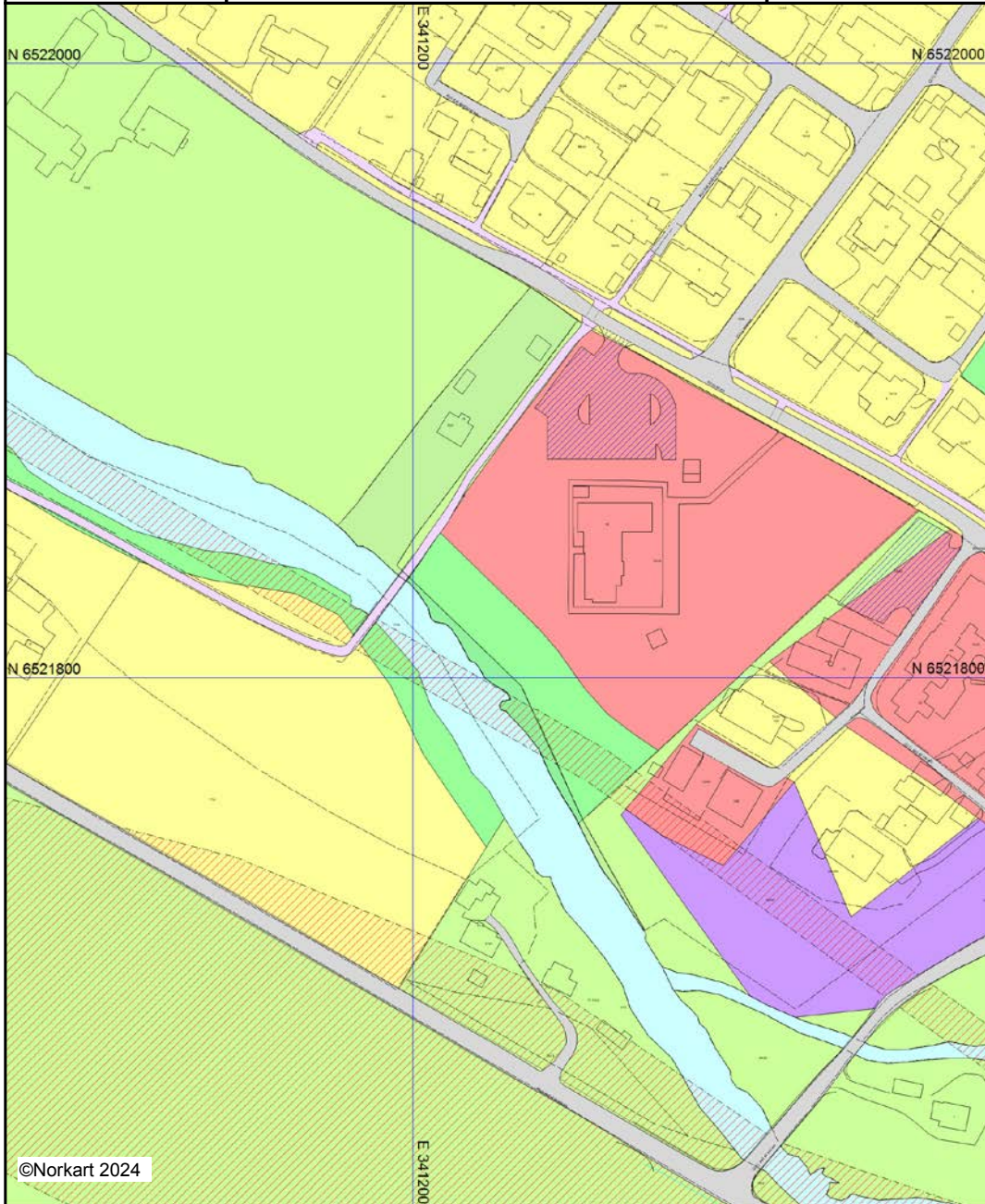
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 72/3
Adresse: Kroveien 18
Utskriftsdato: 28.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32








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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang/sykkelveg - nåværende



VEG

-  Veg bru
-  Veg
-  Fortauskant
-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Avgrensning mot avkjørsel
-  Gang/Sykkelveg på bro
-  Gang/Sykkelveg
-  Parkeringsplass kant
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkkant på bro
-  Vegdekkkant
-  Gang/Sykkelveg kant på bro
-  Gang/Sykkelveg kant
-  Gangvegkant
-  Gangfeltavgrensning
-  Vegskulderkant
-  Veggroft åpen

Bygninger

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

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adresspunkttekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel



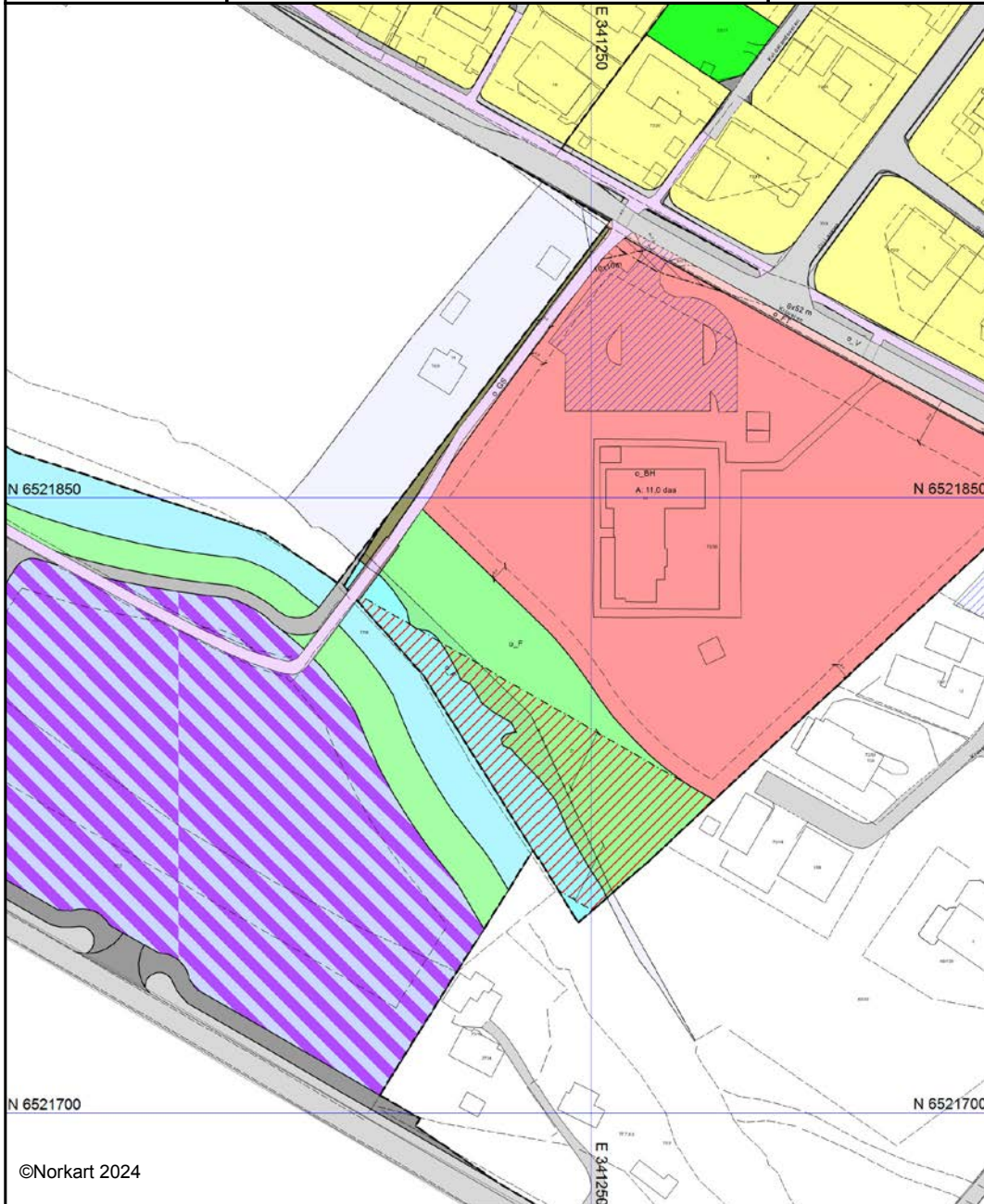
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 72/3
Adresse: Kroveien 18
Utskriftsdato: 28.11.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

VEG		Abc	Gårds- og bruksnummer
	Veg bru	<i>Adresser</i>	
	Veg	Abc	Adressepunkttekst
	Fortauskant	<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
	Annet vegareal	Abc	Navn på samferdsel
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Avgrensning mot aukjørsel		
	Gang/Sykkelveg på bro		
	Gang/Sykkelveg		
	Parkeringsplass kant		
	Autovern på bro		
	Autovern		
	Vegdekkkant på bro		
	Vegdekkkant		
	Gang/Sykkelveg kant på bro		
	Gang/Sykkelveg kant		
	Gangvegkant		
	Gangfeltavgrensning		
	Vegskulderkant		
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			
	Frittliggende småhusbebyggelse		
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Turveg		
	Anlegg for lek		
	Friområde i sjø og vassdrag		
	Forretning/Industri		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Sikringsonegrense		
	Barnehage		
	Veg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Friområde		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)		
	Sikringsone - Frisikt		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
	Regulert tomtgrense		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Målelinje/Avstandslinje		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Påskrift radius		
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
<i>Bygninger</i>			
	Takriss		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
<i>Eiendomsinformasjon</i>			
	Eiendoms grense		
	Eiendomstaig		

Bestemmelser til detaljregulering for Gilja Barnehage (planid. 201101)

Dato for godkjenningsvedtak: 05.09.2011

Dato for siste revisjon: 05.09.2011 (se kommunestyrevedtaket)

§ 1. Formål

- § 1.1. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av barnehage i området.
- § 1.2. Bestemmelsene skal sikre en trafiksikker adkomst, lune og spennende uteområder og en bygningsmasse for funksjonell barnehagedrift.

§ 2. Krav til søknad om byggetillatelse

- § 2.1. Ved søknad om byggetillatelse, skal det vedlegges illustrasjonsplan/utomhusplan som viser utbyggingen det søkes om, samt situasjonskart som viser fullt utbygd barnehage. Kartene skal vise barnehagebygning, parkering og ute/lekeareal tilsvarende behovet for 5-avdelingsbarnehage. Kravet gjelder selv om søknaden i første omgang bare gjelder utbygging av deler av bygningen, parkeringsplassen og utearealet.

Illustrasjonsplan/utomhusplanen skal godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis. Parkering i frisktssone tillates ikke og skal fysisk hindres.

§ 3. Rekkefølgekrav

- § 3.1. Før byggetillatelse kan gis, skal det foretas nødvendig grunnundersøkelser for å avklare konsekvenser av tidligere bruk av området til infiltrasjon, samt at rasfaren for området skal være avklart og risikoen funnet akseptabel.
- § 3.2. Fortau langs Kroveien skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for barnehagen.
- § 3.3. Parkeringsplasser skal opparbeides fortløpende i tråd med behovet. Disse skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 4. Barnehage (pbl. § 12-5, 1. ledd)

- § 4.1. I området kan det oppføres barnehage med 5 avdelinger, med tilhørende parkerings- og utearealer. Det tillates maks 1 etasje. Maksimum BRA for barnehagen er 1.100 m². Mindre lekehytter, vognskur og lignende inngår ikke i BRA-beregningen. Bygningen skal oppføres med minimum 22 grader og maksimum 35 grader takvinkel. Maksimum gesimshøyde er 3 m og maksimum mønehøyde er 6 m.
- § 4.2. Uteareal skal ha soleksponering ved vår-høstjevndøgn på minst 50 % av arealet kl 15.00 og ytterligere bedre soleksponering kl 12.00.

61

- § 4.3. Bygningen skal oppføres og plasseres slik at uteoppholdsareal skjermes for støy og fuktig luft fra elva.
- § 4.4. Bygningen skal bygges som lavenergihus etter TEK – forskriften eller bedre.
- § 4.4. Utearealet skal utformes av fagkyndig og det skal legges vekt på aktiviteter for barnehagebarn i alle aldre. Minste tillatt areal for uteområdet ved full utbygging er 3.400 kvm, ekskl. parkeringsplass, sykkelparkering, fortau, tilkjørselveier, skjerming etc.
- § 4.5. Utearealet skal innhegnes med gjerde. Porter skal plasseres så langt vekk fra elven som praktisk mulig og tillates ikke siden mot elva av sikkerhetsmessige årsaker.
- § 4.6. Ved fullt utbygd barnehage skal det opparbeides parkeringsplass med minst 40 oppstillingsplasser, inkludert 2 HC-plasser. Det skal så langt det er mulig skilles på leveringsparkering og parkeringsplasser for ansatte. Det skal legges vekt på sikker levering/henting, d.v.s så lite rykking som mulig. Sykkelparkering bør være i nærheten av G/S-vei og hovedinngang til bygningen, og det skal opparbeides sykkelparkering med plass for 0,2 sykler per ansatt.
- § 4.7. Avkjørsel skal utformes som kryss og iht. håndbok og iht. håndbok 017 og 263. Avkjørselen skal opparbeides av tiltakshaver og godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.
- § 4.8. Både utearealer og innendørsarealer skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. Beplantingen skal være allergi- og barnevennlig.
- § 5. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2. ledd)**
- § 5.1. Det skal opparbeides et gjennomgående 2,5 m bredt fortau langs den nordlige delen av området.
- § 5.2. Det skal tilrettelegges for trygg kryssing av fylkesveien.
- § 6. Grønnstruktur (pbl. § 12-5, 3. ledd)**
- § 6.1. Friområdet kan det tilrettelegges for uteoppholdsarealer for allmenhetens bruk og fremtidig turdrag.
- § 7. Hensynssoner (pbl § 12-6)**
- § 7.1. I frisktsonen skal det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilgrensende veiens planum.
- § 7.2. Det er i plankartet vist en faresone som er et høyspentanlegg med tilknyttet magnetfelt.

62



Bestemmelser til reguleringsplan for Gilja Næringsområde

§1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny bebyggelse til næringsvirksomhet. Området reguleres til følgende formål:

Offentlig trafikkområde: Veg, gang/sykkelveg, annet vegareal
Byggeområde for forretning/industri og kontor/industri
Byggeområde for boliger
Offentlig friområde
Fareområde

§ 2 Byggegrense

Regulert byggegrense langs rv. 45 er 30 meter fra senterlinje veg. Langs Dirdalselva er byggegrensa 18 meter fra regulert elvekant.

§ 3 Område for forretning/industri (Felt A og B)

I området skal oppføres bygninger for forretninger, lett industri eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bensinstasjon tillates oppført.
Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

I området tillates heller ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder, ved støy eller andre forurensninger.
Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av Gjesdal kommune. Tillatt bebygd areal BYA inntil 70%. Bebyggelsen skal ikke overstige 12 m gesimshøyde og 15 m mønehøyde og være prosjektert slik at estetiske hensyn er ivaretatt på en god og helhetlig måte. Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Det forutsettes at arealene mot elva heves slik at konstruksjoner og anlegg sikres en høyde som ikke blir utsatt for flom.

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge oppriss som viser inntegnet nabobebyggelse og plan for opparbeidelse av hele tomten (utomhusplan).

Nødvendig antall nettstasjoner skal ha direkte atkomst fra bakkenivå og ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

Før arbeid innen område påbegynnes, skal avklaring på infrastruktur for energiforsyning dokumenteres avklart med Lyse Nett.

Strømtilknytning til bygg med BRA>1000 m2 skal dokumenteres avklart før byggetillatelse gis.

§ 4 Fareområder

Området er sikkerhetssone for høyspentlinjer.

§ 5 Trafikkområder

I området mellom frisiktlinjer og veikant i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens planum. Eksisterende avkjørsler skal stenges.

Veiene skal ha brede, stigningsforhold og kurvatur i samsvar med vegnormalene.

§ 6 Friområde/Turvei

Området kan bli benyttet av allmennheten til friområde/turvei. Området skal være mest mulig naturlig terreng. Turvei kan etableres i området.

§ 7 Boliger

Området tilrettelegges for eksisterende boliger med tilhørende anlegg. Før det gis tillatelse til nye boliger, skal det foreligge støyvurdering og plan for støydempende tiltak.

§ 8 Rekkefølge av tiltak:

Før området til forretning/ industri (Felt A) kan tas i bruk skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

- a.) Gang-/sykkelveg fra felt A frem til Krovegen i samsvar med plankartet.
- b.) Ny avkjørsel til rv. 45 og kjøreveg frem til gnr. 77/2, gnr. 77/3 og gnr. 77/7.
- c.) Eksisterende avkjørsler på eiendommene gnr. 77/2, gnr. 77/3 og gnr. 77/7 stenges i samsvar med plankartet.

Før området til kontor/ industri (Felt B) kan tas i bruk skal følgende infrastruktur være opparbeidet:

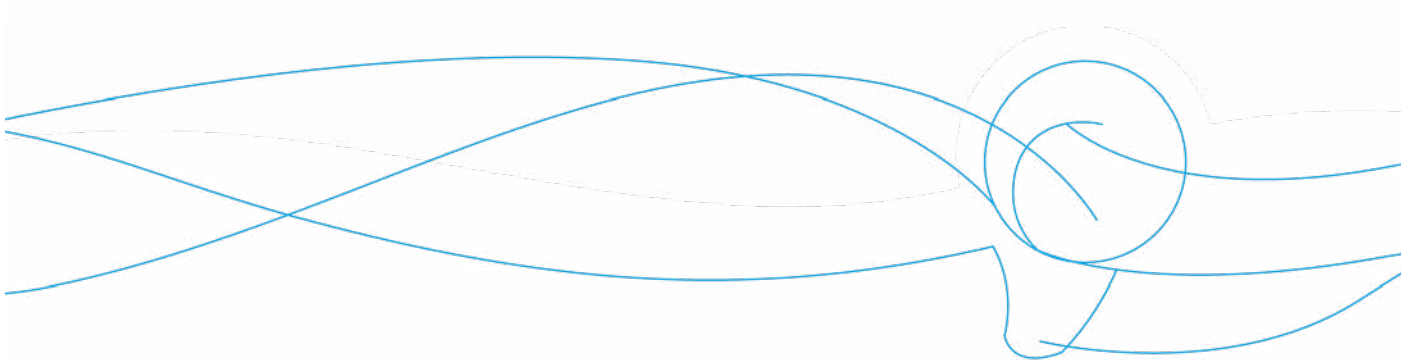
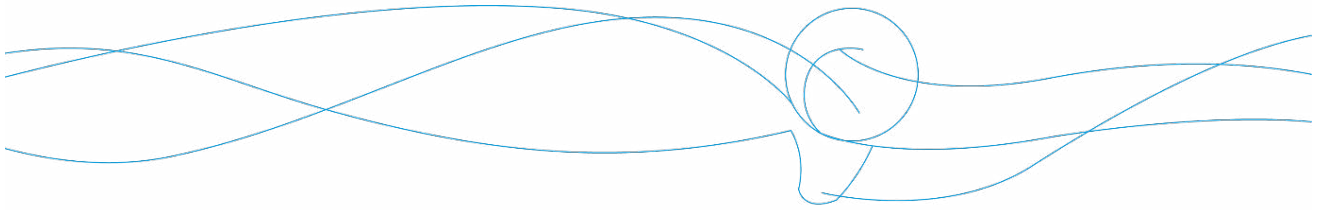
- d.) Gang-/sykkelveg fra felt B frem til Krovegen i samsvar med plankartet.
- e.) Ny avkjørsel til rv. 45 og kjøreveg frem til gnr. 77/1, gnr. 77/5, gnr. 77/6 og gnr. 78/24.
- f.) Eksisterende avkjørsler på eiendommene gnr. 77/1, gnr. 77/5, gnr. 77/6 og gnr. 78/24 stenges i samsvar med plankartet.”

Ålgård, den 13.05.2005 OF

Revidert 31.05.2005 OF

Revidert 31.10.2005 OF

Godkjent av kommunestyret den 31.10.2005



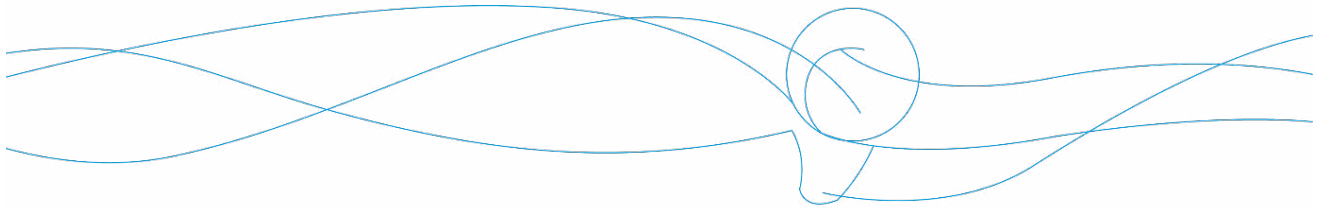
Kommuneplan for Gjesdal kommune

Arealdelen 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

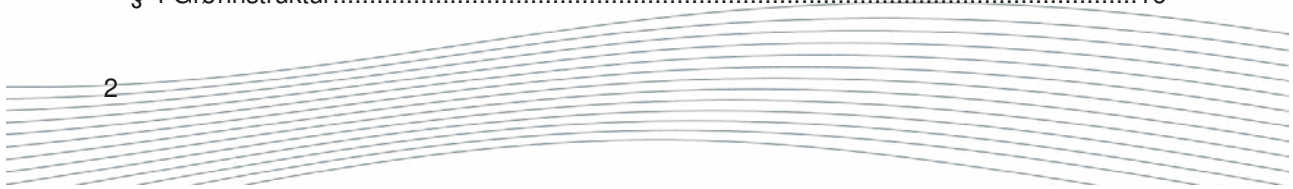
Vedtatt av kommunestyret i sak 48/23, 18.09.2023

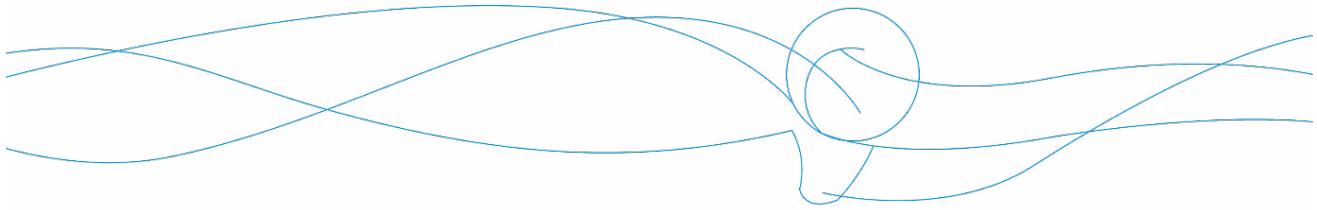




Innhold

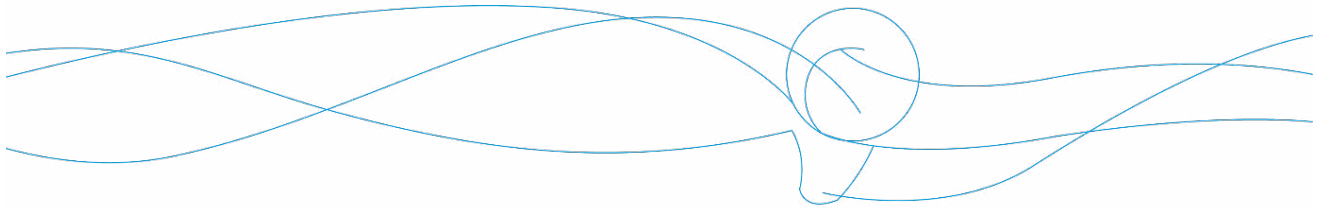
Bestemmelser	5
Formålet med planen	5
§ 1 Generelle bestemmelser	5
§ 1.1 Krav om å utarbeide reguleringsplan	5
§ 1.2 Krav i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan, endring av reguleringsplan og nye bygge- og anleggstiltak	5
§ 1.3 Krav til parkering og bil og sykkel	8
§ 1.4 Sikkerhet mot skred/ras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



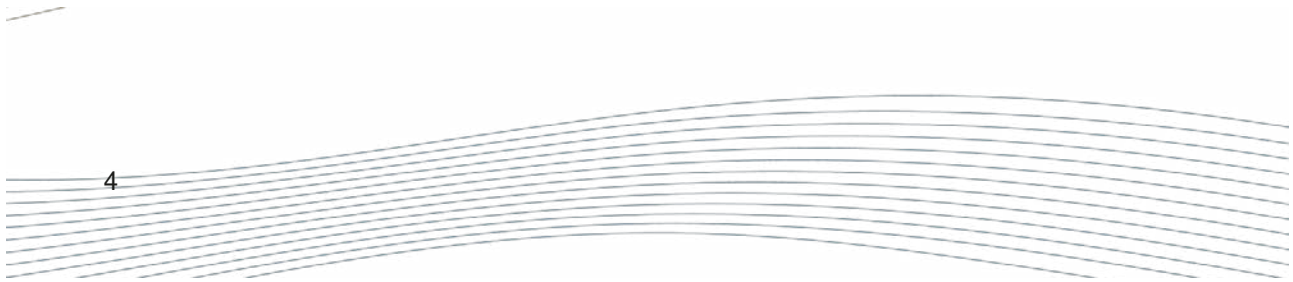


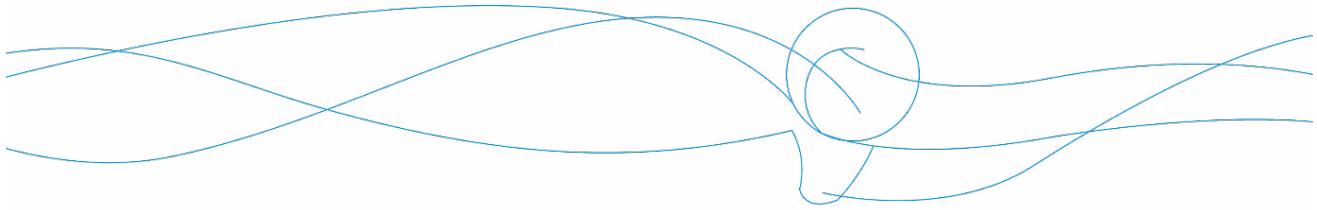
§ 5 Forsvaret	16
§ 6 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR).....	16
§ 6.1 LNFR-område.....	16
§ 6.2 LNFR – spredt fritidsbebyggelse (på Nordås)	16
§ 6.3 LNFR – spredt næringsbebyggelse	16
§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	17
§ 7.1 Bruk og vern av sjø og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





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





Bestemmelser

Formålet med planen

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

§ 1 Generelle bestemmelser

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

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

§ 1.1 Krav om å utarbeide reguleringsplan

§ 1.1.1 Generelle bestemmelser

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

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

§ 1.1.2 Nye byggeområder i Dirdal

Før det kan tillates tiltak innenfor #FTU_2, #LSN_1, #LSN_2 og #SH_1 langs sjøen i Dirdal, skal det lages en felles reguleringsplan for disse områdene. Reguleringsplanen må ta utgangspunkt i det som er påpekt i konsekvensutredningen og i §§ 2.7, 6.3 og 7.2.

§ 1.1.3 Nye byggeområder på Giljastølen

Før det tillates utvidelse av campingplassen (#FTU_1) eller bygging av nye fritidsboliger (#FB_1) på Giljastølen, skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen må ta utgangspunkt i det som er påpekt i konsekvensutredningen og i bestemmelsene til formålet. Nedbygging av myr tillates ikke.

§ 1.1.4 Fritidsboliger i Byrkjedal

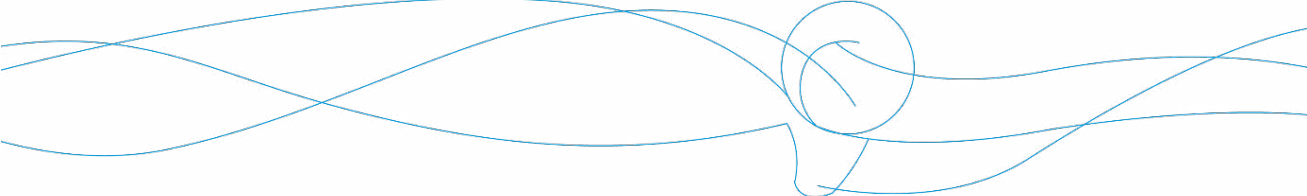
Før det tillates oppført nye fritidsboliger innenfor #FB_2 i Byrkjedal skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen må ta utgangspunkt i det som er påpekt i konsekvensutredningen, og i bestemmelsene til formålet (§ 2.3).

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

§ 1.2.1 Nye byggeområder

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





reguleringsplan. Nødvendige tiltak må gjennomføres og tilfredsstillende sikkerhet dokumenteres.

§ 1.2.2 Boligtetthet

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

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

§ 1.2.3 Støyforhold

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

§ 1.2.4 Utomhusanlegg og grønnsstruktur

Hver boenhet skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal (balkong/terrasse eller lignende) og minst 50 m² felles eller privat uteoppholdsareal til opphold og lek på bakkeplan (MFUA). Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokka 15:00 og ved sommersolverv klokka 18:00.

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

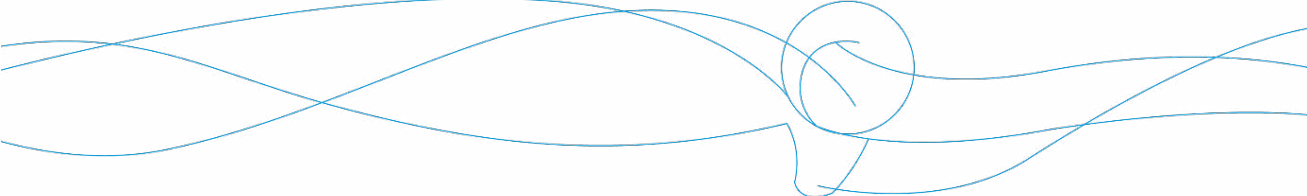
Retningslinjene til *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke* og *Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland*, skal være retningsgivende for regulering og planlegging av grønnsstruktur og lekeplasser. Regionalplanens krav fyller ut og supplerer kommuneplanens krav der det ikke er motstrid. Normens krav om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

§ 1.2.5 Universell utforming

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

§ 1.2.6 Flomkartlegging

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



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

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

§ 1.2.7 VA-rammeplan

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

§ 1.2.8 Alternativ energiforsyning

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

§ 1.2.9 Dyrka jord

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

§ 1.2.10 Kulturminner

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

§ 1.2.11 Ny handelsvirksomhet

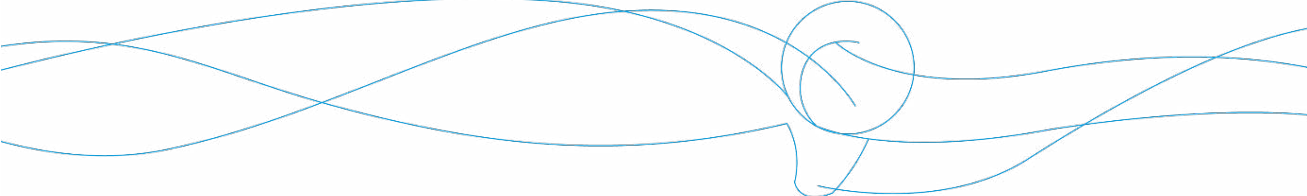
Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- Nærbutikk og nærservice på inntil 1 250 m² bruksareal handel og inntil 500 m² tjenesteyting som etableres i eller i nær tilknytning til boligområder. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet og bør ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre.
- For salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.

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

§ 1.2.12 Massehåndtering

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



For alle bygg og anlegg-, samferdsel- og infrastrukturtiltak som skaper over 1 000 m³ masse (uam – løse masser) skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen.

Det skal utarbeides massehåndteringsplan ved utarbeidelse av reguleringsplan, reguleringsendringer og bygge- og anleggstiltak med over 10 000 m³ masse. Den skal utformes i tråd med prinsippene i *Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040*. Ved tilrettelegging for utbygging bør det settes av tilstrekkelig areal for mellomlagring og sortering av masse innenfor planområdet. Arealer for massehåndtering og mellomlagring bør inngå i planbeskrivelsen, ROS-analyse og eventuell konsekvensutredning.

§ 1.2.13 Mineralforekomster

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

§ 1.2.14 Virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk

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

§ 1.2.15 Mobilitetsplan

Ved regulering av virksomheter med mer enn 50 ansatte eller bruksareal (BRA) større enn 1 000 m², skal det lages mobilitetsplan som beskriver transporttilbud, angir forventet reisemiddelbruk blant ansatte og besøkende, og identifiserer tiltak for å stimulere til økt gåing, sykling, kollektivtransport og bildeletjenester.

§ 1.2.16 Stedsanalyse

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

§ 1.3 Krav til parkering og bil og sykkel

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

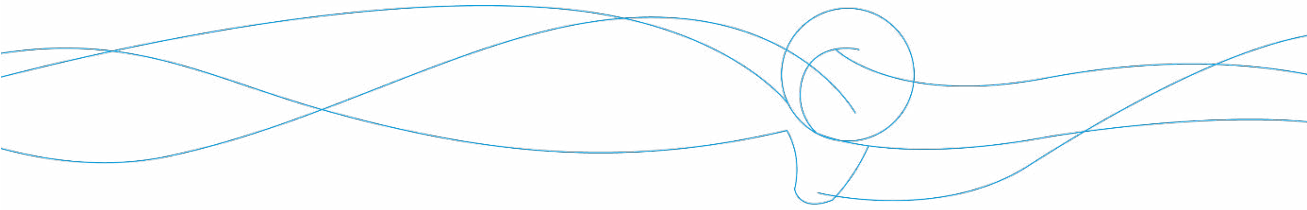
I resten av kommunen gjelder følgende krav til parkering:

§ 1.3.1 Boligområdene på Ålgård (med unntak av sentrum)

- Boenheter med bruksareal under 80 m²: 1 parkeringsplass for bil per boenhet.
- Boenheter med bruksareal over 80 m²: 1,5 parkeringsplasser for bil per boenhet.

§ 1.3.2 Boligområdene utenfor Ålgård:

- Boenheter med bruksareal under 50 m²: 1 parkeringsplass per bil per boenhet.
- Boenheter med bruksareal mellom 50 m² og 80 m²: 1,5 parkeringsplasser per bil per boenhet.

- 
- Boenheter med bruksareal over 80 m²: 2 parkeringsplasser for bil per boenhet.

§ 1.3.3 Fellesbestemmelser for boligområdene:

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

§ 1.3.4 Fritidsboliger:

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

§ 1.3.5 Nærings- og forretningsområder:

- 0,5-1 parkeringsplass for bil per 100 m² bruksareal.
- Minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² bruksareal.
Parkering skal etableres på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg.

§ 1.3.6 Skoler, barnehager, friområder og lignende:

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

§ 1.3.7 Parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse

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

§ 1.4 Sikkerhet mot skred/ras

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

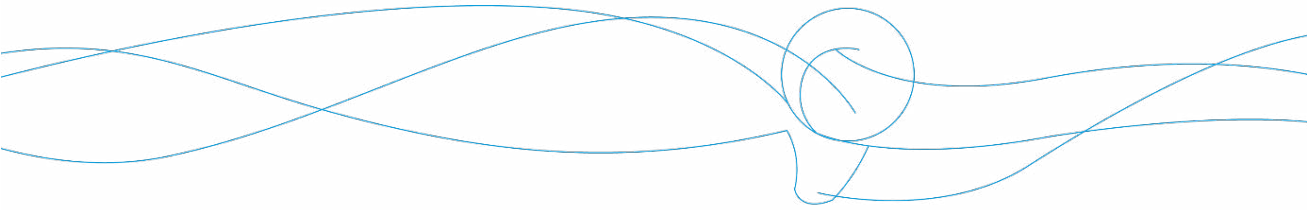
§ 1.5 Sikkerhet mot flom

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

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

§ 1.6.1

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



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

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

§ 1.6.2

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

§ 1.6.3

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

§ 1.6.4

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

§ 1.6.5

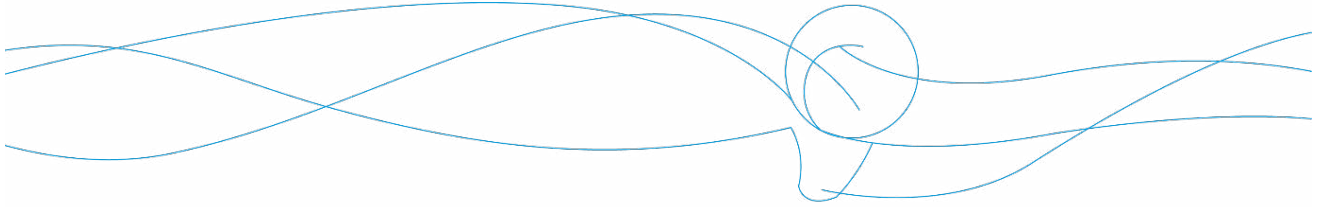
Eksisterende bekker skal bevares så nær opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates som hovedregel ikke. Alle former for utfylling i vassdrag er forbudt. Eventuelle tiltak ved/i bekk krever i tillegg til behandling som terrenginngrep, også behandling etter forskrift om fysiske tiltak i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

§ 1.6.6

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

§ 1.6.7 Unntak for nye broer og stier

Forbudet mot tiltak gjelder ikke for tiltakene #GG_1 (Bro over Øygardsvatnet), #GG_2 (Bro over Figgjoelva), #GG_3 (Tursti rundt Kadlaneset) og #GS_1 (Gang- og sykkelvei langs Sikvalandsvegen). Det tillates også opparbeidet tursti på sørsiden av Flassavatnet, mellom gapahuken på gnr./bnr. 9/6 (#FRI_1) og eksisterende turvei.



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

§ 1.7 Utslipp til Giljastølvatnet

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

§ 1.8 Kulturminner

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

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

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

§ 2 Områder for bebyggelse og anlegg

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

§ 2.1 Unntak fra krav om reguleringsplan

Det gis unntak fra krav om reguleringsplan for:

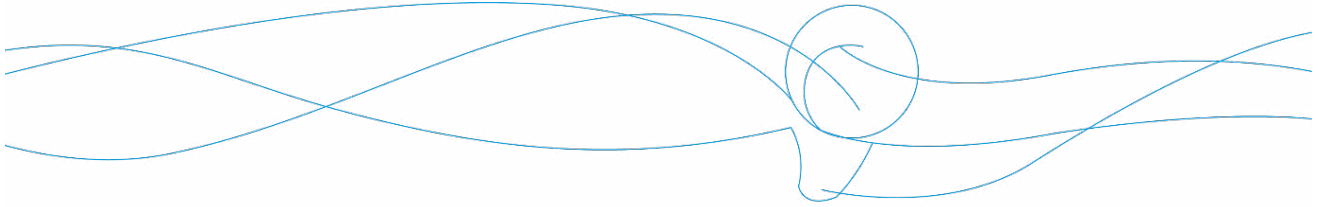
- riving og gjenoppføring av bebyggelse til uendret bruk
- mindre tilbygg, bruksendring og andre lignende tiltak i tilknytning til eksisterende lovlig etablert bebyggelse

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

§ 2.2 Områder for boligbebyggelse

§ 2.2.1

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



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

§ 2.2.2

Der ikke annet framgår av reguleringsplanen kan frittliggende garasje/carport/uthus/bod til sammen ha et maksimalt bebygd areal (BYA) opptil 70 m² per eiendom når dette er i tråd med øvrige planbestemmelser. Frittliggende garasje/carport/uthus/bod kan ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og maksimal mønehøyde på 6 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. For garasjer med pulttak kan øverste gesims ha høyde 6 meter. Det tillates ikke takløft/kvist/ark på garasje/uthus. Bestemmelsene/begrensningen gjelder ikke når garasje/carport/uthus/bod bygges med felles vegg, som tilbygg til bolig.

§ 2.2.3

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

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

§ 2.2.4

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

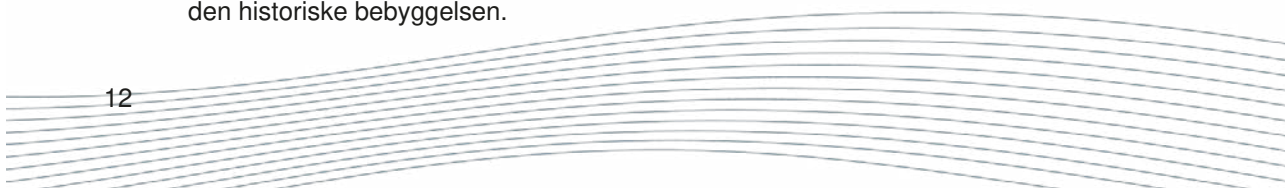
Gjerde/levegg og mur må ikke hindre frisikt i avkjørsel og kryss.

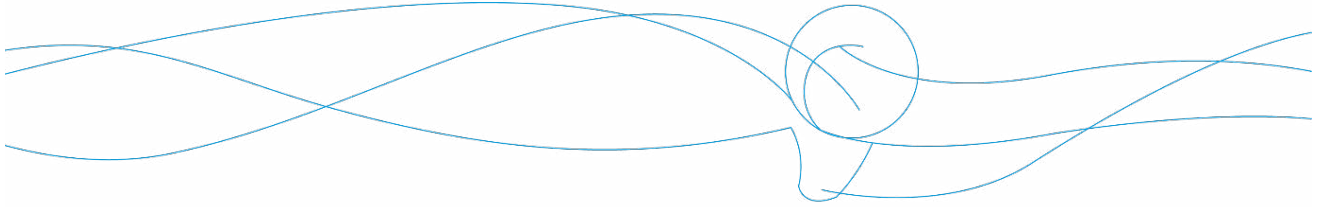
Bestemmelsen gjelder ikke langs riks- og fylkesveier og gang- og sykkelveier langs dette veinettet.

§ 2.2.5 «Gamle Ålgård»

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

- Ved fradeling av tomt skal både eksisterende og fradelt tomt få en minstestørrelse på 400 m².
- Nye boliger og tilbygg skal plasseres slik at strukturen til øvrig boligbebyggelse i området beholdes. Avstander til veier, nabogrenser og åpne hager skal opprettholdes.
- Nybygg skal oppføres med en arkitektur som henter inn hovedtrekk og rammer fra den historiske bebyggelsen.





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

I regulerte områder er det reguleringsplanen med bestemmelsene som gjelder.

§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse

§ 2.3.1

Der ikke annet framgår av reguleringsplanen kan fritidsbolig oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m² inkludert eventuelt annekks/bod. Terrasser og parkeringsplass medregnes ikke i det bebygde arealet. Fritidsbolig kan ha maksimal gesimshøyde på 4 meter og maksimal mønehøyde på 6 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Fritidsboliger med pulttak kan ha øverste gesimshøyde på 6 meter. Nye fritidsboliger samt tilbygg til eksisterende fritidsboliger skal tilpasses eksisterende terreng. Terrasser kan ha bebygd areal opp til 50 m² og de skal avtrappes etter eksisterende terreng. Synlig del av pilarer skal ikke være høyere enn 1,5 meter.

§ 2.3.2

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

§ 2.3.3

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

§ 2.3.4

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

§ 2.3.5

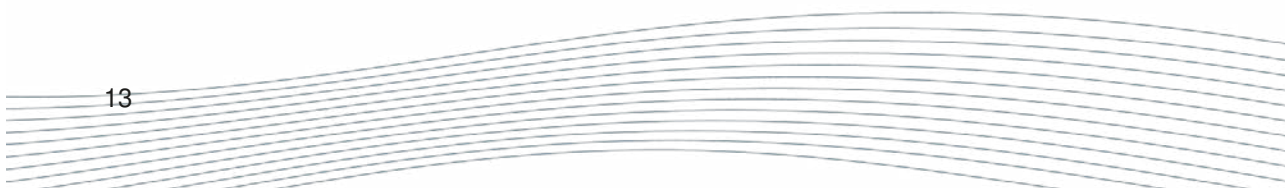
Inngjerding av fritidseiendommer tillates ikke.

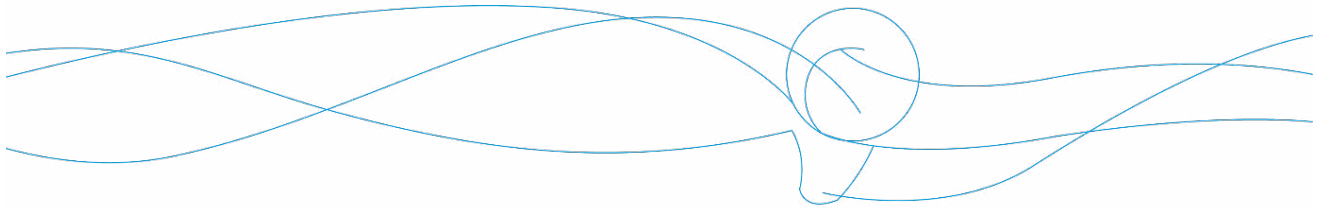
§ 2.3.6 Fritidsbebyggelse i Byrkjedal

Innenfor området for fritidsbebyggelse i Byrkjedal (#FB_2) kan det tillates oppføring av nye fritidsboliger. Hyttene må plasseres og bygges med en størrelse, utforming og plassering som ivaretar landskap, natur og vassdragsverdiene. Nedbygging av myr tillates ikke. Ras- og flomfare må vurderes og ivaretas i tråd med kravene i TEK17. Parkering skal være felles, i tilknytning til Maudalsvegen, og det skal som hovedregel ikke være kjørevei til hyttene. Det kreves reguleringsplan før det kan tillates tiltak, jf. § 1.1.4.

§ 2.4 Sentrumsområde

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





§ 2.5 Forretninger utenfor sentrumsområdet

For regulerte områder gjelder reguleringsplanens kart og bestemmelser.

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

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

§ 2.6 Tjenesteyting / offentlige områder

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

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

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

§ 2.7 Fritids- og turistformål

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

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

Gårdstunet på gnr./bnr. 78/3 i Dirdal (#FTU_2) tillates regulert til serveringssted, overnatting og lignende. Jordlovens § 12 om fradeling gjelder fortsatt.

§ 2.8 Råstoffutvinning

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

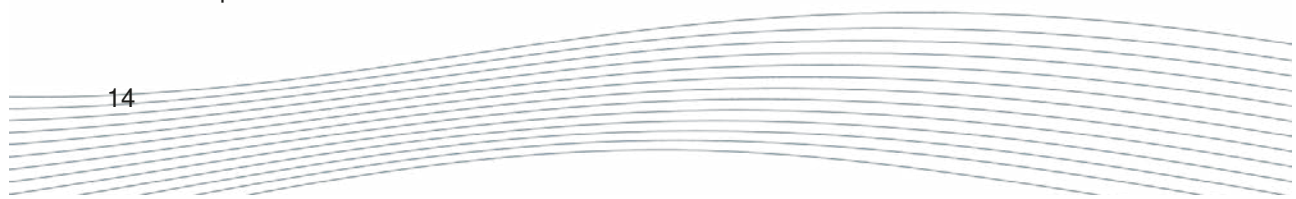
Konsesjonspliktige uttak etter minerallovens bestemmelser, skal ha driftskonsesjon og driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) før drift kan settes i gang.

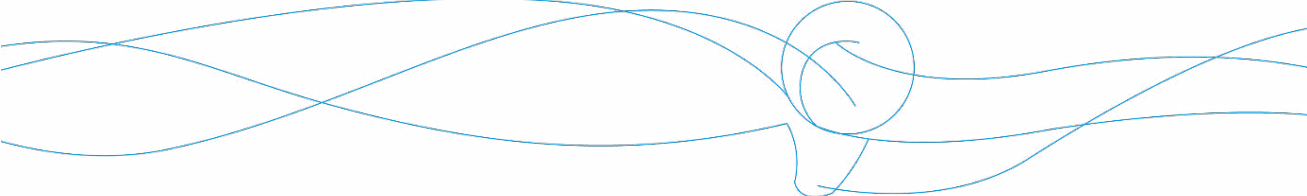
Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. DMF er myndighet etter mineralloven.

§ 2.9 Næringsområde

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

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





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

§ 2.10 Idrettsanlegg

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

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

§ 2.11 Andre typer bebyggelse og anlegg

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

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

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

§ 2.12 Grav- og urnelund

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

§ 2.13 Kombinert bebyggelse/anlegg

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

Innenfor kombinerte formål i Skogbakken (#KBA_1) tillates det boligbygging og barnehage. På gnr./bnr. 6/514 kan det eventuelt bygges boliger i tråd med vedtatt reguleringsplan.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Vei/samferdsel og infrastruktur

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

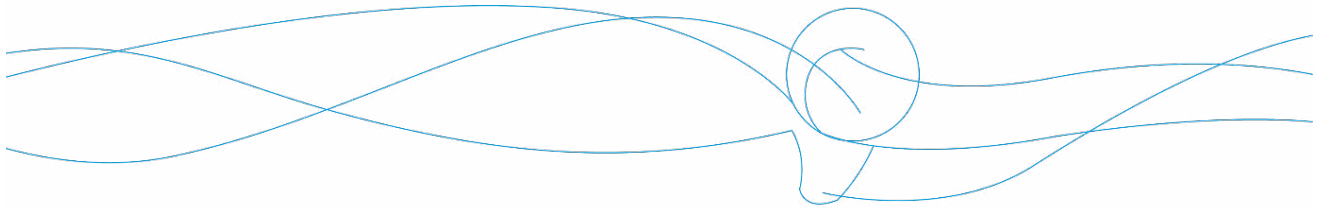
§ 3.2 Bane

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

§ 3.3 Parkeringsplasser

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

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



§ 3.4 Teknisk infrastruktur

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

§ 4 Grønnstruktur

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

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

§ 5 Forsvaret

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

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

§ 6.1 LNFR-område

§ 6.1.1

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

§ 6.1.2

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

§ 6.1.3

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

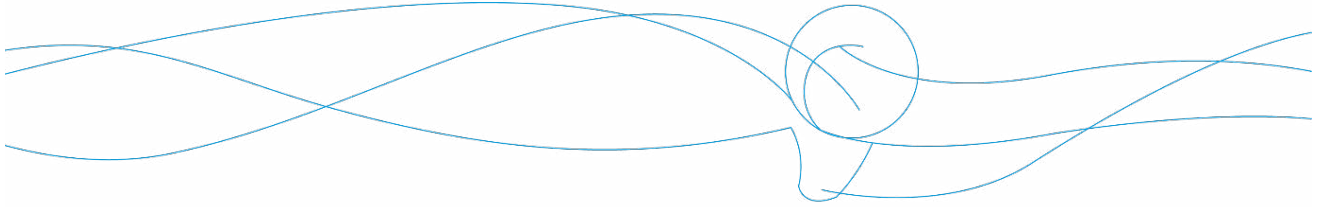
§ 6.2 LNFR – spredt fritidsbebyggelse (på Nordås)

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

§ 6.3 LNFR – spredt næringsbebyggelse

I LNFR – spredt næringsbebyggelse i Dirdal (#LSN_1) kan det tillates etablering av besøksgård med enkle tiltak. Nye tiltak skal være knyttet til gårdsturisme. Det tillates ikke masseutskifting og etablering av større tiltak som hindrer at området kan benyttes til matproduksjon i framtiden. Det kreves reguleringsplan før det kan tillates tiltak, jf. § 1.1.2. Nøyaktig avgrensning av området fastsettes ved regulering.





I LNFR – spredt næringsbebyggelse som omfatter del av Ramnstoknuten (#LSN_2), kan det innenfor følgende avgrensede område legges til rette for:

- #LSN_2_A – Tre frittliggende bygninger for overnatting til kommersiell bruk. Størrelse og plassering må tilpasses slik at de ikke blir for dominerende i landskapet. Enhetene må gli inn i naturmiljøet og ha god arkitektur, form og farge- og materialbruk. Det er ikke tillatt med materialer som gir gjenskinn. Inngrep i terrenget må minimaliseres og byggemetoden må være slik at området kan tilbakeføres til opprinnelig terreng dersom enhetene tas ned. Tiltakene skal ikke privatisere areal langs stien som er viktig for friluftslivet og allmennheten.
- #LSN_2_B – Hengekøypark og gapahuk
- #LSN_2_C – Portaledge-overnatting
- #LSN_2_D – Utkikkspunkt og startsted for zip-line
- #LSN_2_E – Sherpatrapp og stitilrettelegging for å gjøre ferdselen tryggere og mer skånsom (kanalisering).

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

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

I området for utleiehytter i Maudal (#LSN_3) kan det tillates tre utkikkshytter for utleie. Maksimal BYA per enhet skal være 25 m². Enhetene må plasseres slik at de ikke blir for dominerende i landskapet, med god arkitektur, form og farge- og materialbruk. Det er ikke tillatt med materialer som gir gjenskinn. Inngrep i terrenget må minimaliseres og byggemetoden må være slik at området kan tilbakeføres til opprinnelig terreng dersom enhetene tas ned. Ved byggesak må konsekvensene en utbygging har for skredfaren, vurderes av fagkyndig.

Jordlovens § 12 om fradeling gjelder fortsatt, både i #LSN_1, #LSN_2 og #LSN_3.

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

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

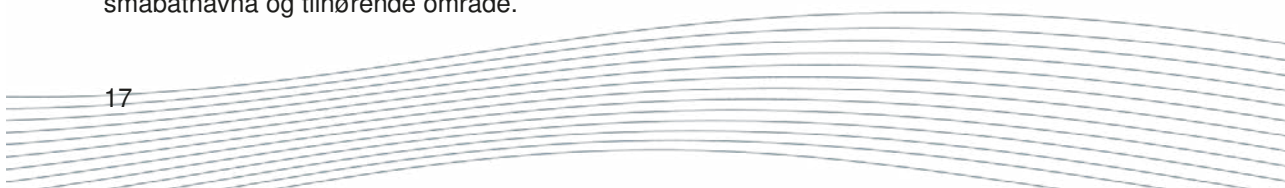
Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor områdene, jmfør plan- og bygningsloven § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

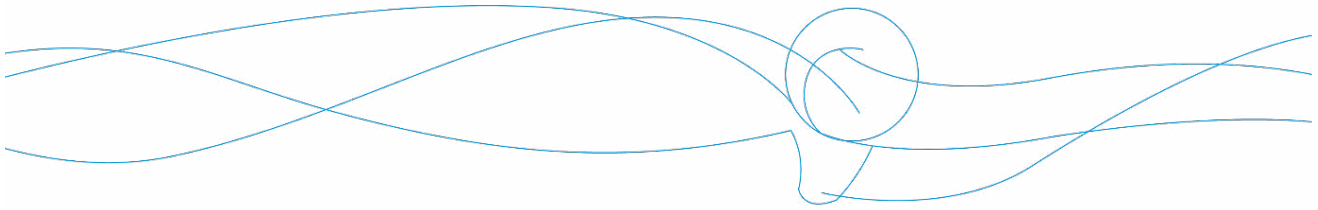
Det er forbudt å høste nærmere enn 100 meter og ferdes nærmere enn 20 meter fra låssetting, jmfør lov om villlevende marine ressurser (havressursloven § 27).

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

§ 7.2 Småbåthavn

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





Ny båthavn i Dirdal (#SH_1) kan ikke anlegges før den omfattes av en reguleringsplan. Den skal fungere som gjestehavn, og være tilgjengelig for allmennheten. Ved detaljregulering må det gjennomføres kartlegging av naturmangfold på land og i sjø, og gjøres ytterligere vurderinger av allmennhetens bruk og interesser i strandsonen. Kartlegging og vurderinger skal legges til grunn for endelig utforming av småbåthavn.

§ 7.3 Fiske

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

§ 7.4 Akvakultur

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

§ 7.5 Natur-/friluftsområde

I regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelsene.

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

§ 8 Hensynssoner

§ 8.1 (H320) Faresone, flomfare:

§ 8.1.1 H320_1 (flomfare) og H320_2 (aktsomhetsområde flom)

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

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

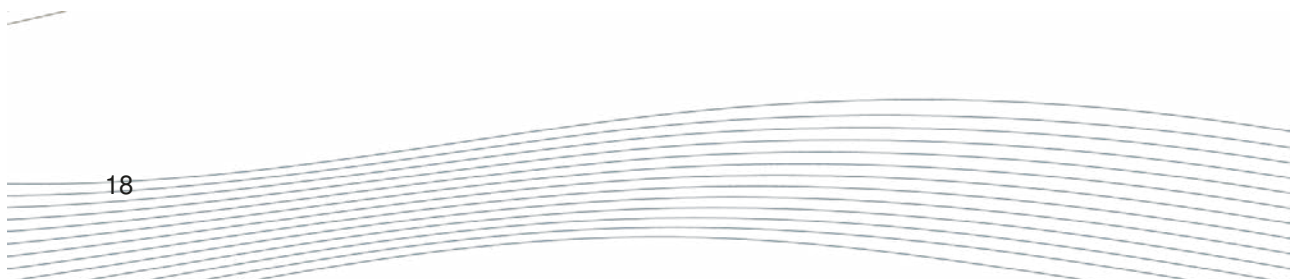
For allerede utførte utredninger må kommunen vurdere om disse er tilfredsstillende, jf. veilederen og TEK17.

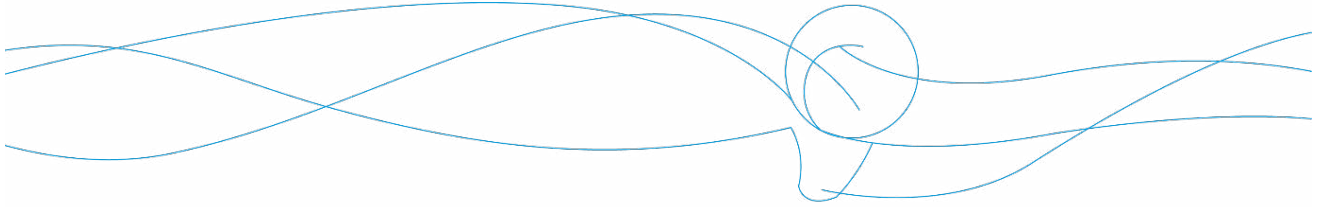
For flomutsatte områder på Ålgård og i Oltedal skal laveste tillatte byggehøyde tilsvare kravene i TEK17 § 7.2.

På Ålgård, langs Figgjoelva, og i Oltedal er det gjort flomvurderinger. De undersøkte og flomutsatte områdene er vist med hensynssone, flomfare (H320_1). Oversikt over faresonekart ligger på [NVE sine nettsider](#).

§ 8.1.2 H320_3 (Faresone, fare for stormflo)

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





§ 8.2 (H310) Faresone, ras- og skredfare

H310_1 (ras- og skredfare) og H310_2 (aktsomhet)

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

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

Kommuneplanens hensynssone H310_1, ras- og skredfare, viser bebygde områder som har vært undersøkt og der NGI har vurdert om det er ras- eller skredfare. Nærmere opplysninger finnes i egne rapporter og kart. Oversikt over faresonekart ligger på [NVE sine nettsider](#).

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

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

H310_3 (mulig marin leire / marin grense)

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

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad.

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

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

§ 8.3 (H370) Faresone, høyspenningsanlegg

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

§ 8.4 (H110) Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann

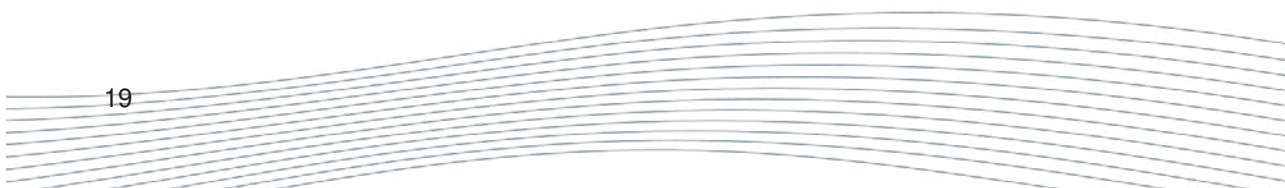
I hensynssonen tillates ikke tiltak som kan medføre fare for at drikkevannskilden forurenses.

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

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

§ 8.6 (H530) Områder med spesielt hensyn på friluftsliv

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





§ 8.7 (H560) Område med kartlagte naturtyper

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

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

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

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

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

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

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

§ 8.10 (H720) Områder båndlagt etter lov om naturvern

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

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

§ 8.11 (H730) Områder båndlagt etter lov om kulturminner

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

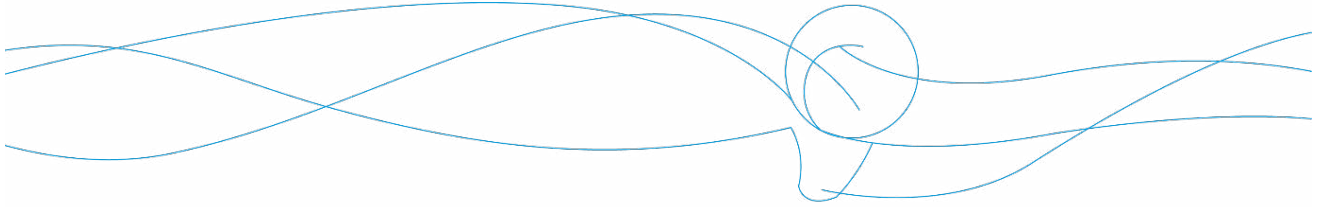
Områder vist med hensynssone H730 er freda i henhold til lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jamfør kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

§ 8.12 (H740) Områder båndlagt etter annet lovverk

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

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

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



§ 9 Rekkefølgekrav

§ 9.1

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

§ 9.2

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

§ 9.3

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





RETNINGSLINJER (uten rettsvirkning)

A. Jordvern

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

B. Visualisering av planlagte tiltak

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

C. Grønnstruktur og lekeplasser

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

Følgende legges til grunn for dimensjonering og planlegging av grønnstrukturen:

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

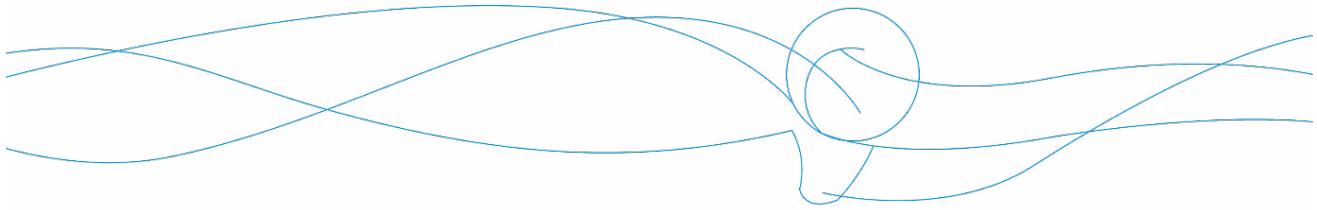
Arealstørrelse og minimumsbredde kan kreves økt dersom dette kan ivareta naturmangfoldet på en bedre måte.

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

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

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

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



E. Fortetting i tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja

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

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

- vei-, vann-, avløp- og overvannsanlegg har tilfredsstillende kapasitet
- eneboligtomter får en størrelse på minst 400 m² for både eksisterende og fradelt tomt
- tomter til vertikaldelte boliger får en størrelse på minst 300 m² per boenhet og ligger i et område der det er flere av samme boligtype/størrelse

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

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

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

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

F. Ladestrategi

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

Lademulighet ved bosted

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

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





Lademulighet ved arbeidssted

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

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

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

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

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

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

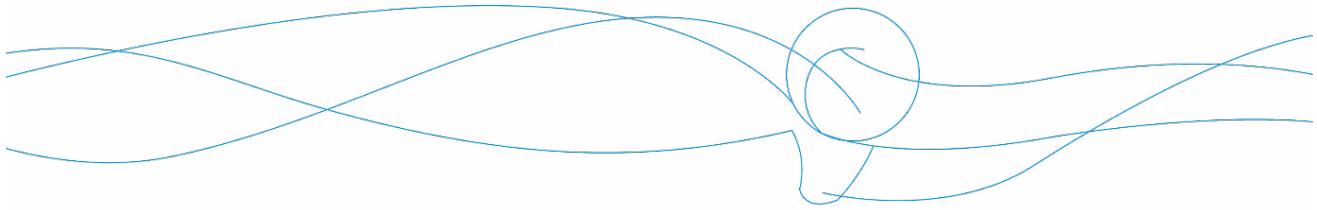
Det tillates ikke flere enn tre nye boenheter per gårdsnummer i kommuneplanperioden.

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

Boligtomtenes størrelse skal ikke overskride 1 000 m².

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

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



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

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

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

H. Kjerneområde landbruk

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

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

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

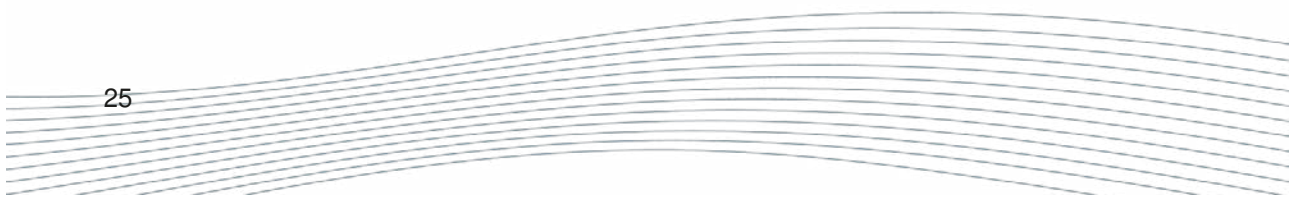
Spredt boligbygging er ikke tillatt i disse områdene.

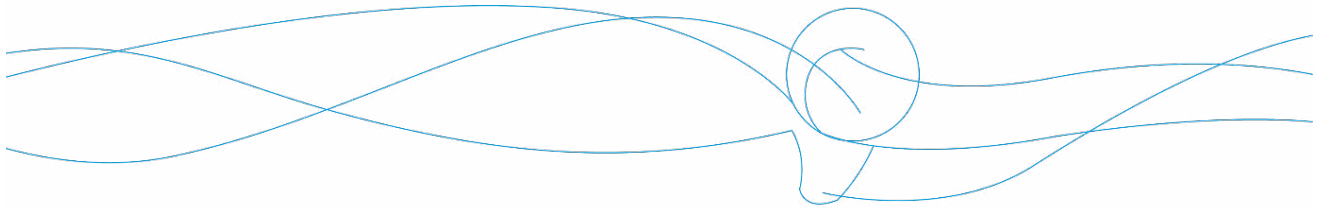
I. Gårdshus og andre bygninger til drift av landbrukseiendom

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

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

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





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

J. Bruksrasjonaliseringer

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

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

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

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

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

L. Naturmiljø

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

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

Verna vassdrag

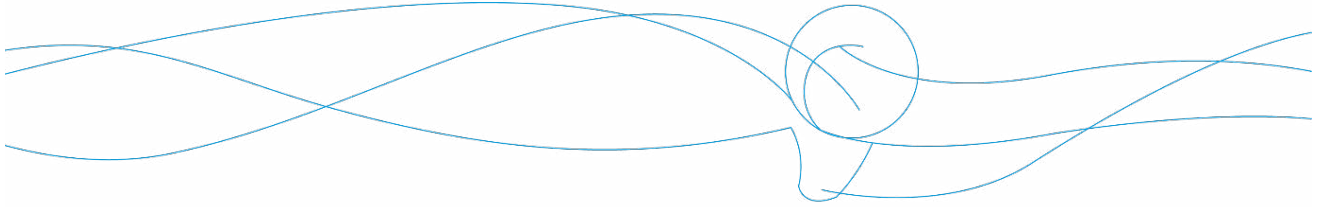
Bjerkreimvassdraget, Figgjovassdraget, Frafjordvassdraget, Håvassdraget og Orrevassdraget er verna vassdrag. De rikspolitiske retningslinjene for verna vassdrag skal legges til grunn for en differensiert forvaltning av vassdragsbeltet.

Vassdragene inndeles i følgende klasser:

Klasse 1:

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





Klasse 2:

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

Klasse 3:

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

Naturmiljø i sjø

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

M. Massehåndtering og massehåndteringsplan

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

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

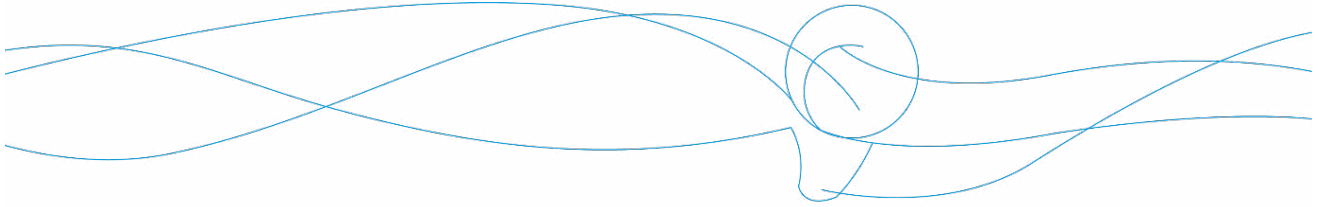
Godkjenning av ny reguleringsplan eller dispensasjon for massefylling og masseuttak, forutsetter at berørt område forventes å framstå med bedre/større fulldyrket jord etter at arbeidene er ferdige enn før arbeidene ble påbegynt.

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

Avkjøringsforholdene må vurderes og avklares før tillatelse kan gis.

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

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



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

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

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

N. Energi- og miljøløsninger i reguleringsplaner og byggeprosjekter

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

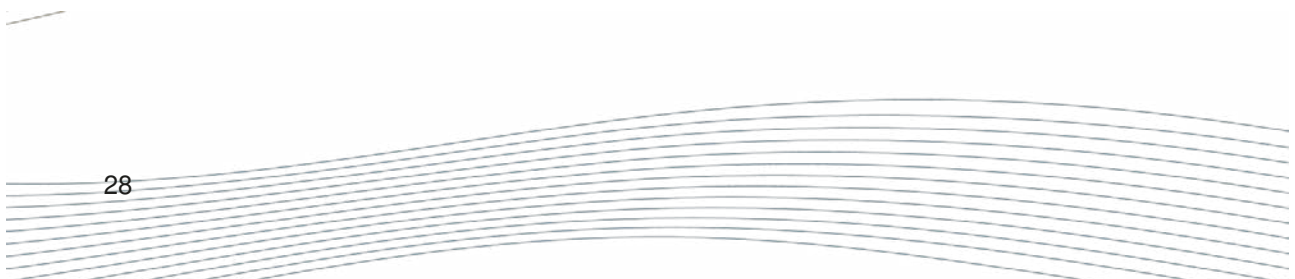
Riving av eksisterende bygninger bør unngås. Det skal vurderes om eksisterende bygningsmasse bør bevares. Ved riving skal gjenbruk av eksisterende bygningsmasse vurderes.

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

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

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

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





Referanser

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

Db.nr. 3332. 76
Sanket her

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 72, bnr. 3 - Giljemo - har iflg. skjøte av 23.07.1937 forkjøpsrett til en parsell av gnr. 72, bnr. 1 mellom veien og elven..

Gjesdal kommune har senere ervervet en del av gnr. 72, bnr. 1, - bl.a. det areal som omfattes av ovennevnte forkjøpsrett. Kommunens eiendom har fått br. nr. 17.

Fra br.nr. 17 er det senere utskilt en rekke tomter som har fått br.nr. 18 - 31. Disse tomtene har ikke tilknytting til det areal som omfattes av ovennevnte forkjøpsrett og undertegnede eier erklærer herved at anmerkningen om forkjøpsrett kan slettes på gnr. 72, bnr. 18 - 31.

Hafersfjord, den 4. juni 1976.

Dagrun Mattingsen ✓ 2013

Til vitnerlighet:

[Signature]

[Signature]

Dokument nr 876 76
Arbeids nr 12.19-31

Stikk nr 12.19-31.

[Small text]

[Signature]



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 gis.
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: Kroveien 18
4335 DIRDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le**Telefon:** 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre