



aktiv.

Vestlivegen 2C, 5414 STORD

Lys og strøken 3-roms topp- og hjørneleilighet. To romslige balkonger. Gode solforhold og utsikt. Parkering.



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 3 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 679,-
Omkostn.: Kr 81 210,-
Total ink omk.: Kr 3 274 889,-
Felleskostn.: Kr 1 323,-
Selger: Martin Espevik Lien

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 66/66 kvm
Tomtstr.: 2670.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 93
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1505250369

Velkommen til visning! - Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Vestlivegen 2C – en sjelden toppleilighet med det lille ekstra. Velkommen til en gjennomført og strøken topp- og hjørneleilighet med høy standard, god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Leiligheten har en luftig og åpen atmosfære, og byr på to balkonger med gode solforhold. Her bor du høyt og fritt, fullstendig usjenert – uten innsyn.

Kort fortalt:

To soverom med god planløsning
To solrike balkonger av god størrelse
Meget gode sol- og lysforhold
God takhøyde og store vinduer
Topp og hjørneleilighet - helt usjenert!
Like v/busstopp og daligvare
Parkering

Hjertelig velkommen til visning – denne må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	22
Egenerklæring	39
Energiattest	45
Nabolagsprofil	55
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 66 m² 66 m². Bad, Bod/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Entré/gang og Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser. Vaskerom er oppgitt som bod på tegning og tilstandsvurderes etter tegning. Rom møter nødvendigvis ikke krav til våtrom. Åpent areal (TBA) inkluderer inngangsparti.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2670.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på 2670 m² med parkering på tomt.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet i populære Haga på Stord. Området byr på korte og praktiske avstander til dagligvarebutikk, barnehage, skole, idrettsplass og golfanlegg – noe som gjør hverdagen enkel og effektiv for både små og store husholdninger.

Det er samtidig kort vei til Leirvik sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og øvrige fasiliteter. For den turglade finnes det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med enkel tilgang til natur og grønne omgivelser.

Leiligheten ligger på bakkeplan og har en attraktiv hjørnebeliggenhet, som gir en luftig og åpen følelse samt gode lysforhold. Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av rolige omgivelser og nærhet til sentrale funksjoner – et ideelt utgangspunkt for en komfortabel hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Hystad skule (1-7 kl.) 1km

Rommetveit skule (1-7 kl.) 1.5km

Nordbygdo ungdomsskule (8-10 kl.) 0.7km

Stord vgs avd. Saghaugen 4.4km

Stord vgs avd. Vabakkjen 5.1km

Barnehager:

Dalen Fus friluftsbarnhage (0-5 år) 0.6km

Prestagardskogen FUS barnhage (1-5 år) 0.6km

Sævarhagen Fus barnhage (0-5 år) 0.9km

Bygningssakkyndig

Øystein Mæland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Øystein Mæland:

Grunn og fundamenter: Bygget er oppført i betong og trekonstruksjoner. Takrenner og nedløp er i metall.

Takkonstruksjoner: Det er membrandekke på tak.

Vinduer: Vindu og ytterdører er i pvc med isolerglass.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte, se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Sprekk på en flis i dusjen. Treg fylling av vann til sesterne.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier hengte opp baderomskap i 2024.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. I 2025 ble det oppført ny terrasser og inngangsparti i hele sameiet. Grunnen til dette er funn av råteskader i den tidligere bærende konstruksjonen. dette kom av tidligere tiltak på tarasser som ikke var tilstrekkelig. Arbeidet med å skifte ut terrasser og inngangsparti ble utført av Engevik og Tislevoll AS.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Beskrivelse av

arbeidet: Bytte av terrasser og inngangsparti. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Firmanavn: Engevik og Tislevoll AS.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja. I oktober 2021 ble det sjeggkre/sølvkre i 6-mannsblokka (Vestlivegen 4). Leiligheten som er for salg her er i 9- mannsbloken(Vestlivegen 2).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Beskrivelse av arbeidet: Sanering utført i alle leiligheter i sameiet. Åtelegging mot skjeggkre. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Firmanavn: RenTox AS.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Tilstandsvurdering og boligsalgsrapport fra salg 2025.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja. To avløp, et på bad og et på bod, må manuelt fylles med vann engang i måneden. Da dette er et eget avløp som ikke blir tilført vann av vask, toalet, dusj, osv. Ene hengselen på dør til bod er dårlig, bør byttes.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje:
3.etg: 66 kvm BRA-i

Leiligheten går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:
3.etg: Bad, Bod/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Entré/gang, Stue/kjøkken

Standard

Innvendige overflater |
Gulv: Parkett/laminat.
Vegger: Malte plater.
Tak: Malte plater.

Entré |

Velkommen inn! Heisen tar deg enkelt opp til tredje etasje, hvor du trer inn i en lys og romslig entré. Her er det rikelig med plass til yttertøy og sko, og en praktisk utforming som gir et ryddig og godt førsteinntrykk.

Stue og kjøkken |

Boligens naturlige samlingspunkt byr på en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt over nærområdet. Stuen er utstyrt med en stemningsfull gasspeis som skaper både varme og hygge året rundt. Den åpne løsningen gir gode møbleringsmuligheter for både sofa- og

spisegruppe – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet fra Ikea har stilrene, glatte fronter og en praktisk laminert benkeplate. Det er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kombiskap, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut og gode skap- og benkeflater gjør kjøkkenet både funksjonelt og trivelig for matlaging.

Kjøkkenet er fra Ikea og har glatte fronter samt en laminert benkeplate. Det er utstyrt med integrert kombiskap, platetopp, steikeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. I tillegg har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Bad og vaskerom |

Pent og funksjonelt bad med flislagt gulv med behagelige varmekabler, flislagte vegger og malte himlingsplater. Badet er innredet med vegghengt toalett, moderne baderomsinnredning med servant og et praktisk dusjhjørne med glassvegger.

Soverom |

Leiligheten har to romslige og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverommene er praktisk plassert i tilknytning til badet og gir en komfortabel og funksjonell planløsning.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Stoppekran er i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast inne i leilighet.
- Boligen har mekanisk ventilasjon med tiltenkt avtrekk fra bad, bod og kjøkken.
- Det er installert gassovn i stue.
- Det er varmtvannstank på 200 liter.
- Det er sikringsskap med automatsikringer.
- Det er røykvarslere og brannslukker i bolig.
- Det er utvendig brannstige med tilkomst fra balkong.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2017: Det er montert kjøkken fra Ikea.

2020: Malt hovedsoverom.

2020: Montert garderobeskap.

2024: Nytt skap på bad.

2024: Malt dører og byttet håndtak.

2024: Malt utvendig kledning.

2025: Det er renoverert og satt opp nye balkonger i regi av sameie.

2025: Byttet material rundt utvendig pipe.

2025: Malt gang/entre, kjøkken, stue og vaskerom, vegger og tak.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne abonnement for tv og internett.

Parkering

Parkering på felles tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90631694

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E. verk eller brann/feiervesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

- Varmekabler på bad
- Gassovn i stue

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 15 510

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, avløp, renovasjon og vann.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene.

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1 514,-. 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.

Formuesverdi primær

Kr 545 942

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 183 768

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

5/80

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold, avfall og felles byggforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 323

Andel Fellesgjeld

Kr 3 679

Andel fellesgjeld år

2025

Andel fellesformue

Kr 161 017

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Vestlivegen sameie

Organisasjonsnummer

996035510

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Dyrehold

Det er lov med dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Sør-Norge Forretningspartner AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 93, seksjonsnummer 9 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:

4614/25/93/9:

01.10.2008 - Dokumentnr: 793663 - Begrensing i råderett

Rettighetshaver: Haga Mat AS

Org.nr: 930 324 728

Eiendommen kan ikke brukes til næringsvirksomhet uten samtykke.

Overført fra: Knr:4614 Gnr:25 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2010 - Dokumentnr: 352367 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5/80

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg 6 og 9-mannsbustader datert 11.03.2014.

Det gjøres oppmerksom på at vaskerom opprinnelig er godkjent som bod, og ikke er bygget opp som våtrom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.03.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Det er avkjørsel til felles tomt fra fylkesvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål frittliggjande småhusbusetnad.
Eiendommen følger kommuneplan med formål bustader - noverande.

Kommuneplaner

PlanID: 20090008

Plannavn: Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021

Plantype: Kommuneplanens arealde

Ikrafttredelse: 15.12.2011

Delarealer:

Delareal: 2670 kvm

KPHensynsonenavn: R070-001

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 674 kvm

KPHensynsonenavn: H210_92

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Delareal: 1996 kvm

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

PlanID: R070001

Plannavn: Gnr 25 bnr 93, Haga

Plantype: Eldre reguleringsplan

Ikrafttredelse: 02.04.2009

Delareal: 6 kvm

Formål: Annet spesialområde

Utdyp: Miljøstasjon

Delareal: 109 kvm

Formål: Annet fellesareal

Utdyp: Grøntanlegg/bod

Delareal: 251 kvm

Formål: Felles parkeringsplass

Feltnavn: P

Delareal: 76 kvm

Formål: Annet fellesareal

Utdyp: Grøntanlegg

Delareal: 23 kvm
Formål: Frisiktsone

Delareal: 664 kvm
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: KS

Delareal: 525 kvm
Formål: Felles grøntareal

Delareal: 663 kvm
Formål: Felles avkjørsel

Delareal: 375 kvm
Formål: Felles lekeareal

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

3 679 (Andel av fellesgjeld)

3 193 679 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

79 820 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

81 210 (Omkostninger totalt)

93 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 274 889 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 286 789 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 289 589 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 210

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Følgende er avtalt om meglere vederlag:

Provisjon: 1,60% av salgssum inkl. evt fellesgjeld (minimumsprovisjon er 40.000,-).

Tilrettelegging: 10 000,-

Grunnpakke: 12 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistår 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

10.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vestlivegen 2 C, 5414 STORD

 STORD kommune

 gnr. 25, bnr. 93, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 28.03.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 14205-1716

Referansenummer: QH8554

Autorisert foretak: Stord Boligtaksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Stord Boligtaksering AS

Stord Boligtaksering AS vart etablert i 2016 av Øystein Mæland som har lang og bred erfaring innan byggjebansjen.

Som medlem av Norges Takseringsforbund (NTF) er ein underlagt strenge krav til kvalitet gjennom dei retningslinjene NTF stiller til bakgrunn, takseringsutdanning og etterutdanning.

Stord Boligtaksering AS er ein seriøs aktør som leverer avtalt produkt til avtalt tid. Firmaet har kontorlokal i Kunnskapshuset i Sæ på Stord, men betjener Sunnhordland og omegn.

Relevant fagleg bakgrunn: Fagbrev som tømrar. Ingeniør. Byggmeister. NTF takstmann. Modul A, B og C i BVN (Byggebransjens våtromsnorm). Utdannet som energirådgiver gjennom Fagskolen Vestland.



Rapportansvarlig

Øystein Mæland

Øystein Mæland
Uavhengig Takstingeniør
om@stordboligtaksering.no
920 51 330



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet ligger i 3. etasje med mulighet for heis i bygg. Leilighet har god takhøyde og har en normal standard ut ifra byggeår. Boligen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betong og trekonstruksjoner. Det er membranekke på tak. Takrenner og nedløp er i metall.

Vindu og ytterdører er i pvc med isolerglass. Det er balkonger oppført i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er følgende overflater i bolig.

Gulv: Parkett/laminat.

Vegger: Malte plater.

Tak: Malte plater.

- Det er gulvvarme på bad.

- Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser og malte plater i tak.

Bad er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask og dusjhjørne med glassvegger.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea-kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkken har integrert kombiskap, platetopp, steikeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

- Stoppekran er i rørskap.

- Det er avløpsrør av plast inne i leilighet.

- Boligen har mekanisk ventilasjon med tiltenkt avtrekk fra bad, bod og kjøkken.

- Det er installert gassovn i stue.

- Det er varmtvannstank på 200 liter.

- Det er sikringsskap med automatsikringer.

- Det er røykvarslere og brannslukker i bolig.

- Det er utvendig brannstige med tilkomst fra balkong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

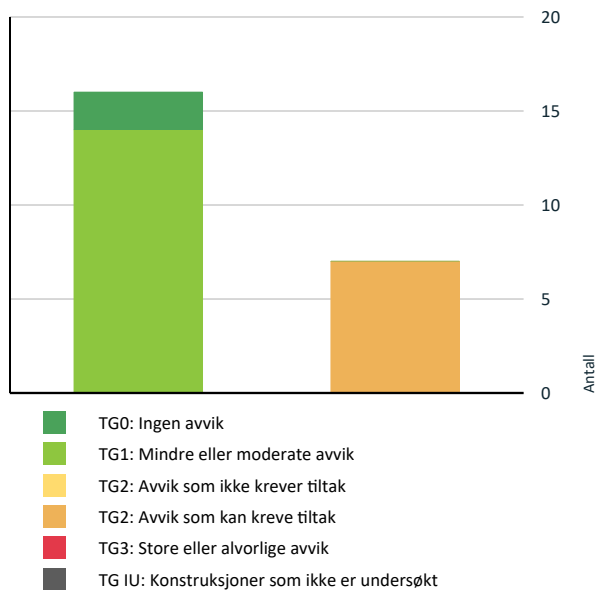
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest på bolig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Standard

Boligen har normal standard ut ifra byggeår.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Det er montert kjøkken fra Ikea.
2020	Modernisering	Malt hovedsoverom.
2020	Modernisering	Montert garderobeskap.
2024	Modernisering	Nytt skap på bad.
2024	Modernisering	Malt dører og byttet håndtak.
2024	Modernisering	Malt utvendig kledning.
2025	Modernisering	Det er renoveret og satt opp nye balkonger i regi av sameie.
2025	Modernisering	Byttet material rundt utvendig pipe.
2025	Modernisering	Malt gang/entre, kjøkken, stue og vaskerom. Vegger og tak.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Der er to balkonger med tilkomst henholdsvis fra soverom og stue. Konstruksjon, rekkverk og terrassedekke er i tre. Terrasse er renoveret i 2025.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er ca. 4 cm lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bolig er en del av et sameie som har utvendig vedlikeholdsplikt. Vindu, ytterdører og balkong er uansett tilstandsvurdert selv om det er en del av felles vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er følgende overflater i bolig.

Gulv: Parkett/laminat.

Vegger: Malte plater.

Tak: Malte plater.

Det er gulvvarme på bad.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er enkelte skader på gulv i stue. Det ble ikke målt fukt på besøksdag. Det er litt usikkert hvilke type gulv det er i leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 15 mm høydeforskjell i gang.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad har gulvfliser med varmekabler, veggfliser og malte plater i tak. Bad er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med vask og dusjhjørne med glassvegger.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er anbefalt med bruk av dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Det er sluk i dusjhjørne og under baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent utførelse på smøremembran under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluftsspalte i dør.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Ikea-kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkken har integrert kombiskap, platetopp, steikeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er ikke komfyrvakt over platetopp eller vannstopp under innredning. Dette er krav i dagens tekniske forskrifter men ikke når kjøkken ble oppført.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2017 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er i rørskap og fungerte på besøksdag.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast inne i leilighet. Ukjent materiale på vannrør ut fra leilighet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med tiltenkt avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Det er tilkomstluke til avtrekksaggregat som ligger i himling over bod.

Eier har rengjort avtrekks motor i etterkant av besøk. Avtrekk fungerer nå bedre en på besøksdag.

TG 1 Varmesentral

Det er installert gassovn i stue. Det er måleskap på balkong som leses av annenhver måned.

Eier har opplyst at det foreligger godkjenning i sameie om det er ønskelig å montere varmpumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Det er varmtvannstank på 200 liter som er plassert i bod.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Ifølge kursversikt i skap er det kursfordeling slik:
8 x 16A og 1 x 25A.

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.
2010
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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?
Ukjent

Generell kommentar

Det bør innhentes samsvarserklæring fra 2010 om mulig.



Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere og brannslukker i bolig. Det er på generelt grunnlag anbefalt med sjekk av brannslukkere og røykvarslere ved overtagelse.

Det er utvendig brannstige med tilkomst fra balkong.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

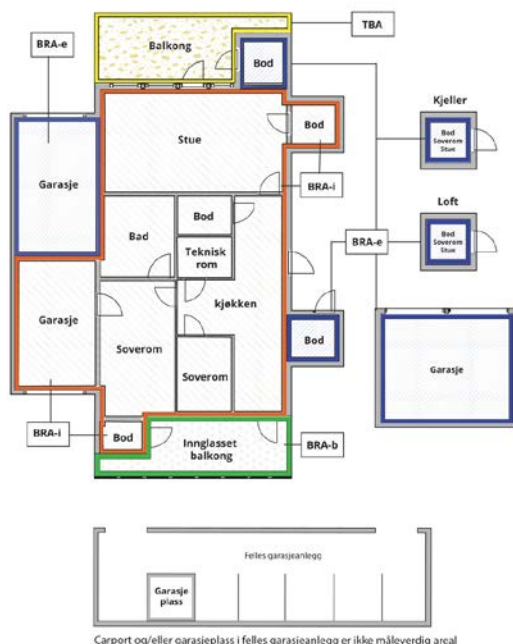
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
3. Etasje	66			66	25
SUM	66				25
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, Bod/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Entré/gang, Stue/kjøkken		

Kommentar

Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50-22. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Vaskerom er oppgitt som bod på tegning og tilstandsvurderes etter tegning. Rom møter nødvendigvis ikke krav til våtrom.
Åpent areal (TBA) inkluderer inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på bolig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til avsnitt med "Tilbygg/modernisering" i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod er vurdert som sekundært areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Øystein Mæland	Takstingeniør
	Marius Lande Salomonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	25	93		9	2670 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Vestlivegen 2 C

Hjemmelshaver

Salomonsen Marius Lande

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt boligområde på Haga. Det er kort avstand til barnehage, skoler og lokal butikk.

Adkomstvei

Det er avkjørsel til felles tomt fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse

Planidentifikasjon: R070001

Plannavn: Gnr 25 bnr 93, Haga

Om tomten

Fellestomt på 2670 m² med parkering på tomt.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til egenerklæring, vedtekter og salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 825 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	29.04.2025	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen og fått rapport til gjennomlesning.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH8554>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Martin Espevik Lien

Boligen

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

Vestlivegen 2C

5414 Stord

4614-25/93/0/9



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekk på en flis i dusjen.

Treg fylling av vann til sesterne

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

♦ 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?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier hengte opp baderomskap

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

I 2025 ble det oppført ny terrasser og inngangsparti i hele sameiet. Grunnen til dette er funn av råteskader i den tidligere bærende konstruksjonen. dette kom av tidligere tiltak på tarasser som ikke var tilstrekkelig. Arbeidet med å skifte ut terrasser og inngangsparti ble utført av Engevik og Tislevoll AS.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Engevik og Tislevoll AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av terrasser og inngangsparti

5. 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

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

I oktober 2021 ble det sjeggkre/sølvkre i 6-mannsblokka (Vestlivegen 4). Leiligheten som er for salg her er i 9-mannsblokken(Vestlivegen 2).

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: RenTox AS

Beskrivelse av arbeidet: Sanering utført i alle leiligheter i sameiet. Åtelegging mot skjeggkre

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



17. 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

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsvurdering og boligsalgsrapport fra salg 2025

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

♦ **Ja**

To avløp, et på bad og et på bod, må manuelt fylles med vann engang i måneden. Da dette er et eget avløp som ikke blir tilført vann av vask, toalet, dusj, osv.

Ene hengselen på dør til bod er dårlig, bør byttes.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

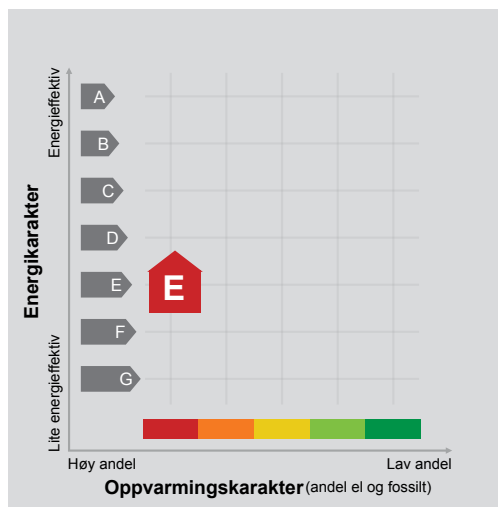
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Vestlivegen 2C
Postnummer	5414
Sted	STORD
Kommunenavn	Stord
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300083256
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-92441
Dato	14.03.2025



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

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

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

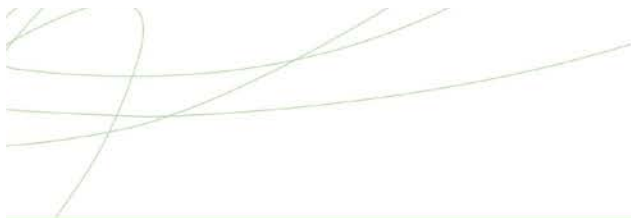
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 12 610 kWh pr. år

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

6 214 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	615 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå el.apparater helt av

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2010
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Gass
Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Omega IAT AS

postboks 295

5402 STORD

Vår dato: 11.03.2014

Vår ref: 2010/1397 - 6454/2014 / 25/93

Dykkar ref:

Ferdigattest - 25/93 - Nybygg 6 og 9-mannsbustader Vestlivegen DS-146/14

Førespurnad om ovannemnde motteke 30.08.2013.

Tiltakshavar: Sameiga Vestlivegen 2-4**Ansvarleg søkjar:** Omega Areal AS**Me syner til :**

Søknad om ferdigattest datert, 30.08.2013.

Spørsmål frå Sameiget, datert 21.08.2013.

Oppmoding om søkja om ferdigattest, datert 23.08.2013.

Grunnlag:

Vedtak om løyve til tiltak:

Utviding mellombels løyve, DS- 162/13 datert: 12.04.2013

Mellombels bruksløyve, datert 13.07.2010

Løyve til tiltak, DS-444/09, datert 28.09.2009

Ferdigattest:

Ferdigattest vert godkjent i medhald av SAK10 § 8-1, jf. Pbl§ 21-10.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til anna føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl. §§ 20-1 og 20-2). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 20-1 pkt. d).

Eventuelle merknader:

Søkjar har stadfesta at vilkår i mellombels bruksløyve er oppfylt.

Med helsing

Irinja Almås

Kopi til:

Sameiga Vestlivegen 2-4 v/Berit
Østensen

Vestlivegen 2A 5414 STORD

Kopi til:

Jan Tore Bruckner
Håvard Pedersen
Liv Dahl Clausen**Regulering, byggesak og oppmåling**Postboks 304
5402 Stord

Rådhuset

rbo@stord.kommune.no

Organisasjonsnr.: 939 866 914

Telefon

53 49 68 80

Telefaks

53 49 66 01



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 17.12.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Vestlivegen 2C, 5414 STORD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

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

Skatteår	2025
Takst	2 058 800,00 kr
Skatt	1 514,00 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: 17.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Vestlivegen 2C, 5414 STORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	7 466,16 kr
Eiendomsskatt	1 230,96 kr
Renovasjon	1 282,56 kr
Vann	6 450,84 kr
Sum	16 430,52 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vatn abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	4519.96	1/1	0 %	4 519,96 kr
Vatn forbruk stipulert bustad	15%	61.2 m ³	25.86	1/1	0 %	1 582,85 kr
Avløp abonnement bustad/fritid	15%	1 stk	4775.72	1/1	0 %	4 775,72 kr
Avløp forbruk stipulert bustad	15%	61.2 m ³	33.26	1/1	0 %	2 035,38 kr
Abonnement renovasjon	25%	1 stk	1282.50	1/1	0 %	1 282,50 kr
					Sum	14 196,41 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 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.

Nabolagsprofil

Vestlivegen 2C - Nabolaget Tyselio/Sævarhagen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Haga	0 min
Linje 654, 671, 673, 678, 700	
0 km	
Stord Lufthavn Sørstokken	17 min
Stavanger Sola	102.7 km

Skoler

Hystad skule (1-7 kl.)	12 min
312 elever, 22 klasser	
1 km	
Rommetveit skule (1-7 kl.)	17 min
230 elever, 17 klasser	
1.5 km	
Nordbygdo ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min
241 elever, 18 klasser	
0.7 km	
Stord vgs avd. Saghaugen	8 min
900 elever	
4.4 km	
Stord vgs avd. Vabakkjen	8 min
300 elever	
5.1 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

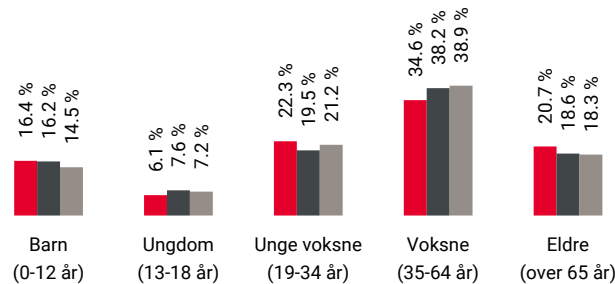
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tyselio/Sævarhagen	837	442
Leirvik	13 969	7 697
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalen Fus friluftsbarnhage (0-5 år)	6 min
42 barn	
0.6 km	
Prestagardskogen FUS barnhage (1-5 ...)	8 min
58 barn	
0.6 km	
Sævarhagen Fus barnhage (0-5 år)	9 min
89 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Spar Haga	1 min
Post i butikk, PostNord	
0.1 km	
Spar Ådland Stord	17 min
PostNord	
1.4 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

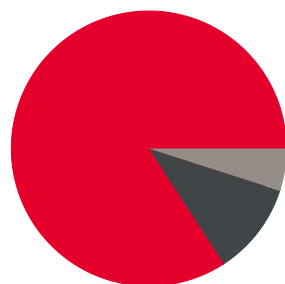
⚽ Hagalio nærmiljøanlegg, ballplass 4 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Hagastølen nærmiljøanlegg, ballplass 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 Sport-Treff 6 min 🚗

🚴 MOVA Stord 10 min 🚗

Boligmasse



■ 85% enebolig
■ 11% blokk
■ 5% annet

Varer/Tjenester



Bytunet

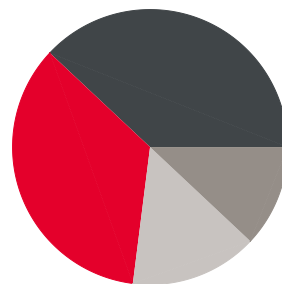
7 min 🚗



Vitusapotek Leirvik

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

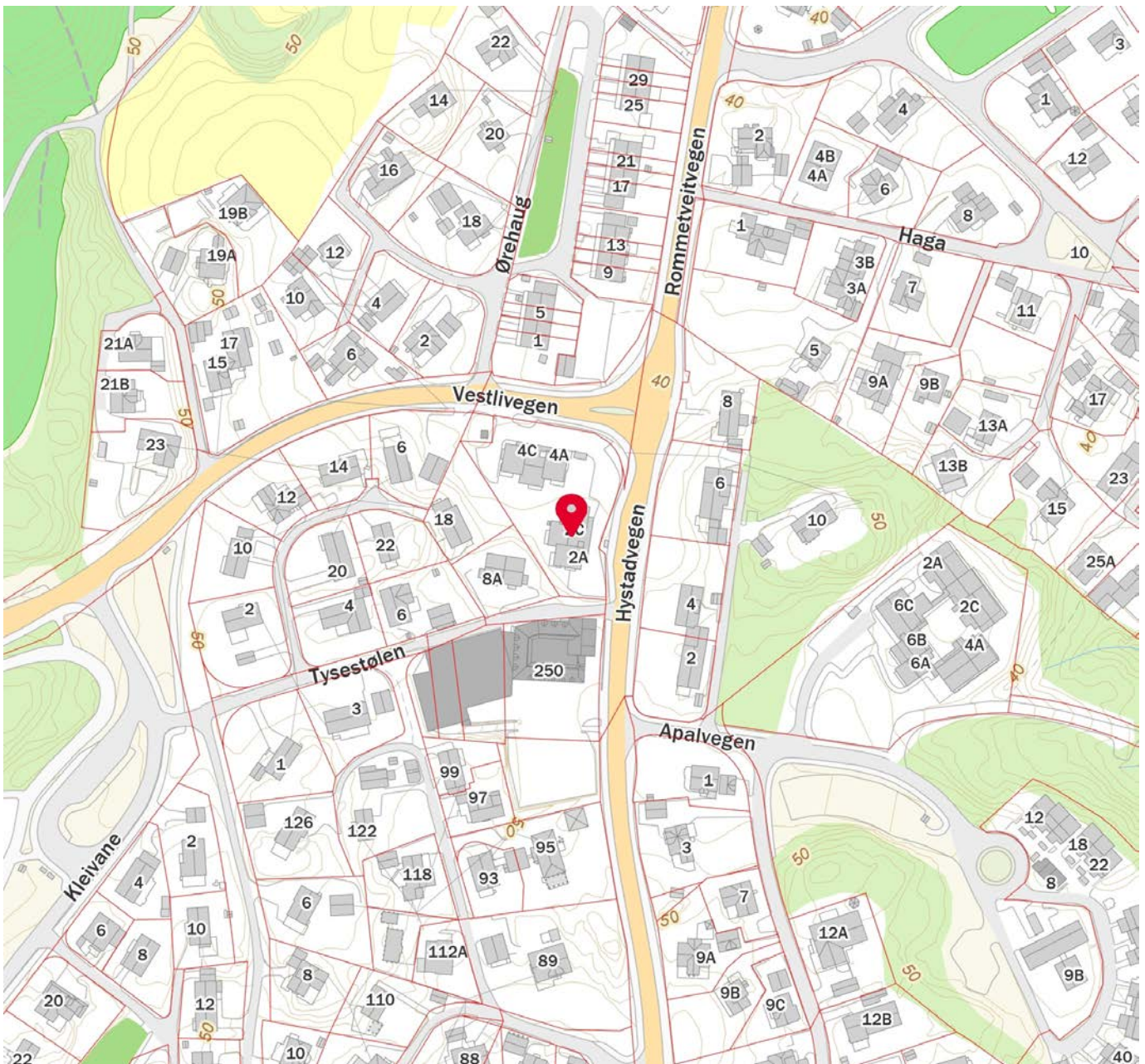
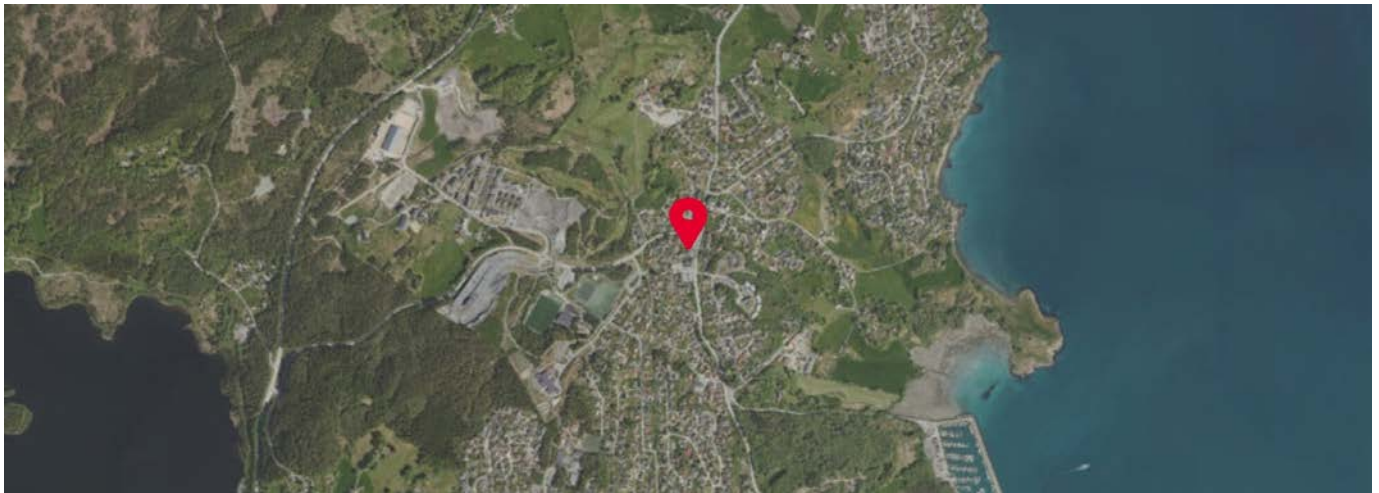
■ Tyselio/Sævarhagen

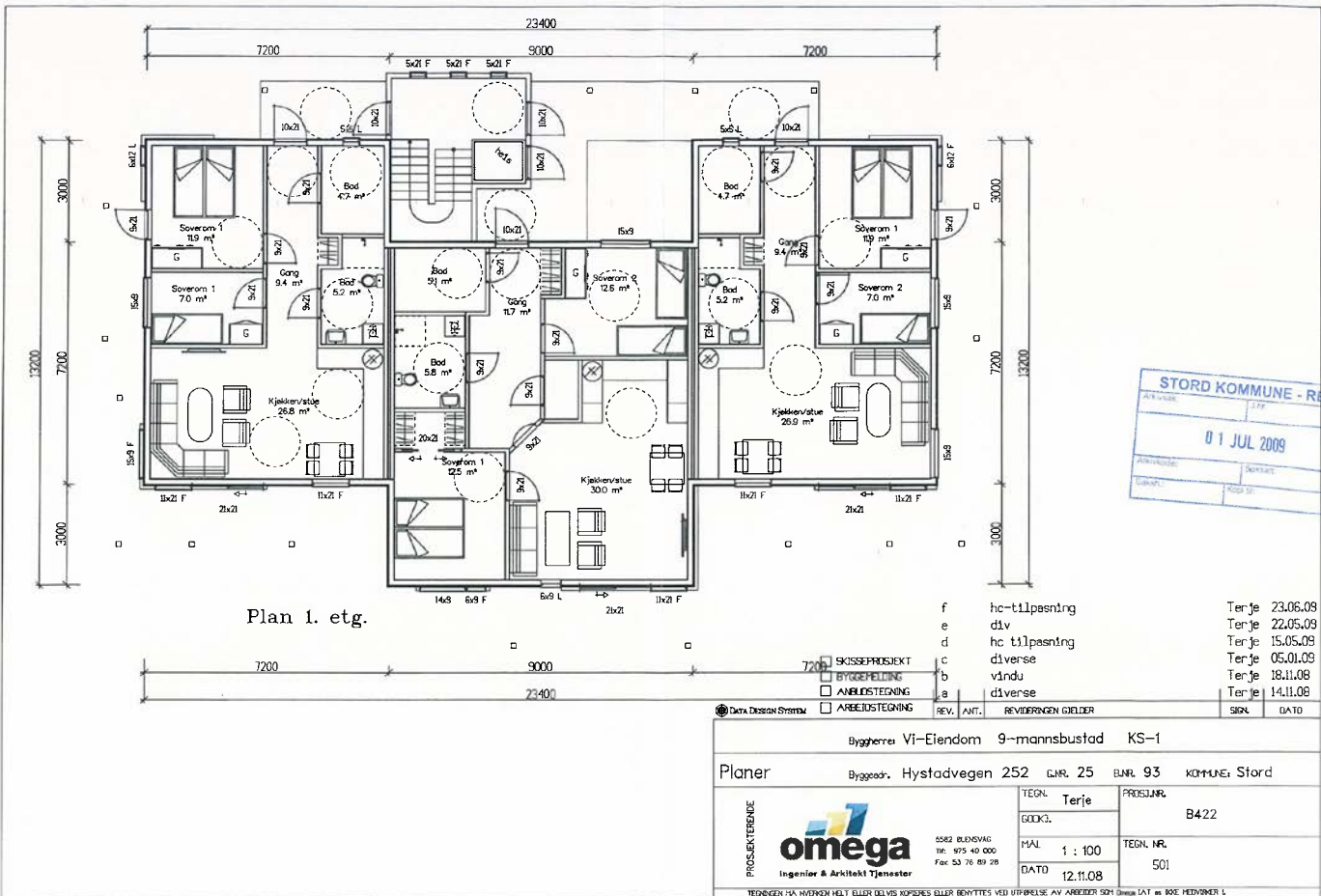
■ Leirvik

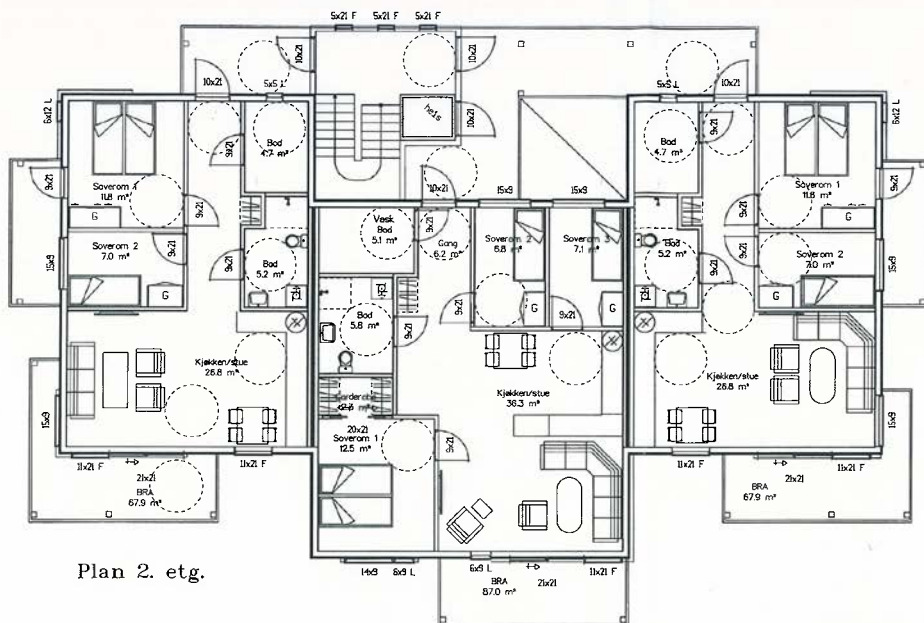
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%







Plan 2. etg.

BRA 1. etg : 67.9 + 85.7 + 67.9m²

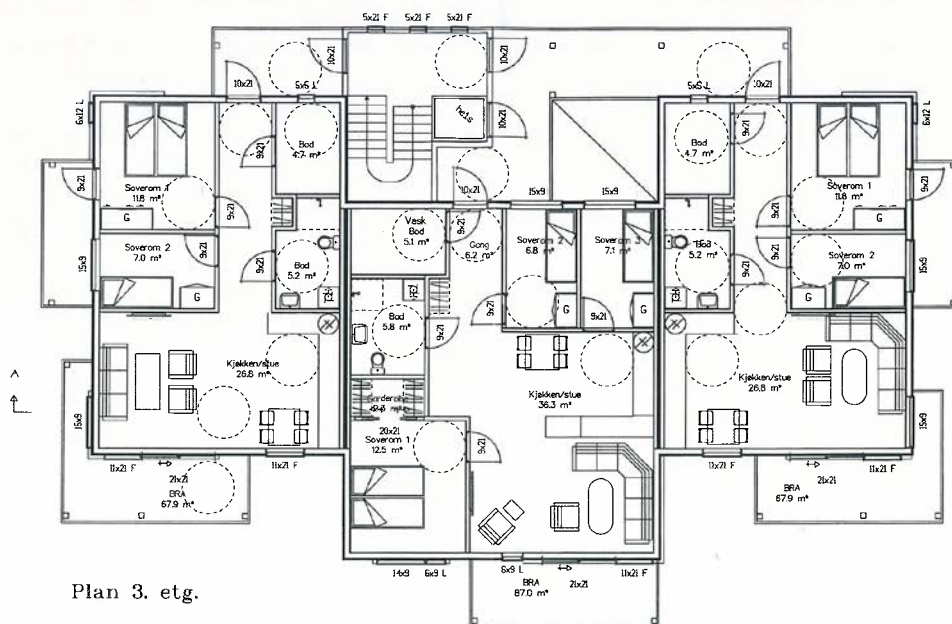
BRA 2. etg : 67.9 + 85.7 + 67.9m²

f	hc-tilpasning	Terje	23.06.09
e	div	Terje	22.05.09
d	hc-tilpasning	Terje	15.05.09
c	diverse	Terje	05.01.09
b	vindu, vegg	Terje	18.11.08
a	diverse	Terje	14.11.08

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO
Byggherres Vi-Eiendom 9-mannsbustad KS-1				
Sammenstilte ark. byggher. Hystadvegen 252 GAR 25 BNR 93 KOMMUNE Stord				
		TEGN	Terje	PROSJEKTNR. B422
		GODK.		
		HAL	1 : 100	TEGN. NR. 504
		DATO	12.11.08	

TEGningen er i henhold til de oppgitte mål og forhold. Byggherren er ansvarlig for at oppgitte mål og forhold er i henhold til de oppgitte mål og forhold.



Plan 3. etg.

STORD KOMMUNE - RBO	
Skrevet:	JIT
01 JUL 2009	
Ansvarlig:	Sigurd
Stavet:	Anders

☐ SKISSEPROSJEKT	d	hc tilpasning	Terje	23.06.09
☐ BYGGEMELDING	c	div	Terje	22.05.09
☐ ANBEF. TEGNING	b	hc tilpasning	Terje	15.05.09
☐ ARBEIDSTEGNING	a	diverse	Terje	05.01.09
REV. / ANT.	REVIDERENGE	CELEDER	SIGN.	DATE

Byggherren Vi-Eiendom 9-mannsbustad KS-1			
Byggherren Hystadvegen 252 GNR. 25 BNR. 93 KOMMUNE Stord			
PROSJEKTERENDE  ingeniør & arkitekt tjenester 5062 BLANDVAG TEL: 975 42 100 FAX: 53 76 89 28	TEGN. Terje	PROSJEKTNR. B422	
	GOOK.		
	MAL 1 : 100	TEGN. NR. 506	
	DATE 12.12.08		

TEGNENDE PÅ ANSVAR HJELP ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKT I USV. UTFRÅELSE AV ANBEF. SIGN. Omega DAT. og BOK. FREDVORER L



Vest

STORD KOMMUNE - RBO	
Ansøker:	Til:
01 JUL 2009	
Arkitekt:	Skrevet:
Stadst:	Signert:

☐ SKISSEPROSJEKT	c	diverse	Terje	05.01.09
☐ BYGGEFELDING	b	vindu, vegg	Terje	18.11.08
☐ ANBLDSTEGNING	a	diverse	Terje	14.11.08
☐ ARBEIDSTEGNING	REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN. DATO

Byggherrens Vi-Elendorm 9-mannsbustad KS-1				
Fasader Byggead. Hystadvegen 252 GAR. 25 BMR. 93 KOMMUNE: Stord				
PROSJEKTERENDE  Ingeniør & Arkitekt Tjenester 5062 BULNEVAG Tlf: 575 43 000 Fax: 53 76 80 28	TEGN.	Terje	PROSJEKT.	
	GJIKG.			B422 B400
	MAL	1 : 100	TEGN. NR.	
	DATO	12.11.08		502
TEGNEEN PÅ WIKEN HET ELLER TO VIS KOPPIES ELLER BENTNES VED UTFRØISE AV ARBEIDEN SØR DAT. 12.11.08				



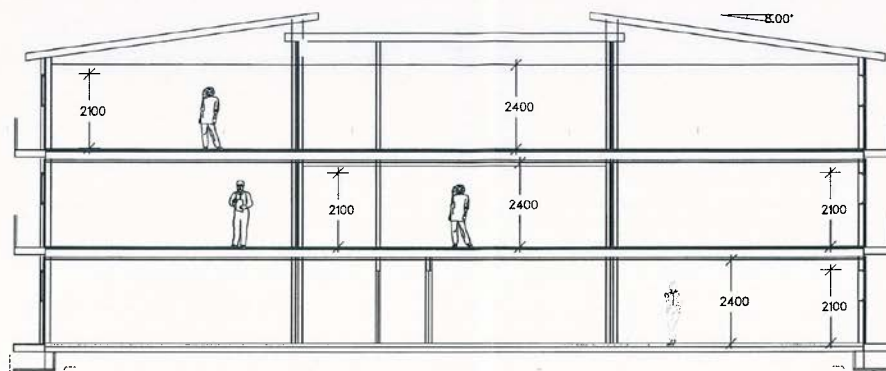


☐ SKISSEPROJEKT ☐ BYGGTEGNING ☐ ANBUDSTEGNING ☐ ARBEIDSTEGNING	a	diverse	Terje	05.01.09
	REV.	ANT.	REVISJONENS GJELDER	SIGN.

Bygghenr. VI-Eiendom 9-mannsbustad KS-1				
Bygghenr. Hystadvegen 252 GAR 25 GAR 93 KOMMUNE Stord				

PROSJEKTBREV  Ingeniør & Arkitekt Tjenester	5586 RENVING TEL: 975 40 000 FAX: 973 89 28		TEGN. Terje GJØKK.		PROSJEKT B422
			MÅL 1 : 100		
			TEGN. NR.		
			GATO 12.12.08		

1. UTSKJEDNING AV 1. OG 2. ETAPPE (KONSTRUKTIV DEL) 1. OG 2. ETAPPE (KONSTRUKTIV DEL) 1. OG 2. ETAPPE (KONSTRUKTIV DEL)	
---	--



Snitt A-A



☐ SKISSEPROSJEKT ☐ BYGGFELDING ☐ ANSLUTNING ☐ ARBEIDSTEGNING		a diverse REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER	Terje 05.01.08 SIGN. DATO
Byggher: Vi-Eiendom 9-mannsbustad KS-1			
Byggead: Hystadvegen 252 GAR. 25 BNR. 93 KOMMUNE: Stord			
PROSJEKTERENDE Ingeniør & Arkitekt Tjenester 5062 BLDØVING TEL 975 40 000 FAKS 53 76 89 28	TEGN. Terje	PROSJEKTNR. B422	
	GODKJ.		
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 505	
	DATO 14.11.08		
TEGNINGEN MÅ INNSIKEN HET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKETTES VED UTØVELSE AV ARBEIDEN SOM INNEBÆRER DAT. OG BOKSTAVTEGNET L			

REGULERINGSFØRESEGNER

Stord kommune

Reguleringsplan R-070-001
Haga
for gnr. 25, bnr.13 og 93

§1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrenser slik vedlagte revidert plankart datert 03.02.09 viser.

1.2 Arealet innafor plangrensa er regulert til følgjande formål:

- 1.2.1 PBL. § 25, 1. ledd nr. 1 BYGGJEOMRÅDE
 - Frittliggjande einebustad
 - Konsentrert busetnad
- 1.2.2 PBL. §25, 1. Ledd nr.3 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
 - Gang- og sykkelveg
 - Anna vegggrunn
- 1.2.3 PBL. § 25, 1. ledd nr. 6 SPESIALOMRÅDE
 - Privat veg
 - Frisiktsone ved veg
 - Område for drift av kommunalteknisk verksemd - transformator
 - Oppstillingsplass for renovasjon - miljøstasjon
- 1.2.4 PBL. § 25, 1. ledd nr. 7 FELLESOMRÅDE
 - Felles avkjørsel/ veg
 - Felles parkering
 - Felles grøntareal
 - Felles leikeareal
 - Anna felles areal

§2 FELLES FØRESEGNER

- 2.1 Desse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova, og gjeldande vedtekter i Stord kommune.
- 2.2 Ved handsaming av byggjesøknad skal Fast utval for plansaker sjå til at bygningar får ei god form og at det vert nytta kvalitetsmessig gode materialar.
- 2.3 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved opparbeiding av leikområde, parkering og tilkomsten til bygga.
- 2.4 Området skal støyskjermast i samsvar med T-1442: Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Dersom ekvivalent støynivå Lden overstig 55 dB på uteplass og utanfor rom med støyfølsom bruk skal det gjennomførast støydempande tiltak. For innandørs støy frå utandørs kjelder gjeld krava i teknisk forskrift/ NS 8175, klasse C.
- 2.5 I samband med byggjesøknad må det dokumenterast at støykrav inne og utandørs er ivareteken.
- 2.6 Støyskjerm med høgde 2,8 m skal etablerast mellom bustadkompleksa på bakgrunn av støyrapport utført av Cowi AS. Støyskjermen er vist i reguleringsplanen.
- 2.7 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- 2.8 Dersom planlagd mur får ei høgde på 1,5 m eller høgare, må det setjast opp gjelde langs muren.

§3 BYGGJEOMRÅDE

3.1. FRITTLIGJANDE EINEBUSTAD

- 3.1.1 Del av eigedomen gnr./ bnr. 22/ 91 er teke med i plan grunna frisksone frå avkjørsel til område for konsentrert busetnad. Resterande del av eigedomen 22/ 91 er regulert i reguleringsplan for Dalen R-041-000.

3.2. KONSENTRERT BUSETNAD

- 3.2.1 Reguleringsplan viser bustader, felles internveggar, felles parkering, felles avkjørsle og felles grøntområde. Byggegrenser er vist i planen, og er 15 m frå veg og 4 m frå nabotomt.
- 3.2.2 To bustadkompleks skal etablerast i planområdet (KS1 og 2). KS1 består av 9 leilegheiter i ulik storleik fordelt i 3 høgder. KS2 består av 6 leilegheiter i ulik storleik fordelt i 2 høgder. Maksimum 15 bustadeiningar.
- 3.2.3 KS1 skal ha planeringskote + 42 +/- 0,5 moh., medan KS2 skal ha planeringskote +41 +/- 0,5 moh.
- 3.2.4 Maksimalt tillete bygd areal, BYA=35 %
Maksimum gesimshøgde 10,0 meter i forhold til planert terreng.
Maksimum takvinkel 10 grader.
- 3.2.5 For bustader inntil 60 m² BRA skal det vera plass til 1 biloppstillingsplass pr. bustadeining. For bustader mellom 60-90 m² BRA skal det vera plass til 1,5 biloppstillingsplassar pr. bustadeining. For større bustader skal det vera plass til 2 biloppstillingsplassar pr. bustadeining. Minimum 3 av parkeringsplassane skal vera dimensjonert for rørslehemma. Det skal vera min. 0,3 gjesteparkingsplassar pr. bustadeining.
- 3.2.6 Første etasje i bustadeiningane i KS1 og KS2 skal ha universell utforming, med bl.a. livslapsstandar, trinnfritt inngangsparti og handikapparkering nær inngangsparti.
- 3.2.7 Bygningane si plassering og utforming skal fastsetjast nærare i ein detaljert byggesak. I byggesaka skal hjørna på bygg koordinatfestast. Byggesaka må visa storleik og tal på bustadeiningar og parkeringstilhøve.
- 3.2.8 Byggjesøknad skal vise praktiske og estetiske løysingar med høg kvalitet. Det skal leggjast verkt på eit samordna arkitektonisk uttrykk innanfor planområdet.
- 3.2.9 I samband med utbygging skal det lagast eit energi- og effektbudsjett, og lagast til for alternativ energi. Alternativ energi er: biobrensel, varmepumpe, jordvarme, gassforsyning.
- 3.2.10 I samband med byggjesøknad skal det sendast inn ein detaljert høgdesett (i koter) utomhusplan i M = 1:200/ 1:500, som skal syna plassering av bygningar, vegtilkomst, parkering, opparbeiding av leikeareal, avfallshandtering, skjæring/ fylling, støtemurar, støyskjerm og gjerde. Det må dokumenterast parkeringsdekning.
- 3.2.11 Utomhusplan skal sendast inn samstundes med søknad om byggjeløyve og planen skal vera godkjent av kommunen før det kan gjevast igangsetjingsløyve.
- 3.2.12 Tekniske anlegg (veg, vatn, avløp) skal vera godkjent av Stord kommune før det vert gjeven byggjeløyve for bustadane.

§4 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

4.1 GANG OG SYKKELVEG

4.1.1. Eksisterande gang- og sykkelveg vert oppretthalde og inngår i planområdet.

4.2 ANNA VEGGRUNN

4.2.1. Ei sone på 0,5 m er avsett til anna veggrunn attmed gang- og sykkelvegen.

§5 SPESIALOMRÅDE

5.1. PRIVAT VEG

5.1.1 Eksisterande privat veg på 22/ 91 vert oppretthalde og inngår i planområdet.

5.2. FRISIKTSONE VED VEG

5.2.1 Det skal ikkje etablerast byggverk (murar e.l) over 0,5 m, eller plantast høg vegetasjon i frisiktsona. Det skal vera fri sikt over ei høgd tilsvarande 0,5 m over tilstøytande vegars plan. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m.

5.3. OMRÅDE FOR ANLEGG I DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VERKSEMD

5.3.1 Området omfattar eksisterande transformator. Byggegrense på 5 m frå transformatoren er vist i plan.

5.4. OPPSTILLINGSPASS FOR RENOVASJON

5.4.1 Reguleringsplanen viser område for felles renovasjonsanlegg (M) like ved transformatoren. Området skal nyttast til plassering av bossdunkar og eventuelt plassering av postkassestativ.

§6 FELLESOMRÅDE

6.1. FELLES AVKJØRSLE/ VEGAR/ PARKERING

6.1.1. Felles avkjørsler, parkering og vegar (gangvegar) er felles for bustadene innanfor plangrensa.

6.1.2. Felles avkjørsel og felles parkering er vist i plan. Grunnlaget for berekning av parkeringsplassar er vist i § 3.1.5. Bustadane krev maksimum 18 stk. parkeringsplassar, der 3 er handikaplassar, samt 5 gjesteparkeringar. Totalt 23 stk. parkeringsplassar, som også er vist i plan.

6.1.3. Felles avkjørslar, parkering, gangvegar skal vera ferdig opparbeidd før bustader kan takast i bruk.

6.2. FELLES GRØNTAREAL

6.2.1 Minste krav til uteopphaldsareal MUA = 80 m² pr. bustadeining. Terrassar og område regulert til felles leikeareal vert rekna med som del av uteopphaldsarealet. Det opparbeida fellesområdet er felles for alle innanfor planområdet.

6.3. FELLES LEIKAREAL

6.3.1 Minimum 25 m² pr. bustadeining skal vera opparbeida felles leikområde. Et felles leikeområde på 375 m² skal etablerast i eit støysikkert og solrikt område som vist i planen. Leikearealet er felles for bustadene innanfor plangrensa.

6.3.2 Innanfor felles leikområde skal min. 150 m² vera opparbeida som sandleikeplass. Sandleikeplassen skal innehalda sandkasse, bord og benkar.

6.4. ANNA FELLESAREAL

6.4.1 Anna fellesareal skal opparbeidast parkmessig og er felles for bustadene innanfor plangrensa. I anna fellesområde merka Felt A og B kan det etablerast enkeltstående bodar. Bodar skal ikkje etablerast nærmare enn 15 m frå senterlinje veg, som er byggjegransa. Tal og endeleg plassering av bodar vert avklart i ein byggesøknad.

§7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Felles avkjørsle, frisiktsoner, parkering, oppstillingsplassar for renovasjonsdunkar, internvegar og gangvegar skal vera ferdig opparbeida før første bustad kan takast i bruk.

7.2 Felles grøntområde, leikareal og anna felles areal skal opparbeidast skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga og vera ferdig før første bustad kan takast i bruk.

7.3 Støyskjermen skal etablerast i området før første bustaden kan takast i bruk.

Stord, 14.10.2008

Revidert 22.10.08

Revidert 12.12.08

Revisjon etter offentlig ettersyn: 03.02.09.

Akvator AS

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 uttømmande. 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 byggteknisk 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 grenseverdier 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 trehjulssykkle, 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 følgjer 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 Utbyggingsavtalar

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 uteopphaldsareal og avklara ansvarsforhold og utbyggingsrekkefølge for dette. Avtalen kan gå ut på at grunneigar eller utbyggar heilt eller delvis tar på seg ansvaret eller kostnadane med å etablere eller rusta opp uteopphaldsareal 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 uteopphaldsareal 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 uteopphaldsareal eller andre areal avsett til friområde, leik eller fellesareal kan ikkje setjast i verk utan reguleringsplan.

Vedteken: 21.03.2024, kommunestyresak PS 12/24

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, føresegnar og planskildding med konsekvensutgreiing med risiko og sårbarheitsanalyse. Kommuneplanen skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegnar 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 tomteareal 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 tomteareal 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 samfunnstenester som vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning, trafikkssikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande, helse- og sosialtenester, 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 bueeining over 60 m² ha minimum 150 m² uteoppahldsareal (MUA) på bakken. For kvar bueeining under 60 m² er kravet 50 m².
- § 1.23 I området for konsentrert småhus skal kvar bueeining over 60 m² ha minimum 50 m² uteoppahldsareal på bakken. For kvar bueeining 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 bueeining 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 omgivnadane. 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, trafikksikre 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 uttaket/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 gesimshøg 3,5 m og maks mønehøg 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 mønehøg 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 friluftsområde som er opne for ålmenta tillate med miljøvennlege anlegg og innretingar 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 offentlig 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 Sikringszone (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 Sikringszone (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, ødeleggja, 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 samanhengande 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 Kattnakken - 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: 17.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Vestlivegen 2C, 5414 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%3c3%b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%3c3%b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedtekne%2006.12.2007.pdf https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%3c3%b8resegner_og_retningslinjer.pdf https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppghaldsareal_21032024.pdf		
Delarealer	Delareal	1 996 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
Delarealer	Delareal	674 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210_92	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	

Delareal	2 670 m ²
KPHensynsonenavn	R070-001
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R070001		
Navn	Gnr 25 bnr 93, Haga		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.04.2009		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/308/R-070-001_F%c3%b8resegner.pdf		
Delarealer	Delareal	251 m ²	
	Formål	Felles parkeringsplass	
	Feltnavn	P	
	Delareal	23 m ²	
	Formål	Frisiktsone	
	Delareal	664 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Feltnavn	KS	
	Delareal	76 m ²	
	Formål	Annet fellesareal	
	Utdyp.	Grøntanlegg	
	Delareal	109 m ²	
	Formål	Annet fellesareal	
	Utdyp.	Grøntanlegg/bod	
	Delareal	375 m ²	
	Formål	Felles lekeareal	
	Delareal	663 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Delareal	525 m ²	
	Formål	Felles grøntareal	
	Delareal	6 m ²	
	Formål	Annet spesialområde	
	Utdyp.	Miljøstasjon	

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Frittliggjande småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)	
	Landbruksområde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)	
	Kjørevei
	Gate med fortau
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelvei
	Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Friområde
Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)	
	Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)	
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Frisiktsone ved veg
	Anna spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles leikeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Anna fellesareal for fleire eigedommer
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)	
	Bustader - blokker
	Leikeplass
	Bustad/forretning/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Veg
	Gateveg
	Gang-/sykkelvei
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)	
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 § 12)	
	Føresegnsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringssonегrense
	Støysonegrense
	Føresegnsgrense
	Regulert høgde
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrense
	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Byggjegrænse
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje

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.6)

	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
	Drikkevatt - noverande
	Friluftsområde - noverande
	Friluftsområde - framtidig
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - noverande

Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

	H110 - Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	H130 - Sikringsone - Byggefurd 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
	Byggjeggrense
	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 bro - framtidig
	Tilkomstveg - noverande
	Tilkomstveg tunnel - noverande
	Tilkomstveg 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

Ekvidistanse: 10 m (1:20000) / 20 m (1:55000)

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:

1. gangs handsaming:

Offentleg ettersyn: Frå: 31.03.2011

Til: 01.06.2011

2. gangs handsaming:

Vedtak kommunestyret:

SAKSNR

DATO

SIGN.

PS 11/11

16.03.2011

PS 48/11

07.12.2011

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2001)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluft

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)

-  Støysone - Rød sone etter T-1442
-  Støysone - Gul sone etter T-1442
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  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 bygningar 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.6)

	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 - Heggspenningsanlegg
	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
	Byggjeggrense
	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 bro - framtidig
	Tilkomstveg - noverande
	Tilkomstveg tunnel - noverande
	Tilkomstveg 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 (1:55000)

Kartprodusent: Stord kommune

Kartmålestokk: [%MSTK%]

0 200 400 m



STORD KOMMUNE

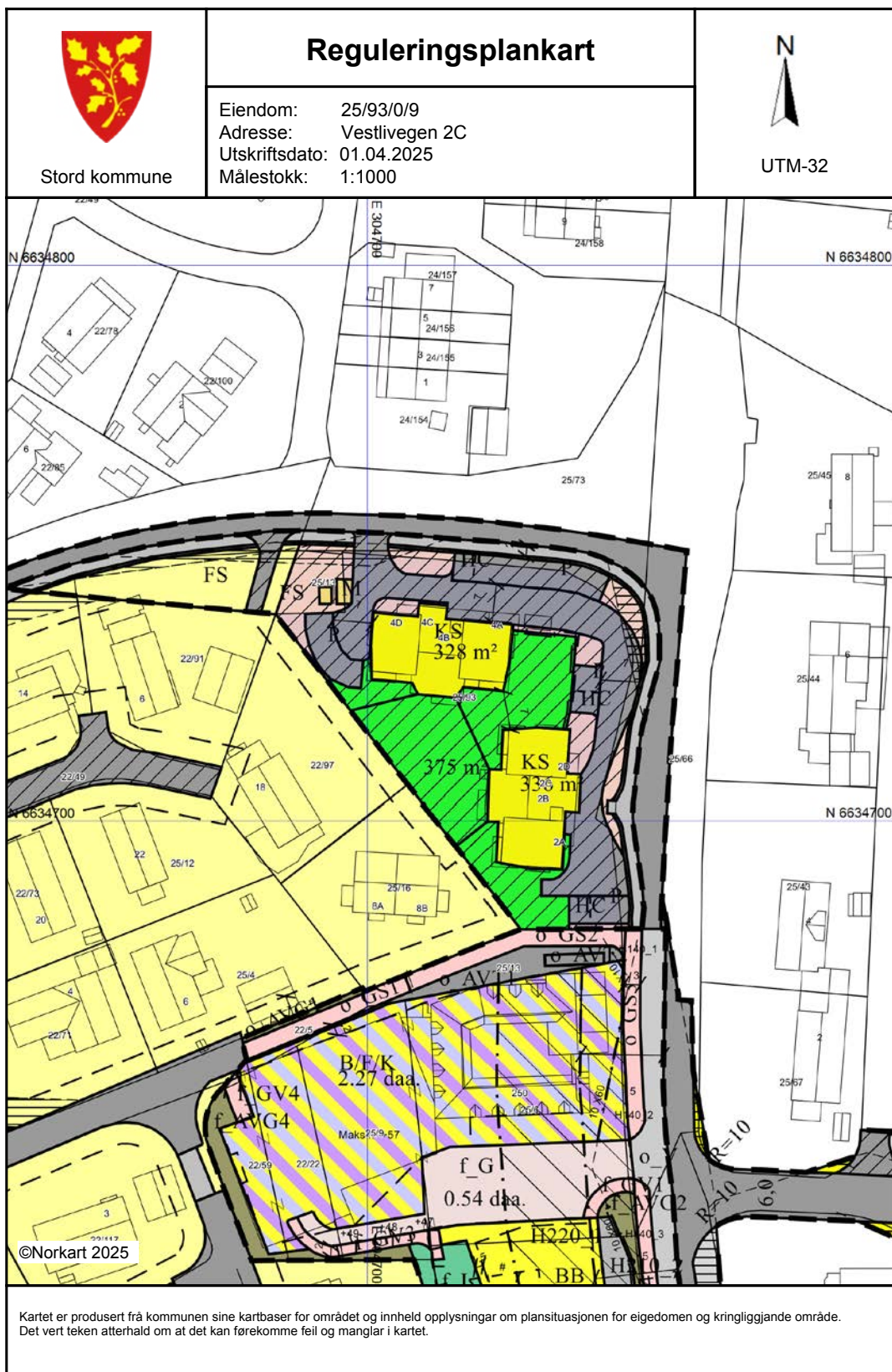
Kommuneplan 2010 - 2021

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:			



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)	
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Frittliggjande småhusbuseiendomsområde
	Konsentrert småhusbuseiendomsområde
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)	
	Landbruksområde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)	
	Kjørevei
	Gate med fortau
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelvei
	Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)	
	Friområde
Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25)	
	Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformator)
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)	
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Frisiktsone ved veg
	Anna spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles leikeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Anna fellesareal for fleire eigedommar
Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)	
	Bustader - blokker
	Leikeplass
	Bustad/forretning/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Veg
	Gateveg
	Gang-/sykkelvei
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplassar
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)	
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
	Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 § 12)	
	Føresegnsområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL 1985 og 2008	
	Sikringssonегrense
	Støysonegrense
	Føresegnsgrense
	Regulert høgde
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planens si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Byggjegrænse
	Bygningar som skal fjernast
	Regulert senterlinje



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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



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: Vestlivegen 2C
5414 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