



aktiv.

Lønningsåsen 18E, 5417 STORD

**Flott og romslig 3-roms
eierleilighet med god standard!
Solrik terrasse med sjøutsikt.
Sentral og attraktiv beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 990 000,-
Omkostn.:	Kr 76 140,-
Total ink omk.:	Kr 3 066 140,-
Selger:	Anders Grundvold Nøstvåg
Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2008
BRA-i/BRA Total	73/78 kvm
Tomtstr.:	2689 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 37, bnr. 102
Snr.	5
Oppdragsnr.:	1505250261

Velkommen til visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Lønningsåsen 18E! Dette er en flott 3-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet. Leiligheten holder god standard og er pusset opp i perioden 2022-2023.

Kort fortalt:

Stor og solrik terrasse på 45 m²

Sjøutsikt!

Kjøkken fra 2022

Bad oppgradert i 2022

Nytt laminatgulv fra 2023

Nye fliser i gang fra 2023

Separat og praktisk vaskerom

Peisovn i stue

2 soverom

Parkeringsplass

Utvendig bod

Området:

Etablert og barnevennlig boligområde med gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, skoler og barnehage

Kort vei til Leirvik Sentrum

Fine turmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	18
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	40
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré/gang - 8.9m2, stue/kjøkken - 30.3m2, bad - 5m2, vaskerom - 4.3m2, soverom - 6.4m2, soverom 11.2m2

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2689 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Lønningsåsen 18 ligger i et etablert og barnevennlig boligområde med gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, skoler og barnehage.

For ytterligere servicetilbud er det ca. 6–7 minutters gange til Leirvik sentrum, som byr på et variert utvalg av fasiliteter. Servicetilbudet i Leirvik inkluderer bl.a. Amfi-senteret med over 35 butikker, Bytunet-senteret, TRIO-bygget, Borggata og en rekke frittstående butikker. Her finnes noe for enhver smak! Stord kulturhus er samlingspunktet for kulturlivet på Stord, med forestillinger, konserter og kulturskolen. I tillegg tilbys fasiliteter som bibliotek, svømmebasseng, kino og en petanque-bane, med mer.

For den spreke og turglade er det kort vei til Landåsen, hvor man finner flotte turområder og en hyggelig badeplass.

Vikahaugane idrettsanlegg ligger kun få minutter unna og tilbyr blant annet friidretts-, håndball- og fotballbaner.

Det er kort avstand til barneskolen, ungdomsskolen og videregående skole.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken og utvendig, oppmålt til ca. 45m²

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Overflate på bad ble fornyet med "flis på flis". Membran ble ikke rørt.

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

Ja. Skjeggkre ble observert når bolig ble overtatt i 2023. Ble plassert gift rundt i leilighet. Etter dette er det ikke observert levende skjeggkre.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder entrè/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og terrasse.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 5 m².

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av

arealet. I stuen er det god plass til å innrede med både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. På kalde kvelder varmer peisovnen i stuen godt.

Fra stue er det utgang til leilighetens uteområde. Her får man tilgang på en stor og solrik terrasse på ca. 45 m². Deler av terrassen er overbygget og kan således benyttes selv på gråværsdager. Det er god plass til flere sittegrupper på terrassen. Her kan man nyte gode solforhold og fin sjøutsikt.

Kjøkkenet er fra 2022 og har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her er det godt med både skap- og benkeplass. Av integrerte hvitevarer finner man kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, mikrobølgeovn og stekeovn.

Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Soverom nummer to passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det. På hovedsoverommet medfølger et praktisk garderobeskap.

Badet ble oppgradert i 2022 og inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj. Badet er helfliset og har varmekabler i gulv.

Leiligheten har et separat og praktisk vaskerom.

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 TG2:

Våtrom > Etasje > Bad - 5m2 > Overflater vegger og himling: Utførelse på arbeid er tydelig utført av ufaglært. Avvik på fugebredder, kanter, utskjæringer i fliser. Tiltak må påberegnes på sikt. Det er ikke behov for akutte tiltak.

Våtrom > Etasje > Bad - 5m2 > Overflater Gulv: Utførelse på arbeid er tydelig utført av ufaglært. Avvik på fugebredder, kanter, bom (hulrom) under flere fliser, silikon i overganger, ujevn mosaikk i dusjsone. Tiltak må påberegnes på sikt. Det er ikke behov for akutte tiltak.

Våtrom > Etasje > Bad - 5m2 > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Våtrom > Etasje > Bad - 5m2 > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist

tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

Våtrom > Etasje > Vaskerom - 4.3m² > Overflater Gulv: TG2 grunnet alder på belegget og forventet levetid. Tiltak må påberegnes på sikt, ikke behov for akutte tiltak.

Våtrom > Etasje > Vaskerom - 4.3m² > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Et vaskerom har minimalt med fukt belastning på gulv, og belegget kan fint vare lengre enn forventet levetid.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fast biloppstillingsplass på felles parkeringsplass. Gjesteparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 79416989

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 873 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Oppgitt beløp er fakturert i 2025.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2206,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 691 568 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 766 272 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og "kommunale avgifter" påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/10

Sameiet

Sameienavn

Sameige Lønningsåsen 18

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

Dyrehold

Dyrehold tillatt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 102, seksjonsnummer 5 i Stord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4614/37/102/5:

01.12.2008 - Dokumentnr: 969653 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/10

10.12.2009 - Dokumentnr: 951585 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1629669 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1221 Gnr:37 Bnr:102 Snr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg 4-mannsbolig hus 3 og 4 datert 12.12.2008.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Ferdigattest må kreves når følgende arbeid er utført:

- Utomhusarbeid
- Asfaltering
- Sikring/dosering av veg til 37/7

Midlertidig brukstillatelse er gitt med informasjon om at ovennevnte arbeid må være fullført innen 15.04.2009. Det er ikke utstedt ferdigattest på tiltaket, og megler er ikke kjent med om dokumentasjon på ferdigstilling av arbeidet ble sendt inn til kommunen den gangen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt godkjente byggetegninger som stemmer med dagens planløsning.

Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplaner på grunnen.

PlanID: R016007

Plannavn: Del av gnr/bnr 37/3, Lønningsåsen

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.12.2006

Delareal: Konsentrert småhusbebyggelse, felles lekeareal, miljøstasjon, felles parkeringsplass, felles grøntareal, felles avkjørsel

PlanID: R016000
Plannavn: Leirvik del V, Lønningsåsen
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 11.05.1982
Delareal: Frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplan:
PlanID: 20090008
Plannavn: Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 15.12.2011
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 15 000 Kommunale opplysninger
- 20 000 Markedspakke
- 8 000 Oppgjørshonorar
- 10 000 Tilrettelegging (Opprinnelig kr 20 000)
- 0 Trykte salgsoppgaver fra kr
- 2 000 Visninger/overtakelse per stk. (Opprinnelig 3 500)
- 8 000 fotograf
- 6 000 tilstandsrapport
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning.

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

09.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lønningsåsen 18E , 5417 STORD

 STORD kommune

 gnr. 37, bnr. 102, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 31.01.2026

Oppdragsnr.: 21285-1082

Referansenummer: BF1125

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken og utvendig, oppmålt til ca. 45m²
Normalt vedlikehold må påberegnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater, panel på bad.
Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Støpt gulv mot grunn. kontrollert med laser.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5m²
Bad som er overflate oppusset i 2022.
Overflater bærer preg av å være utført av ufaglært.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm .
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak vask. Det var et hull i veggen fra tidligere målinger. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vaskerom - 4.3m²
Vaskerom med overflater fra byggeår
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm. Sluk er under varmtvannsbereder, det er derfor målt fra dør til kant av bereder, tydelig lokalt fall under bereder. Jevnt fall til sluk i hele rommet.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater på vaskerommet uten utslagsgivende målinger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro, stekeovn og vannstoppssystem.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregatet nærmer seg forventet levetid, tiltak i form av service eller utskiftning må påberegnes på sikt.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

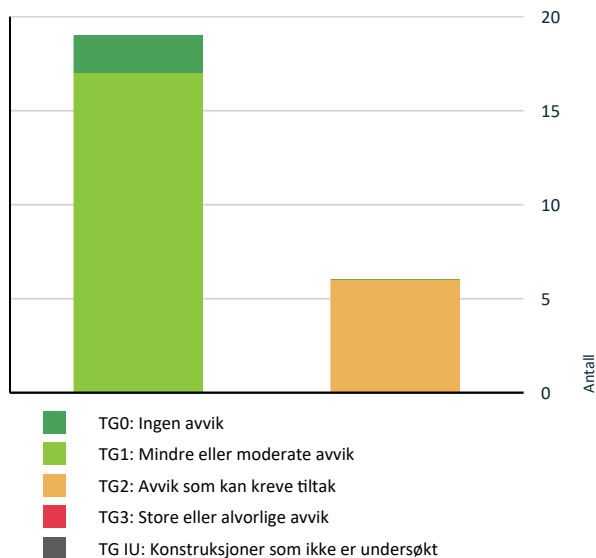
Boligbygg med flere boenheter

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

Midlertidig brukstillatelse datert 12-12-2008

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Vaskerom - 4.3m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje > Bad - 5m2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad - 5m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad - 5m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad - 5m2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom - 4.3m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken og utvendig, oppmålt til ca. 45m²

Normalt vedlikehold må påberegnes.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater, panel på bad. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn. kontrollert med laser.



! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip og vedovn.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD - 5M2

Generell

Bad som er overflate oppusset i 2022.
Overflater bærer preg av å være utført av ufaglært.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



ETASJE > BAD - 5M2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

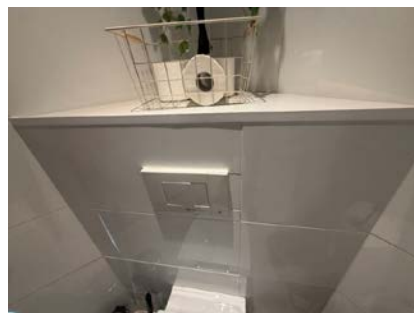
- Det er påvist andre avvik:

Utførelse på arbeid er tydelig utført av ufaglært.
Avvik på fugebredder, kanter, utskjæringer i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påberegnes på sikt. Det er ikke behov for akutte tiltak.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD - 5M2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5cm .

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utførelse på arbeid er tydelig utført av ufaglært.

Avvik på fugebredder, kanter, bom (hulrom) under flere fliser, silikon i overganger, ujevn mosaikk i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påberegnes på sikt. Det er ikke behov for akutte tiltak.



ETASJE > BAD - 5M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



ETASJE > BAD - 5M2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasje på den innebygde sistene pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

ETASJE > BAD - 5M2

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > BAD - 5M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak vask. Det var et hull i veggen fra tidligere målinger. Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%.



ETASJE > VASKEROM - 4.3M2

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med overflater fra byggeår

ETASJE > VASKEROM - 4.3M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

ETASJE > VASKEROM - 4.3M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm. Sluk er under varmtvannsbereider, det er derfor målt fra dør til kant av bereder, tydelig lokalt fall under bereder. Jevnt fall til sluk i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder på belegg og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påberegnes på sikt, ikke behov for akutte tiltak.

ETASJE > VASKEROM - 4.3M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Et vaskerom har minimalt med fukt belastning på gulv, og belegget kan fint vare lengre enn forventet levetid.



Sluk under bereder.

ETASJE > VASKEROM - 4.3M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg.

ETASJE > VASKEROM - 4.3M2

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > VASKEROM - 4.3M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, det er søkt i overflater på vaskerommet uten utslagsgivende målinger.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN - 30.3M2

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN - 30.3M2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregatet nærmer seg forventet levetid, tiltak i form av service eller utskiftning må påberegnes på sikt.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

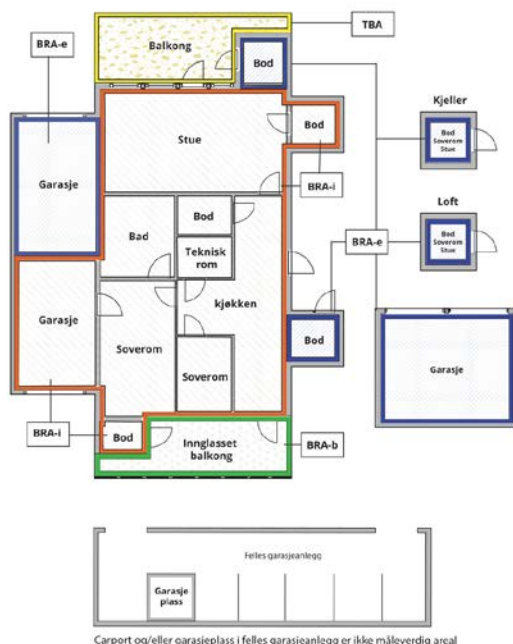
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	5		73	45
SUM	68	5			45
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang - 8.9m ² , stue/kjøkken - 30.3m ² , bad - 5m ² , vaskerom - 4.3m ² , soverom - 6.4m ² , soverom 11.2m ²	Utvendig bod - 5m ²	

Kommentar

Entré/gang - 8.9m²
Stue/kjøkken - 30.3m²
Bad - 5m²
Vaskerom - 4.3m²
Soverom - 6.4m²
Soverom 11.2m²
Utvendig bod - 5m²

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Midlertidig brukstillatelse datert 12-12-2008

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt laminat gulv i 2023

Nye fliser i gang 2023

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Anders Grundvold Nøstvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	37	102		5	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Lønningsåsen 18E							
Hjemmelshaver Nøstvåg Anders Grundvold							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lønningsåsen 18E ligger i et veletablert boligområde på Stord, preget av rolige omgivelser og lite gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker, samt øvrige servicetilbud på øyen. Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til Leirvik sentrum og hovedveinettet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	31.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anders Grundvold Nøstvåg

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Lønningsåsen 18E

5417 Stord

4614-37/102/0/5



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Overflate på bad ble fornyet med "flis på flis". Membran ble ikke rørt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skjeggkre ble observert når bolig ble overtatt i 2023.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Pelias skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Ble plassert gift rundt i leilighet. Etter dette er det ikke observert levende skjeggkre.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Nabolagsprofil

Lønningsåsen 18E - Nabolaget Ås/Myraskogen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sæ	9 min
Linje NW400, 671, 678	0.7 km
Stord Lufthavn Sørstokken	15 min
Stavanger Sola	100.4 km

Skoler

Stord Kristne skule (1-10 kl.)	8 min
40 elever, 4 klasser	0.7 km
Leirvik skule (1-7 kl.)	9 min
345 elever, 25 klasser	0.8 km
Langeland skule (1-7 kl.)	4 min
379 elever, 23 klasser	2.3 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.)	15 min
381 elever, 30 klasser	1.3 km
Stord vgs avd. Saghaugen	12 min
900 elever	1 km
Stord vgs avd. Vabakkjen	15 min
300 elever	1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Stord VGS	12 min
AMFI Stord	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

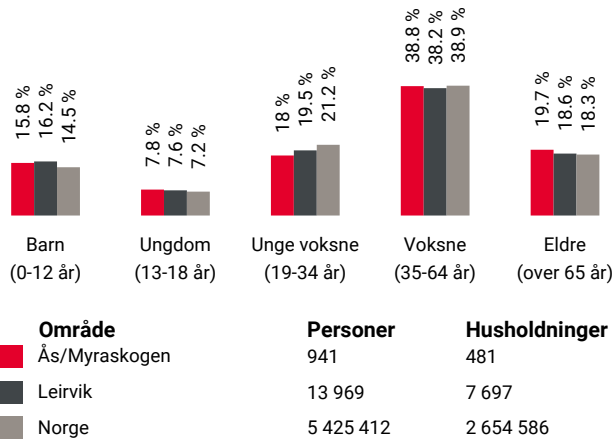
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sæ barnehage (0-5 år)	12 min
123 barn	1 km
Ås barnehage (0-5 år)	14 min
79 barn	1.1 km
Skogatufto barnehage (1-5 år)	16 min
63 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Studalen	9 min
PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Kiwi Kunnskapshuset	12 min
PostNord	1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



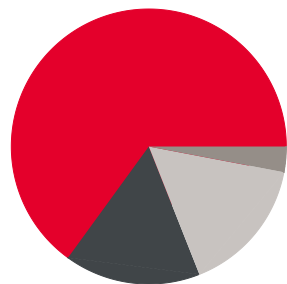
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

⚽	Leirvik skule	9 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
⚽	Ås idrettsplass	14 min	🚶
	Ballspill, fotball	1.2 km	
🚴	Sport-Treff	9 min	🚶
🚴	MOVA Stord	6 min	🚗

Boligmasse



65% enebolig
16% rekkehus
3% blokk
16% annet

Varer/Tjenester



Bytunet

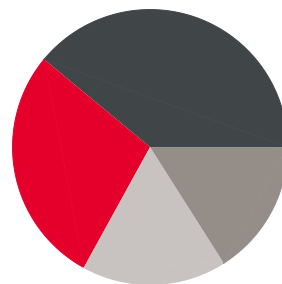
10 min



Apotek 1 Stord Helsepark

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



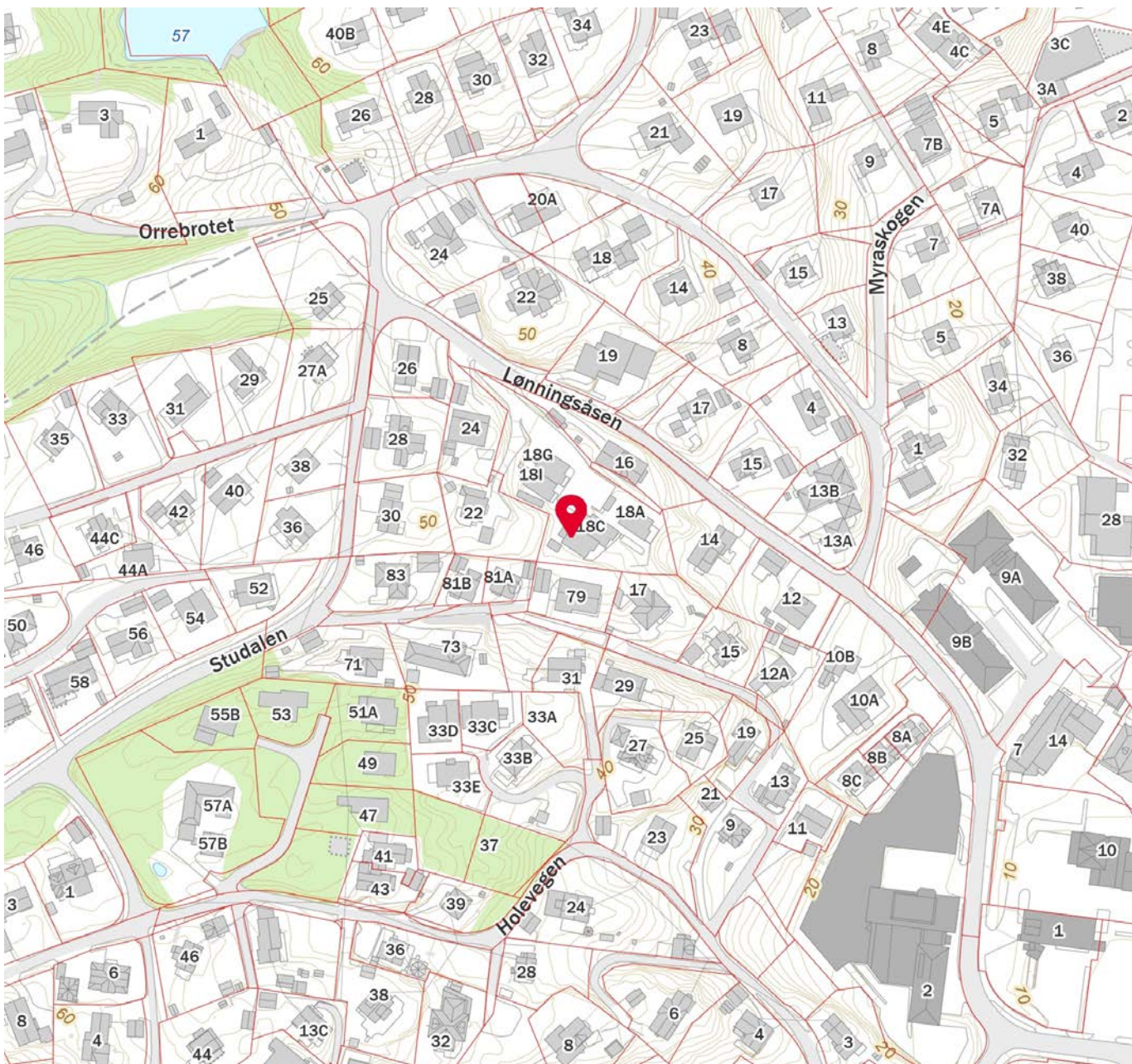
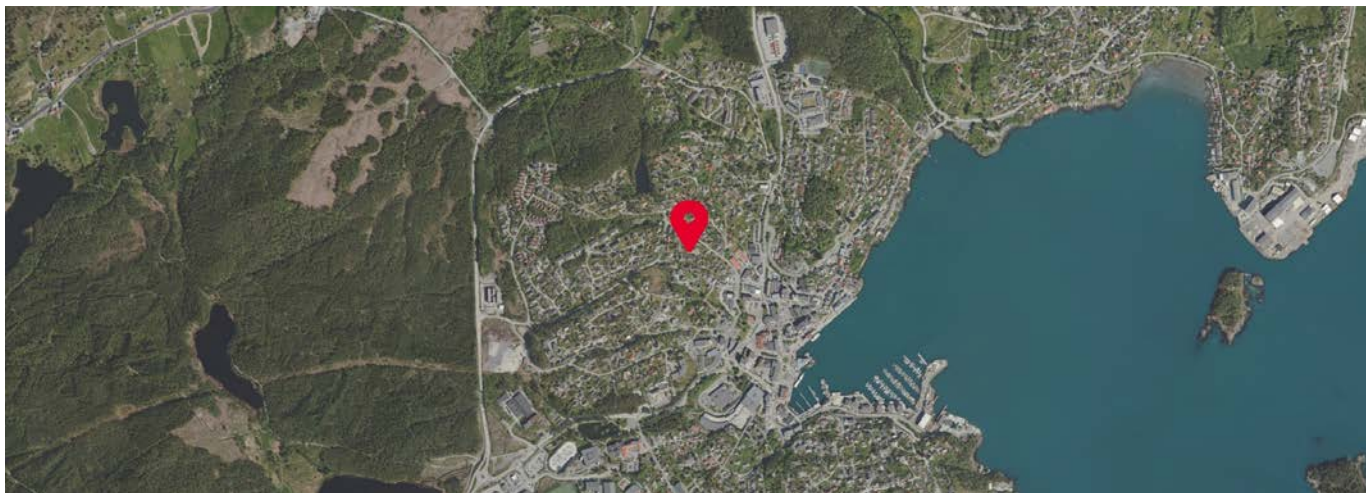
0%

52%

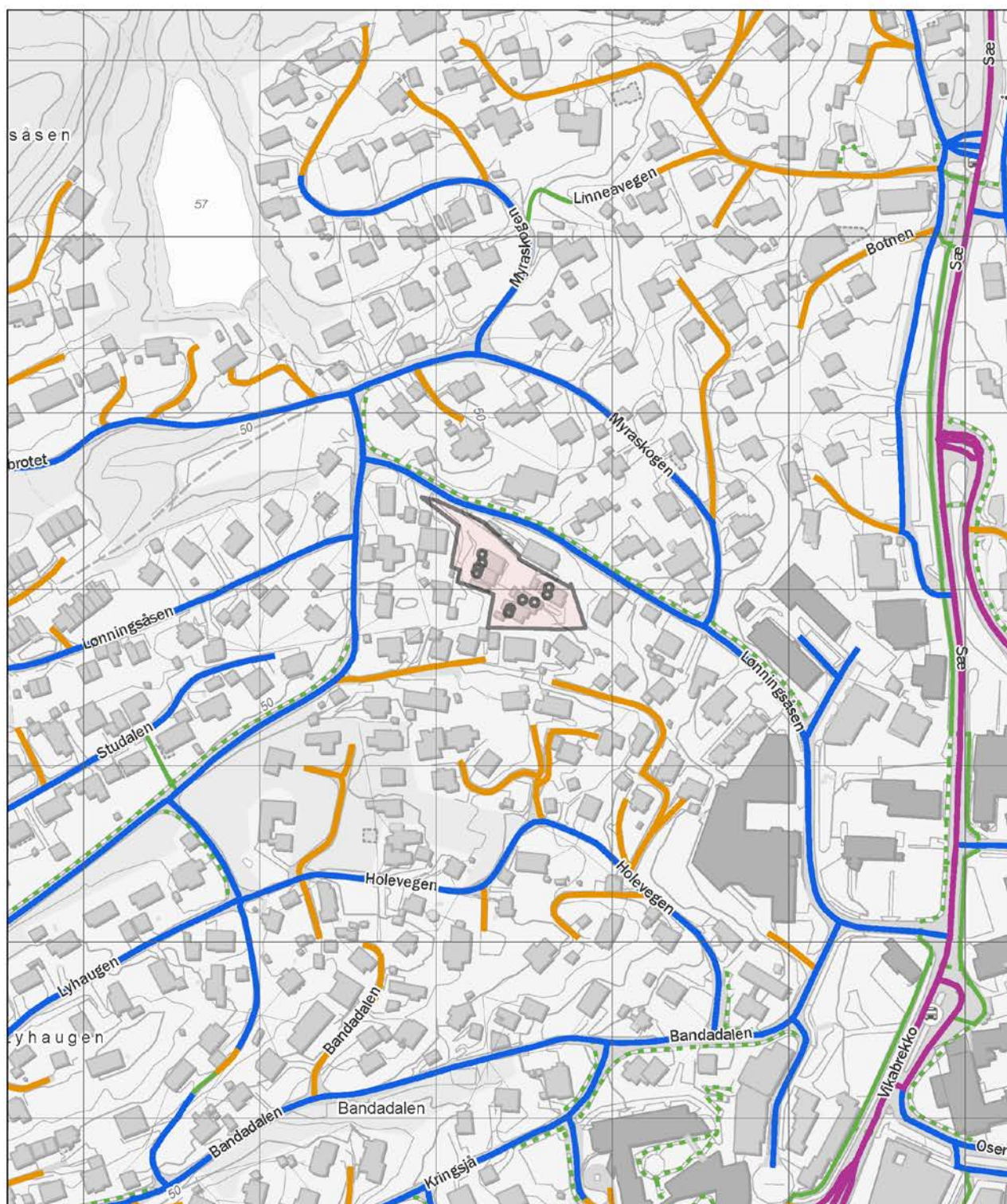
Ås/Myraskogen
Leirvik
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



Kommune: 4614 Stord

Eiendom: 4614/37/102/0/5

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

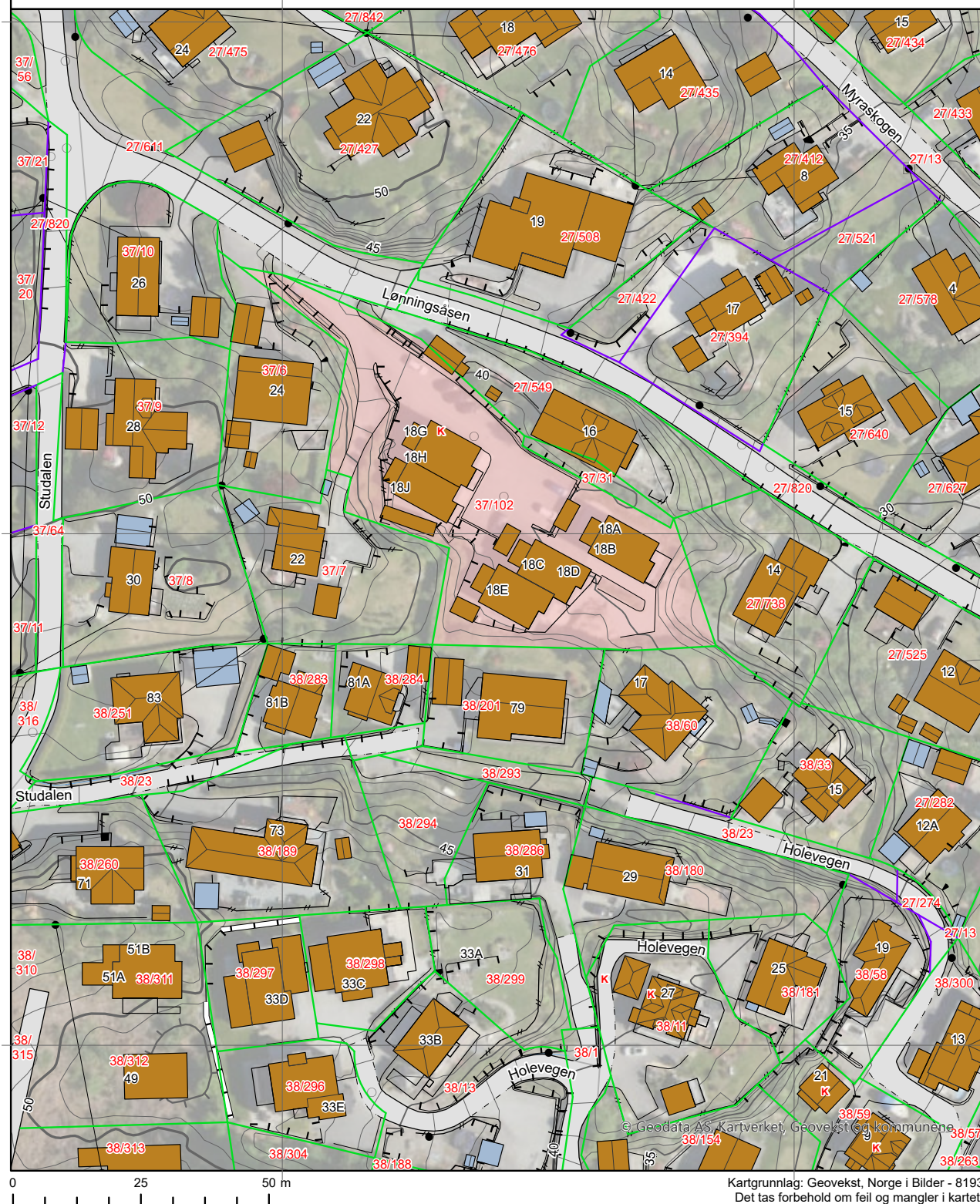
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 2.2.2026



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

Kommune: 4614 Stord

Eiendom: 4614/37/102/0/5

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 2.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 02.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	5
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Stord kommune

Utskriftsdato: 02.02.2026

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

E-post: rbo@stord.kommune.no

Tilleggsinformasjon

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse:	Lønningsåsen 18E, 5417 STORD								

Informasjon: Brann og redning har ikkje registrert noko fyringsanlegg i dette objektet.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsføresurnader.



Stord kommune

Utskriftsdato: 02.02.2026

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

E-post: rbo@stord.kommune.no

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse:	Lønningsåsen 18E, 5417 STORD								

Finst det ubetalte gebyrer / eigedomsskatt ?	Ja ☐	Nei ☒
Kommentar:		
Finst det inkassokrav / legalpant ?	Ja ☐	Nei ☒
Kommentar:		
Vedlegg:		
Kontonummer: 3201 23 04802		
Kid:		

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsføresurnader.



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 02.02.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Lønningsåsen 18E, 5417 STORD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Skatteår	2025
Takst	2 607 969,00 kr
Skatt	2 206,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	1.8 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 02.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Lønningsåsen 18E, 5417 STORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 013,70 kr
Renovasjon	2 358,96 kr
Vann	6 295,26 kr
Sum	15 667,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5122.10	1/1	0 %	5 122,10 kr	0,00 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	15%	58.5 m ³	29.31	1/1	0 %	1 714,83 kr	0,00 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	5302.65	1/1	0 %	5 302,65 kr	0,00 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	15%	58.5 m ³	36.93	1/1	0 %	2 160,21 kr	0,00 kr
					Sum	14 299,79 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Norm for uteopphaldsareal ved bustadutbygging

1 Innleiing

Norma inneheld kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer for uteopphaldsareal ved bustadutbygging (plan og bygningslova § 11-9 nr 5), og utbyggingsavtalar (plan- og bygningslova § 11-9 nr 2).

Norma er ikkje meint å vera uttømmmande. I tillegg til norma skal det regelverk som til ei kvar tid er gjeldande også følgjast, herunder lover, sentrale og lokale forskrifter, og kommunens krav til universell utforming, mv. Det vert mellom anna vist til plan- og bygningslova § 28-7 *Den ubebygde delen av tomta*. Fellesareal byggeteknisk forskrift (TEK17) § 8-3 og § 8-2 og Byggesaksforskriften (SAK10).

1.1 Føremål:

Norma skal sikra at areal til opphald utandørs er eigna til å;

- fremja inkluderande fellesskap, berekraft og attraktivitet
- utvikla gode bu- og nærmiljø
- fremja folk si helse og trivsel

1.2 Definisjonar mv.

Ord og uttrykk skal ha same innhald og forståing som i kommuneplanen sine føresegner.

Retningslinjer:

Om ikkje anna fylgjer av kommuneplanen sin arealdel må det gjerast ei konkret vurdering i kvar sak om bygginga skjer i eller utanføre senterområde/senteromland.

Uteopphaldsareal: Areal som er eigna for rekreasjon, leik og aktivitetar for ulike aldersgrupper.

Felles uteopphaldsareal er uteopphaldsareal som vert disponert av fleire bueiningar i fellesskap. Døme på felles uteopphaldsareal er uteplass, takterrasse, nærmøteplass og områdemøteplass.

Privat uteopphaldsareal er uteopphaldsareal på eigedomen til privat bruk for dei einskilte bueiningane. Døme på privat uteopphaldsareal er uteplass, altan, balkong, veranda og terrasse/takterrasse.

Lågblokk: Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil fire etasjar.

Høgblokk: Bygning med fire eller fleire bueiningar og fleire enn fire etasjar.

Småhus er fellesnemning på frittliggjande og samanbygde bustadhus med inntil tre målbare plan der høgda på bygningen fell innanfor høgden angitt i pbl. § 29-4.

Konsentrert småhusutbygging er småhus bygd saman i kjeder eller rekker.

Konsentrert utbygging er konsentrert småhusutbygging, lågblokk og høgblokk

1.3 Medverknad

Retningsline:

Alle som fremjar planforslag, skal leggja til rette for medverknad frå grupper som krev spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikkje er i stand til å delta direkte, skal sikrast gode høve for å medverka på annan måte.

2 Krav til uteopphaldsareal:

Retningsline:

I dette kapittelet er det føresegner om kvalitet og innhald for dei ulike typane uteopphaldsareal, i kapittel 3 er det føresegner om kva utbygging som utløyser krav om desse.

Der ordlyden seier «skal», er det i utgangspunktet ikkje høve til å fråvika kravet. Fråvik frå krav med ordlyd «bør» skal grunngjevast, og det skal gjerast ei vurdering av høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området.

2.1 Generelle krav:

- a. Uteoppghaldsareal skal vera mest mogleg samanhengande. Små, smale og oppstykkareal skal unngåast.
- b. Areal som er brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som uteoppghaldsareal om det ikkje har særlege bruksverdiar.
- c. Areal nytta til tekniske installasjonar, renovasjon, parkering eller annan infrastruktur kan ikkje reknast som uteoppghaldsareal. Areal til desse føremåla skal ikkje plasserast slik at kvalitet og bruksverdi på uteoppghaldsareal vert redusert.
- d. Uteoppghaldsareal som er kravd lagt på bakkeplan skal liggja på naturterreng, eller som opparbeidd dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke.
- e. Uteoppghaldsareal skal ha tilfredsstillande vind og solforhold.
- f. Uteoppghaldsareal skal ha tilfredsstillande støynivå og vera skjerma mot motorisert trafikk og forureining.

2.2 Felles uteoppghaldsareal:

- a. Felles uteoppghaldsareal skal ha ei utforming som gjer dei eigna til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon. Felles uteoppghaldsareal skal kunna nyttast av ulike aldersgrupper og gje høve til samhandling mellom barn, unge, vaksne og eldre, uavhengig av funksjonsevne. Der det ikkje er krav til privat uteoppghaldsareal bør det også vera høve til å trekkja seg tilbake.
- b. Særlege krav:
 - i. Krava til uteoppghaldsareal skal vera oppfylt.

- ii. Utforming av uteopphaldsareal skal ivareta samanheng med omkringliggjande uterom, blågrøne strukturar og landskap.
- iii. Uteopphaldsareal til større område skal opparbeidast i samanheng for å gi tilstrekkeleg kvalitet og fleirfunksjonelle område.
- iv. Felles uteopphaldsareal skal vera solrike, men også tilby skugge, og vera lyssett.
- v. Felles uteopphaldsareal kan ikkje liggja inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde. Støynivå skal tilfredsstilla grenseverdiar for uteopphaldsareal i T-1442.
- vi. Areal mindre enn to meter frå private vindauge eller privat uteplass kan ikkje reknast med som felles uteopphaldsareal.
- vii. Felles uteopphaldsareal skal ha trafikkssikker tilkomst, alle bueiningar skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til næraste del av uteopphaldsareal. Felles uteopphaldsareal på tak skal vera tilgjengeleg med heis.
- viii. Det bør vera naturlege element på deler av felles uteopphaldsareal, t.d. berg eller vegetasjon. Vegetasjonsbruk skal vurderast med tanke på allergi. Bruk av identitetsberande vegetasjon som frukttre, kristtorn og asaltre skal vurderast.

Retningslinjer:

Felles uteopphaldsareal kan vera på nærmøteplass.

Til a: Fråvik frå høve til å trekka seg tilbake skal grunngjevast. Folk er ulike. Nokre likar å vera sosiale, medan andre ønskjer å halda seg litt på avstand. For å skapa inkluderande bumiljø bør det difor vera møteplassar som også gir rom for å trekka seg tilbake men samtidig vera del av fellesskapet.

Til b. iv: Arealet vert rekna som solrikt dersom minst halve arealet på bakkeplan har sol i minst fire timar ved vårjamdøgn etter klokka 12, samt på minst halve arealet på bakkeplan klokka 18 ved midtsommar.

Til b. viii: Fråvær av naturlege element skal grunngjevast.

2.3 Nærmøteplass

- a. Nærmøteplass skal ha utforming og utstyr for leik, aktivitet og samhandling.
- b. Særlege krav:
 - i. Krava til uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal skal vera oppfylt
 - ii. Universelt utforma tilkomst
 - iii. Aldersvenleg utforming
 - iv. Noko fast dekke for trehjulssykkel, barnevogn og rullestol
 - v. Element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle
 - vi. Aldersvennlege sitteplassar
 - vii. Grøntinnslag (større busk, tre e.l.)

2.4 Områdemøteplass:

- a. Områdemøteplass skal ha eit variert innhald tilpassa ulike aldersgrupper og funksjonsnivå, stimulera til leik, motorisk og fysisk utfolding og leggja til rette for allsidige aktivitetar som rolleleik, utforsking, klatring, balansering og ballspel. Områdemøteplassen bør delast opp i ulike soner for ulik aktivitet.
- b. Særlege krav:
 - i. Krava til uteopphaldsareal, felles uteopphaldsareal og nærmøteplass skal vera oppfylt.
 - ii. Minst tre ulike element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle.
 - iii. Sitjeområde eigna for sambruk med vaksne og eldre. Det bør vera høve til å sitja under tak.

Retningslinjer

Til a: Fråvik frå sonedeling skal grunngjevast, og det må gjerast greie for korleis oppbygging og utforming bidrar til å nå dei overordna føremåla.

Til b iii: Fråvik frå tak skal grunngjevast, og det må gjerast greie for om det er høve til å få skugge for sol og le for vind og nedbør på områdeplassen.

2.5 Grendemøteplass

- a. Møteplassen skal kombinera funksjonane frå nærmøteplass og områdemøteplass med ballspel og plasskrevjande aktivitetar innpassa i ein heilskap.
- b. Særlege krav:
 - i. Krava til uteopphaldsareal og felles uteopphaldsareal, skal vera oppfylt
 - ii. Universelt utforma tilkomst frå tilkomstveg og/eller parkeringsplass
 - iii. Aldersvenleg utforming
 - iv. Noko fast dekke for trehjulssyssel, barnevogn og rullestol
 - v. Element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle
 - vi. Aldersvennlege sitjeplassar
 - vii. Grøntinnslag (større busk, tre e.l.)
 - viii. Minst tre ulike element (naturleg eller produkt) som innbyr til samleik og/eller rørsle.
 - ix. Sitjeområde eigna for sambruk med vaksne og eldre. Det bør vera høve til å sitja under tak.
 - x. Ha plass til og leggja til rette for plasskrevjande ballspel og aktivitetar.

3 Arealkrav

Retningsline: I dette kapittelet er det føresegner om krav til uteopphaldsareal ved utbygging, i kapittel 2 er det føresegner om kvalitet og innhald for dei ulike typane uteopphaldsareal.

Retningsline: Privat uteopphaldsareal kan vera overbygd. Privat uteopphaldsareal i senterområde og senteromland kan ha glasveggar.

3.1 Frittliggjande småhus

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 150 m² for einingar over 60 m² (BRA)
- b. Minimum 50 m² for einingar under 60 m² (BRA)
- c. Minimum 50% av privat uteopphaldsareal skal vera på bakkeplan

3.2 Konsentrert utbygging utanfor senterområda

Når ikkje anna fylgjer av pkt. 3.4, gjeld følgjande krav for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 50 m² for einingar over 60 m² (BRA)
- b. Minimum 25 m² for einingar under 60 m² (BRA)
- c. For utbygging med fem eller fleire einingar skal minst 40 % av uteopphaldsarealet vera felles
- d. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

3.3 Konsentrert småhusutbygging i senterområda

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 40 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål
- b. For utbygging med fleire enn fem einingar skal minst 50 % av uteopphaldsarealet vera felles og minst 50 % av dette skal vera på bakkeplan
- c. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

3.4 Lågblokker og høgblokker i senteromlandet i Leirvik

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 25 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål
- b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles og minst 30 % av dette skal vera på bakkeplan

3.5 Lågblokker og høgblokker i Leirvik og Sagvåg senterområde

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 20 m² for kvar eining eller for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål.
- b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles

3.6 Transformasjon, ombygging og gjenbruk av bygg i Leirvik og Sagvåg senterområde

Følgjande krav gjeld for uteopphaldsareal:

- a. Minimum 15 m² for kvar eining eller minimum for kvar 100 m² bruksareal (BRA) til bustadformål.
- b. Minst 50 % av uteopphaldsarealet skal vera felles

Retningsline 3.6: Dette gjeld eksisterande bygningar som ikkje hadde krava til uteopphaldsareal etter norma før transformasjon, ombygging eller gjenbruk.

3.7 Ved utbygging av fleire bueiningar skal det vera felles uteopphaldsareal utforma som større møteplassar:

- a. Kvar utbygging som omfattar 5-20 bueiningar utløyser krav om ein nærmøteplass. Nærmøteplassen skal vera minimum 200 m² stor og liggja maksimalt 100 m frå bustaden med størst avstand.
- b. Kvar utbygging som omfattar 21-49 bueiningar utløyser i tillegg krav om ein områdemøteplass. Områdemøteplassen skal vera minimum 1000 m² og bør liggja maksimalt 200 m frå bustaden med størst avstand.
- c. For kvar utbygging som omfattar 50 eller fleire bueiningar kan kommunen i tillegg setja krav om grendemøteplass. Ein grendemøteplass bør vera minimum 3000 m² og liggja maksimalt 500 m frå bustaden med størst avstand. Ein slik plass vert ikkje rekna som del av felles uteopphaldsareal.

Retningsline:

Til b: Minimumskrav til avstand skal som hovudregel vera oppfylt. I vurderinga skal det leggjast vekt på tilkomst, tilgjenge og kvalitet på arealet. Fråvik kan berre gjerast dersom fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Til c: Minimumskrava til storleik skal som hovudregel vera oppfylt. I vurderinga skal det leggjast vekt på høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området. Fråvik kan berre gjerast dersom det ligg føre dokumenterte grunnar som viser at det er svært vanskeleg å oppfylle krava. Det er ein føresetnad for fråvik at møteplassen kan utformast i samsvar med krava i kapittel 2 på eit mindre areal utan at norma sitt overordna føremål vert svekka.

I vurderinga av om det skal setjast krav om grendemøteplass skal det leggjast stor vekt på kva høve det er til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området.

3.8 Fortetting med færre enn 5 bueiningar

Ved fortetting med færre enn 5 bueiningar kan kommunen setja krav om felles uteopphaldsareal, eller krav om opprusting av areal tideligare avsett til felles uteopphald. Krava i kapittel 2 kan fråvikast dersom norma sitt overordna føremål ikkje vert svekka og det er svært vanskeleg å oppfylle krava.

Retningsline: I vurderinga av om det skal krevjast felles uteopphaldsareal og opprusting av areal, skal det mellom anna leggjast vekt på høve til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon i området. Ved fortetting med 5 eller fleire bueiningar gjeld føresegn 3.1-3.7.

3.9 Utbyggingsavtaler

I Leirvik og Sagvåg senterområde kan krava i kap. 3, med unntak av pkt. 3.7, fråvikast ved at det vert inngått utbyggingsavtale for å sikra norma sitt overordna føremål. Føremålet med avtalane er å fastleggja konkrete løysingar for uteoppshaldsareal og avklara ansvarsforhold og utbyggingsrekkefølge for dette. Avtalen kan gå ut på at grunneigar eller utbygger heilt eller delvis tar på seg ansvaret eller kostnadane med å etablere eller rusta opp uteoppshaldsareal eller møteplassar med utforming og innhald i samsvar med kapittel 2.

Krava kan berre fråvikast dersom kommunen finn det føremålstenleg, dersom norma sitt overordna føremål ikkje vert svekka, og dersom det er svært vanskeleg å oppfylla krava.

Før fråvik vert vurdert, skal det gjerast ei grundig kartlegging og analyse av nærliggjande område, og plan for nytt uteoppshaldsareal må dokumenterast når det gjeld utforming, vegetasjon, aktivitetssonar, utstyr og møbel, samt lyssetting.

Retningsline: Heimel for utbyggingsavtaler er i plan- og bygningslova kapittel 17, sjå særleg § 17-3, 3. avsnitt: «Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen». I tillegg til krav om nødvendighet og forholdsmessighet, må kommunen sitt motiv med utbyggingsavtalen stå i sakleg samanheng med føremålet i norma, ikkje innebera usakleg forskjellbehandling, og ikkje vera vilkårleg eller grovt urimeleg.

4 Plankrav

Tiltak som i sum blir vurdert til å ha negativ innverknad på felles uteoppshaldsareal eller andre areal avsett til friområde, leik eller fellesareal kan ikkje setjast i verk utan reguleringsplan.

Vedteken: 21.03.2024, kommunestyresak PS 12/24

R-016-007

**REGULERINGSPLAN FOR LØNNINGSÅSEN,
DEL AV GNR. 37, BNR.3, STORD KOMMUNE**

REGULERINGSFØRESEGNER

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL.

§ 1.1 Det regulerte området er vist på planen med plangrense.

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert fylgjande føremål:

BYGGEOMRÅDE

- Konsentrerte bustader

SPESIALOMRÅDE

- Miljøstasjon

FELLESOMRÅDE

- Felles leikeområde

- Felles veg/parkering

- Anna fellesareal

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 Desse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Stord kommune.

§ 2.2 Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir imot føresegnene til planen.

§ 2.3 Tekniske anlegg (veg, vatn og avløp) skal vera ferdig opparbeidd og godkjent av Stord kommune, før det vert gjeve byggeløyve for bustadene.

§ 2.4 Universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av uteareala.

§ 2.5 I samband med søknad om byggjeløyve skal det lagast eit energi- og effektbudsjett, og gjerast greie for og leggjast til rette for bruk av alternative energikjelder.

§ 3 BYGGEOMRÅDE

§ 3.1 OMRÅDE FOR KONSENTRERTE BUSTADER

- § 3.1.1 Som retningslinjer for byggeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og utgreiing.
- § 3.1.2 Byggegrenser er vist i planen. Endeleg plassering av bygningar vert godkjent av kommunen.
- § 3.1.3 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmen ferdsel.
Ubebyggt areal skal gjevast ei tiltalande utforming.
Kommunen kan gje pålegg i kvart einskild høve.
Gjerdemateriale og høgd på gjerde skal godkjennast av kommunen i kvart einskild høve, jfr. § 93 pkt. g i Plan- og bygningslova.
- § 3.1.4 Maksimal utnyttingsgrad BYA = 30%, rekna som prosent av tomteareal med frådrag av trafikkareal.
Max kote for mønehøgde er vist på reguleringsplanen.
Max tal på bueningar er 10 stk.
- § 3.1.5 For bustader skal det vera plass til minst 1,5 biloppstillingsplass pr. bustadeining.
Minst 5% av parkeringsplassane skal være tilrettelagt for funksjonshemma.
- § 3.1.6 Val av takform skal illustrerast/grunngjevast i samband med søknad om byggjeløyve.
- § 3.1.7 Det må byggjast tilfredstillande skjerming mellom parkeringsplassen og naboiegdomen 27/ 549.

§ 4.0 SPESIALOMRÅDE

§ 4.1 OMRÅDE FOR MILJØSTASJON

- § 4.1.1 Området skal nyttast plassering av bosspann og postkassestativ.
Bosspann kan berre plasserast i området i samband med bosstøemming ein gang i veka.
- § 4.1.2 Detaljplanar for områda skal godkjennast av Sunnhordland Interkommunale Miljøverk (SIM).

§ 5.0 FELLESOMRÅDE

§ 5.1 FELLES LEIKEOMRÅDE

- § 5.1.1 Felles leikeområde skal vera felles for alle bustadene innan plangrensa.
- § 5.1.2 Området skal nyttast til leik og fritidsaktivitet.
- § 5.1.3 Det skal opparbeidast sandkassar, leikeapparat etc. innan området, etter nærare godkjende detaljplanar.
- § 5.1.4 Området skal vera ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløve til dei nye bustadene.

§ 5.2 FELLES VEG OG PARKERING

- § 5.2.1 Fellesvegar skal vera felles for eigedommar innan planområde og for eigedom 37/7.
- § 5.2.2 Felles parkering skal vera felles for bustadane innanfor planområdet.
- § 5.2.3 Felles vegar/parkeringsplassar skal vera ferdig opparbeidd før bygningane kan takast i bruk.

§ 5.3 ANNA FELLESAREAL

- § 5.3.1 Området skal opparbeidast med buskar og tre i samband med utbygging av dei tekniske anlegga i feltet.
Arealet skal vera ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve for den første bueninga.
Kjøparane av bustadane er i fellesskap ansvarlege for det seinare vedlikehaldet i området.

Stord, 14.12.2005
 Rev. 04.04.2006
 Rev. 19.10.2006
 Rev. 08.01.07 etter vedtak i KST, sak 60/06

J. TUFTELAND AS

Vedtatt 21.12.06, sak KST 60/06

Arnt Kvaloy





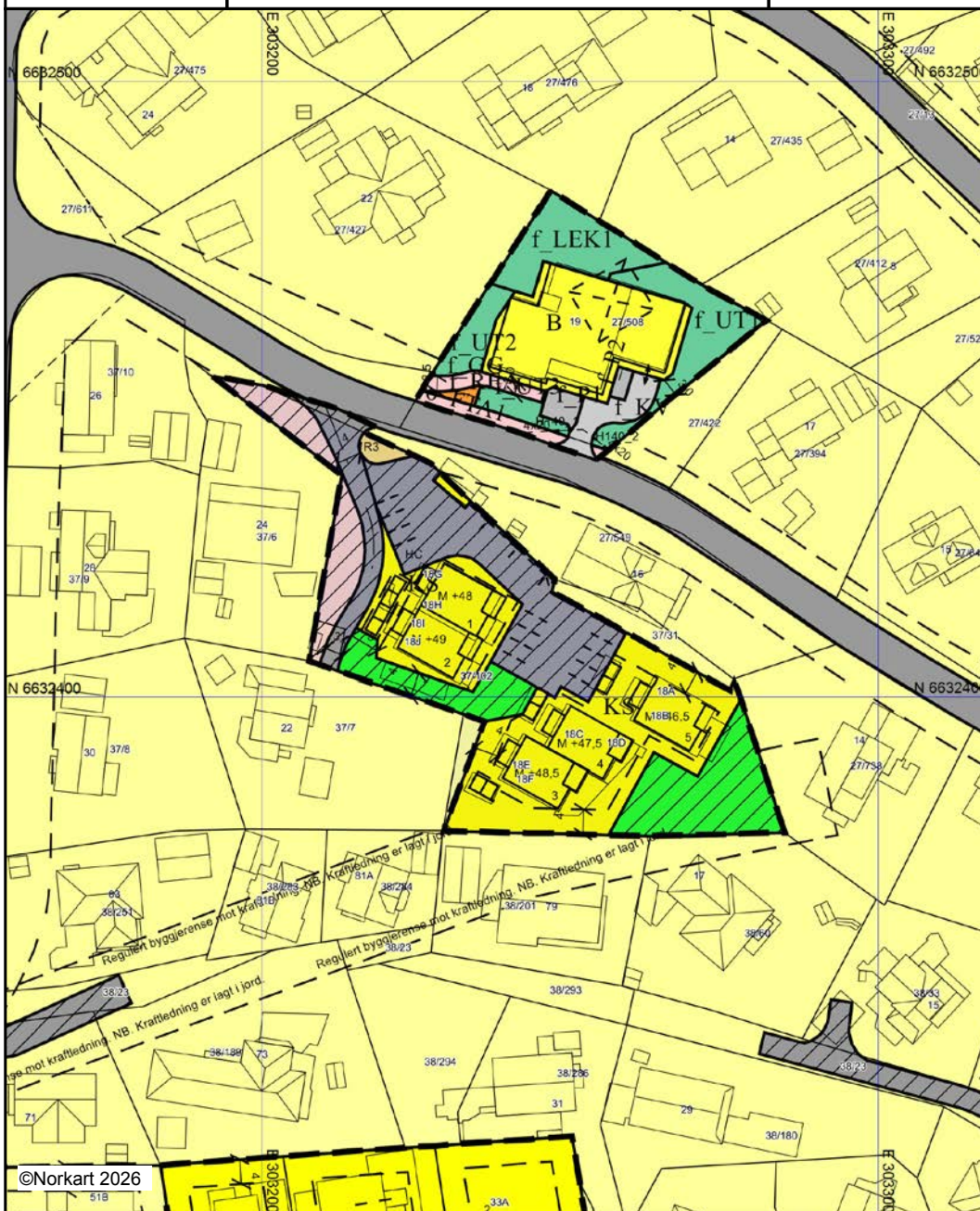
Stord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/102/0/5
Adresse: Lønningsåsen 18E
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunen sine kartbaser for området og innhold opplysninger om plansituasjonen for eiendomen og kringliggende område. Det vert teken atterhald om at det kan førekomme feil og manglar i kartet.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for kontor
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylke)

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 1)

-  Kjøreveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

-  Frisiktsone ved veg
-  Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles leikeareal for barn
-  Anna fellesareal for fleire eigedommar

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Bustader
-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteopphaldsareal
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Parkering

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonengrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtgrænse
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiend
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøgde
-  Påskrift plantilbehør

J. Tufteland as
Postboks 131

5401 STORD

Vår dato: 12.12.2008
Vår ref: 2008/348 - 14454/2008 / 37/102
Dykkar ref:

37/ 102 - Nybygg 4 mannsbustad Hus 3 og 4 i Lønningsåsen - mellombels
bruksløyve etter plan- og bygningslova § 99 nr. 1

Førespurnad om ovannemnde motteke 03.12.2008.

Tiltakshavar: Bømlo Hus AS

Ansvarleg søkjar: J. Tufteland AS

Me syner til Dykkar førespurnad, som ansvarleg søkjar og til vedlagd kontrollerkjøring frå
følgjande føretak:

- Bømlo Hus AS
- Stord Anlegg AS
- Stord Rørleggerforretning AS
- J. Tufteland AS

Og til motteken dokumentasjon for plassering av tiltaket.

Vedtak om løyve til tiltak, datert: 15.02.08
Saksnummer: DS-62/08

Reguleringsføresegnene seier at grøntanlegg/leikeplass skal vera ferdig opparbeidd før bustadane
kan takas i bruk. Det er, i motteken e-post datert 09.12.08, søkt om å få mellombels bruksløyve på
tross av at uteområdet ikkje er ferdigstilt med leikeapparat og buskar/grønt. Leikeapparat vert
montert fortløpande og asfaltering og grøntareal vert ferdigstilt når temperaturen tillet det.
Området er ferdig planert.

Kommunen finn at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller manglar som er mindre viktige i
forhold til løyvet, og gjer difor mellombels bruksløyve i samsvar med plan- og bygningslova § 99
for heile bygget.

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført:

- Utomhusarbeid
- Asfaltering
- Sikring/dosering av veg til 37/7

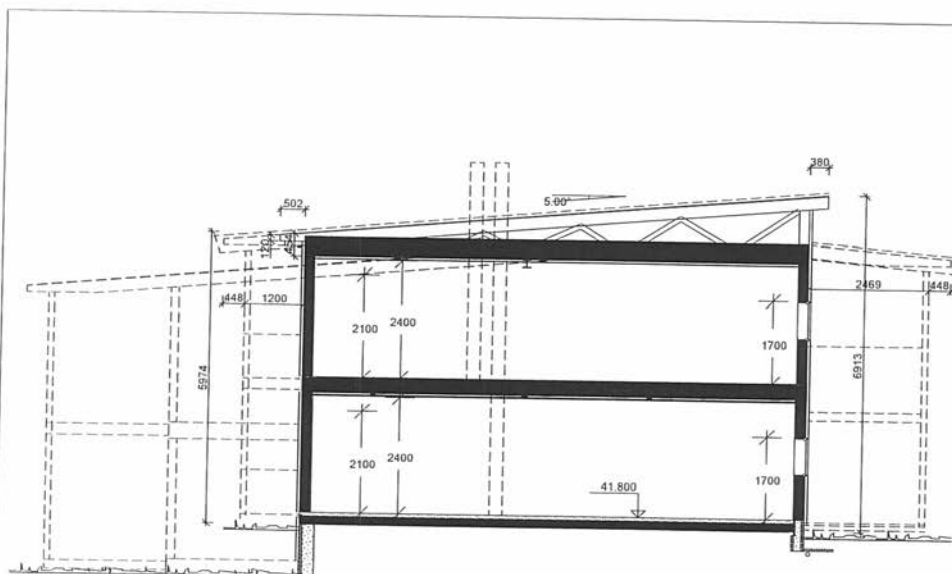
Ovannemnde arbeid må vere fullført innan: 15.04.09

Ligg det føre garanti for at manglane vert retta: nei

Med helsing

Merete Refstie Hageberg

Kopi til:
Tekniske Tenester
Brannvesenet



Leil. A Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	68.8
Sum i m²	69

Leil. B Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	68.2
Sum i m²	68

Leil. C Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	69.2
Sum i m²	69

Leil. D Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	68.4
Sum i m²	68

Totalt Bebygd areal (BYA) 198

Moderne Prosjekt
4-mannsbolig spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke bonyttes uten skriftlig samtykke

B
A

30.01.08RA
02.08.07RA

SNITT OG AREALER



Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS
Hus 3 og 4

Byggeplass :
Lønningsåsen

Kundenr.: 705505

Gnr: 37

Bnr: 3

MÅL 1 : 100

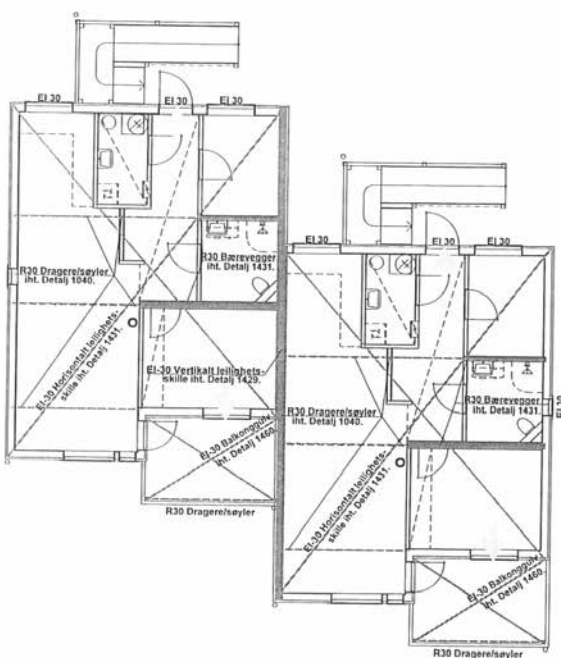
ByggPRO as

Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421850, Mail: post@byggpro.no

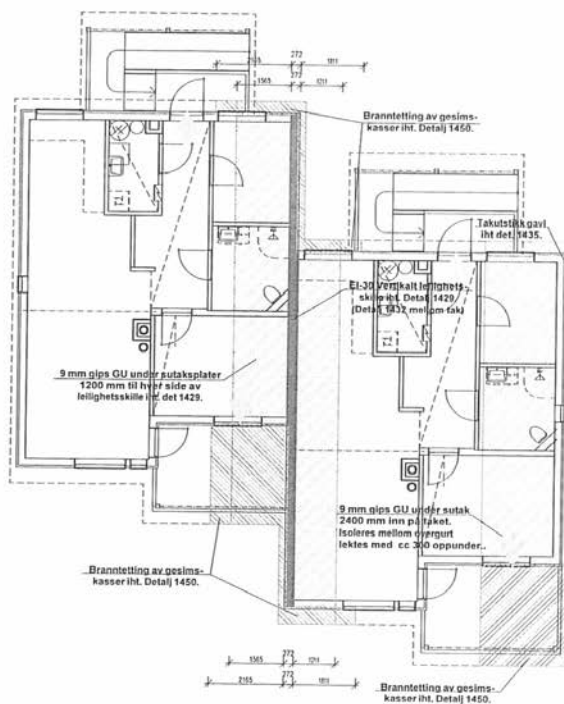
Dato 22.02.07 Sign. RA

Tegnings Nr.

4692 — 501 B



HOVEDPLAN



ETASJEPLAN

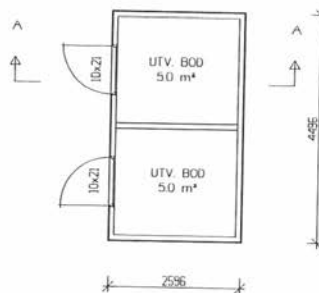
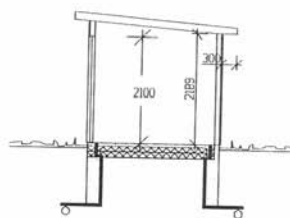
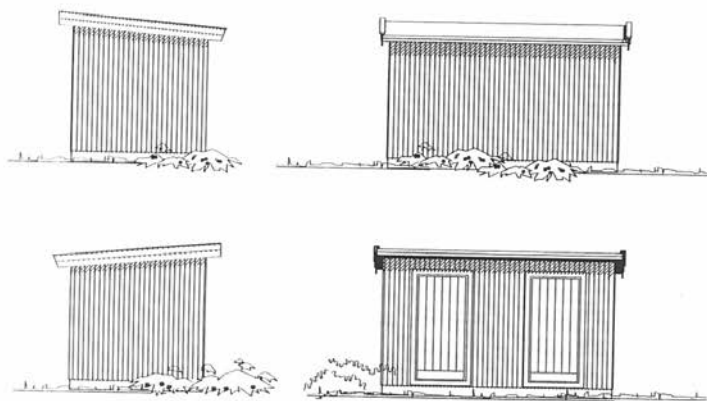
Moderne Prosjekt 4-mannsbolig spesial	BRANN HOVED- og ETASJEPLAN	30.01.08 RA 02.08.07 RA 23.02.07 RA		MAL 1 : 100	
		ByggPRO as Til: Eirik Huse Fra: Eirik Huse		Kur: 2007 10-2005	
		Dato 22.02.07 Sgn RA		Dr. 37	
		Byggepluss Lønningsaksen		Bnr. 3	



Moderne Prosjekt 4-mannsbolig spesial HOVEDPLAN	Vinduet fungerer med 2 ruter i alle retninger. Vinduet fungerer med 2 ruter i alle retninger. Denne tegning viser Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	30.01.09RA 02.08.07RA
	Tilakshaver: Bemlo Hus AS Hus 3 og 4 Byggeplass: Lønningsåsen	MAL 1: 100
		ByggPRO as TR. 1512181, tlf. 22 02 07 Dato 22.02.07 Sgn. RA Tegning nr. 4692



Moderne Prosjekt 4-mannsbolig spesial	Vinduet ble plassert med F er faset vinkel Vinduet ble plassert med F er faset vinkel med ligningsstall og, fasetvinkel Denne tegning ble utarbeidet av Bygg Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		30.01.08 RA 02.08.07 RA
	ETASJEPLAN		MAL 1 : 100
Byggpartner	Tilakshaver : Bomlo Hus AS Hus 3 og 4		ByggPRO as Til: 1421881, Mail: byggpro.no
	Byggeplass : Lønningsåsen		Kunder: 705558 Dato: 22.02.07 Sgn. RA Tegningsnr: 4692 — 503 B



Beregninger i hhl NS3940

Arealer (m²)	BRA
Utv. bod 1. etg.	10.3
Sum 1 m²	10

Bebygd areal (BYA) 12

"Moderne"
Prosjekt

Boder Hus 3

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS

MÅL 1 : 100

ByggPRO as

Ansatt Vurdering i Konstruksjon

Dato 22.02.07 Sign. RA

Tegnings Nr.
4692B3- 501

Byggeplass :
Lønningsåsen

Kundenr.: 705505

Gnr: 37

Bnr: 3





Moderne Prosjekt
4-mannsbolig spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B
A

30.01.08 RA
02.08.07 RA

FASADE 3



Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS
Hus 3 og 4

Byggeplass :
Lønningsåsen

Kundenr.: 705505

Gnr: 37
Bnr: 3

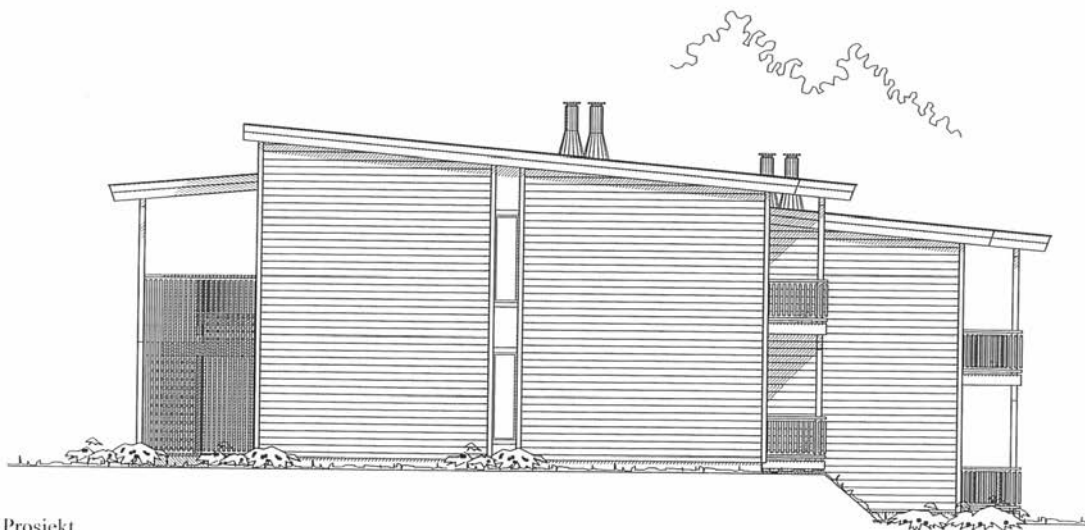
MÅL 1 : 100

ByggPRO as

Jærveien 530, 4352 Kløppa
Tlf. 51421860, Mail: post@bpro.no

Dato 22.02.07 Sign. RA

Tegnings Nr.
4692 — 507 B



Moderne Prosjekt
4-mannsbolig spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B
A

30.01.08 RA
02.08.07 RA

FASADE 4



Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS
Hus 3 og 4

Byggeplass :
Lønningsåsen

Kundenr.: 705505

Gnr: 37

Bnr: 3

MÅL 1 : 100

ByggPRO as

Jærveien 530, 4352 Kleppe
Tlf. 51421860. Mail: post@byggpro.no

Dato 22.02.07 Sign. RA

Tegnings Nr.

4692 — 508 B



Moderne Prosjekt
4-mannsbolig spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B
A

30.01.08 RA
 02.08.07 RA

FASADE 2



Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS
Hus 3 og 4

Byggeplass :
Lønningsåsen

Kundenr.: 705505

Gnr: 37

Bnr: 3

MÅL 1 : 100

ByggPRO as

Jørveien 530, 4362 Kleppe
 Tlf. 61421080, Mail: post@bpro.no

Dato 22.02.07 Sign. RA

Tegnings Nr.
 4692 — 506 B



STORD KOMMUNE - RBO	
Ankiwsk:	Jnr.:
01 FEB 2008	
Ankiwsk:	Saksent.
Saksh.:	Kopi til:

Moderne Prosjekt 4-mannsbolig spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

B
A

30.01.08 RA
02.08.07 RA

FASADE I



Tiltakshaver :
Bømlo Hus AS
Hus 3 og 4

Byggeplass :
Lønningsåsen

Kundenr.: 705505

Gnr: 37

Bnr: 3

MÅL 1 : 100

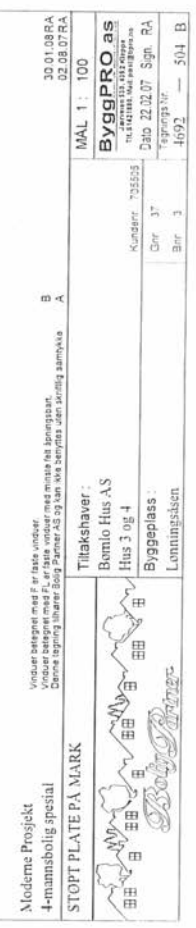
ByggPRO as

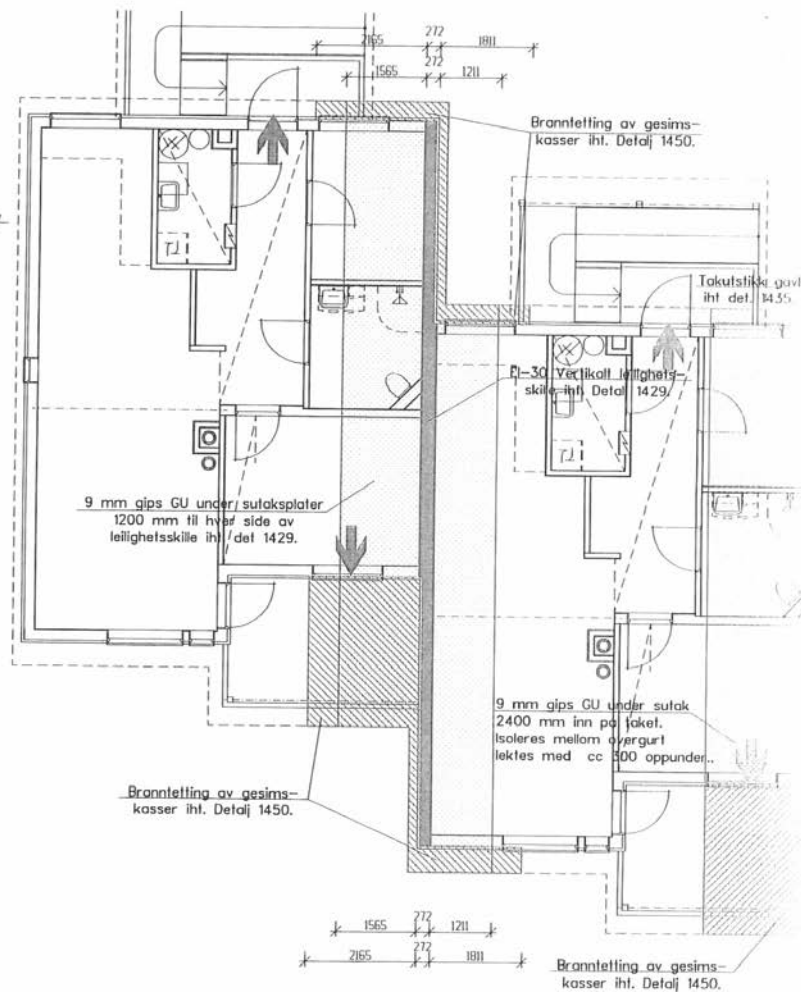
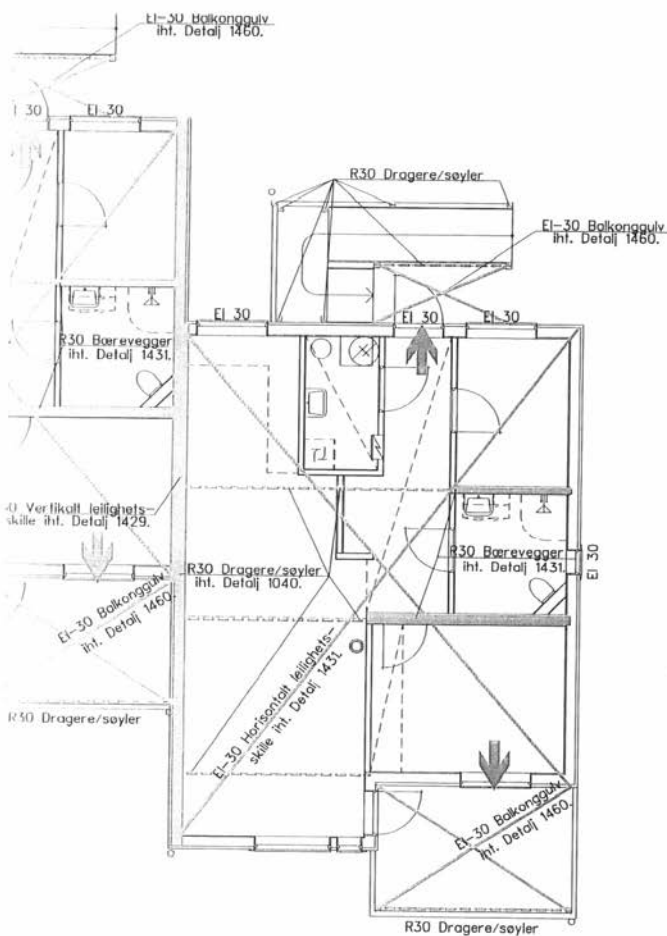
Jærveien 630, 4362 Kleppe
Tlf. 61421860. Mail: post@bpro.no

Dato 22.02.07 Sign. RA

Tegnings Nr.

4692 — 505 B







Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 02.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Lønningsåsen 18E, 5417 STORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Krav om ☒ **oppdeling i eigarseksjonar** ☐ **reseksjonering**

Namn på rekviert Bømlo Hus as		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse Postboks 182		 Doknr: 969653 Tinglyst: 01.12.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Postnr.	Poststad		
5445	Bremnes		
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 986332286		Ref. nr.	

Opplysningane i felte 1-4 registrerast i grunnboka

1. Eigedomen			
Kommunent.	Kommunens namn	Gnr.	Bnr.
1221	Stord	37	102
		Festenr.	Snr.

2. Heimelshavar(ar)		
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2)	Namn	Ideell part 3)
200646 [REDACTED]	Kjell Lønning	1/1

3. Krav															
Ein krev oppdeling av eigedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.															
S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal	S.-nr.	Føremål	Brøk (teljar)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1	BG	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	BG	15				27				39			
4	B	1	B	16				28				40			
5	B	1	BG	17				29				41			
6	B	1	B	18				30				42			
7	B	1	BG	19				31				43			
8	B	1	B	20				32				44			
9	B	1	BG	21				33				45			
10	B	1	B	22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum teljare:				10				= nemnar:				10			

4. Utfyllande tekst 7)
I feltet skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglystast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplystast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

Dato	Underskrifta til rekvierten
22/10-08	Rosmarie Blistermark

5. Eigenfråsegn Underskrivne sannar at a) ☒ seksjoneringa gjeld planlagt bygning der det er gjeve byggjeløyve, eller ☐ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde b) ☒ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen c) ☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining d) ☒ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller ☐ det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova e) ☒ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegn, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygninga/bygningane eller dei som bur der. f) ☒ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett. g) ☒ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ei bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboegedom h) ☒ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom, eller ☐ bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller ☐ alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad i) ☒ det er fastsett vedtekter (§ 28) Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)
--

6. Teikningar m.m. Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubrotten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet: a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden). b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskild rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden). c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.) e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).
--

7. Underskrifter Stad, dato 22.10.08 (Egil Lønning)	Heimelshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Egil Lønning	Ektemake/registrert partnar Ved reseksjonering krevest det samtykke frå ektemake/registrert partnar der sameigebrøken blir redusert)
---	---	---

Dato 22/10-08	Underskrifta til rekvisenten Roanar Blåsternes
------------------	---

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker i reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret sannar at sameigemøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30).	
Stad, dato	Underskrift

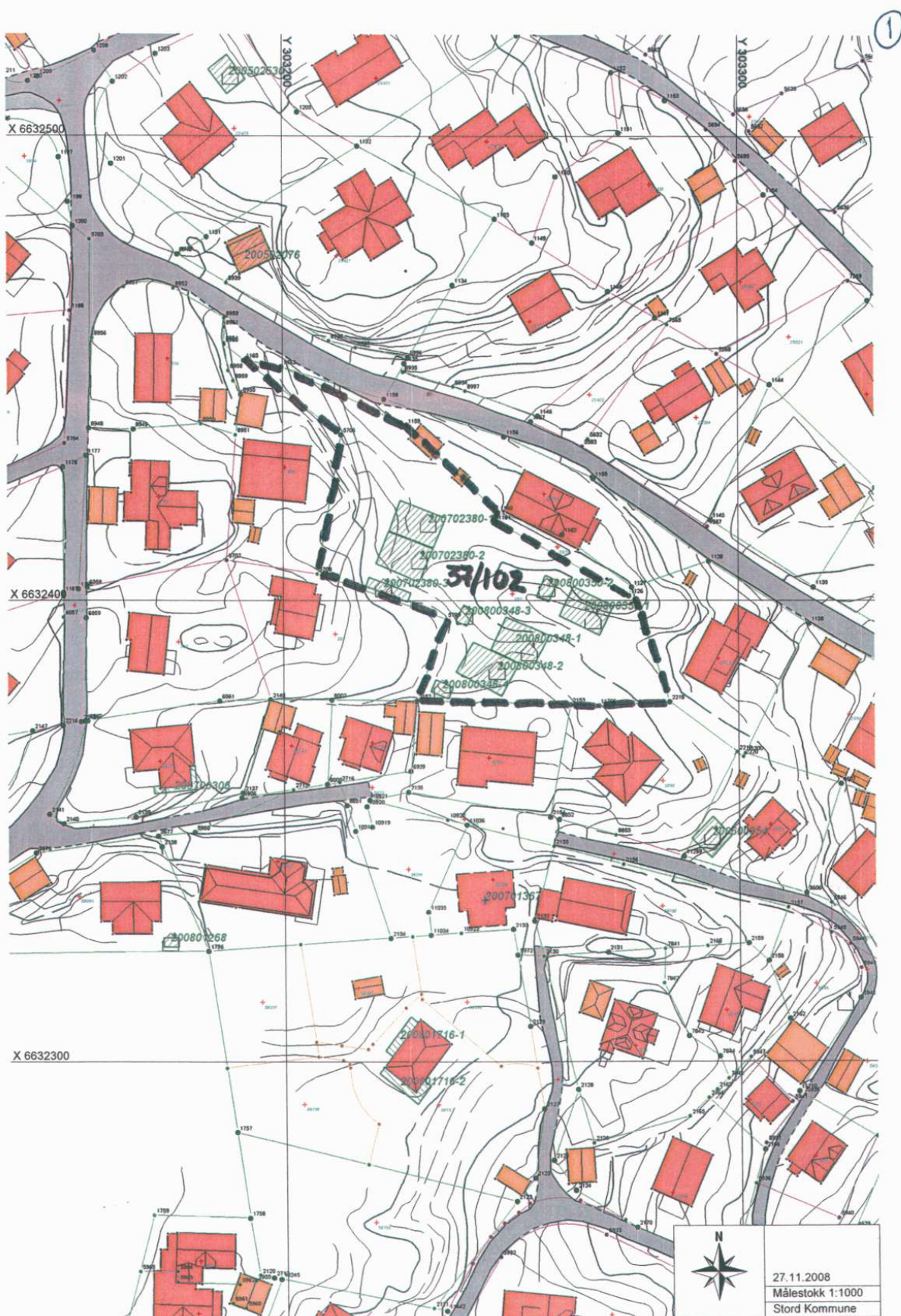
9. Løve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering	
☐ Det er halde synfaring ☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved 9) ☐ Løve er teke inn nedanfor ☒ Løve ligg ved	
Kommunen sannar at det er gjeve løve til seksjonering/reseksjonering for:	
Gnr.	Bnr.
37	102
Dato	Stempel og underskrift
27.11.08	 <i>Debet</i>

Notar:

- 1) Kommunen skal gje løve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende kravet til tinglysing. Kravet, saman med situasjonsplan og planteikning, skal sendast til kommunen i tre eksemplar.
- 2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.
- 3) Feltet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar.
- 4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrøk med heile tal i teljar og nemnar.
- 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
- 7) Det er berre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf. § 25 tredje leden. Panterett som er teke med i oppdelingskravet gjev ikkje tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykkje frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påteikningar m.m.

Dato	Underskrifta til rekvirenten
27/10-08	Rosmari Blåsternes



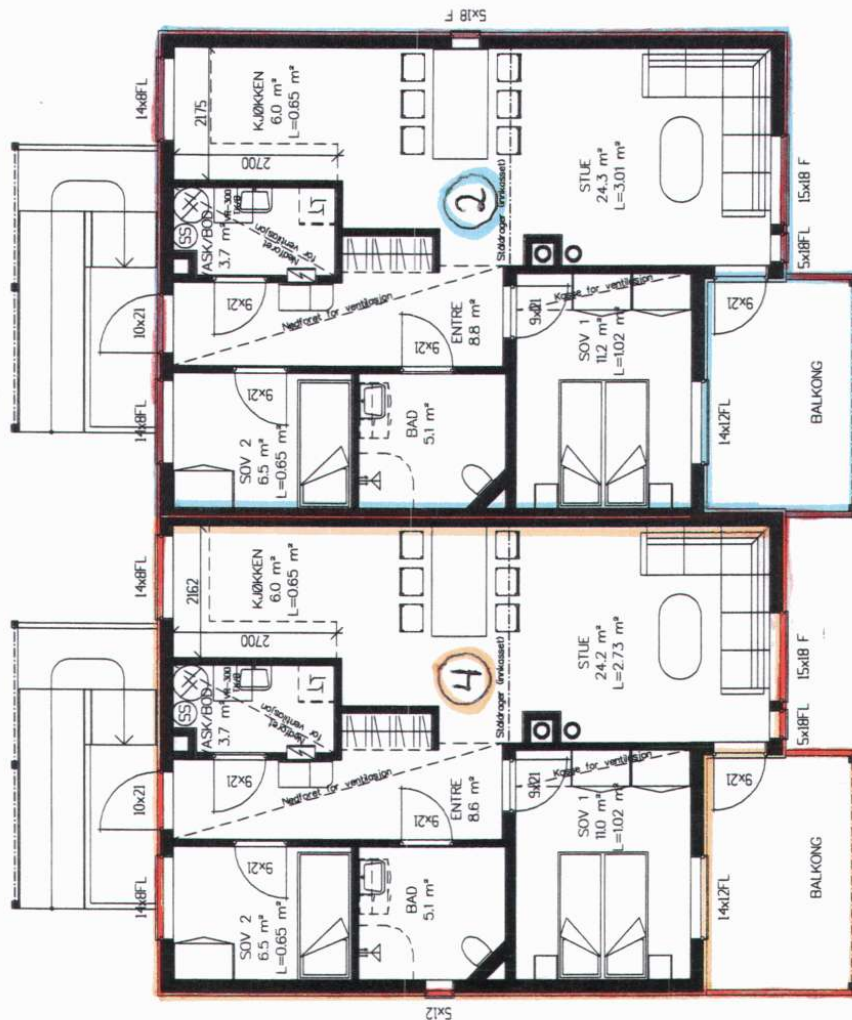
TINGSTOVETUNET
Seksjon 1 - 3
Stord kommune
Gnr. 37 Bnr. 102
1. etasje
Målestokk 1:100

2



③

TINGSTOVETUNET
Seksjon 2 - 4
Stord kommune
Gnr. 37 Bnr. 102
2. etasje
Målestokk 1:100



TINGSTOVETUNET

Seksjon 5 - 7
Stord kommune
Gnr. 37 Bnr. 102
1. etasje
Målestokk 1:100



4

TINGSTOVETUNET

Seksjon 6 - 8
Stord kommune
Gnr. 37 Bnr. 102
2. etasje
Målestokk 1:100

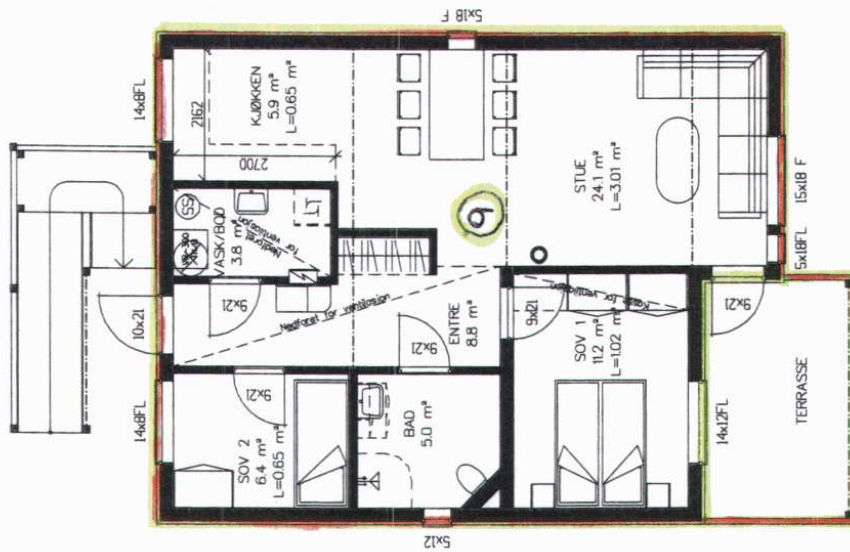
5



TINGSTOVETUNET

Seksjon 9
Stord kommune
Gnr. 37 Bnr. 102
1. etasje
Målestokk 1:100

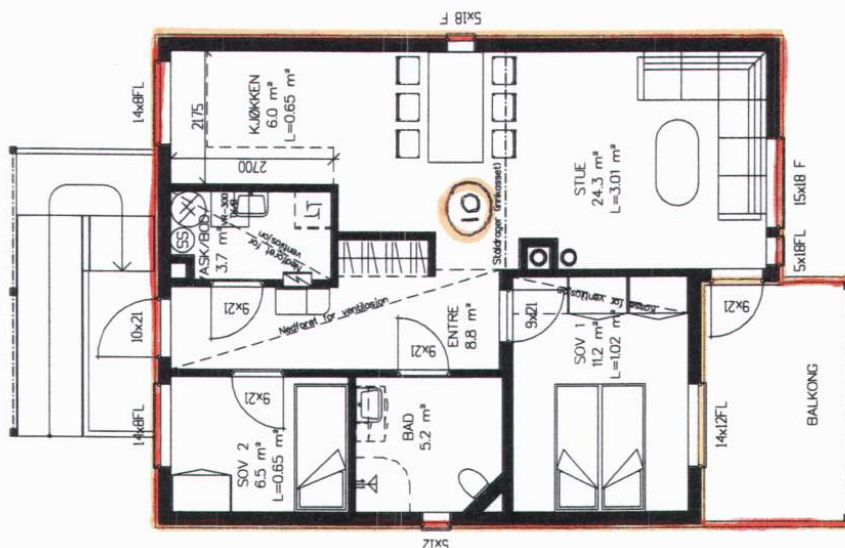
6



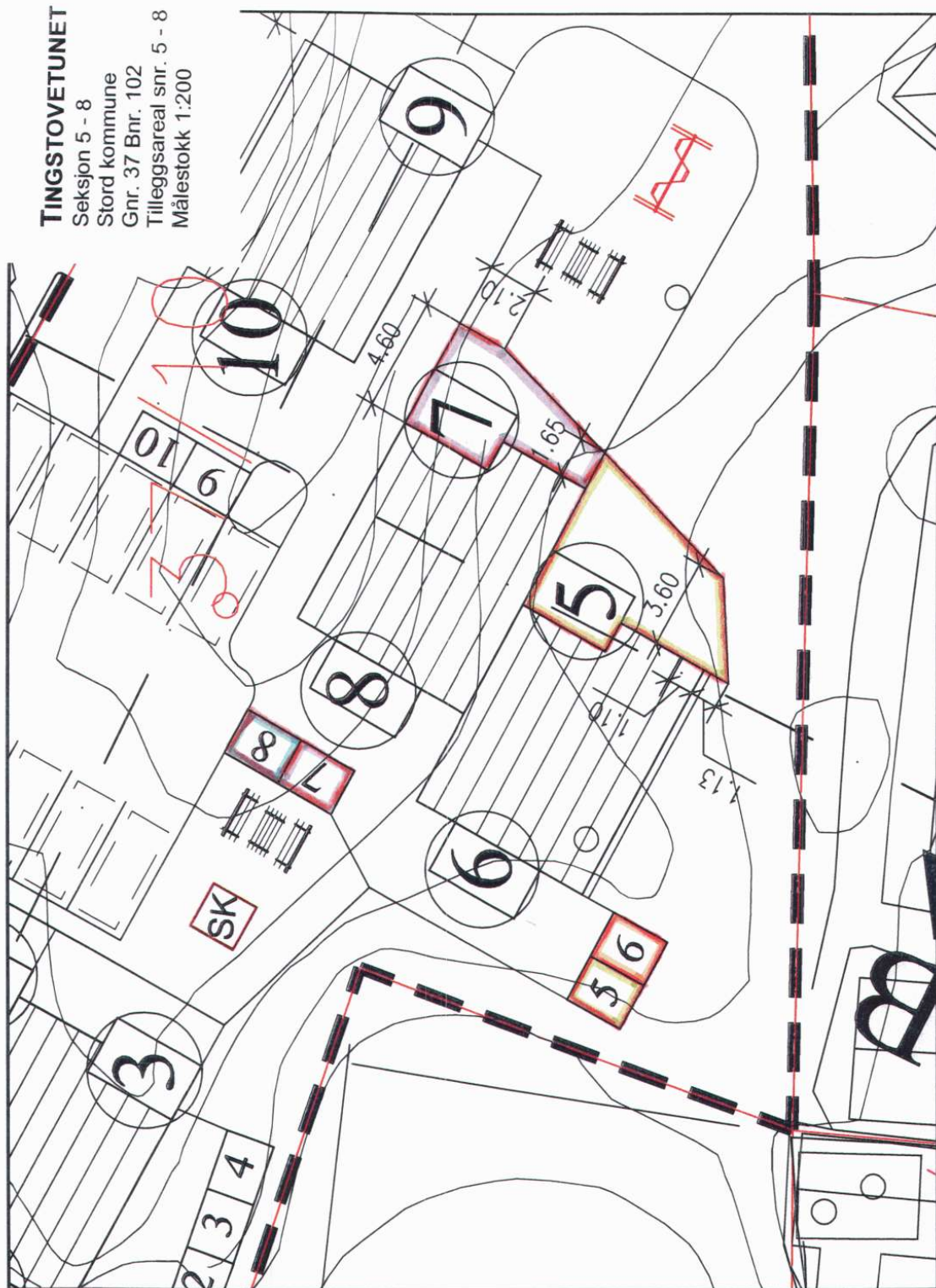
TINGSTOVETUNET

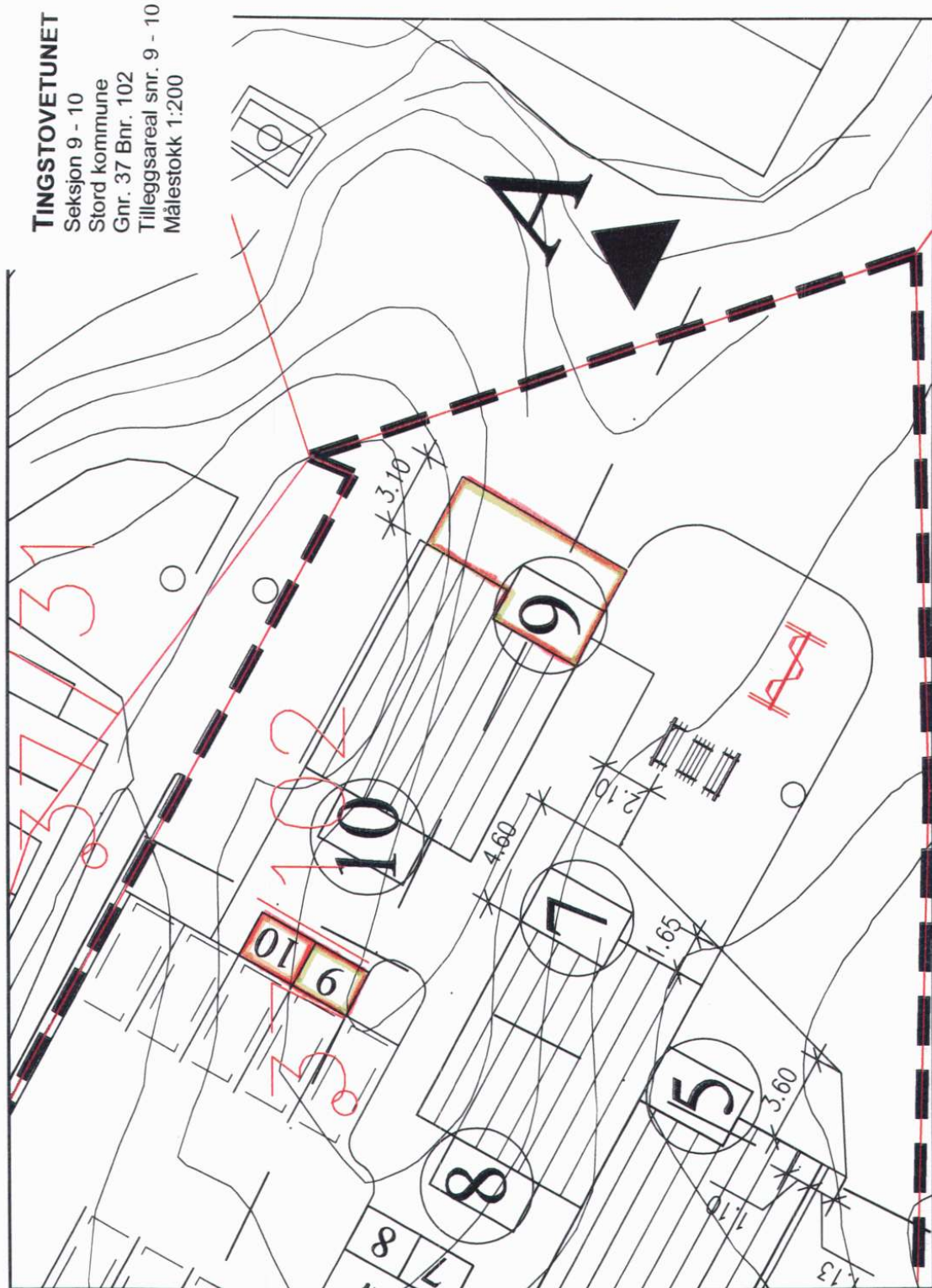
Seksjon 10
Stord kommune
Gnr. 37 Bnr. 102
2. etasje
Målestokk 1:100

⑦













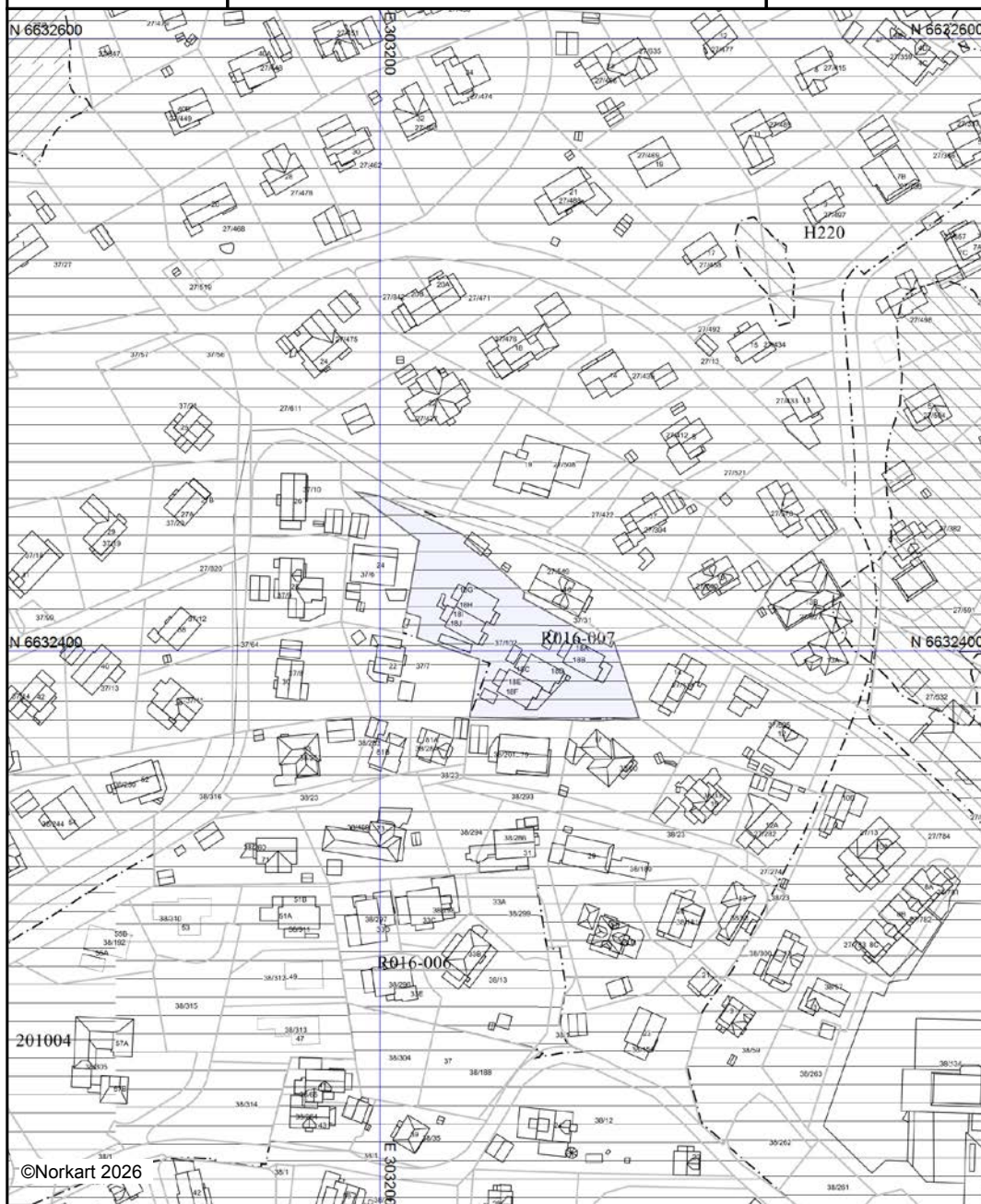
Stord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/102/0/5
Adresse: Lønningsåsen 18E
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunen sine kartbaser for området og innhold opplysninger om plansituasjonen for eiendomen og kringliggende område. Det vert teken atterhald om at det kan førekomme feil og manglar i kartet.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

 Bustader - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

 LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

 Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspenningsanlegg)

 Støysone - Gul sone etter T-1442

 Angittthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig

 Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

 Støysonegrense

 Angitt omsynsgrense

 Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Samleveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Småbåtlei - noverande

 Påskrift områdenamn

TEIKNFORKLARING

Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Fritidsbusetnad - noverande
	Fritidsbusetnad - framtidig
	Tenesteyting - noverande
	Tenesteyting - framtidig
	Fritids- og turistformål - framtidig
	Næringsbygninger - noverande
	Næringsbygninger - framtidig
	Idrettsanlegg - noverande
	Idrettsanlegg - framtidig
	Andre typar bygninger og anlegg - framtidig
	Kombinert bygge- og anleggsformål - noverande
	Kombinert bygge- og anleggsformål - framtidig

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

	Veg - noverande
	Hamn - noverande
	Hamn - framtidig
	Parkeringsplassar - noverande

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

	Grønnstruktur - noverande
	Naturområde - framtidig
	Frionråde - noverande
	Frionråde - framtidig
	Park - noverande
	Park - framtidig
	Kombinerte grønnstrukturformål - framtidig

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL2008 §11-7 NR.4)

	LNFR-areal, - noverande
	LNFR-areal, Spreidd bustad-, fritids- og næringsbygninger - noverande
	LNFR-areal, Spreidd bustad-, fritids- og næringsbygninger - framtidig
	LNFR-areal, Spreidd bustadbygninger - noverande
	LNFR-areal, Spreidd fritidsbusetnad - noverande
	LNFR-areal, Spreidd fritidsbusetnad - framtidig
	LNFR-areal, Spreidd næringsbygninger - framtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

	Småbåthamn - noverande
	Småbåthamn - framtidig
	Fiske - noverande
	Akvakultur - noverande
	Drikkevann - noverande
	Friluftsområde - noverande
	Friluftsområde - framtidig
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - noverande

Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

	H110 - Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	H130 - Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	H200 - Støysone - generalisert
	H210 - Støysone - Red sone iht. T-1442
	H220 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
	H350 - Faresone - Brann-/eksplosjonstare
	H370 - Faresone - Høgspenningsanlegg
	H410 - Infrastruktursone - Krav som gjeld infrastruktur
	H500 - Angitt omsynsone - "Funksjonell strandsone"
	H510 - Angitt omsynsone - Landbruk
	H530 - Angitt omsynsone - Friluftsliv
	H540 - Angitt omsynsone - Grønnstruktur
	H560 - Angitt omsynsone - Naturmiljø
	H570 - Angitt omsynsone - Kulturmiljø
	H710 - Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
	H720 - Bandlegging etter lov om naturvern - noverande
	H730 - Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
	H740 - Bandlegging etter andre lover - noverande
	H810 - Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
	Rxxx-xxx Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitt omsynsgrense
	Infrastrukturgrense
	Gjennomføringsgrense
	Bandlegginggrense noverande
	Detaljeringgrense
	Byggjeregrense
	Forbodsgrense langs sjø
	Strandlinje sjø
	Strandlinje i sjø og vassdrag
	Røyrgate
	Kraftledning

Felles for PBL 1985 og 2008

	Planen si avgrensning
	Grense for arealformål
	Fjernveg - noverande
	Fjernveg tunnel - noverande
	Fjernveg bru - noverande
	Hovudveg - noverande
	Hovudveg - framtidig
	Hovudveg bru - noverande
	Hovudveg bru - framtidig
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - noverande
	Samleveg tunnel - framtidig
	Samleveg bru - noverande
	Samleveg bru - framtidig
	Tilkomsveg - noverande
	Tilkomsveg tunnel - noverande
	Tilkomsveg bru - noverande
	Gang-/sykkelveg - noverande
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg bru - noverande
	Turveg/turdrag - noverande
	Turveg/turdrag - framtidig
	Turveg/turdrag tunnel - noverande
	Turveg/turdrag bru - noverande
	Skipsleid - noverande
	Småbåtleid - noverande

Forkortingar

B	Bustadområde	AK	Akvakultur
B/N	Bustad/næring	AFF	Akvakultur Fiske Ferdsl
FB	Fritidsbustad	F	Kast- og låssetingsplassar
BS	Barneskule	NF	Natur Friluftsområde
US	Ungdomsskule	FFNF	Fiske Ferdsl Natur Friluftsområde
K	Kyrkje	SB	Småbåthamn
G	Gravlund	OH	Offentleg hamn
H	Helse	OLH	Opplagshamn
ID	Idrettsanlegg (hestesport)	IH	Industrihamn
I	Industri	NV	Nedslagsfelt drikkevann
N	Naustområde	VV	Verna vassdrag
S	LNFR Spreidd Bustad Fritid Næring	LV	Landskapsvernområde
SK	Skytebane	SR	Sjøfuglreservat
MC	Motorcross	NR	Naturreservat

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar:

Kilde for basiskart: Norge Digitalt N1 / N20 / N50 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Dato for basiskart: 15.10.2010 Høgdegrunnlag: NN 1954 Ekvdistanse: 10 m (1:20000) / 20 m (1:50000)

Kartprodusent: Stord kommune

Kartmålestokk: [%MSTK%]

0 200 400 m



STORD KOMMUNE

Kommuneplan 2010 - 2021

Arealplan-ID:

122120090008

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Revisjon			
Vedtak planprogram:		26.11.2009	
1. gangs handsaming:		PS 11/11	16.03.2011
Offentleg ettersyn:	Frå: 31.03.2011	Til: 01.06.2011	
2. gangs handsaming:		PS 48/11	07.12.2011
Vedtak kommunestyret:			

SAKSNR	DATO	SIGN.

REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN LEIRVIK DEL V - LØNNINGSÅSEN
PlanID: R-016-000-03

- § 1. Det regulerte området på planen er vist med plangrense.
- § 2. Arealet innanfor plangrensa er regulert til:
- Byggeområde**
- Område for einebustader
 - Område for konsentrert busetnad
 - Område for forretning m.v.
 - Område for offentlege bygg
 - Område for erverv.
- Landbruksområde**
- Område for jord- og skogbruk
- Trafikkområde**
- Område for køyretrafikk
 - Område for gangveg/fortau
 - Kjørbar gangveg
 - Strok for turveg
- Friområde**
- Park, leikeareal
- Spesialområde**
- Kommunalteknisk anlegg
- Andre bestemmelser**
- Felles avkjørsle, parkering/garasjer
 - Felles areal (tun), sandkasse (sk) leik
- § 3. Desse føresegnene kjem i tillegg til Bygningsloven og dei gjeldande føresegner for Stord kommune. Bygningsrådet kan når særlege grunnar ligg føre, dispensera frå reguleringsføresegnene til planen.
- § 4. Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å oppretta private servituttar som strir i mot føresegnene.

BYGGEOMRÅDE

Fellesføresegner

- § 5. Eksisterande vegetasjon bør vernast.
- § 6. Ingen tomt må gjerdast inn (innhegnast) eller tilplantast slik at det kan verka sjenerande for nabo eller den ålmene ferdsel. Ubebygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming. Bygningsrådet kan gje påbod i kvart einskild høve.
- § 7. Høgde og utforming av gjerde (innhegning) og mur mot off. veg, skal godkjennast av bygningsrådet.
- § 8. Parkeringsplassar skal planleggjast og byggjast i samsvar med § 69 i Bygningsloven og stadfest vedtekt til § 69 pkt. 3 for Stord kommune.

Område for einebustader

- § 9. Området skal byggjast med open villamessig busetnad i samsvar med planen. Bygningane skal plasserast med møneretning som vist i planen.
- § 10. Bygningane skal ha saltak eller valma tak, takfall mellom 20-27°. Bygningsrådet kan godkjenna anna takvinkel for einskilde bustadgrupper.
- § 11. Tillat byggehøgde er ein etasje. Underetasje kan godkjennast der dette høver med terrenget.
- § 12. Einebustader som ikkje har del i felles garasje- og parkeringsanlegg skal i tillegg til garasje ha minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.
Garasje skal til vanleg førast opp som del av einebustaden. Frittliggjande garasje kan berre førast opp i ein etasje med grunnflate inntil 45m². Garasjen skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.

Frittliggjande garasje kan innafor bestemmelsene i byggeforskriftene oppførast i nabogrense, endeleg plassering skal fastsetjast av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal vera som vist på situasjonsplan som ligg ved byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje skal førast opp samstundes.

Når tilhøva tilseier det, skal bygningsrådet godkjenna oppføring av frittliggjande garasje utanfor byggegrense mot veg.
- § 13. Garasjen skal oppførast som fellesgarasje der planen syner dette. Fellesgarasjar skal utformast einskapleg.
- § 14. Ved utfylling av bustader i eksisterande bustadområde skal det så lang råd er innpassat sams tilkomstveg for eksisterande og planlagte bustader. Utnyttingsgrad er maks. 0,15.

Område for konsentrert busetnad

- § 15. Området skal byggjast ut med konsentrert busetnad. Største utnyttingsgrad skal vera $U = 0,25$.
- § 16. Det skal arbeidast ut utbyggingsplanar for områder med naturleg samanheng som syner: Terrenghandsaming og tilplanting, gangvegar, leikeplassar og sandkasser, avkjørsler, garasjeplassering, parkeringsplasser, tørkeplasser, plass for avfallspann m.v.
Det skal vera minst ein sandkasseleikeplass for kvar 20. husvære.

Tillatte byggjehøgder er oppgitt på reguleringsplanen. Sokkelhøgde skal påførast planen.

Område for forretning m.v.

- § 17. Området kan nyttast til nærbutikk og andre servicetiltak. Bygningsrådet avgjer i kvart einskildt høve dei tiltak og funksjonar som kan innpassast i området.
- § 18. Tillatt byggjehøgde er 2 etasjar og/eller 7m til gesims. Bygningsrådet kan vedta at 2. etasje vert nytta til bustad. Dersom bygningen ikkje skal oppførast i full høgde med ein gong, skal byggemeldinga likevel visa bygget med tillatte høgde og dimensjonerast i samsvar med dette.
- § 19. Opplagsplassar og skjemmaende tekniske anlegg må ein så langt råd er unngå. Desse bør i alle høve skjermast av bygningsdelar, murar eller gjerde etter påbod og retningslinjer frå bygningsrådet.

Område for offentlege bygg og anlegg

- § 20. Dei offentlege områda syd i planen skal nyttast til barneskule og yrkesskule.
Det offentlege område nord i planen skal nyttast til offentlege bygg, deriblandt aldersbustader.
Det offentlege område sentralt i planen kan nyttast til omsorgsbustadar med tilhøyrande funksjonar.
For det offentlege område sentralt i planen gjeld følgjande krav til høgde og utnytting: Maksimal tillatt utnytting er sett til 47%, forutsett at krav til storleik og kvalitet på uteoppfallsareal i tråd med gjeldande kommuneplan er ivareteke. Maksimal gesimshøgde = 4,5 meter, og maksimal mønehøgde = 6,5 meter, begge målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal byggjehøgde skal uansett ikkje overstige kote +62,5.
- § 21. Bygningsrådet avgjer høgde og utforming av bygg og/eller anlegg.
Bygningsrådet avgjer tal på biloppstillingsplassar.

LANDBRUKSOMRÅDE

- § 22. Området skal nyttast til jord- og skogbruk.

TRAFIKKOMRÅDE

- § 23. Offentleg kjørevege skal ha reguleringsbreidde og kurvatur som vist i planen. Mindre endringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer dette ønskeleg.
- § 24. Gangveggar skal gjennomførast som vist i planen. Den detaljerte utforminga av turstrok må fastsetjast i samband med utarbeiding av byggeplanane og teknisk plan.
Turstrok skal ha ei opparbeidingsbreidde på 2m.
- § 25. Kjøretilkomst, felles avkjørsel og biloppstillingsplasser/garasjer skal utførast som vist i planen, men bygningsrådet vil kunna godkjenna formålstenelege justeringar ved utarbeiding av byggeplanar.
- 25a. For ny busetnad gjeld at siktretkantane til ei kvar tid skal vera rydda for sikthindringar som planter o.l.

FRIOMRÅDE

- § 26. Friområder skal opparbeidast etter særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

I friområda kan bygningsrådet godkjenna ført opp bygning eller felles leikeanlegg i naturleg samanheng med bruken av friområde, og når dette etter bygningsrådet si meining ikkje vil vera til hinder for bruk av arealet som friområde.

SPEŠIALOMRÅDE

- § 26. Områda skal nyttast til kommunaltekniske anlegg som trafostasjon.

ANDRE BESTEMMELSER

- § 28. Dei viste fellesområda (tun) skal nyttast til leik og fritidsaktiviteter.
Opparbeiding og vedlikehald vert pålagt dei einskilde bustadgrender.
Bygningsrådet kan godkjenna oppføring av bygg og leikeapparat som har naturleg tilknytning til bruken av tuna.
- § 29. Fellesområda (tun) skal ikkje nyttast til parkering. Leikeareala bør skjermast mot trafikkområda.
Bygningsrådet kan gje påbod i kvart einskild høve.

Teknisk Etat, Stord kommune 27.10.81

Revidert i samsvar med bygningsrådet sitt vedtak sak 508/81.

Stadfest av Fylkesmannen i Hordaland 11.05.1982

Rev. Omega Areal AS 24.03.2020
Rev. Omega Areal AS 05.05.2020/ RBO 27.05.2020
Endringsvedtak PUT sak 32/20, datert 24.06.2020 (gjeld føresegn §20)

Anne Randi Naurstad

Anne Randi Naurstad
Einingsleiar



Vedlegg 1

Føresegner og retningslinjer for kommuneplanen 2010–2021. (Vedtekne av kommunestyret 15.12.2011, sak PS 77/11.)

FORKLARINGAR:

Kommuneplanen sin arealdel fastset framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og planskildding med konsekvensutgreiing med risiko og sårbarheitsanalyse. Kommuneplanen skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som viser bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgivnader. Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering. (Pbl §§ 12-2 og 12-3)

Områderegulering skal utarbeidast av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen finn det naudsynt for å gje meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken. Områderegulering er i utgangspunktet ei kommunal oppgåve, men kommunen kan likevel overlata til andre mynde eller private å utarbeida forslag til områderegulering.

Detaljregulering vert nytta for å følgja opp, konkretisera og detaljera overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeida detaljregulering.

Konsekvensutgreiing er ei utgreiing som skal sikra at det vert teke omsyn til miljø og samfunn under førebuinga av planar, og når det vert teke stilling til om, og eventuelt på kva vilkår planen kan gjennomførast. Det er krav om konsekvensutgreiing for kommuneplanar og for reguleringsplanar som kan ha vesentlege verknader for miljø og samfunn

Risiko- og sårbarheitsanalysar (ROS) skal visa alle risiko- og sårbarheitsforhold innanfor og utanfor planområdet som har betydning for om eit område er eigna til utbyggingsføremål, visa eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging og visa eventuelle avbøtande tiltak som må gjennomførast for at ei utbygging kan skje. Ved utarbeiding av planar for utbygging skal det alltid gjennomførast ROS-analyse for planområdet. Kommunestyret har vedteke kriteri for kva som er akseptabel risiko ved ulike hendingar. [akseptkriteri]

Universell utforming vil seia at produkt, byggverk og uteområde skal vera utforma slik at dei kan brukast av flest mogeleg på ein likestilt måte. Utforminga skal vera brukbar for flest mogeleg og hovudløysingane skal kunna brukast av alle som har tilgang til byggverk og/eller uteareal. Teknisk forskrift (TEK) sine krav til universell utforming av uteareal, plassering av byggverk, planløysing og bygningsdelar i byggverk skal liggja til grunn for planlegging, prosjektering og utføring.

% BYA (prosent bygd areal) er forholdet mellom bygd areal og tomtearealet og er det arealet i prosent av tomte som bygningar, overbygde opne areal og konstruksjonar over bakken opptek av terrenget. Nødvendige parkeringsareal inngår i berekninga av bygd areal. (TEK kap.5)

MUA, minste uteopphaldsareal i m², er dei delane av tomte som er eigna til leik og opphald og som ikkje er bygd på eller avsett til køyring og parkering. Heile eller deler av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som del av uteopphaldsarealet. (TEK kap.5)

1. GENERELLE FØRESEGNER (PBL § 11-9)

- § 1.1 For område avsett til bygg og anlegg etter § 11-7 nr.1 er det krav om reguleringsplan før det kan gjevast løyve til tiltak etter pbl §§ 20 – 1, 2 og 3. (pbl § 11-9 pkt.1)
- § 1.2 For områda B 11, T 11, I 11 og B1 (Heiane sør og 46/1, Horneland), B12 og B13 (Hystad og Hystad vest) og B10 – 14, B16, og ID15 (Tyse, Tyse – Vestlio, Tyse – Ørehaug og Tyse – hestesportsenter) skal det liggja føre områderegulering før detaljregulering kan vedtakast.
- § 1.3 Alle reguleringsplanar skal sendast Hordaland fylkeskommune for fråsegn, jf kulturminnelova § 9.
- § 1.4 Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljø dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å

- ivareta dette gjennom planforslag og plantiltak (pbl § 11-9 nr.7)
- § 1.5 Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka (pbl § 11-9 nr.6)
- § 1.6 Verneverdige einskilddbygningar og kulturmiljø og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogeleg grad takast vare på som bruksressursar og verta sett i stand (pbl § 11-9 nr.7)
- § 1.7 Det skal leggjast vekt på god stad- og landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg. Omsynet til landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretakast (pbl § 11-9 nr.6 og 7)
- § 1.8 Ved all planlegging og områdedisponeringar som omfattar sjøareal skal desse så tidleg som mogeleg verta lagt fram for Bergen

Sjøfartsmuseum for uttale via Hordaland fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern og museum.

- § 1.9 Ved utbygging/ fortetting og ved utbygging i LNF – spreidd område skal det takast omsyn til eksisterande bygningar, anna kulturmiljø og landskap. (pbl § 11-9 nr.7)
- § 1.10 Ved tiltak i område der det ikkje ligg føre plankrav, skal regional kulturminneforvaltning ha saka til vurdering før vedtak vert fatta.

RETNINGSLINE:

Kommunen sin startpakke for reguleringsplanar skal brukast ved oppstart, utarbeiding og handsaming av reguleringsplanar.

TILHØVE TIL EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR OG KOMMUNEDELPLANAR:

- § 1.11 Ved fortetting, påbygg, tilbygg og bygging av garasjar på eksisterande bustadtomtar innanfor område som er omfatta av reguleringsplanar som framleis skal gjelda vert fastsett grad av utnytting i desse reguleringsplanane endra til prosent bygd areal maks 30% -BYA og maks bygd areal på garasje til maks 50 m² -BYA. Ved fortetting i desse områda gjeld elles kommuneplanen sine føresegnar. I lista over reguleringsplanar som framleis skal gjelda er desse reguleringsplanane merka særskilt. (pbl § 11-9 nr.5)

RETNINGSLINE:

Reguleringsplanar som framleis skal gjelda er lista opp i vedlegg A og vist med omsynssone, planomriss og planidentitet på plankartet. Kommuneplanen og føresegnene til denne gjeld likevel framfor eldre gjeldande reguleringsplanar og kommunedelplanar når desse er i strid med kommuneplanen og føresegnene til denne.

- § 1.12 Rammeplan for avkjørslar for riks- og fylkesveggar i Region Vest skal leggjast til grunn for søknader om avkjørslar og byggegrenser.

UTBYGGINGSAVTALAR, HEIMEL I PBL KAP. 17

- § 1.13 Etter kap.17 i pbl kan det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneigar/ utbyggjar om privat utbygging av eit område med plikt og rettar for begge partar. Avtalen kan gjelda tilhøve som det er gjeve føresegnar om i arealdelen til kommuneplanen eller reguleringsplan og elles regulerer dei tilhøva som går fram av pbl § 17-3. Avtalen skal sikra at utbygging av område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskje og intensjonar slik dei er nedfelt i kommuneplanen eller reguleringsplan.
- § 1.14 Normalt skal det inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggings saker med 20 eller fleire bustadeiningar eller der utbyggingsarealet er større enn 10 daa. Det kan og verta aktuelt å krevja at det skal inngåast avtaler for mindre prosjekt. Det skal alltid vurderast om det skal inngåast utbyggingsavtale der det er fastsett rekkjefølgjekrav i kommuneplanen, kommunedelplan eller reguleringsplan for gjennomføring av ekstern infrastruktur.
- § 1.15 Inngått utbyggingsavtale kan gå ut på at grunneigar eller utbyggjar skal sørgja for, eller heilt eller delvis kosta tiltak som er nødvendige for gjennomføringa av planvedtak. Kostnadene som vert belasta utbyggjar eller grunneigar må stå i rimeleg høve til utbygginga sin art og omfang, den belastninga den aktuelle utbygginga påfører kommunen og kommunen sitt bidrag og forpliktingar til gjennomføring av avtalen.
- § 1.16 Kommunen sine krav til innhald i utbyggingsavtale skal avklarast så tidleg som mogleg. Bindande avtale kan ikkje gjerast før det er

vedteke reguleringsplan for området. Avtalen skal godkjennast av kommunestyret og dette kan tidlegast gjerast i same møtet som reguleringsplanen vert godkjent.

KLIMA OG ENERGI (PBL § 11-9 NR.3)

- § 1.17 Ved alle nye byggeområde skal det leggjast til rette for bruk av vassboren varme eller biogass.
- § 1.18 Alle reguleringsplanar og byggesøknader skal dokumentera at Teknisk forskrift sine krav om energi kan oppfyllest. Ved utarbeiding av reguleringsplanar for nye byggeområde skal det visast korleis det er teke omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind, kaldras m.m og korleis utbygginga fremjar lågt samla energibruk. Resirkulering av avlaupsvatn og miljøvenlege energiløysingar skal også takast omsyn til.

KRAV TIL GJENNOMFØRING AV INFRASTRUKTURTILTAK (PBL § 11-9 NR.4)

- § 1.19 Kommunen kan krevja at tiltak ikkje vert teke i bruk før det er etablert tekniske anlegg og samfunnstjenester som vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning, trafikkssikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande, helse- og sosialtjenester, barnehagar, skular, idrettsanlegg, friområde og leikeplassar.

RISIKO OG SÅRBARHEIT (PBL § 4.3)

- § 1.20 Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse for å avdekke eventuelle område med fare, risiko eller sårbarheit innanfor og utanfor planområdet. Dersom det er naudsynt med risikoreduserande tiltak skal gjennomføring sikrast gjennom krav i føresegnene.

LEIKE-, UTE- OG OPPHALDSAREAL (PBL § 11-9 NR.5)

- § 1.21 I eksisterande og planlagde område for bustader skal det vera uteareal til leike- og opphaldsareal for born og vaksne. Areal skal vera solrike, ha trafikkssikker tilkomst, vera universelt utforma og ikkje liggja inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde.
- § 1.22 I område for frittliggjande småhus skal kvar bueining over 60 m² ha minimum 150 m² uteoppahldsareal (MUA) på bakken. For kvar bueining under 60 m² er kravet 50 m².
- § 1.23 I området for konsentrert småhus skal kvar bueining over 60 m² ha minimum 50 m² uteoppahldsareal på bakken. For kvar bueining under 60 m² er kravet 25 m².
- § 1.24 I sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg skal det vera minimum 15 m² felles uteoppahldsareal på bakken for kvar bueining og minimum 6 m² private areal. Private areal kan vera ikkje overbygd del av terrassar, takterassar, balkongar, altanar og liknande.
- § 1.25 Innanfor 50 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til sandkasseleikeplass på minimum 150 m². Leikeplassen skal vera universelt utforma og innehalda minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker.
- § 1.26 Innanfor 150 m frå bustaden skal det i tillegg vera godt eigna areal til nærleikeplass på minimum 1000 m². Nærleikeplassen skal minimum innehalda 2 leikeapparat, sandkasse, bord, benker og ballfelt på min. 20 x 30 m med oppsett mål 2 x 5 m.
- § 1.27 Innanfor 500 m frå bustaden skal det i tillegg vera grendelegeplass på minimum 3000 m². Grendelegeplassen skal innehalda ballfelt på 40 x 60 m med oppsett mål 2 x 5 m.
- § 1.28 I område der krav til fellesareal kan vera vanskeleg å oppfylle, kan det gjerast avtale om frikjøp. Frikjøpsbeløpet vert fastsett av kommunestyret og frikjøpsmidlane skal nyttast til opparbeiding eller oppgradering av offentlege areal i nærleiken til byggeområdet.

SKILT OG REKLAME (PBL §11-9 NR.5)

- § 1.29 Skilt og reklameinnretningar skal utførast på ein måte som etter kommunen si vurdering tilfredsstillar rimelege omsyn til estetikk både i seg sjølv og i høve til omgivingane. Skilt skal vera samstemte med fasaden på bygget dei er plasserte på. Bygningen sine fargar og hovudoppdeling av fasaden skal respekterast.
- § 1.30 Skilt- og reklameinnretningar skal tilfredsstillast krava til mekanisk påkjenning og dei skal vedlikehaldast. Grafitti og lause plakatrestar skal straks fjernast. Lysarrangement som ikkje fungerer fullt ut skal sløkkjast inntil vedlikehald er utført. Skilt- og reklameinnretningar som ikkje lenger har nokon funksjon skal straks fjernast.
- § 1.31 Skilt- og reklameinnretningar som ikkje er direkte knytt til verksemda/ene som vert driven på eigedomen vert ikkje tillatne.
- § 1.32 Innan heile kommunen må skilt eller reklameinnretningar over 0,5 m² ikkje setjast opp utan at kommunen etter søknad har gjeve løyve. Løyve kan berre gjevast inntil vidare eller for eit avgrensa tidsrom. Kommunen kan krevja søknad og for mindre skilt/ reklame.
- § 1.33 Skilt og reklameinnretning på laus fot skal ikkje vera til hinder for ferdsel eller til fare for fotgjengarar, syklistar, synshemma, rørslehemma eller andre.
- § 1.34 I ope naturlandskap, kulturlandskap, parkar og friområde er det ikkje tillate å føra opp frittstående reklameskilt.
- § 1.35 Innanfor verneverdige bygningsmiljø er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar som ikkje er tilpassa karakteren i området.
- § 1.36 I reine bustadområde er det ikkje tillate å føra opp skilt og reklameinnretningar.
- § 1.37 Arenareklame som er orientert inn mot sjølve arenaen er ikkje omfatta av føresegnene.
- § 1.38 Skilt og reklameinnretningar skal vera underordna og tilpassa bygget og ta omsyn til nabobygg. Det skal takast omsyn til arkitektonisk utforming, proporsjonar, fasadeinndeling, materialbruk og fargar.
- § 1.39 Skilt og reklameinnretningar skal ikkje vera samanhengande over heile bygningsfasaden.
- § 1.40 Skilt og reklameinnretningar skal ikkje plasserast på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesimsar utforma som lysande kassar vert ikkje tillate.
- § 1.41 For kvar verksemd vert det ikkje tillate meir enn eit uthengsskilt og eit veggskilt. For bygningar som inneheld fleire verksemder skal det utarbeidast ein samla skiltplan.
- § 1.42 Skilt kan lyssetjast, men då på ein slik måte at naboar, trafikantar og fasaden ikkje vert skadelidande. Lyskassar vert berre tillatne dersom dei høver inn arkitektonisk og lyskassane er utforma med lukka front og sider slik at berre tekst eller symbol gjev lys.
- § 1.43 Uthengsskilt skal av omsyn til sikt og ferdsel plasserast tilstrekkeleg høgt på fasaden. Slike skilt skal maksimalt stikka 1,0 m ut frå fasaden og storleiken skal ikkje vera over 0,5 m².
- § 1.44 Markiser skal avgrensast til vindaugsopningar og skal vera tilpassa bygningen si arkitektoniske utforming og fargebruk.

PARKERING: (PBL § 11-9 NR.5)

- § 1.45 Tabellen viser parkeringskrava som gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av søknader om løyve til tiltak. Parkeringsdekning må dokumenterast ved alle søknader om løyve til tiltak etter § 20-1 bokstav a, b, d, e, g, j og l.

Verksemd/ føremål	Eining	Krav til bilparkering	Krav til sykkelparkering
Frittliggjande småhus	Bueining over 90 m ²	2 pl	2 pl
Frittliggjande småhus	Bueining 60 - 90 m ²	1,5 pl	2 pl
Frittliggjande småhus	Bueining under 60 m ²	1,0 pl	1 pl
Konsentrert småhus	Bueining over 90 m ²	1,5 pl	2 pl
Konsentrert småhus	Bueining 60 – 90 m ²	1,0 pl	2 pl
Konsentrerte småhus	Bueining under 60 m ²	0,5 pl	1 pl
Bustadblokker og bustader i kombinerte bygg innanfor sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg	Bueining over 90 m ²	1,5 pl	1,5 pl
Bustadblokker og kombinerte bygg	Bueining 60 – 90 m ²	1,0 pl	1,5 pl
Bustadblokker og kombinerte bygg	Bueining under 60 m ²	0,5 pl	1 pl
Fritidsbustad	Eining	1,0 pl	2 pl
Forretning	Pr.50 m ² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Kontor	Pr. 50 m ² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Industri og lager	Pr. 100 m ² BRA	0,5 pl	0,2 pl
Småbåtanlegg med inntil 20 båtplassar	Pr. båtplass	0,4 pl	0,3 pl
Småbåtanlegg med over 20 båtplassar	Pr. båtplass	0,3 pl	0,3 pl
Hotell/ overnatting	Pr. gjesterom Pr.tilsett	0,6 pl 0,5 pl	0,5 pl
Treningssenter	Pr.50 m ² BRA	1,0 pl	0,5 pl
Skular og barnehagar	Pr. tilsett	0,8 pl	1,0 pl
Idrettsanlegg			
Helseinstitusjonar	Pr. tilsett Pr.seng	0,8 pl 0,2 pl	1,0 pl

- § 1.46 20 % av parkeringsplassane som vert kravd for gjennomføring av bustadprosjekt skal opparbeidast som gjesteparkeringsplassar.
- § 1.47 Minimum 5% av parkeringsplassane skal reserverast rørsle-hemma. Plassane skal plasserast nær hovudinngang og ved byggesøknad skal det dokumenterast at krava i Teknisk forskrift § 8-9 er oppfylt.
- § 1.48 Ved alle utbyggingar som krev meir enn 20 parkeringsplassar skal minimum 1 av parkeringsplassane leggjast til rette for bruk av el-bil.
- § 1.49 For større idrettsanlegg og messeområde skal det utarbeidast parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande kapasitet og løysing for parkering av bilar, el-bilar og sykklar.
- § 1.50 Parkering i tilknytning til utbygging i Leirvik og Sagvåg skal i hovudsak leggjast i bygg, under bakken eller i bakkant, og ikkje langs gatefasaden.
- § 1.51 Ved utbygging i sentrumskjernen i Leirvik og Sagvåg kan utbyggjar kjøpa seg heilt eller delvis fri frå kravet om parkering for nye forretnings- og kontorareal. Frikjøpsbeløpet vert fastsett av kommune-styret og frikjøpsmidlane skal nyttast til opparbeiding av offentlege parkeringsplassar.

UNIVERSELL UTFORMING:(PBL § 11-9 NR.5)

- § 1.52 Bygningar, anlegg og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av innbyggjarane som mogeleg. Reguleringsplanar og byggesøknader skal dokumentera at Teknisk forskrift sine krav til tilgjengeleg buening og universell utforming kan oppfyllest.
- § 1.53 Stord kommune sine rettleiarar for universell utforming av publikumsbygg og for føringsliner i sentrum skal ligga til grunn ved gjennomføring av alle kommunale byggeprosjekt.

ESTETIKK: (PBL § 11-9 NR.6)

- § 1.54 I alle plan- og byggesaker skal det liggja føre ei utgreiing av tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknad. Det skal leggjast vekt på å bevare åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten. Det skal leggjast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.
- § 1.55 Ved fortetting i eksisterande område skal nye hus forhalda seg til nabohusa, terrenget og landskapet og som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.
- § 1.56 Ved alle byggesaker skal det liggja føre utomhusplan som skal visa eksisterande og planlagt terreng, korleis uteareala skal opparbeidast, evt. murar, gjerde, levegger, avkjørsel, oppstillingsplassar for bilar og sykklar, stigningstilhøve på interne vegar.

2. FØRESEGNAR TIL AREALFØREMÅLA ETTER § 11-7 NR.1 (PBL § 11-10)

BYGNINGAR OG ANLEGG FOR BUSTADBYGG

- § 2.1 I eksisterande bebygde område avsett til byggeområde for bustader og med eller utan reguleringsplan kan det fortettast med inntil to tomter og med inntil to bueningar på kvar tomt, og gjevast løyve til tilbygg, påbygg, ombyggingar og garasjar utan at det vert sett krav om reguleringsplan eller reguleringsendring dersom følgjande vilkår er oppfylt: (pbl § 11-10 nr.1)
- Minimum tomtestorleik 500 m²
 - Maks 30%-BYA
 - Maks 200 m²-BYA i tillegg til garasje på maks 50 m² – BYA
 - Garasje maks BRA 70 m²
 - Kommuneplanen sine krav til minste uteoppfallsareal (MUA) er oppfylt
 - Kommuneplanen sine krav til parkering er oppfylt
 - Kommuneplanen sine krav til estetikk er oppfylt
 - Maks 2 bueningar på kvar tomt
 - Veg-, vass- og avlaupsanlegga har tilstrekkeleg standard og kapasitet
- § 2.2 Reguleringsplanar for bustadområde skal innehalda rekkjefølgjekrav som sikrar at leikeplassar og fellesareal, trafikkisikre tilkomst m.m er opparbeidde og ferdigstilte før det vert gjeve

bruksløyve for bustader. (pbl § 11-9 nr.4)

BYGNINGAR OG ANLEGG FOR FRITIDSBYGG

- § 2.3 Følgjande tomter i Dålfjorden kan byggjast ut utan krav om reguleringsplan: Gnr/bnr 59/79, 59/81, 59/84, 59/85, 59/86, 59/117, og 59/119. Det kan maks byggjast ei hytte med ei buening på kvar tomt med maks BYA 80 m², maks BRA 110 m², maks gesimshøgde 3,5 m og maks mønehøgde 6,0 m. (pbl § 11-10 nr.1)

ANDRE TYPAR BYGNINGAR OG ANLEGG (MASSEDEPONI)

- § 2.4 For område avsett til masseuttak og massedeponi skal det utarbeidast reguleringsplan før områda kan takast i bruk. Reguleringsplanen skal setja krav om driftsplan som skal regulera kva typar massar som kan deponerast, korleis drifta skal skje, kor lenge området kan vera i bruk til massedeponi og korleis området skal sjå ut etter uttak/deponiet er avslutta. (pbl § 11-9 nr.1)

3. FØRESEGNER TIL AREALFØREMÅLA ETTER § 11-7 NR.5 (PBL § 11-11)

- § 3.1 I LNF- områda er tiltak i samband med stadbunden næring tillate. Nye landbruksbygg inklusiv våningshus skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det kan tillatast å byggja bustadhus nr. 2 på garden utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11 nr.2)
- § 3.2 Ved plassering av nye landbruksbygg inklusive våningshus og bustad nr. 2 på garden skal det takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden. Nye bygningar og konstruksjonar skal gjevast ei god plassering i høve til tun, vegetasjon og landskapsbilete. (pbl § 11-11 nr.2)
- § 3.3 Innfor 100- metersbeltet frå sjø og vassdrag er det tillate med nødvendige bygningar, landbruksgjerd, leskur eller andre tiltak som er nødvendige for landbruksdrifta utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11 nr.4)
- § 3.4 I LNF – spreidd kan det gjevast løyve til frådelling og bygging av nye bustader, fritidsbustader og naust og tilbygg, påbygg og ombyggingar utan krav om reguleringsplan dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. LNF-spreidd områda er lista opp i vedlegg B med tal på kor mange bustader som kan byggjast ut i perioden. I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustad-, fritidsbustad- og nausteidomane som er lista opp i vedlegg C status som LNF-spreidd der tilbygg, påbygg, ombyggingar, garasjar og boder er tillate utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon dersom vilkåra som er lista opp under er oppfylt. Tiltak på eller nær Sefrak-registrerte bygg som er eldre enn 1850 og alle tiltak på dei opplista fritidsbustad- og nausteidomane i vedlegg C skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering.
- Tomtar for bustad- og fritidshus skal vera mellom 500 og 1000 m²
 - Maks 30%-BYA
 - Maks 200 m²-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA og maks 70 m² BRA
 - Maks 2 bueiningar på kvar bustadeigedom
- Fritidsbustader skal ha maks 80 m²-BYA, maks 110 m² BRA maks gesimshøgde 3,5 m og maks mønehøgde 6,0 m
- Kommuneplanen sine krav om min MUA
- Kommuneplanen sine krav om parkering
- Kommuneplanen sine krav om estetikk
- Tilbygg eller påbygg på eksisterande bustadar og fritidsbustadar innanfor 100 – metersbeltet skal ikkje koma nærare sjøen enn eksisterande bygg.
- Gjennomføring av tiltak innanfor 100 – metersbeltet skal ikkje gjera allmenn ferdsel langs strandsona vanskelegare
- Naust skal ha maks 40 m² grunnflate, ha saltak med takvinkel 35 – 45 grader, vera i maks 1 etasje, ha maksimal mønehøgde 5,0 m over lågast terreng under bygget, ha knappe takutsikk, ikkje ha takvindaug, terrassar, balkongar, ark, karnapp eller større vindaug. Fargebruk og materialbruk i murar, kledning og tak skal vera som for tradisjonell naust. Naust skal berre brukast til tradisjonell bruk, ikkje til varig opphald. (pbl § 11-11 nr.2)
- § 3.5 I framkant av naust kan det tillatast oppført kai/ brygge eller båt-opptrekk på følgjande vilkår:
- Breidda skal ikkje overstiga breidda på naustet med tillegg av 1 m på kvar side
 - Kai-/ bryggefronten skal ikkje ha større avstand frå naustet enn 2 meter (pbl § 11-11 nr.2)
- § 3.6 I forlenging av kai/ brygge kan det tillatast utlagt flytebrygge på inntil 15 m² med maks lengde 7 m og maks breidde 3 m. I tilknytning til flytebrygga kan det tillatast 1 landgang med lengde inntil 4 m og breidde inntil 1 m. (pbl § 11-11 nr.2)
- § 3.6 Oppføring av nye naust eller gjennomføring av tiltak på eksisterande naust skal ikkje gjera allmenn ferdsel vanskelegare og det er ikkje tillate å oppføra terrassar/ plattingar/ utegolv, levegger, gjerde, utepeisar eller liknande. (pbl § 11-11 nr.2)

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG ETTER § 11-7 NR.6

- § 4.1 Innfor 100 – metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområda som er opne for ålmenta tillate med miljøvennlege anlegg og innretningar for bading, opphald, tilkomst, bruk og drift, herunder toalettanlegg og mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan. (pbl § 11-11)
- § 4.2 For område langs vassdrag nærare enn 50 m frå strandlina målt ved høgste vanlege flaumvasstand er det forbode med andre tiltak etter Pbl § 1-6 første ledd enn fasadeendringar. Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta ålmenne friluftsinteresser og landbruk og som føreset kryssing av eller tilkomst til og langs vassdraga er unnateke forbodet. Annan avstand enn 50 m kan fastsetjast gjennom reguleringsplan dersom det vert dokumentert at omsynet til natur-, kultur- og friluftsinteressene vert ivareteke. (pbl § 11-11)
- § 4.3 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 m frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særlege verneverdige kultur- og sjøbruksmiljø (pbl § 11-11)
- § 4.4 Akvakulturanlegg (AK) skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 m frå land og anlegga skal ikkje hindra eller sperra tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. (pbl § 11-11)
- § 4.5 Akvakultur-Fiske-Ferdsel (AFF) er fleirbruksområde der alle bruksområda er likestilte. (pbl § 11-11)
- § 4.6 Fiske-Ferdsel-Natur- og Friluftsområde (FFNF) er fleirbruksområde der alle bruksområda er likestilte. Områda skal haldast frie for faste installasjonar som kan hindra ålmenne interesser som ferdsel, fiske eller friluftsliv. (pbl § 11-11)
- § 4.7 Natur- og friluftsområde i sjø (NF) er område med høg verneverdi eller høg bruksverdi for sjøretta friluftsliv. Dersom det oppstår vesentlege konflikter mellom natur- og friluftsinteressene i desse områda skal naturverninteressene ha prioritet. Tradisjonelt fiske er tillate i områda. (pbl § 11-11)
- § 4.8 F-områda er område sett av til kasting og låssetjing, til reketråling eller til gyte- og oppvekstområde. (pbl § 11-11)
- § 4.9 OH-områda skal sikra gode hamneområde for offentleg nytte-trafikk på sjøen. Mogelege installasjonar i hamneområda skal ta omsyn til behovet for tilflot og manøvrering. (pbl § 11-11)
- § 4.10 OHL-området er avsett til opplagshamn for oljerelaterte aktiviteter. Innfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for Digernessundet (R-116)

5. OMSYNSZONE (PBL § 11-8)

§ 5.1 Verneplan for vassdrag (Rødlandselva) (H740_1)

(pbl § 11-8 bokstav d)

Rødlandselva med tilhørende nedslagsfelt er verna gjennom verneplan for vassdrag (Verneplan IV). Området er vist med omsynssone på plankartet.

§ 5.2 Bandlegging etter lov om naturvern (H720_2 – 4)

(pbl § 11-8 bokstav d)

Sjoalemyra, Iglatjørna og Apalvikjo er verna etter lov om naturvern. Dei verna områda er vist med omsynssoner på plankartet.

§ 5.3 Bandlegging for regulering etter Pbl (H710_5 – 7 og 115)

(pbl § 11-8 bokstav e)

Områda Haga – Nedre Økland (H710_5), Sævarhagen – Haga (H710_6 og Kulturhuset (H710_7) er bandlagt for regulering etter Pbl. For områda Haga – Nedre Økland og Sævarhagen – Haga skal det utarbeidast områderegulering før det kan gjevast løyve til nye tiltak. Føremålet med områdereguleringa er å få regulert tursti/ kyststi mellom Sævarhagen og Kviteluren og å få sikra viktige landbruksområde gjennom regulering. Kulturhuset er vist som verna bygg i bygningsvernplanen og kommunedelplanen for Leirvik og vernestatus skal avklarast endeleg gjennom regulering.

For korridoren langs E 39 mellom Heiane og krysset med Vestlivegen (H710_115) skal det utarbeidast kommunedelplan for framtidig trase for E 39. Korridoren er vist som omsynssone i påvente av vedtak etter Pbl. Innanfor sona kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan gjera gjennomføring av planarbeidet vanskeleg.

§ 5.4 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730_8 – 88)

(pbl § 11-8 bokstav d)

Alle kjente automatisk freda kulturminne i kommunen er vist med omsynssone på plankartet.

Innanfor omsynssonene kan det ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, ødeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. Kulturminnelova § 3.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar som inkluderer desse områda skal kulturminna med nødvendige sikringssoner regulerast til spesialområde vern.

§ 5.5 Støysone (skyttebane) (H200_90)

(pbl § 11-8 bokstav a)

Skytebanen med tilhørende støysone er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor området gjeld føresegne til reguleringsplanen for skytebanen. (R-204-000)

§ 5.6 Støysone (flyplassen) (H210_91)

(pbl § 11-8 bokstav a)

Støysona rundt flyplassen er vist med omsynssone på plankartet. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for flyplassen (R-205-000)

§ 5.7 Sikringssone (byggeforbod rundt flyplassen) (H130_92)

(pbl § 11-8 bokstav a)

Sikringssona rundt flyplassen er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor området gjeld føresegnene til reguleringsplanen for flyplassen (R-205-000)

§ 5.8 Sikringssone (nedslagsfelt drikkevatn) (H110_93)

(pbl § 11-8 bokstav a)

Nedslagsfeltet for drikkevatn er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor nedslagsfeltet er det forbod mot tiltak som kan forureina drikkevatnet.

§ 5.9 Høgspenningsanlegg (H370_94 – 114)

(pbl § 11-8 bokstav a)

Eksisterande høgspenningsanlegg for 300 kV, 66 kV og 22 kV er viste med omsynssoner på plankartet.

§ 5.10 Landbruk (kjerneområde) (H510_116 – 125)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Større, viktige landbruksområde (alle kjerneområda) er viste på plankartet med omsynssone. Områda viser større, viktige produksjonsareal og kulturlandskap som skal leggjast til grunn ved kommunen si langsiktige arealdisponering.

§ 5.11 Vern av naturmiljø (biologisk mangfald) (H560_126 – 132)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Svært viktige naturtypar (A-områda) frå kartlegginga og verdi-fastsetjinga av naturtypar i Stord og Fitjar er vist på plankartet med omsynssone. Innanfor desse sonene kan det ikkje setjast i verk tiltak som kan skada dei aktuelle naturtypene.

§ 5.12 Omsyn friluftsliv (H530_133 – 142)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Større, viktige område for friluftsliv innanfor LNF- områda er vist på plankartet med omsynssoner. Innanfor desse sonene skal naturkvalitetar og områda sine verdiar for friluftsliv ivaretakast og leggjast til grunn for kommunen si langsiktige arealdisponering.

§ 5.13 Funksjonell strandsone (H500_143 – 157)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Funksjonell strandsone er vist med omsynssoner på plankartet. Innanfor sona er det eit overordna mål å ta vare på og vidareutvikla kvalitetar knytt til biologisk mangfald, landskap, kulturminne, bygningsmiljø og almen ferdsel og leggja dette til grunn ved gjennomføring av tiltak og kommunen si langsiktige arealdisponering.

§ 5.14 Vern av naturmiljø (byggningsvern) (H570_158 – 238)

(pbl § 11-8 bokstav c)

Dei verneverdige enkeltobjekta og naturmiljøa i den vedtekne kommunedelplanen for kulturminne og naturmiljø inkl. byggningsvern er viste med omsynssoner på plankartet.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innanfor desse omsynssonene skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og om nødvendig sikrast varig vern gjennom reguleringsvedtak.

Retningsline:

Omsynssone H570_238, sone med særleg bevaring av kulturmiljø. Ved tiltak i området skal søknad sendast regional kulturminnemynde for vurdering. Ved handsaming av byggjesaker skal omsyn til kulturmiljø vektleggjast før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast, og om lokalisering og utforming av det. Lengst aust i omsynssona ligg eit automatisk freda kulturminne, ein gravhaug (Askeladden id 6041). Det er ikkje tillate å gjera nokon form for varige eller mellombelse inngrep som medfører å skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, tildekka, skjula eller på annan måte utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne, eller framkalla fare for at dette kan skje.

§ 5.15 **Brann- og eksplosjonsfare (H350_239)**

(pbl § 11-8 bokstav a)

Dynamittlageret i Skjepåsen er vist med omsynssone på plankartet. Innanfor omsynssona kan det drivast normal jord- og skogbruksdrift og vanlege friluftaktivitetar som trim og turaktivitetar.

§ 5.16 **Mellomalderkyrkjegarden ved Stord kyrkje (H730_89)**

(pbl 11-8 bokstav d)

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. I dei delane av kyrkjegarden som ligg innanfor middelalderkyrkjegarden vert det berre tillate gravlegging i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje verta nytta til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på automatisk freda kulturminne er ulovlege utan etter dispensasjon frå kultuminnelova. Søknad skal sendast til rette antikvariske mynde, for tida Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnader knytt til naudsynte granskingar og eventuelle arkeologiske utgravingar skal dekkast av tiltaks-havar.

§ 5.17 **Omsynssone grøntstruktur (Heiane Sør) (H540_1)**

(Pbl § 11-8 bokstav c)

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området skal det inn- anfor omsynssona leggjast gjennomgåande turdrag, større samanhangande grøntområde m.v.

Sist revidert 15.12.2011.

Vedtekne av kommunestyret 15.12.2011, sak PS 77/11.

Vedlegg 1A

Liste over regulerings- og utbyggingsplanar som framleis skal gjelda.

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	3	Vabakkjen	15.05.81	
R	6	Kårevikmarka - Hjortåsen	10.05.74	
R	6-001	Kårevikmarka, ballplass Hjortåsen, reg.endr.	02.04.92	
R	7	Hagasjå I	09.07.75	Endra føresegner
R	8	Langeland bustadfelt	16.10.75	Endra føresegner
R	9	Del av Bjelland sør	19.03.76	Endra føresegner
R	10	Hystadvikjo - Aslaksvikjo	26.04.76	Endra føresegner
R	11	Ådland	23.09.76	Endra føresegner
R	12 A	Leirvik del I, Dampbakeriet Frugård	24.03.77	Endra føresegner
R	12 C	Nesjaberget	09.07.84	
R	14 C	Saghaugen	07.03.79	
R	014-001	Leirvik del III - Legemyrvegen, reg. endring	21.09.00	
R	14 D	Kjøtteinsbakken - Hamnegata	07.03.80	
R	014-002	Elektrogården, Leirvik, reg. plan	22.06.00	
R	014-003	Hamnegata 20-22, gnr.39 bnr.11 og 512	25.11.04	
R	15	Leirvik del IV, Teinevikjo - Djupevikjo	19.11.76	Endra føresegner
R	15 A	Leirvik del IV, gnr 39, bnr 10 og 167	25.11.82	
R	16	Leirvik del V, Lønningsåsen	11.05.82	Endra føresegner Del av planen (gnr/bnr 37/3) vert endra til bustadføremål i samsvar med KDP Leirvik
R	016-001	Bandadalsplassen - Kringsjå, reg.plan	20.12.01	
R	016-002	Gnr. 27 bnr.299 og 399, reg. endring i Sæ	23.05.02	
U	016-003	Gnr.27 bnr.299 og 399, utbyggingsplan i Sæ	26.06.03	
U	016-005	Bandadalen-Kringsjå, Utbyggingsplan felt BU03	08.03.07	
R	016-006	Reguleringsplan for Holevegen 31, gnr 38 bnr 13	21.06.07	
R	016-007	Reg.plan for del av gnr.37 bnr.3, i Lønningsåsen	21.12.06	
R	17	Hagasjå II	22.08.77	Endra føresegner
R	18	Langeland skule	12.12.79	
R	19	Sæbø friområde	28.02.78	Del av planen vert erstatta av ny plan for felt SB8
R	21	Knappane nord	19.12.78	Endra føresegner
R	22	Frugarden - Hystad	26.02.79	Endra føresegner
R	22 A	Frugarden - Hystad, reg.endring	21.04.80	
U	022-001	Furulyvegen, gnr 27 bnr 593, utbyg.plan	30.08.89	Endra føresegner
R	23	Strongalio	25.04.80	Endra føresegner
R	24	Heiane Industriområde	06.04.81	
R	024-001	Trekantsenteret, Heiane	03.02.05	
R	25	Økland, gnr 23 bnr 4	25.10.90	Endra føresegner
R	26-100	Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del I	28.03.85	
R	26-101	Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del I	26.04.89	
R	28	Aslaksvikjo-Sævarhagsvikjo del III	25.11.81	
R	28 A	Straumen	07.06.89	
R	29	Øklandsmarka Nord for Strongalio	29.06.83	Endra føresegner
R	30	Sæ	26.04.84	Endra føresegner
R	31	Øklandsmarka II	18.04.85	Endra føresegner

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	32	Aslaksvikjo – Melkevikjo	22.07.85	
R	33	Kjøtteinsvegen	18.04.85	
R	34	Lauvdalen	26.06.86	Endra føresegner
R	35	Trodlaugaugen, Eldøy – Kårevik	17.04.86	Endra føresegner
R	37	Sævarhagsvikjo båthamn	26.06.86	
R	38	Storhaug	05.02.87	Endra føresegner
R	41	Dalen	26.11.87	Endra føresegner
R	42	Studalen kjøpesenter	24.09.87	
R	43	Verftsområdet del I	05.04.90	
R	44	Haugen II	14.06.90	Endra føresegner
R	45	Apalhaugen	14.06.90	Endra føresegner
R	46	Rustung	27.01.94	Endra føresegner
R	49	Ådland nord	22.06.94	Endra føresegner
R	50	Trekantsbandet	10.11.94	
R	51	Høgestølen, Føyno	30.09.93	Endra føresegner
R	52	Myro i Leirvik	07.09.95	
R	53	Midtre kyrkjegard – Døso	12.10.95	
R	54	Midthaugen i Gullberg	02.09.93	Endra føresegner
R	55	Hornelandsvågen	30.09.93	Endra føresegner
R	56	Kjøtteinsbakken – Hamnegata	21.12.94	Endra føresegner
R	57	Hybelneset i Eldøy	12.12.91	
R	057-001	Hybelneset - Svartabrekko	23.09.04	
R	057-002	Svartabrekko, gnr 44 bnr 476	16.10.08	
R	58	Ås, Frugardskogen, Frugardselva	21.12.94	Endra føresegner. Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B3
R	058-001	Reguleringsplan for Idrettsområde, Ås	21.06.07	
R	59	Hamnegata	21.03.96	
R	60	Bråtalio	22.02.96	
R	61	Søre Bjelland	12.09.96	Endra føresegner
U	61-001	Søre Bjelland - utbyggingsplan	27.04.98	
R	62	Boravik – Jektavik, Rv. 1	12.09.96	
R	63	Kårevikmarka	10.10.96	Endra føresegner
U	063-001	Kårevikmarka, reg. endring	17.09.98	
U	063-002	Kårevikmarka, felt B12, utbyggingsplan	25.11.99	
R	64	Hornelandsvegen	30.01.97	
R	064-001	Hornelandsvegen –	11.05.00	
R	064-002	Olderdalen, Horneland	30.05.07	
U	064-003	Olderdalen, utbyggingsplan	06.03.08	
R	65	Øvre Borggata	18.12.97	
R	66	Heiane	18.12.97	
U	67	Kjøtteinsvegen – Saghaugen - utbyggingsplan	27.04.98	Endra føresegner
U	68	Svehaugen	25.06.98	
R	070-000	Haga mat gnr/bnr 25/6,9 og 13 og 22/22og59	17.12.98	
R	070-001	Gnr 25 bnr 93, Haga	02.04.09	
R	100	Rindane I	21.12.71	
R	101	Rindane II	14.07.72	
R	102	Litlabø, blad III	13.08.76	Endra føresegner
R	102 A	Litlabø blad IV	02.10.78	
R	103	Nysæter del I	26.02.79	Endra føresegner
R	103 A	Nysæter del II	26.02.76	Endra føresegner
R	103 B	Nysæter del III	26.01.78	

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	104	Sagvåg	24.07.79	Endra føresegner. Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N 7
R	104 A	Sagvåg, del II, Mosahaugen	17.07.79	Endra føresegner
R	104-001	Skulehaugen på 57/46 og 471	22.06.00	Endra føresegner
U	104-002	Skulehaugen på 57/46 og 57/471- utbyg.pl	08.02.01	Endra føresegner
U	104-003	Buneset, utbyggingsplan	09.11.00	
R	104-004	Sagvåg Sentrum, reg. plan	12.12.02	Endra føresegner
R	104-005	Holmen, Sagvåg sentrum	23.02.06	
R	104-006	Sjøpodlen, reg. plan	20.09.06	
R	104-007	Einarsdalen, Sagvåg	07.02.08	
R	104-008	Holmen Nord, Sagvåg sentrum	22.05.08	
R	104-010	Gnr 56 bnr 3-Åsheim	18.03.10	
R	105	Sydnæs	28.02.80	Endra føresegner
R	106	Kleivo	07.10.81	Endra føresegner
R	107-001	Jensanesvegen, endra reg. plan	01.04.04	Endra føresegner
R	108	Tjødna skule	29.06.83	
R	109	Utslettevegen mangler i Linn si liste!	30.08.83	
R	110	Hillarhaugen, Fv. 67 Litlabø samfunnshus	18.12.86	
R	110-001	Litlabø innkvartering	10.09.09	
R	111	Rv. 545 v/Aker Elektro	10.10.85	Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B/N 7
R	113	Høgåsen byggefelt	14.05.87	Endra føresegner
R	114	Kattanes	28.01.88	Endra føresegner
R	115	Lurane	25.02.88	Endra føresegner
R	116	Digernessundet	11.12.79	
R	117	Tømmervik, terminalområdet	25.05.79	
R	119	Tilkomstveg flyplass Sørstokken	16.08.84	
R	120	Nysæter kyrkjegard	10.04.86	
R	121	Valvatne bustadfelt	01.04.92	
R	122	Stallbakken, avkjørsel gnr 33 bnr 43, 42 og 31	30.06.88	
R	123	Grunnavåg Industriområde	07.09.95	
R	124	Gnr 58 bnr 89, Sagvåg	05.04.90	
R	125	Gnr 55 bnr 14, Folgerø/Valvatne	14.06.90	Endra føresegner
U	126	Brotaneset – Sandpollen	06.05.93	
U	126-001	Naustområde i Dåfjorden, reg. endring.	25.05.00	
R	127	Hiljesgjerdet	15.06.89	Endra føresegner
R	129	Petarteigstølen, Dåfjorden	31.01.91	Endra føresegner
R	130	Rv. 545 Dybvik – Utslettevegen	10.10.96	
R	170	Skarvene – Huglo	24.03.77	Endra føresegner
R	172-000	Littlestølen, reg plan	28.01.99	Endra føresegner
R	173-000	Nordhuglo, reg. plan	22.06.00/ 06.02.02	Endra føresegner
R	174-000	Skarvene II, gnr.66 bnr.10 m.fl.	21.10.04	Endra føresegner
R	175-000	Myrvold hyttefelt, Huglo	21.06.07	
R	200-000	Del av gnr 45 bnr 4,117, 229, 230, Kårevik,	06.04.06	Endra føresegner
R	201-000	Gnr. 45 bnr. 246 m.fl. Eldøy/ Kårevik	06.04.06	
R	202-000	Horneland / Hornelandsvågen, reg. plan	14.10.99/ 25.05.00	Endra føresegner
U	202-001	Hornelandsvågen felt B1/B2/B3, utbyg.pl	07.06.01	Endra føresegner
U	202-002	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB1	23.01.03	
U	202-003	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB4	26.06.03	
U	202-004	Hornelandsvågen, utbygningspl for felt KB5	23.06.04	

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
U	202-005	Hornelandsvågen, utbygningsspl for felt KB3	09.09.04	
U	202-006	Hornelandsvågen, utbygningsspl for felt KB7	15.12.05	
U	202-007	Hornelandsvågen, utbygningsspl for felt KB6	08.03.07	
R	203-000	Leirvik hamn sør	21.06.01	
U	203-001	Utbyggingsplan Leirvik hamn sør	11.12.03	
R	204-000	Skytebane Isdal ,reg. plan, Klage på vedtak	28.01.99	
R	205-000	Stord Lufthamn, reg.plan	18.11.99	Del av planen vert erstatta av ny plan for felta B5 og S20
R	206-000	Hornelandsvågen – Vågoddan, reg. plan	23.11.00	
U	206-001	Hornelandsvågen -Vågoddan, utb.plan for del av felt F1	03.06.04	
R	207-000	Gnr.23 bnr.45, 95 omreg. frå LNF- område til bustad, Økland	17.02.00	
R	210-000	Sjonarvegen, Nedre Økland, reg. plan	09.12.99	Endra føresegner
R	211-000	Rustung 2- Hystad, reg. plan for del av gnr.26 bnr.1 og 5 m.fl.	09.09.99	Endra føresegner. Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B13
R	212-000	Jensaneset, reguleringsplan for	22.06.00	
R	213-000	Helsesportsenter-Sævarhagen-Stord,reg.plan	27.01.00	
R	213-001	Sævarhagen, reg. endring	23.01.01	
R	214-000	Vikahaugane, reg. plan	13.03.03	Endra føresegner
R	214-001	Stord Hotell	26.11.09	
R	215-000	Storhaug, Hystad, reg. endring	22.02.01	Endra føresegner
R	216-000	Nordbygda skule og idrettsområde, reg.plan	31.05.01	Del av planen vert erstatta av ny plan for felt B16
R	217-000	Reg.pl for Skipparviken, gnr.58 bnr.242m.fl.	15.02.07	Endra føresegner
R	218-000	Rukjen, reg.plan	29.03.01	Endra føresegner
R	221-000	Grunnavåg Industriområde del II, reg. plan	12.12.02	
R	222-000	Knappane, del av gnr. 21	10.04.03	Endra føresegner
R	223-001	Gnr.26 Bnr.639, Hystad, reg.endring	22.10.03	
R	224-000	E 39 Jektavik - Fitjar grense –, reg. plan	26.09.02	
R	225-000	Fv. 59 og del av Langelandsvegen, reg. plan	16.10.03	
R	226-000	Øvrebø i Sætrevik 54/2, reg. plan	29.03.01	Endra føresegner
R	227-000	Prestegarden golfbane, reg.plan	21.06.01	Del av planen vert erstatta av ny plan for felta B/N10-14
R	228-000	Leirvik Brygge, reg.plan	25.04.02	
R	229-000	Reg.pl. for del av Vikanes, gnr.58 bnr. 5-15	22.03.07	Endra føresegner
R	230-000	Høgskulen Stord/Haugesund, reg. plan	20.12.01	
R	231-000	Eldøyane Næringspark, reg.plan	26.09.02	
R	232-000	Trodlaugan, del av gnr.46 bnr.7, reg.plan.	23.05.02	Endra føresegner
R	233-000	Dybvik, reg.plan	08.05.03	Endra føresegner
R	234-000	Høgestølen, Eldøy reg.pl. for gnr.44 bnr.80	06.02.03	Endra føresegner
R	235-000	Bjelland, reg. plan for gnr. 39 bnr. 737 m.fl.	13.03.03	Endra føresegner
R	237-000	Reg.plan for gnr.46 og bnr. 173 m.fl., Hornelandsvågen	16.10.03	Endra føresegner
R	238-000	Klubbane, Sætravik	13.03.03	Endra føresegner
R	239-000	Hornelandstølen gnr.46 bnr.79 m.fl., reg.plan	16.10.03	Endra føresegner
R	240-000	Hagatre gnr.24 bnr. 1, reg.plan	11.12.03	
R	241-000	Rutle gnr.33 bnr.2, reg.plan	13.05.04	
R	243-000	Justagjerdet, Valvatne gnr.55 bnr.13, reg.plan	26.02.04	Endra føresegner
R	244-000	Horneland, gnr.46 bnr.71/178, reg.plan	16.10.03	Endra føresegner
R	245-000	Eikehaugen, Rustung	26.05.05	
R	246-000	E 39 Undergang og g/s- veg, Grov,gnr.9 bnr.2-4	16.12.04	
R	247-000	Ådlandsvegen gnr.28 bnr.19, reg.plan	17.06.04	
R	248-000	300Kv kraftlinje Børtveit-Midtfjellet	30.06.08	
R	249-000	Fv.57 Førlandskrysset – Høgskulen SH	06.04.06	

	Arkiv	Namn på planen	Eigengodkjend/ stadfesta	Planar med endring
R	250-000	Ålmås, reguleringsplan, felt 1 til felt 7	22.03.07	Endra føresegner
R	251-000	Heiane Vest	23.11.06	Del av planen vert erstatta av ny plan for felt I9
R	252-000	Børtveit, reg.plan for gnr 5 bnr 23 og 24	21.06.07	
R	253-000	Orraklubben gnr 59 bnr 133 m.fl., Dåfjorden	22.03.07	
R	254-000	Vabakken krysset E39/ Rv544, reg.plan	17.06.10	
R	256-000	Hustredalen	10.09.09	
R	257-000	Udnadalen, del av gnr 40 bnr 1, reg.plan	18.10.07	
R	258-000	Nedre Økland, del av gnr 23 bnr 3	18.10.07	Endra føresegner
R	259-000	Gnr 46 bnr 21, Horneland	29.01.09	
R	260-000	Gnr 44 bnr 434, Eldøy	25.09.08	Endra føresegner
R	261-000	Kunnskapshuset, gnr 27 bnr 4, Sæ	11.02.10	
R	262-000	Hamnegata/ Evjo	24.04.08	
R	263-000	Gnr 55 bnr 1 m.fl., Sagvågsvegen 210-212	29.01.09	Endra føresegner
R	264-000	Eldøyvegen nord	17.12.09	
R	266-000	Heiane II	20.11.08	
R	268-000	Lonkjølsvikjo, Føyno	10.09.09	
R	269-000	Skotlio	02.04.09	
R	272-000	Gravplass- Frugarden	16.09.10	
R	273-000	Gravplass- Kattatveit	17.12.09	
R	274-000	Gnr 28 bnr 237, Ådland	26.02.09	
R	280-000	Kjøtteinsvegen 121, gnr39 bnr 97,389 m.fl.	16.12.10	
R	281-000	Leirvik sentrum	10.09.09	
R	285-000	Orraklubben, Dåfjorden del II	11.02.10	
	122120090002	Otterøyskogen Nord, gnr 68 bnr 3 og del av 1	24.03.11	
	122120090003	Ålmås Hotel, gnr 39 bnr 209,292,333,662	16.09.10	
	122120090004	Eldøyvegen Sør, gnr 43 bnr 97	16.09.10	
	122120100002	Gnr 46 bnr 19 Horneland Allé	16.06.11	
	122120100003	Hustredalen MX anlegg	16.12.10	
	122120100004	Gnr 38 bnr 192 Lønningsåsen	24.03.11	
	201104	Gnr/bnr 57/43 mfl. Smette Terrasse	22.09.11	

Vedlegg 1B

LNF – område med føresegner om spreidd utbygging med tal for kor mange nye bustadeiningar som kan førast opp i planperioden.

Område:	Tal nye bustader i planperioden:
Mehammer	3
Børtveit	4
Agdestein	4
Grov nord	6
Grov sør	2
Førland	4
Eskeland	6
Grimsåsen	2
Sum	31

Vedlegg 1C

Eksisterende bygde bustadeigedomar i LNF – områda med status som LNF-spreidd:

GNR.:	BNR.:
1	6
2	4
3	19,35,45 og 53
4	6
6	5 og 18
7	2 og 3
9	9,25,35,40,67,68,76 og 77
11	7 og 11
14	6,7,9,10,12,13 og 15
15	6,10,12,13,14,15 og 20
17	5
18	5,15,16,17,18,19 og 23
19	8,12,14,16,17,19,20,21,22,23,25,26,29,30,35,40,51,57,60, 61 og 63
20	13
21	27 og 92
22	32,34,136,152,157 og 178
23	14,29,49,62,78 og 248
24	56,57,230,263,278 og 292
25	5 og 72
28	13,26,44 og 156
29	8,12,13,20,23,30 og 32
30	4
31	9,10,12 og 15
32	7,8,18,19,24,26,32,35,37,40 og 41
34	5,6,7,8,9,11,12,13,16,17,18,22 og 24
35	5 og 7
36	3 og 4
37	5,28,29,30 og 34
39	565
40	154
41	86
42	3,11,14,19,21,23 og 24
44	250,442,446 og 530
46	22,32,78,90 og 108
48	4,6 og 17
50	2 og 5
55	107,108 og 193
58	46 og 74
59	39 og 123
62	16
65	6,11 og 19
66	11,34,49 og 74
67	7 og 9

Eksisterande bygde hytteteigedomar i LNF – områda med status som LNF-spreidd:

GNR.:	BNR.:
1	7,8,9 og 11
2	1,2,3,4 og 6
3	31 og 32
4	7,17 og 20
5	11,17,18 og 27
6	8,9,24,30
9	15,19,20,21,36 og 62
18	10,12,13 og 14
19	10,13,18,24 og 47
23	18,23,31,37,38,39,40,66, 86,253 og 254
24	9,12 og 49
35	4 og 6
46	30
48	3
51	10,11,12,14,17,18 og 21
52	9,10 og 11
53	10 og 27
63	4,5,6,7,8,18, 19,20
64	7
65	8,9,10,12,13,14,15 og 20
66	10,50,71,72,73,76 og 77

Eksisterande bygde nausteigedomar i LNF – områda med status som LNF-spreidd

GNR	BNR	GNR	BNR
1	6,10,12 og 13	46	1
2	3 og 4	48	3 og 6
3	31	50	4
4	3,4,5 og 10	51	1,3,4,10,11,12,14,22,23 og 36
5	1,2	52	1,2,7,9 og 10
6	1,2,3,4,9,16 og 17	53	1,18 og 30
7	1	54	1 og 33
8	1	59	2
9	2,4,7,20,26,43,50 og 62	60	1
12	2 og 11	63	1,4,6 og 8
19	1,2,4,5,6,7,38,41 og 58	64	1 og 2
24	49	65	3,4,5,6 og 20
25	2	66	1,3,4,6,8,11,12,13,49,72,73,76 og 77
26	11 og 65	67	1,2,3
28	2	68	1 og 1/fnr 1
36	1		

Vedlegg 1D

Liste over omsynssoner

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H110_93	Tysevatnet - Ravatnet	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevatt
H130_92	Sørstokken	Sikringsone - Byggjeforbod rundt veg,bane,flyplass
H200_90	SkYTEbane	Støysone - generalisert
H210_91	Sørstokken	Støysone - rød sone
H210_92	Europaveg og fylkesveg	Støysone - rød sone
H220	Europaveg og fylkesveg	Støysone - gul sone
H350_239	Dynamittlager Skjepåsen	Faresone - brann-/og eksplosjonsfare
H370_94	300kV Skjærsholmane - Hustredalen - Jektevik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_95	66 kV Hustredalen - Jektevik del I	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_96	66 kV Hustredalen - Jektevik del II	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_97	66 kV Hustredalen - Sørstokken - rv545 til Fitjar	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_98	66 kV Hustredalen - Vabakkjen del I	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_99	66 kV Hustredalen - Vabakkjen del II	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_100	11/22 kV Hustredalen - Lønningsåsen/Lundseter/Agdestein mm	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_101	11/22 kV Bjønnvik - Dyvik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_102	11/22 kV Jensanesvegen - Vikanes	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_103	11/22 kV Sagvåg - Grunnavågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_104	11/22 kV Almås - Høgåsen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_105	11/22 kV Føyne	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_106	11/22 kV Tornehaugane	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_107	11/22 kV Kårevik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_108	11/22 kV Sponavik - Naustvågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_109	11/22 kV Aslaksvikjo	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_110	11/22 kV Valevågen	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_111	11/22 kV Nordre Tveita	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_112	11/22 kV Kattakken - Jektevik	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_113	11/22 kV Uføre - Jektevik del I	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_114	11/22 kV Uføre - Jektevik del II	Faresone - Høgspenningsanlegg
H370_36	Huglo	Faresone - Høgspenningsanlegg
H410_30-34	Huglo	Infrastruktursoner - Krav vedr. Infrastruktur
H500_39-40	Huglo	Soner med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_143	Dåfjorden nord	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_144	Petarteig-Brotaneset	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_145	Dåfjorden sør	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_146	Dyvikvågen	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_147	Vikanes	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_148	Jensanes	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_149	Sagvåg (Fergekai)	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_150	Sjøpodlen	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_151	Sætravikjo	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_152	Digernes-Tømmervik	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_153	Hornelandsvågen	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_154	Skjærsholmane-Eldøy	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_155	Naustvågen-Djupavik	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H500_156	Sævarhagen-Rommetveit	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H500_157	Rommetveit-Uføre	Sone med særlege omsyn - generell (Funksjonell strandsone)
H510_17-21	Huglo	Omsyn landbruk (kjerneområder)
H510_116	Digernes	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_117	Byrkjeland - Horneland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_118	Høyland - Søre Tveita	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_119	Stuva - Nedre Litlabø	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_120	Vatna - Øvre Økland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_121	Ådland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_122	Haga - Nedre Økland	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_123	Kyvik - Stord prestegard / Tyse	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_124	Fjellgardane	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H510_125	Grov	Omsyn landbruk (kjerneområde)
H530_26, 37-38	Huglo	Omsyn Friluftsliv
H530_133	10 Spissøy-Nautøy	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_134	11 Digernes	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_135	12 Landåsen	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_136	2 Huglo-Storsøy	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_137	3 Hystadmarkjø	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_138	4 Sponavikjø	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_139	5 Ådlandsvatnet	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_140	6 Baståsen-Grimsåsen	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_141	8 Storavatnet	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H530_142	9 Dåfjorden	Omsyn Friluftsliv - Regionalt friluftsområde
H540_1	Heiane Sør	Omsyn Grønnstruktur
H560_126	Digernes - BN00041869	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_127	Tveitavatn - BN00041842	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_128	Gullberg - BN00041841	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_129	Ådlandsvatnet - Grønevik - BN00041850	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_130	Ådlandsvatnet - Sageneset - BN00041849	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_131	Hovaneset - Sævarhagen - BN00041875	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_132	Store Tjødnaalen nord - 00041873	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_240	Børtveit - BN00041860	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_241	Ådlandsvatnet - Lønning - BN00041876	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_242	Lønning - BN00041877	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_243	Store dalen - BN00041856	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_244	Landåsvatn - BN00041843	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_245	Sponavikjø - BN00041880	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_246	Midthaugen N - BN00041839	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_247	Steinsholmen - BN00041868	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_248	Føyne - BN00041838	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_249	Huglahammaren - BN00041862	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_250	Kuhidlevika - BN00041833	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_251	Kvednahaugen - BN00041865	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_252	Litla Brandvikneset - BN00041866	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_253	Leiro - BN41836, 58178 OG 58181	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_254	Stuvasetraåsen - BN00041878	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_255	Ulvatjørn - BN00041855	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_256	Kyvik - BN00058175	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_257	Rommetveit - BN00058174	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_258	Hovaneset - BN00058172	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H560_259	Sævarhagen - BN00058173	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_260	Tyneset - BN00058176	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_261	Straumen - BN00058179	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_262	Stemma ved Lønningsåsen	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_263	Rommetveit nordaust	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H560_264	Rommetveit sørvest	Bevaring naturmiljø - A-Prioriterte naturtyper
H570_25,41-47	Huglo	Bevaring kulturmiljø
H570_158	Børtveit kraftstasjon	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_159	Gardshus Agdestein	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_160	Gardstun Boravik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_161	Lundsæter kraftstasjon	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_162	Hauglandskvedno	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_163	Gardstun Grov	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_164	Gardstun Kyvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_165	Naust Kyvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_166	Naustmiljø Breivikjo	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_167-168	Handelsstaden Seminariet	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_169	Gardstun Lundemannsverk	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_170	Gardstun Nordre Tveita 2	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_171	Gardstun Ådland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_172	Rekkjehus Apalvegen	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_173	Hystad skule	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_174-176	Stord sjukehus	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_177	Gardstun Frugarden	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_178	Stord kyrkje	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_179	Møllebuo	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_180	Lykt og fyrvaktarbustad Midtøya	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_181	Lykt og fyrvaktarbustad Midtøya - naust	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_182	Gardstun Øvre Økland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_183-184	Gardshus Vatna	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_185	Gardshus Stuva	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_186	Gardshus Lønning	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_187-191	Bustadfelt Hadlabrekko	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_192	Sunnhordlandskaien	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_193	Tveitekvedno	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_194	Idrettsbygg - gml hallen på Vikahaugane	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_195	Gardstun Søre Tveita 1	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_196	Gardstun Søre Tveita 2	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_197	Gardstun Langeland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_198	Bedehus Horneland	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_199	Skrivargarden i Kårevik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_200-201	Husmannsplass Sæbø	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_202-203	Naustmiljø Føyno	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_204-205	Naustmiljø Bjørnvik	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_206-211	Ottesen skipsbyggeri, Jensaneset	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_212	Nysæter kyrkje	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_213	Samfunnshuset på Litlabø	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_214-221	Stordø Kisgruber - Rødkleiv	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_222-228	Stordø Kisgruber	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_229	Stordø Kisgruber - Stigerbustader	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_230	Stordø Kisgruber - Stallmeisterbustad	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan

Omsynssone namnt	Område	Type sone
H570_231-235	Stordø Kisgruber	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_236	Stordø Kisgruber - Skulehus,leskur	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_237	Hillarhaugen	Bevaring kulturmiljø - bygningsvernplan
H570_238	Hystad (B12)	Bevaring kulturmiljø
H710_5	Haga - Nedre økland	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_6	Sævarhagen - Haga	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_7	Kulturhuset	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H710_115	Ny E39 Heiane - Vestlivegen	Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
H720_22-24	Huglo	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_2	Sjoalemyro	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_3	Iglatjørna	Bandlegging etter lov om naturvern
H720_4	Apalvikjo	Bandlegging etter lov om naturvern
H730_1-15	Huglo	Bandlegging etter lov om kulturminner
H730_8-88	Stord	Bandlegging etter lov om kulturminner
H730_89	Mellomalderkyrkjegard ved Stord Kyrkje	Bandlegging etter lov om kulturminner
H740_1	Verneplan for vassdrag - Rødlandselva	Bandlegging etter anna lovverk
H810_27-29,35	Huglo	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
H910__	Heile kommunen	Reguleringsplan skal framleis gjelde - sjå vedlegg A



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Lønningsåsen 18E, 5417 STORD								

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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008		
Navn	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.12.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%3b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%3b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedtekne%2006.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%3b8resegner_og_retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppfallsareal_21032024.pdf		
Delarealer	Delareal	38 m ²	
	KPHensynsonenavn	R016	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	2 651 m ²	
	KPHensynsonenavn	R016-007	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R016007		
Navn	Del av gnr/bnr 37/3, Lønningsåsen		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.12.2006		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/104/R-016-007_F%c3%b8resegner.pdf		
Delarealer	Delareal	10 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Delareal	491 m ²	
	Formål	Felles lekeareal	
	Delareal	24 m ²	
	Formål	Annet spesialområde	
	Utdyp.	Miljøstasjon	
	Delareal	547 m ²	
Formål	Felles parkeringsplass		
Delarealer	Delareal	190 m ²	
	Formål	Annet fellesareal	
	Utdyp.	Feles grøntareal	
	Delareal	1 252 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
Feltnavn	KS		
Delarealer	Delareal	131 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	

Id	R016000		
Navn	Leirvik del V, Lønningsåsen		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.05.1982		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/116/R-016-000-03_F%c3%b8resegner.pdf https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3038/20090008_KP_Vedlegg1.pdf		
Delarealer	Delareal	44 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lønningsåsen 18E
5417 STORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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