PRIVATMEGLEREN
JÆREN

BYGDAVEIEN 159C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattes

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Eiendomsgrenser

Veistatus

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bygdaveien 159 C
4333 OLTEDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2008
BRA:	132 m^2
BRA-i:	127 m^2
Rapportdato:	21.4.2026 (Gyldig til 21.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	25	4	0	0

Kim Andre Viste
Jærtakst
kimandre@jaertakst.no
98216342
Bygdaveien 159 C
4333 Oltedal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42189

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Med avvik	Fuktpåvirkning i vinduskarm.
Vannledninger	Manglende drenering fordelerskap.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende mansjett, riss i tettesjikt.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder tettesjikt.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert et toalett rom i 2.etasje, vegger på soverom er forflytta.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslukningsapparat fra 2006.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Manglende Snøfanger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.4.2026

Rapportdato
21.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Irmantas Cernius**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Laima Cerniuviene**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kim Andre Viste**
Firma: **Jærtakst**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Norsk takst**

Telefon: **98216342**
Epost: **kimandre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bygdaveien 159 C, 4333 Oltedal**

Kommunenr:	**1122**	Gårdsnr:	**14**	Bruksnr:	**351**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2008**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom i 1. etasje er skiftet.	Nei
2026	Loftet er innredet med overflatearbeider som gulvlegging og maling. Det er etablert toalettrom, og det foreligger dokumentasjon på utført rørlegger arbeid. Ut i fra egenerklæring foreligger det dokumentasjon på dette arbeidet.	Ja
2016	Isolert utvendig bod.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**89**	**84** Romfordeling: Stue Kjøkken Gang Bad Soverom Vaskerom	**5** Romfordeling: Utvendig bod	**0**	**0**
2. etasje	**43**	**43** Romfordeling: Gang Toalettrom Soverom 1 Soverom 2 Bod	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**132**	**127**	**5**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Platting er utført i trekonstruksjon med terrassebord. Det er registrert noe værslitasje på overflatene, men konstruksjonen fremstår med normal funksjon.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer er utført i tre med isolerglass, med produksjonsår 2007. Ytterdør er utført i malt utførelse med vindusfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører: Med avvik



Fuktpåvirkning i vinduskarm.



Fuktpåvirkning i vinduskarm.



Fuktpåvirkning i vinduskarm.

Beskrivelse	
Kjøkkenvinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Det er registrert fuktpåvirkning i nedre del av flere vinduskarmer på kjøkkenvindu, med sprekkdannelser i overflatebehandling og begynnende nedbrytning i materialet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp forholdet med hensyn til videre utvikling og vedlikehold. På bakgrunn av registrert fuktpåvirkning må det påregnes fremtidige kostnader knyttet til vedlikehold og eventuelle utbedringer over tid.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**
Pipe over tak er kledd med aluminiums beslag.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Etasjeskiller i 1. etasje er utført som betongdekke, mens etasjeskiller i 2. etasje er utført som trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Målinger er utført som stikkprøver med nivelleringslaser. Under befaring registreres det stedvis knirk i mindre områder.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk er etablert i rommet. Funksjon er vurdert ved visuell kontroll og enkel funksjonstest. Avtrekket ble testet med papir, og det ble registrert sug. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller demontering av installasjonen.

6.14 Lovlighet / HMS

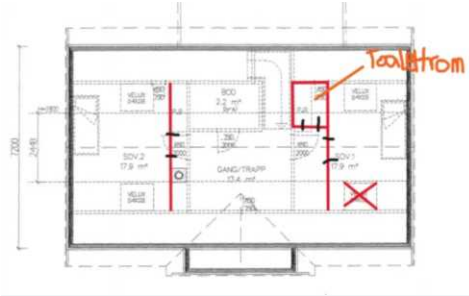


Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er etablert et toalett rom i 2.etasje, vegger på soverom er forflytta.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Brannslukkingsapparat fra 2006.



Endringer i forhold til fremlagte tegninger. Det gjøres oppmerksom på at dette er en forenklet skisse, og at avvik kan forekomme.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr

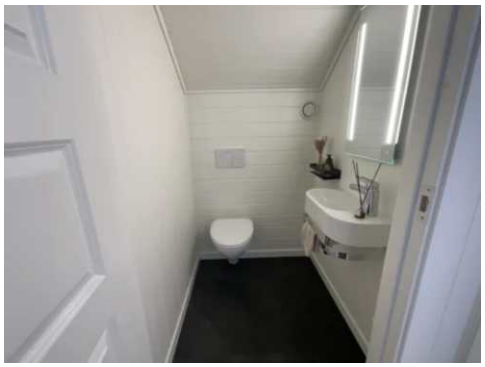
Brannslukningsapparat fra 2006.

Er det skader på røykvarsler?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Manglende Snøfanger.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk er etablert i rommet. Funksjon er vurdert ved visuell kontroll og enkel funksjonstest. Avtrekket ble testet med papir, og det ble registrert sug. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller demontering av installasjonen.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom TG-1

Innebygd sisterne utført som lukket løsning, hvor eventuell lekkasje ledes til toalettet.

Vinylbelegg på gulv fremstår stedvis som løst. Det registreres mindre buling og bevegelser i belegget ved belastning og ved trykk.

6.16 Trapp







Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	**TG-1**

Trappen fremstår med bruksslitasje og enkelte overflatemerker. Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter og har ikke betydning for funksjon eller konstruksjon. Overflatebehandling kan påregnes.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Utvendige rør er ikke kontrollert.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2025 Opparbeidet toalett rom på loft. Arbeid utført av Lima rør	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Det er ikke registrert drenering fra fordelerskap. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere løsning for bortledning av eventuelt lekkasjevann fra fordelerskap. Forholdet bør følges opp med hensyn til funksjon og utførelse.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
Oppsummering av elektrisk	
El-kontroll utført 17.12 2024	
Ingen avvik påvist.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe produsert i 2022.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe installert i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at service er utført i 2024.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom, toalettrom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avtrekk til toalett rom er montert i forbindelse med renoveringen av 2.etasje.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad





Riss i våtromstapeten i dusjsonen.



Sluk dusj.



Sluk under vask.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vinylbelegg på gulv. Våtromstapet på vegger. Malte himmlingsplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Det er registrert riss i våtromstapet i våtsone. I kombinasjon med alder på overflaten medfører dette økt risiko for fuktpåvirkning, og det må påregnes fremtidige kostnader knyttet til oppgradering. Det er videre registrert manglende mansjetter ved rørgjennomføring for avløp under vask.



Manglende mansjett på rørgjennomføring.



Små skader på baderoms innredning.



Skade på speil.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å følge opp riss i overflate og manglende mansjetter ved gjennomføringer for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, gulvstående klosett, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er registrert mindre overflatemerker på baderomsinnredning og speil. Forholdet er av estetisk karakter og har ikke betydning for funksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Mekanisk avtrekk er etablert i rommet. Funksjon er vurdert ved visuell kontroll og enkel funksjonstest. Avtrekket ble testet med papir, og det ble registrert sug. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller demontering av installasjonen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Vaskerom





Sluk vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vinylbelegg på gulv. Malte plater på vegg. Malte himmlingsplater i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Vinylbelegg på gulv er fra ca. 2008 og har nådd en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det må påregnes økt risiko for slitasje og behov for utbedringer over tid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å følge opp beleggets tilstand med hensyn til videre utvikling og funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etabler opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk er etablert i rommet. Funksjon er vurdert ved visuell kontroll og enkel funksjonstest. Avtrekket ble testet med papir, og det ble registrert sug. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller demontering av installasjonen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

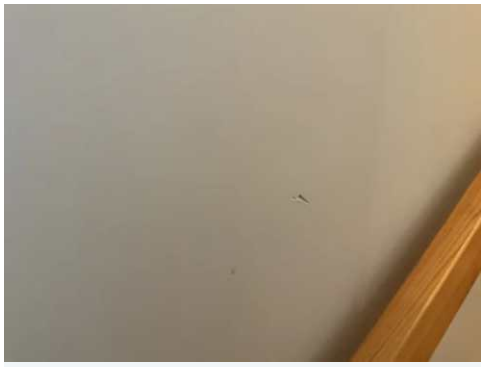
6.25 Innvendige overflater, vinduer og dører.



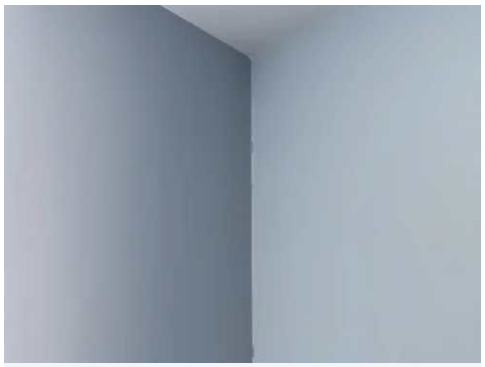
Sprekk i hjørne på vaskerom.

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, med enkelte merker av mer tydelig karakter. Innvendige dørterskler fremstår med noe slitasje.



Hakk i vegg ved trapp.



Sprekker i hjørnet i soverom.



Hakk i vinduskarm.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

enova

Energiattest



Adresse	
Bygdaveien 159C, 4333 OLTEDAL	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284653**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24115747**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **351**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
130,58 kWh/m²	**17 432 kWh**



Bygdaveien 159C, 4333 OLTEDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bygdaveien 159C, 4333 OLTEDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260083
Addresse	Bygdaveien 159C		
Postnr.	4333	Sted	OLTEDAL
Selgers navn	Irmantas Cernius		
Selgers navn	Laima Cerniuviene		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
I C
L C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Pusset opp hele loft, innredet gjestedo

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra elektrikeren og rørlegger ble lastet opp på boligmappa.no

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert el-bil lader, leddstriper i kjøkken, elektrisk på loft

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa.no

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

For et år siden eller litt mer ble det kontrollert el.anlegget av lyse/lnett

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Hus er godt vedlikeholdt, malt i 2025, fjernet mosen fra tak 2025

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

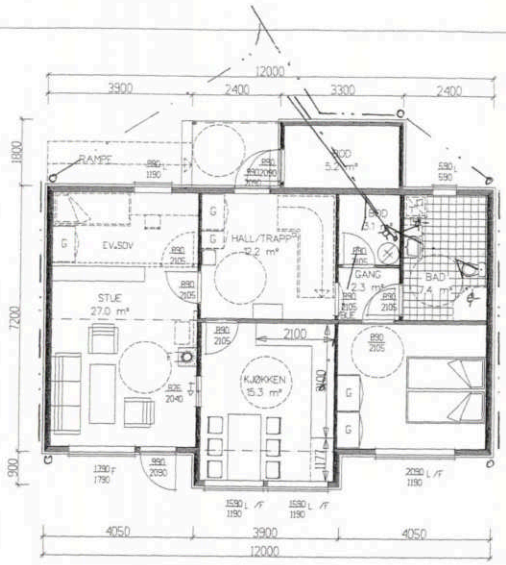
Dato 21.04.2026

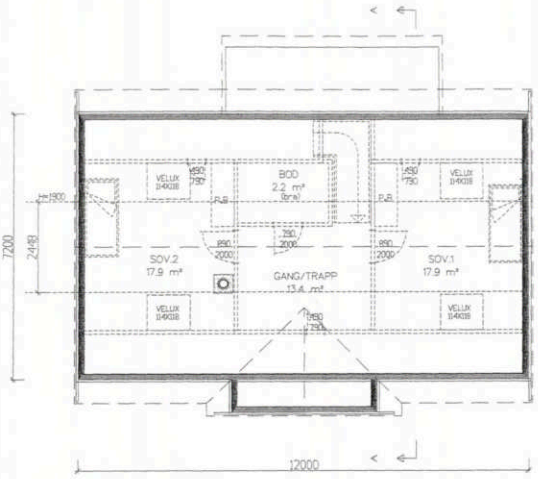
Signert av *Irmantas Cernius*

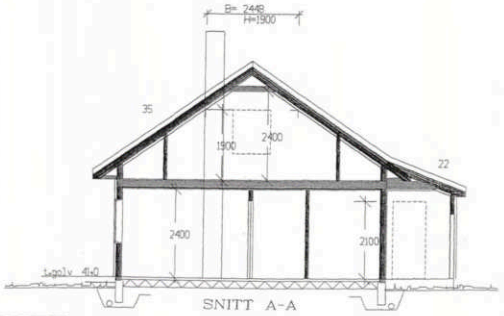
Signert av *Laima Cerniuviene*

Initialer selger:
I C
L C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):







	BRA	B.fakt	BA	BRA-K
Hovedplan	83,54	1,0	83,54	83,54
Etgplan	42,50	0,6	25,50	42,50
Utv. bod 1. etg.	5,20	0,6	3,12	0
Sum 1 m	131,24		112,16	126,04

BYA = 100 KVM

B	REV.	09.05.07 AMH
A	REV. DIV.	28.03.07 AMH

VEDLEGG E-1

Tiltakshaver: *Gjesdal Bygg as*

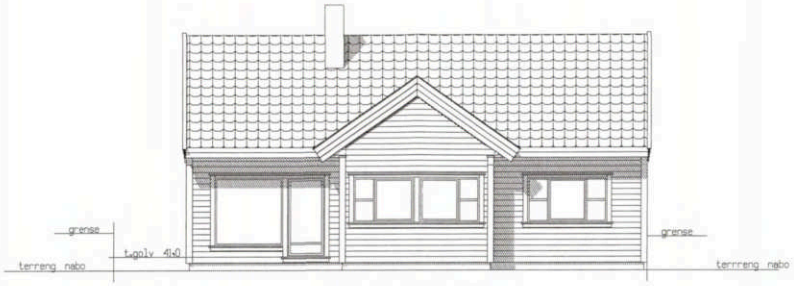
Byggeplass: *Tomt 10 Moen, Nedre Oltedal, Gjesdal*

GJESDAL BYGG A/S

INDUSTRIVEIEN 10
4330 ÅLGÅRD TLF. 51618000

TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	13.05.03	TL211

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE GJESDAL BYGG A/S IKKE MEDVIRKER I



FASADE MOT SØR-VEST

GODKJ. M/BEM. SAK NR.
14.06.07 00548
GJESDAL BYGNINGSRÅD

VEDLEGG E-2	B	REV.	09.05.07 AMH
	A	REV. DIV.	28.03.07 AMH

Tiltakshaver: *Gjesdal Bygg as*

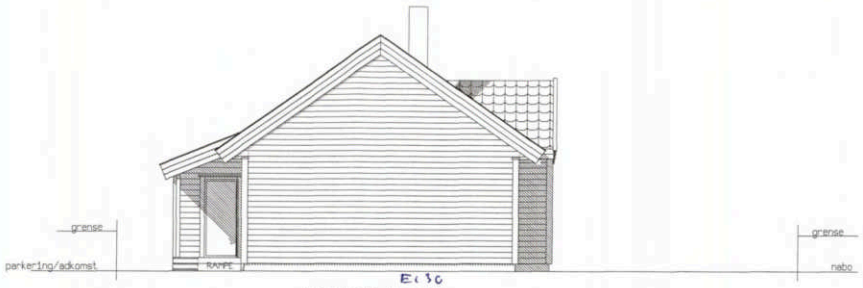
Byggeplass: *Tomt 10 Moen, Nedre Oltedal, Gjesdal*

GJESDAL BYGG A/S

INDUSTRIVEIEN 10
4330 ALGARD TLF. 51618000

TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.
GODKJ.		
MAL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	13.05.03	TL211

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE GJESDAL BYGG A/S IKKE MEDVIRKER I



E-3c

FASADE MOT NORD-VEST

GODKJ. M/BEM. SAK NR.
14.06.07 00548
GJESDAL BYGNINGSRÅD

VEDLEGG E-3

B	REV.	05.05.07 AMH
A	REV. DIV.	28.03.07 AMH

Tiltakshaver: *Gjesdal Bygg as*

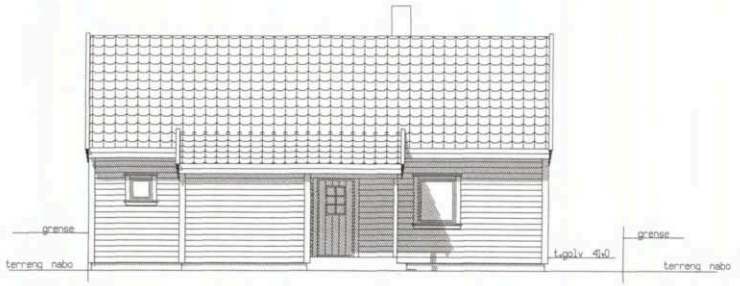
Byggeplass: *Tomt 10 Moen, Nedre Oltedal, Gjesdal*

GJESDAL BYGG A/S

INDUSTRIVEIEN 10
4330 ALGARD TLF. 51618000

TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	13.05.03	TL211

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE GJESDAL BYGG A/S IKKE MEDVIRKER I



FASADE MOT NORD-ØST

GODKJ.M/BEM. SAK NR.
14.06.07 00548
GJESDAL BYGNINGSRÅD

B	REV.		09.05.07 AMH
A	REV. DIV.		28.03.07 AMH

VEDLEGG E-4

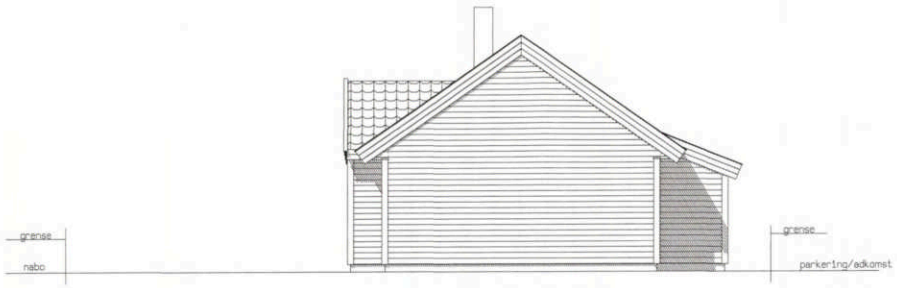
Tiltakshaver: *Gjesdal Bygg as*

Byggeplass: *Tomt 10 Moen, Nedre Oltedal, Gjesdal*

GJESDAL BYGG A/S
INDUSTRIVEIEN 10
4330 ÅLGÅRD TLF. 51618000

TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.	
GODKJ.			
MÅL	1:100	PROSJ.NR.	
DATO	13.05.03	TL211	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE GJESDAL BYGG A/S IKKE MEDVIRKER I



FASADE MOT SØR-ØST

GODKJ. M/BEM. SAK NR.
14.06.07 00548
GJESDAL BYGNINGSRÅD

B	REV.		09.05.07 AMH
A	REV. DIV.		28.03.07 AMH

VEDLEGG E-5

Tiltakshaver: *Gjesdal Bygg as*

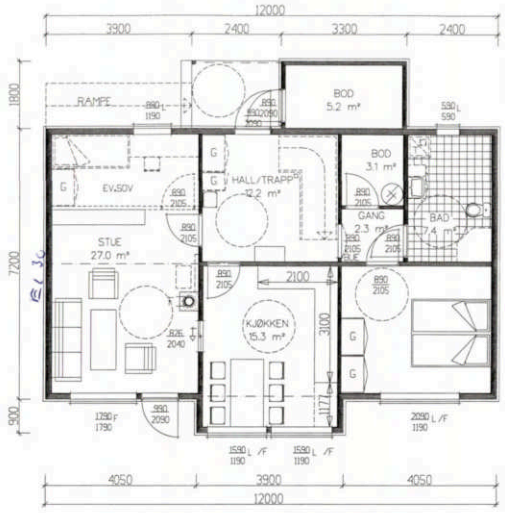
Byggeplass: *Tomt 10 Moen, Nedre Oltedal, Gjesdal*

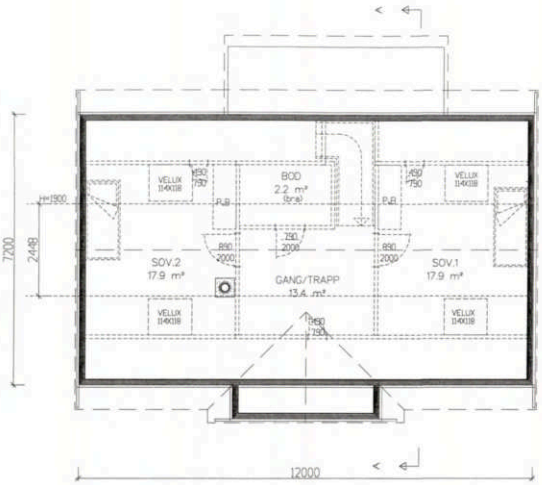
GJESDAL BYGG A/S

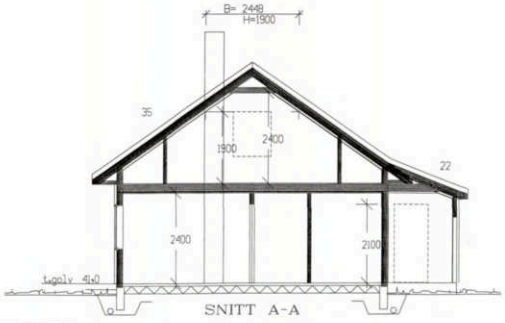
INDUSTRIVEIEN 10
4330 ÅLGÅRD T.L.F. 51618000

TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR. TL211
DATO	13.05.03	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE GJESDAL BYGG A/S IKKE MEDVIRKER I







	BRA	B.fakt	BA	BRA-K
Hovedplan	83,54	1,0	83,54	83,54
Etg.plan	42,50	0,6	25,50	42,50
Utv. bod 1. etg.	5,20	0,6	3,12	0
Sum 1 m	131,24		112,16	126,04

BYA = 100 KVM

GODKJ. MyEIM. SAK NR.
14.06.07 00548
GJESDAL BYGNINGSRÅD

B	REV.		09.05.07 AMH
A	REV. DIV.		28.03.07 AMH

VEDLEGG E-1

Tiltakshaver: *Gjesdal Bygg as*

Byggeplass: *Tomt 10 Moen, Nedre Oltedal, Gjesdal*

GJESDAL BYGG A/S
INDUSTRIVEIEN 10
4330 ALGARD T.LF. 51618000

TEGN.	T.V.	TEGNINGS NR.	
GODKJ.			
MÅL	1:100	PROSJ.NR.	TL211
DATO	13.05.03		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE GJESDAL BYGG A/S IKKE MEDVIRKER I

Gjesdal kommune
Vi strekker oss lenger

Gjesdal Bygg as
Industriveien 10

4330 ÅLGÅRD

Teknisk

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Deres dato:	Arkiv:	Vår ref.:	Vår dato:
Synnøve Okstad Telefon: 51 61 11 78			GBNR-14/351, FA-	08/3095	14.03.2008

Ferdigattest på gnr. 14 bnr. 351, Bygdaveien 159 C, Oltedal

Eiendom/byggested:	Gnr. 14 bnr. 351, Bygdaveien 159 C, Oltedal
Tiltakshaver:	Gjesdal Bygg AS
Ansvarlig søker:	Gjesdal Bygg AS
Bygningens art:	Bolig
Konstruksjon:	Betong og bindingsverk i tre

På bakgrunn av anmodning om ferdigattest for bolig mottatt 04.03.08 samt mottatte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 99, meddeles ferdigattest for bolig på gnr.14, bnr.351, Oltedal.

- **Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Kontrollskjema sendes til Brannvesenet Sør-Rogaland.**

For
Rådmannen i Gjesdal
Synnøve Okstad
Synnøve Okstad
Avd.ing

Postadresse
Rettedalen 1
4330 Ålgård

Telefon
51 61 11 00
Telefaks
51 61 89 56

Teknisk

E-postadresse: postmottak@gjesdal.kommune.no

Foretaksregister: 964978573 MVA

Kommuneplan for Gjesdal kommune

Arealdelen 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Vedtatt av kommunestyret i sak 48/23, 18.09.2023

Innhold

Bestemmelser 5

Formålet med planen 5

§ 1 Generelle bestemmelser 5

§ 1.1 Krav om å utarbeide reguleringsplan 5

§ 1.2 Krav i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan, endring av reguleringsplan og nye bygge- og anleggstiltak 5

§ 1.3 Krav til parkering og bil og sykkel 8

§ 1.4 Sikkerhet mot skred/ras 9

§ 1.5 Sikkerhet mot flom 9

§ 1.6 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag, og unntaksbestemmelser (jamfør plan- og bygningsloven § 1-8) 9

§ 1.7 Utslipp til Giljastølvatnet 11

§ 1.8 Kulturminner 11

§ 2 Områder for bebyggelse og anlegg 11

§ 2.1 Unntak fra krav om reguleringsplan 11

§ 2.2 Områder for boligbebyggelse 11

§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse 13

§ 2.4 Sentrumsområde 13

§ 2.5 Forretninger utenfor sentrumsområdet 14

§ 2.6 Tjenesteyting / offentlige områder 14

§ 2.7 Fritids- og turistformål 14

§ 2.8 Råstoffutvinning 14

§ 2.9 Næringsområde 14

§ 2.10 Idrettsanlegg 15

§ 2.11 Andre typer bebyggelse og anlegg 15

§ 2.12 Grav- og urnelund 15

§ 2.13 Kombinert bebyggelse/anlegg 15

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 15

§ 3.1 Vei/samferdsel og infrastruktur 15

§ 3.2 Bane 15

§ 3.3 Parkeringsplasser 15

§ 3.4 Teknisk infrastruktur 16

§ 4 Grønnstruktur 16

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

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

Bestemmelser

Formålet med planen

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

§ 1 Generelle bestemmelser

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

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

§ 1.1 Krav om å utarbeide reguleringsplan

§ 1.1.1 Generelle bestemmelser

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

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

§ 1.1.2 Nye byggeområder i Dirdal

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

§ 1.1.3 Nye byggeområder på Giljastølen

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

§ 1.1.4 Fritidsboliger i Byrkjedal

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

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

§ 1.2.1 Nye byggeområder

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

reguleringsplan. Nødvendige tiltak må gjennomføres og tilfredsstillende sikkerhet dokumenteres.

§ 1.2.2 Boligtetthet

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

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

§ 1.2.3 Støyforhold

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

§ 1.2.4 Utomhusanlegg og grønnstruktur

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

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

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

§ 1.2.5 Universell utforming

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

§ 1.2.6 Flomkartlegging

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

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

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

§ 1.2.7 VA-rammeplan

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

§ 1.2.8 Alternativ energiforsyning

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

§ 1.2.9 Dyrka jord

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

§ 1.2.10 Kulturminner

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

§ 1.2.11 Ny handelsvirksomhet

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

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

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

§ 1.2.12 Massehåndtering

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

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

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

§ 1.2.13 Mineralforekomster

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

§ 1.2.14 Virkninger for miljø, klimagassutslipp og energibruk

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

§ 1.2.15 Mobilitetsplan

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

§ 1.2.16 Stedsanalyse

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

§ 1.3 Krav til parkering og bil og sykkel

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

I resten av kommunen gjelder følgende krav til parkering:

§ 1.3.1 Boligområdene på Ålgård (med unntak av sentrum)

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

§ 1.3.2 Boligområdene utenfor Ålgård:

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

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

§ 1.3.3 Fellesbestemmelser for boligområdene:

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

§ 1.3.4 Fritidsboliger:

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

§ 1.3.5 Nærings- og forretningsområder:

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

§ 1.3.6 Skoler, barnehager, friområder og lignende:

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

§ 1.3.7 Parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse

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

§ 1.4 Sikkerhet mot skred/ras

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

§ 1.5 Sikkerhet mot flom

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

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

§ 1.6.1

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

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

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

§ 1.6.2
Forbudet mot tiltak gjelder ikke der andre byggegrenser/bestemmelser framgår i reguleringsplan og ved fradeling av tomt til uendret bruk.

§ 1.6.3
På Ålgård, i uregulerte boligområder langs Edlandsvatnet, kan det tillates fradeling, nybygging, anlegg eller utvidelse av eksisterende bebyggelse inntil 30 meter fra vassdraget. Dette gjelder kun i områder som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg.

§ 1.6.4
Bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet skal som hovedregel plasseres utenfor 50-/100-meterssonen langs vassdrag. Kommunen kan godkjenne at bygningene plasseres nærmere vassdraget enn 50/100 meter dersom bygningen/anlegget plasseres i eksisterende tun og i de tilfellene der plassering utenfor 50-/100-meterssonen ikke er mulig. Unntaket gjelder ikke dersom det er viktige natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser i området, jamfør plan- og bygningsloven § 1-8. For LNFR-områdene, se også § 6.1.

§ 1.6.5
Eksisterende bekker skal bevares så nær opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates som hovedregel ikke. Alle former for utfylling i vassdrag er forbudt. Eventuelle tiltak ved/i bekk krever i tillegg til behandling som terrenginngrep, også behandling etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekt med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres eller åpnes som ledd i overvannshåndtering.

§ 1.6.6
Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensning til vassdrag og overvannsystem. I nødvendig grad skal tiltak som voll, sedimenteringsbasseng, renseparker, siltgardin og lignende, anlegges for å hindre forurensing. Tiltakene skal planlegges, søkes om og anlegges før øvrige søknadspliktige tiltak blir igangsatt.

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

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

§ 1.7 Utslipp til Giljastølvatnet

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

§ 1.8 Kulturminner

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

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

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

§ 2 Områder for bebyggelse og anlegg

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

§ 2.1 Unntak fra krav om reguleringsplan

Det gis unntak fra krav om reguleringsplan for:

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

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

§ 2.2 Områder for boligbebyggelse

§ 2.2.1

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

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

§ 2.2.2

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

§ 2.2.3

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

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

§ 2.2.4

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

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

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

§ 2.2.5 «Gamle Ålgård»

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

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

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

I regulerte områder er det reguleringsplanen med bestemmelsene som gjelder.

§ 2.3 Områder for fritidsbebyggelse

§ 2.3.1

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

§ 2.3.2

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

§ 2.3.3

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

§ 2.3.4

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

§ 2.3.5

Inngjerding av fritidseiendommer tillates ikke.

§ 2.3.6 Fritidsbebyggelse i Byrkjedal

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

§ 2.4 Sentrumsområde

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

§ 2.5 Forretninger utenfor sentrumsområdet

For regulerte områder gjelder reguleringsplanens kart og bestemmelser.

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

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

§ 2.6 Tjenesteyting / offentlige områder

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

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

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

§ 2.7 Fritids- og turistformål

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

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

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

§ 2.8 Råstoffutvinning

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

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

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

§ 2.9 Næringsområde

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

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

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

§ 2.10 Idrettsanlegg
For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

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

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

For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

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

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

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

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

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 3.1 Vei/samferdsel og infrastruktur
Det tillates ikke tiltak som kan føre til skade på eksisterende veier og ulempe for framtidig bruk av veiene. Langs offentlige veier gjelder veglovens krav til byggegrenser dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan.

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

§ 3.3 Parkeringsplasser
For regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelser.

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

§ 3.4 Teknisk infrastruktur

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

§ 4 Grønnstruktur

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

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

§ 5 Forsvaret

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

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

§ 6.1 LNFR-område

§ 6.1.1

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

§ 6.1.2

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

§ 6.1.3

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

§ 6.2 LNFR – spredt fritidsbebyggelse (på Nordås)

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

§ 6.3 LNFR – spredt næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.2 Småbåthavn

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

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

§ 7.3 Fiske

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

§ 7.4 Akvakultur

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

§ 7. 5 Natur-/friluftsområde

I regulerte områder gjelder reguleringsplanen med bestemmelsene.

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

§ 8 Hensynssoner

§ 8.1 (H320) Faresone, flomfare:

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

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

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

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

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

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

§ 8.1.2 H320_3 (Faresone, fare for stormflo)

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

§ 8.2 (H310) Faresone, ras- og skredfare

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

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

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

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

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

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

H310_3 (mulig marin leire / marin grense)

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

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad.

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

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

§ 8.3 (H370) Faresone, høyspenningsanlegg

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

§ 8.4 (H110) Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann

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

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

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

§ 8.6 (H530) Områder med spesielt hensyn på friluftsliv

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

§ 8.7 (H560) Område med kartlagte naturtyper

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

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

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

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

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

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

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

§ 8.10 (H720) Områder båndlagt etter lov om naturvern

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

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

§ 8.11 (H730) Områder båndlagt etter lov om kulturminner

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

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

§ 8.12 (H740) Områder båndlagt etter annet lovverk

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

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

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

§ 9 Rekkefølgekrav

§ 9.1

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

§ 9.2

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

§ 9.3

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

RETNINGSLINJER (uten rettsvirkning)

A. Jordvern

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

B. Visualisering av planlagte tiltak

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

C. Grønnstruktur og lekeplasser

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

Følgende legges til grunn for dimensjonering og planlegging av grønnstrukturen:

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

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

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

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

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

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

E. Fortetting i tettstedene Ålgård, Oltedal og Gilja

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

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

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

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

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

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

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

F. Ladestrategi

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

<u>Lademulighet ved bosted</u>

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

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

Lademulighet ved arbeidssted

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligtomtenes størrelse skal ikke overskride 1 000 m².

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

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

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

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

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

H. Kjerneområde landbruk

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

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

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

Spredt boligbygging er ikke tillatt i disse områdene.

I. Gårdshus og andre bygninger til drift av landbrukseiendom

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

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

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

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

J. Bruksrasjonaliseringer

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

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

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

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

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

L. Naturmiljø

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

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

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

Vassdragene inndeles i følgende klasser:

Klasse 1:
Beskrivelse: Vassdragsbeltet på Ålgård som har eller kan få stor betydning for friluftsliv.
Forvaltning: Inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier, herunder fiske og fremkommelighet i og langs vannstrengen eller opplevelsesverdier, bør unngås.

Klasse 2:
Beskrivelse: Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen og hvor nærområdene består av utmark, skogområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse.
Forvaltning: Hovedtrekkene i landskapet må forsøkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som omfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier, bør gis særlig beskyttelse.

Klasse 3:
Beskrivelse: Vassdragsbelte som er lite berørt av moderne menneskelig aktivitet og som derfor har stor opplevelsesverdi og vitenskapelig verdi.
Forvaltning: Det er svært viktig å bevare naturens preg av å være lite berørt av moderne menneskelig aktivitet. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring må søkes opprettholdt, og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi må søkes unngått.

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

M. Massehåndtering og massehåndteringsplan

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

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

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved behandling av søknad om dispensasjon for massefylling og masseuttak, skal konsekvensene knyttet til kulturlandskap, kulturminner, biologisk mangfold og nærhet til vassdrag vektlegges som spesielt viktig. Avkjøringsforholdene må vurderes og avklares før tillatelse kan gis.

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

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

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

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

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

N. Energi- og miljøløsninger i reguleringsplaner og byggeprosjekter

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

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

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

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

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

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

Referanser

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

Reguleringsbestemmelsene

"FOR DEL AV MOEN", gnr.14 bnr.334

Nedre Oltedal, Gjesdal Kommune.

I forbindelse med endring av nevnte reguleringsplan, er reguleringsbestemmelsene datert 2. desember 1987, og godkjent av kommunestyret 20.06.88, justert som følger:

§1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Byggeområder.
§2:
Innenfor området kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer, inkludert eventuell loftsetasje. Boligene skal ikke ha kjeller. Garasje skal ha en etasje.
Boligen kan ha gesimshøyde inntil 3,5 meter, og takvinkel 27-35 grader. Maksimal innvendig takhøyde, fra overkant gulv til underkant sperr i mønet, skal imidlertid ikke overstige 3,0 meter.
I særlige tilfeller kan bebyggelsens plassering fastsettes av "det faste utvalg for plansaker".

§3:
Tillatt tomteutnyttelse, %TU, er 50% (BYA).
Garasje tillates ikke oppført på egen tomt, men er vist i eget garasjeanlegg.

§4
I den utstrekning det etter "det faste utvalg for plansaker" sitt skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boligen tillates.

§5
Garasjer og uthus skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,5 meter og mønehøyden ikke overstige 4,3 meter. Garasjene skal plasseres i eget garasjeanlegg, som vist på bebyggelsesplanen, og skal bygges etter ens byggemeldt tegning.
Det er også vist en biloppstillingsplass for hver tomt i tilknytning til garasjeanlegget, samt 2 gjesteparkeringer.

Fareområde (Flom)
§6
Topp grunnmur på tomtene kan ikke legges lavere enn kote 41,3. Alle sårbare installasjoner (el.anlegg og lignende) må legges over denne kotehøyden, og det må ikke innredes kjeller under samme høyde.

Ålgård, den 3. juli 2003
Revidert 28.10.2003 Plan- og økonomiutvalget sak 006/03.

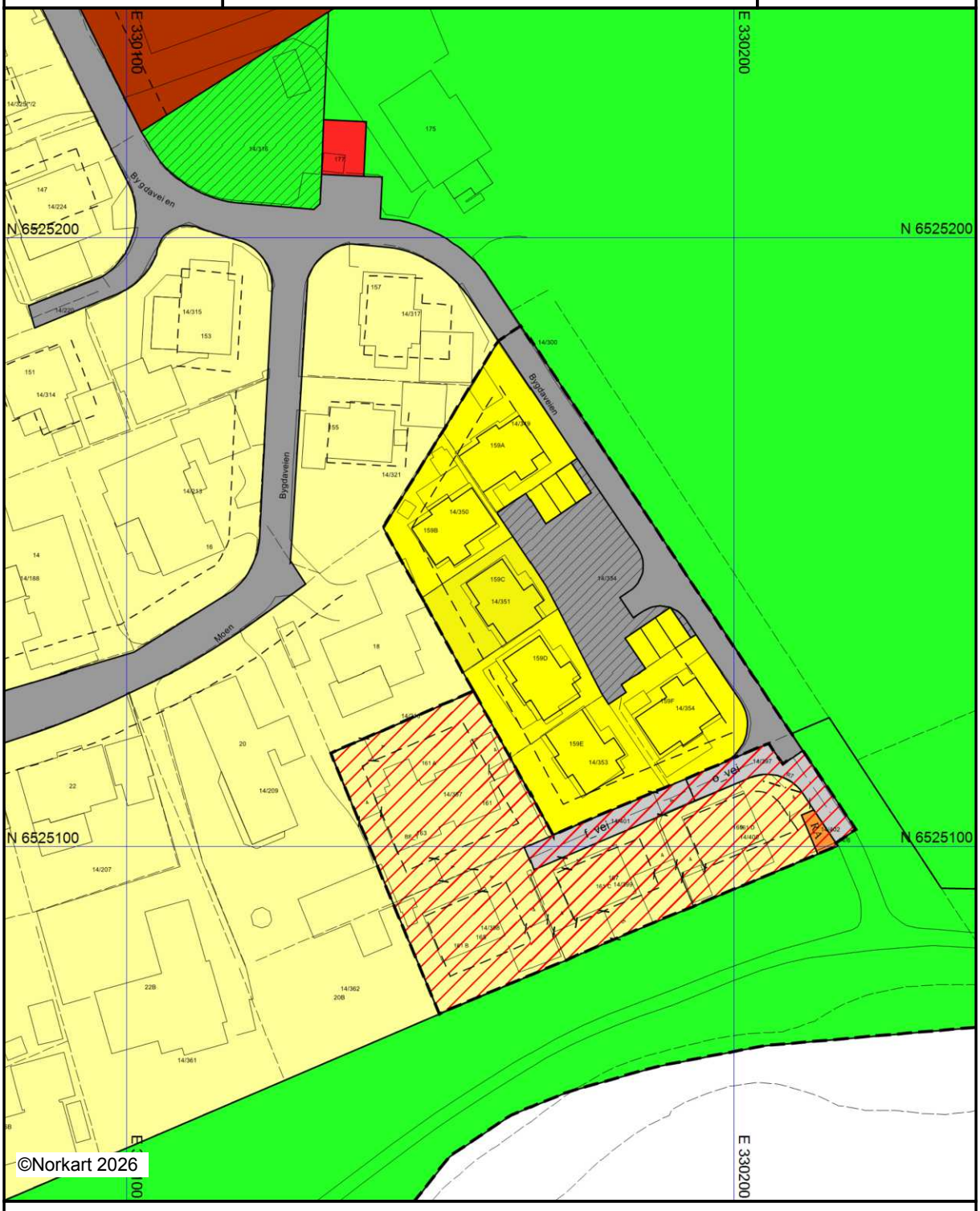
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/351
Adresse: Bygdaveien 159C
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

VEG

- Annet vegareal
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

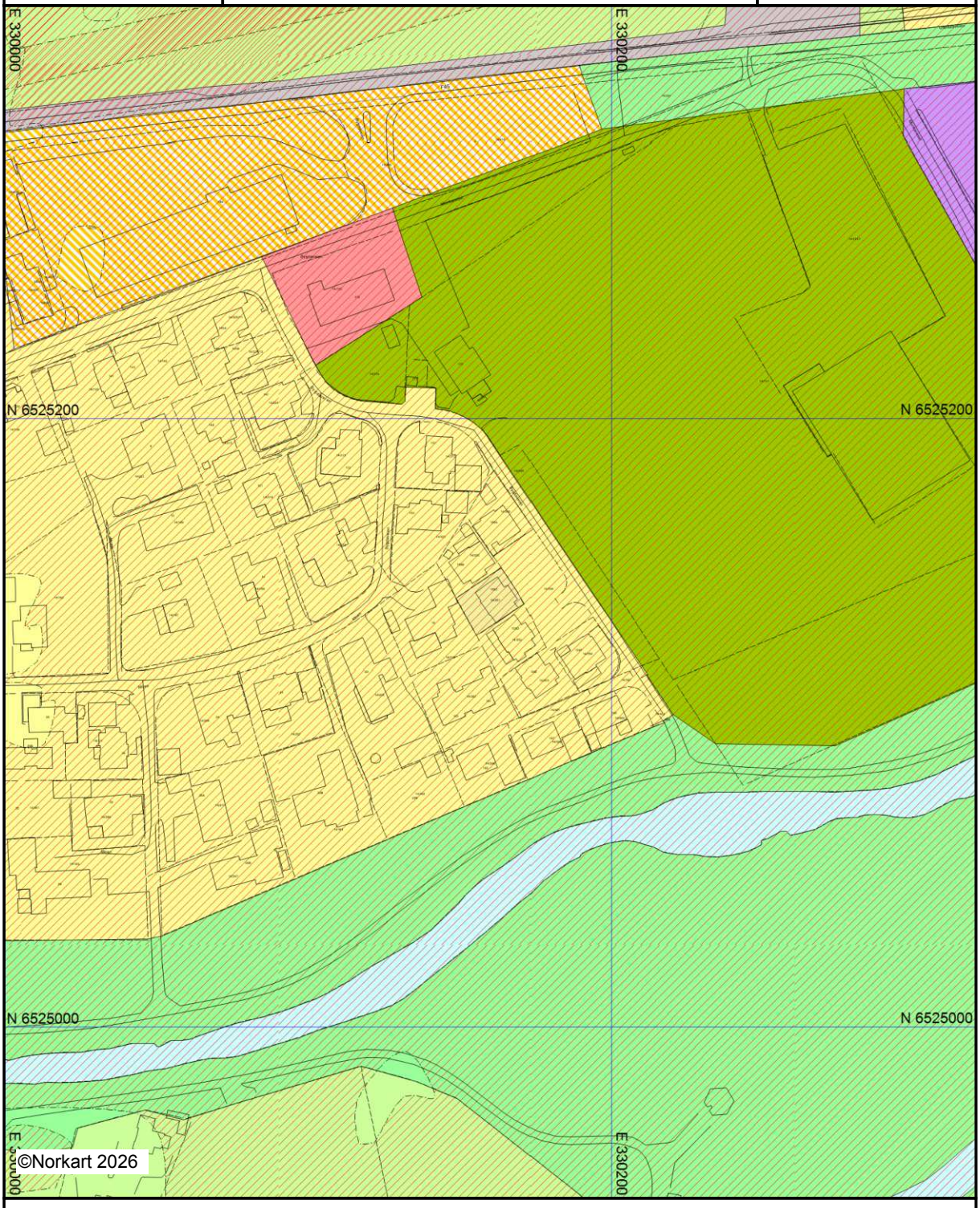
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/351
Adresse: Bygdaveien 159C
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Båndlegginggrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - eksiste
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
- Veg - eksisterende
- Grønnstruktur - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende

VEG

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant

Bygninger

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

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel
- Abc Vegnummer

ambita

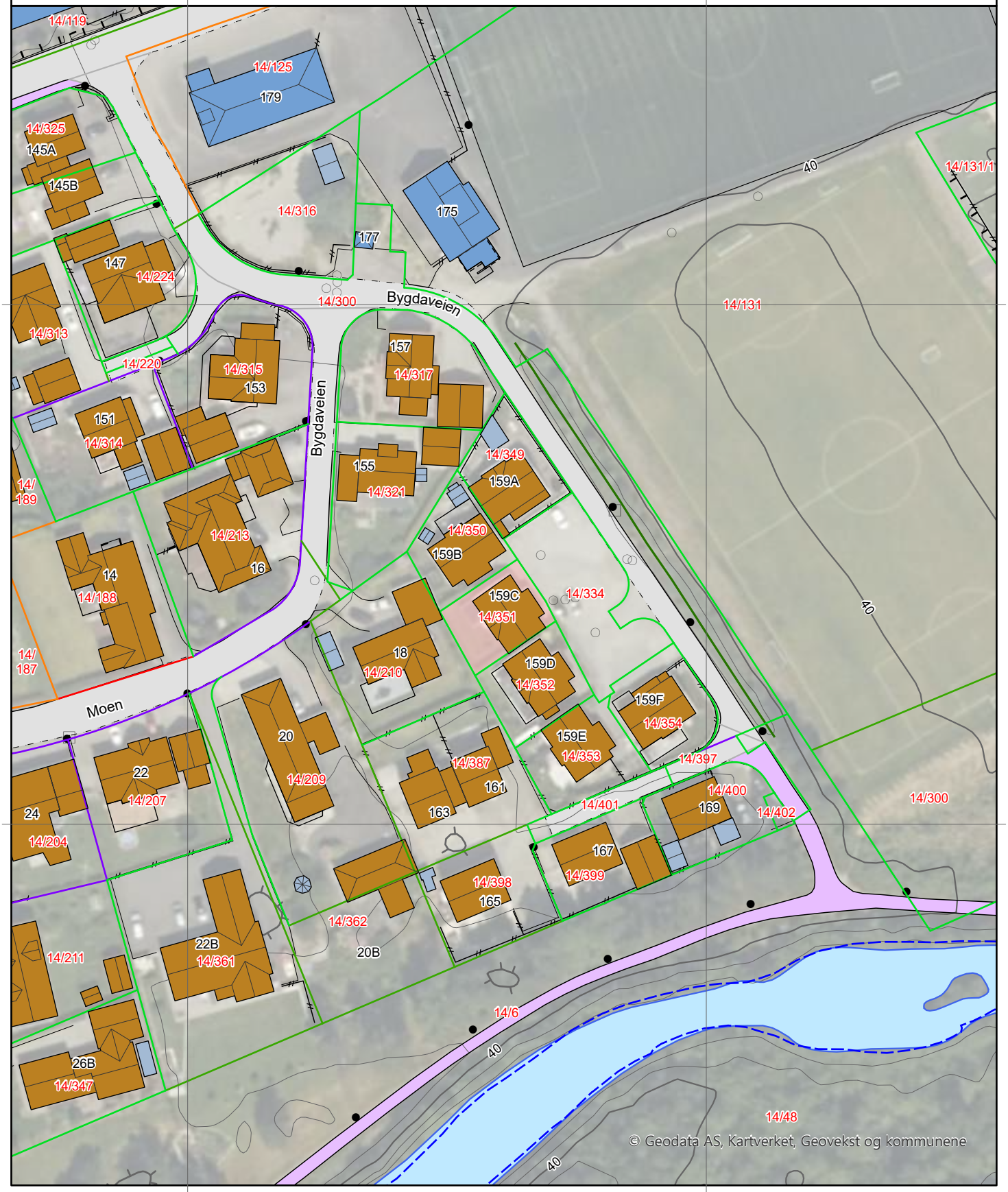
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/14/351/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

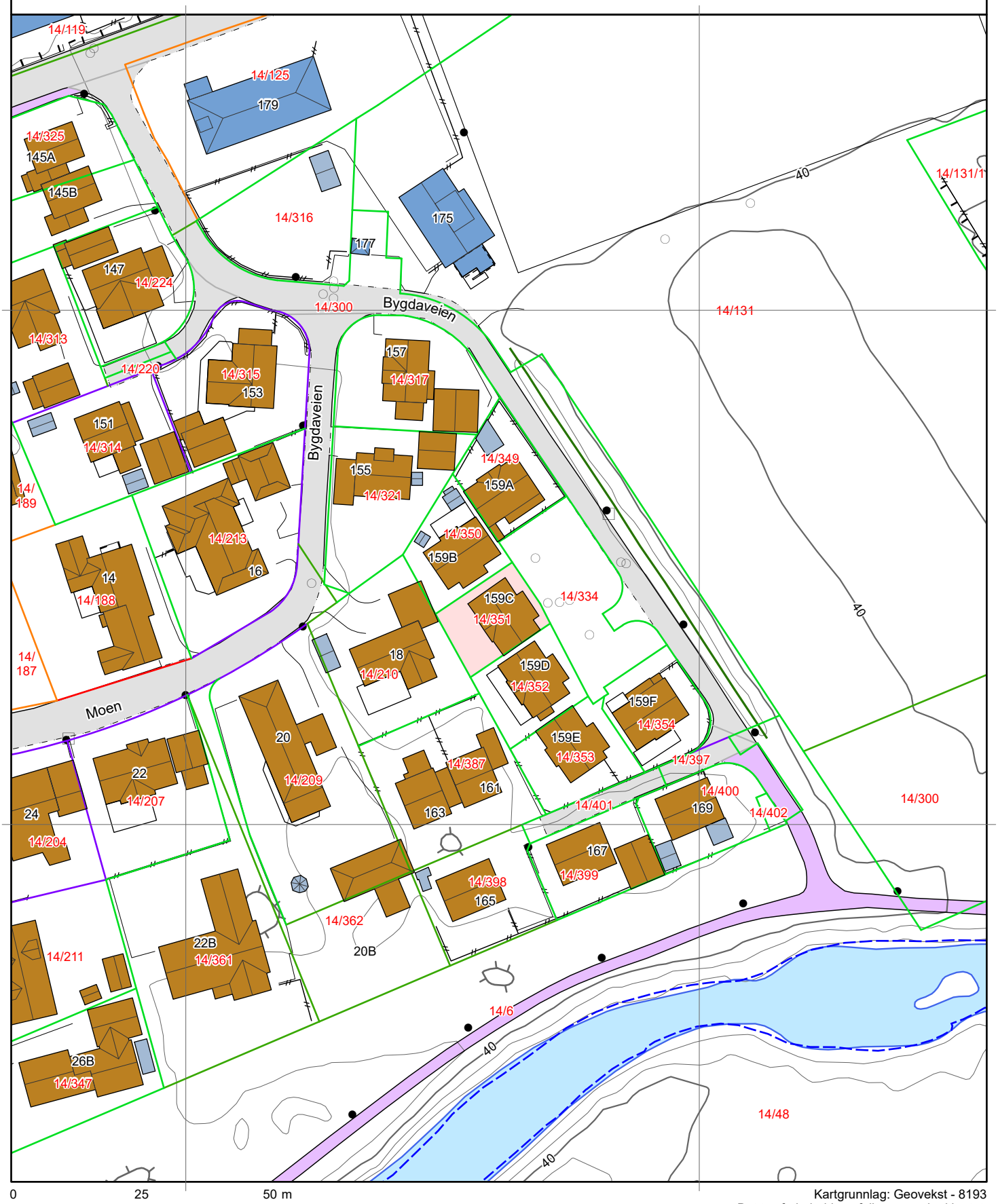
Kommune: 1122 Gjesdal
Eiendom: 1122/14/351/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.4.2026



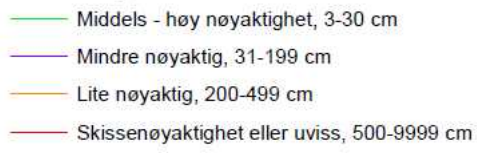
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

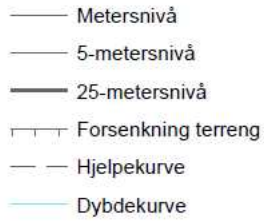


Eiendomsgrenser





Høydekurver







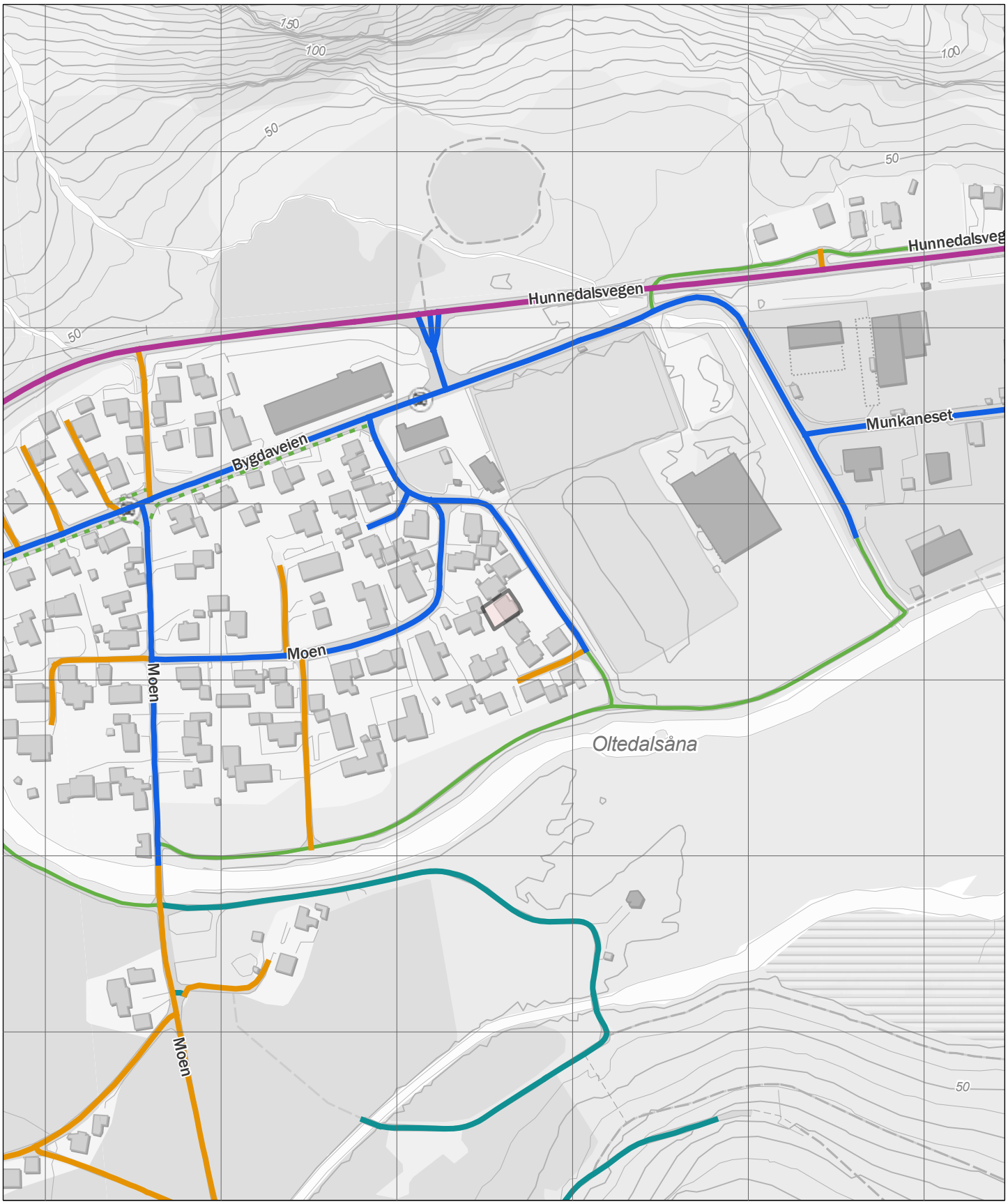
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/351/0/0
Adresse: Bygdaveien 159C, 4333 OLTEDAL

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/04/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgård

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	351	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bygdaveien 159C, 4333 OLTEDAL								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med Kan betales til Gjesdal kommunes konto: 32010832550 KID: 1122000xxxxxx	kr
Kommunale avgifter termin 3/2026, med forfall 20.04.26	1642,79 kr
Borettslaget / sameiet må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Gjesdal kommune

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	351	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bygdaveien 159C, 4333 OLTEDAL								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2026

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

Gebyr	
Vann	Fast del kr 2143.- + mva ☒ **Avgiftsgrunnlag** — **Årlig avgift** Variabel etter areal kr 3102.- + mva ☒ Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3 kr .- + mva ☐ Leie av vannmåler kr .- + mva ☐
Avløp	Fast del kr 2347.- + mva ☒ **Avgiftsgrunnlag** — **Årlig avgift** Variabel som for vann kr 2875.- + mva ☒
	Borettslaget / sameiet får felles regning ☐
Eiendomsskatt	kr 2250,-
Renovasjon	kr 4080.- + mva
Hytterenovasjon	kr .- + mva
Septiktømming	kr .- + mva

Feiing	kr 325.-
3. termin 2026 Totalt pr år	kr 1642.- inkl mva kr 19713.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

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

Bygdaveien 159C

Nabolaget Oltedal - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oltedal skole (1-10 kl.) 176 elever, 10 klasser	23 min 1.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	28 min 26.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	28 min 29.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oltedal stadion Linje 48, N95	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	30 min 27 km
Stavanger Sola	40 min

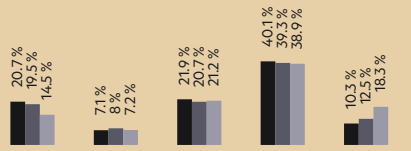
BARNEHAGER

Oltedal barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Oltedal	2 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Oltedal	20.7 %	7.1 %	21.9 %	40.1 %	10.3 %
Gjesdal kommune	19.5 %	8 %	20.7 %	39.3 %	12.5 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Oltedal	1 048	411
Gjesdal kommune	12 131	4 898
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Oltedal stadion	0.1 km
Oltedal skole	23 min
EVO Ålgård	15 min
Jazzercise Ålgård	17 min

«Rolig område med flott natur. Noe gjennomgangstrafikk, men langt fra sjenerende. Husenes plassering gjør at en ikke kikker inn til naboen hver gang en spiser middag.»

— Sitat fra en lokalkjent

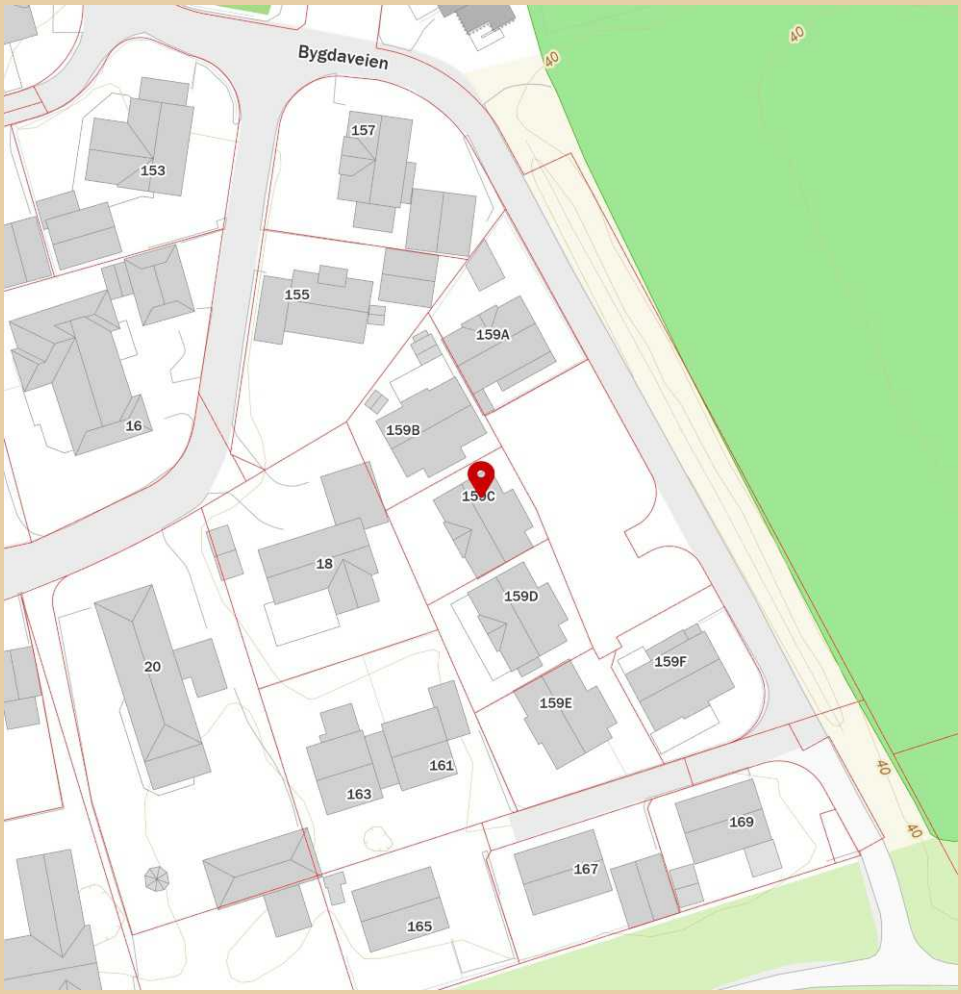
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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 2026

Bygdaveien 159C

Nabolaget Oltedal - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oltedal skole (1-10 kl.) 176 elever, 10 klasser	23 min 1.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	28 min 26.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	28 min 29.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oltedal stadion Linje 48, N95	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	30 min 27 km
Stavanger Sola	40 min

BARNEHAGER

Oltedal barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Oltedal	2 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Norwegian Outlet	17 min
Gjesdal apotek	14 min
Ålgård Vinmonopol	17 min

SPORT

Oltedal stadion	0.1 km
Oltedal skole	23 min
EVO Ålgård	15 min
Jazzercise Ålgård	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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 2026

Bygdaveien 159C

Nabolaget Oltedal - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oltedal skole (1-10 kl.) 176 elever, 10 klasser	23 min 1.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	28 min 26.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	28 min 29.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oltedal stadion Linje 48, N95	2 min 0.2 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	30 min 27 km
Stavanger Sola	40 min

BARNEHAGER

Oltedal barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Oltedal	2 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Norwegian Outlet	17 min
Gjesdal apotek	14 min
Ålgård Vinmonopol	17 min

SPORT

Oltedal stadion	0.1 km
Oltedal skole	23 min
EVO Ålgård	15 min
Jazzercise Ålgård	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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 2026

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 351	**Kommune:**	1122	Gjesdal
Adresse:				
Veiadresse:	Bygdaveien 159 C, gatenr 1130 4333 Oltedal	**Grunnkrets:**	201	Oltedal
		Valgkrets:	4	Oltedal
		Kirkesogn:	6030501	Gjesdal
		Tettsted:	4602	Oltedal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.02.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	260,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.02.2007	Avgiver	1122/14/334	-260,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1122/14/351	260,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bygdaveien 159 C	Bolig	129,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	129,0	Igangset.till.:	14.06.2007
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	14.03.2008
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	129,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	24115747			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		87,0		87,0				
H02			42,0		42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



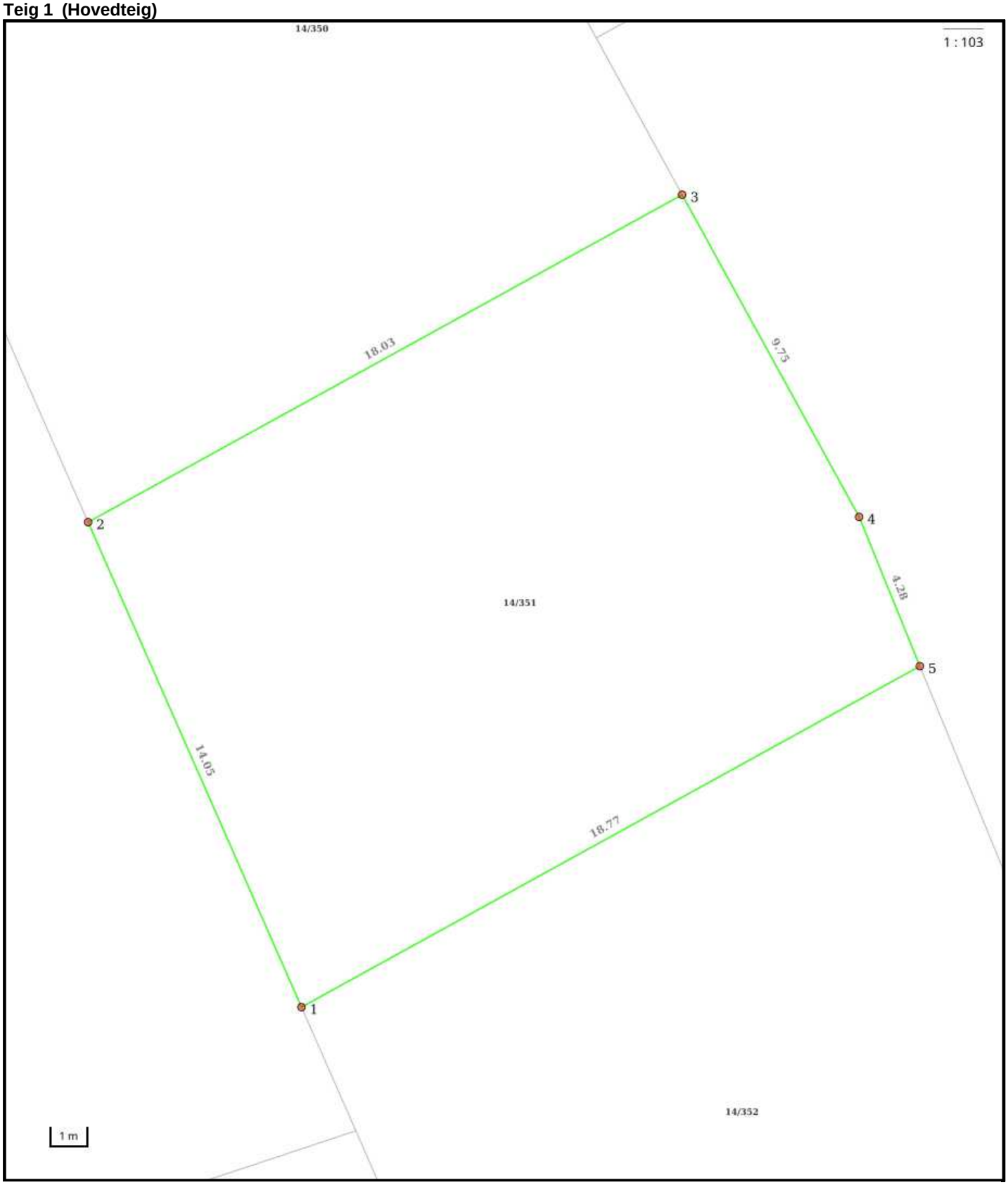
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 260,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 128,62	330 155,43	14,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 525 140,92	330 148,63	18,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 525 150,99	330 163,58	9,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 525 142,90	330 169,03	4,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 525 139,10	330 171,00	18,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bygdaveien 159C, 4333 Oltedal
Gnr. 14, Bnr. 351, Gjesdal kommune.

Oppdragsnummer:
310260083

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Stian Løge

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 404 76 404

E-post: stian.loge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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