V E D T E K T E R

for

Kongsteinsvegen 3,

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kongsteinsvegen 3. Sameiet består av 4 boligseksjoner av eiendommen gnr. 31, bnr. 561 i Strand kommune. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke

avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en fra hver eierseksjon.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 29.10.2027

Kongsteinsvegen 3 C, 4120 TAU

MEGLERAVDELING
Eiendomsmeglerne AS

EIENDOMSTYPE
Leilighet

OPPDRAGSNUMMER
202260407

SKJEMAET ER UTFYLT AV
Rune Eie

OVERTATT
2014

FORSIKRING
Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	2014-2022 (8år)
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Sparebank 1 Skadeforsikring AS

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Den ene støtten til terrassen ble byttet i Sep 2026 grunnet råte. Arbeid utført av Thomassen Bygg AS. Arbeid betalt av sameiet.
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rune Eie	**2026-10-29**

Identification

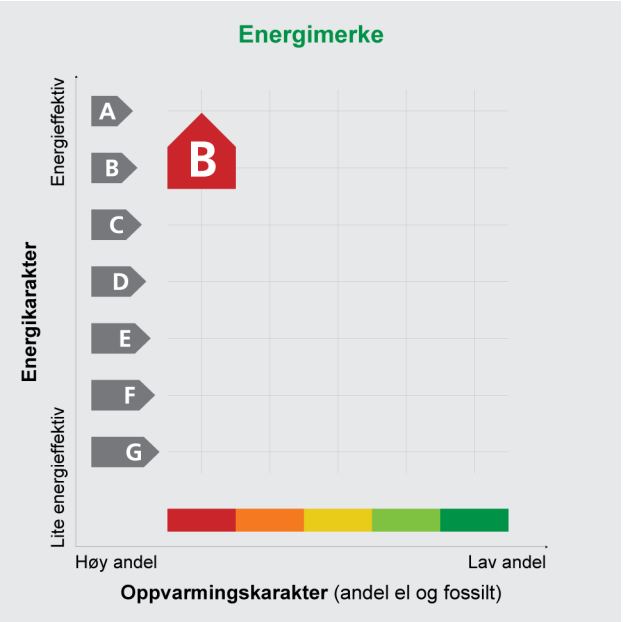
bankID Rune Eie

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Kongsteinsvegen 3 C
Postnr	4120
Sted	TAU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	561
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300127067
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1317309
Dato	27.09.2021



Innmeldt av	Rune Eie

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kongsteinsvegen 3 C
Postnr/Sted: 4120 TAU
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 27.09.2021 18:24:07
Energimerkenummer: A2021-1317309
Ansvarlig for energiattesten: Rune Eie
Energimerking er utført av: Rune Eie

Gnr: 31
Bnr: 561
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnr: 300127067

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Nabolagsprofil

Kongsteinsvegen 3C - Nabolaget Tau - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Tau hurtigbåtkai Linje 504, 506, 510, 518, 520, 522	20 min 1.7 km
Tau ferjekai Linje 580	20 min 1.7 km
Tau kai Buss, ferge	20 min 1.7 km
Prestenesvegen Linje 101, 130, 140	1 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 24.7 km

Skoler

Tau skole (1-7 kl.) 324 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Tryggheim Strand (1-10 kl.) 117 elever, 9 klasser	20 min 1.8 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Strand videregående skole 400 elever	17 min 1.5 km

«Det er sentralt. God kollektivtrafikk, greie butikker. Ikke langt fra noe. Pent å se på. Trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

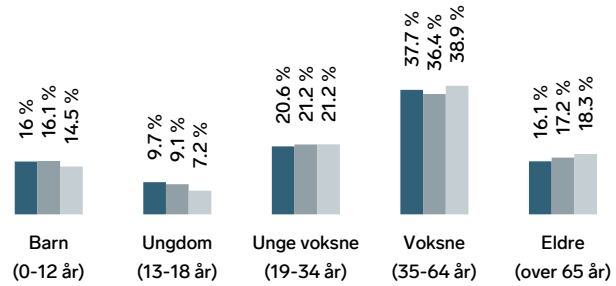
Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tau	2 819	1 182
Tau	3 614	1 609
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Tau (1-5 år) 81 barn	1 min 0.6 km
Rødlandsmyrå barnehage (1-5 år) 76 barn	18 min 1.6 km
Espira Tau barnehage (0-5 år) 104 barn	24 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Prestamarka PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Tau Post i butikk	17 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

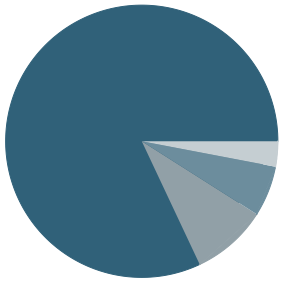
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Håbakkvegen Ballspill	7 min 0.6 km
Rødlandsmyra Fotball	14 min 1.2 km
Akilles Treningssenter	12 min
Fitnesspoint Jørpeland	13 min

Boligmasse

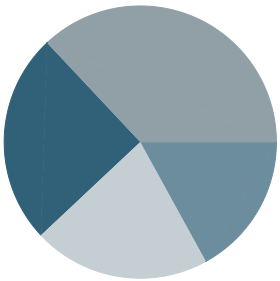


- 82% enebolig
- 9% rekkehus
- 3% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

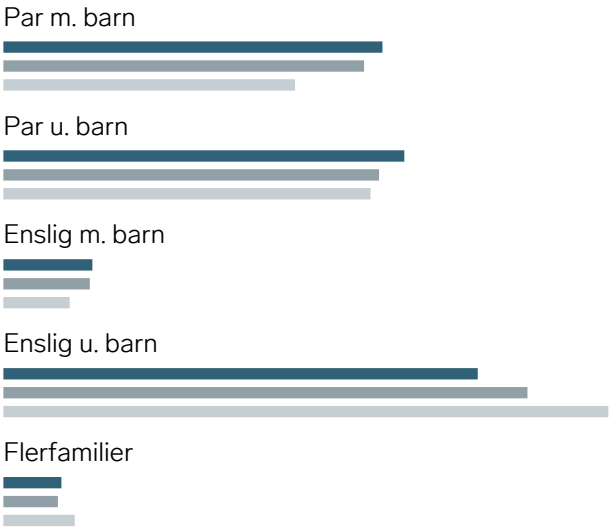
Ryfylke Storsenter	12 min
Apotek 1 Tau	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

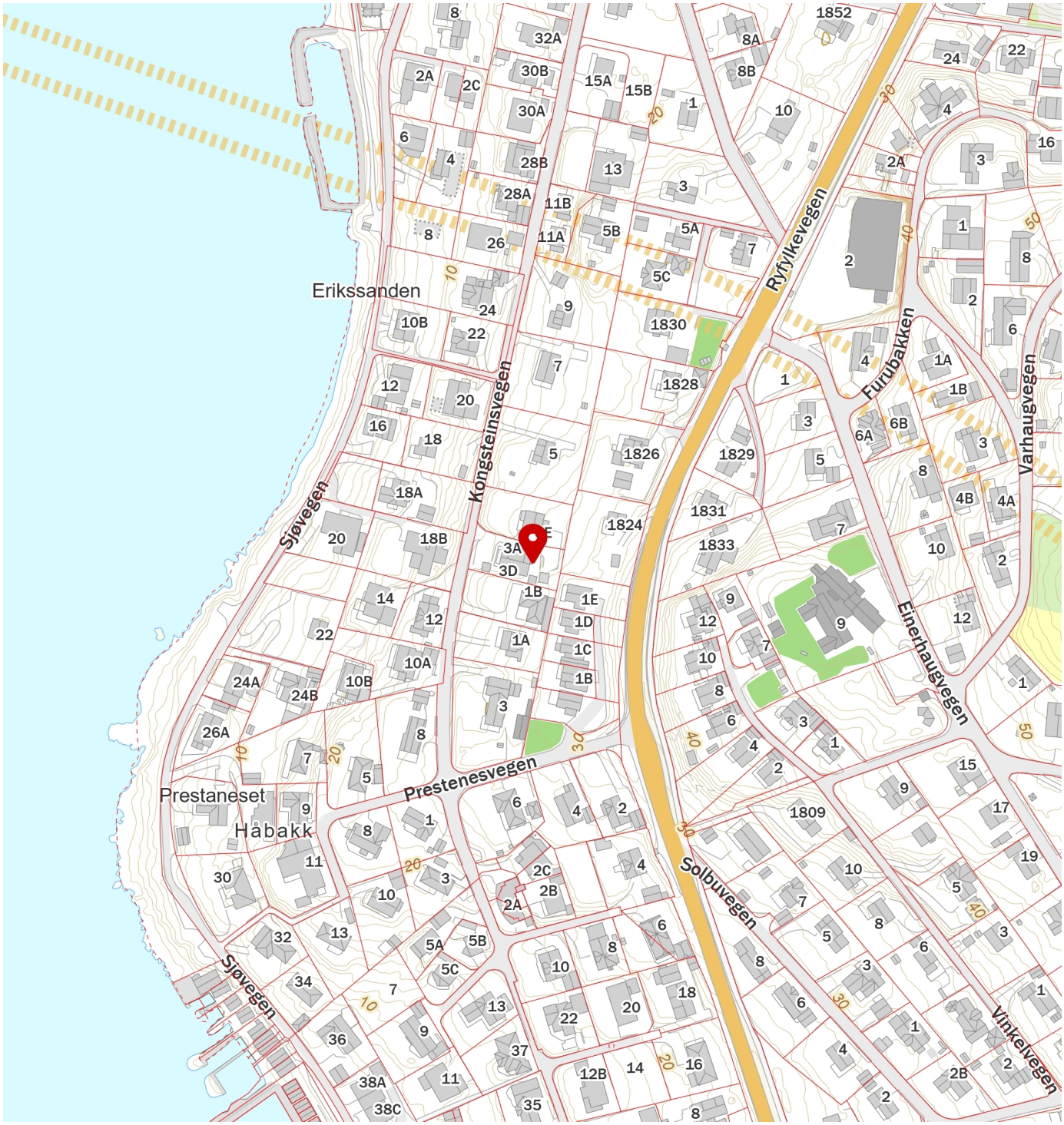


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126 JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato: 03.11.2026

Kommunale avgifter

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

Kommunenr.	1130	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	561	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Kongsteinsvegen 3C, 4120 TAU								

Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Termin fra	Termin til
November	300127067	1726	Abonnement vann	1	Stk	3 410,00	01.11.2026		284,17	3 410,00	01.11.2026	30.11.2026
November	300127067	1727	Forbruk vann 101-300m2	1	Stk	2 390,00	01.11.2026		199,17	2 390,00	01.11.2026	30.11.2026
November	300127067	1736	Abonnement kloakk	1	Stk	2 303,00	01.11.2026		191,92	2 303,00	01.11.2026	30.11.2026
November	300127067	1737	Forbruk kloakk 101-300m2	1	Stk	3 713,00	01.11.2026		309,42	3 713,00	01.11.2026	30.11.2026
November	300127067	1920	Eiendomsskatt bolig	1806700	o/oo	2,2	01.11.2026		331,17	3 974,00	01.11.2026	30.11.2026

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.
Det gjøres oppmerksom på at noen eiendommer kan være tilknyttet kommunalt VVA-nett via private stikkledninger.

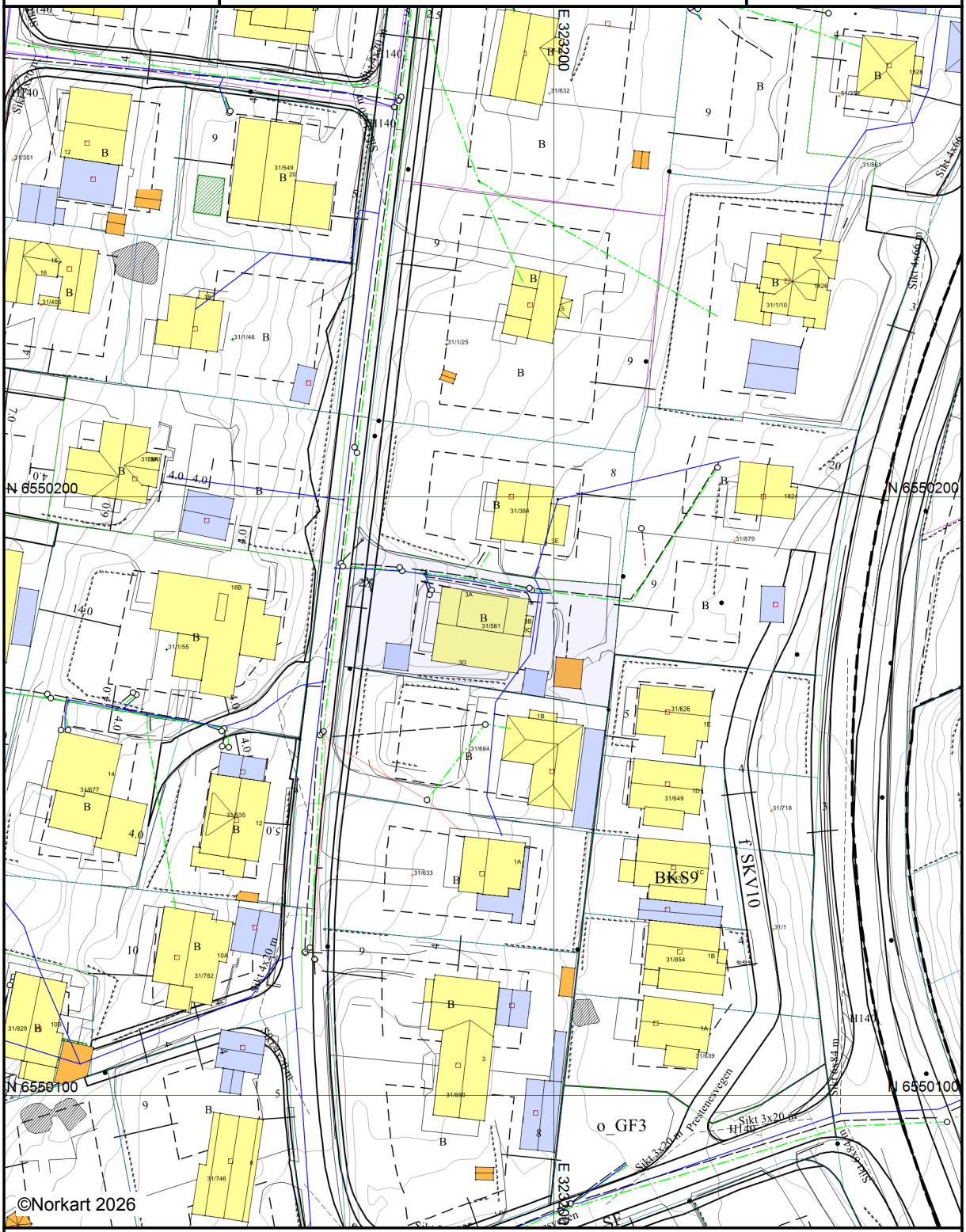
Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/561/0/4
Adresse: Kongsteinsvegen 3C
Dato: 29.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

STRAND KOMMUNE
PLAN OG FORVALTNING

Jadarhus Ryfylke AS
Ryfylkevegen 957
4100 JØRPELAND

Deres ref.:	Vår ref.:	JournalpostID:	Arkivkode:	Dato:
	13/1436-36 / EIEING	14/14020	31/561	12.06.2014

31/561 FERDIGATTEST - 4-MANNSBOLIG, KONGSTEINSVEGEN 3 A-D - KLAUS ANDREAS JOHANNESSEN

Vedlagt oversendes ferdigattest etter plan- og bygningslovens forskrift om saksbehandling § 8-1.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det er formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Vedtaket kan påklages. Eventuell klage må fremsettes skriftlig til Strand kommune, Postboks 115, 4126 Jørpeland innen tre uker, jf plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI.

Med hilsen

Ingeborg Sedberg Eie
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever derfor ikke signatur.

Strand kommune

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 27.06.2008, § 21-10

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Jadarhus Ryfylke AS Ryfylkevegen 957 4100 JØRPELAND	Klaus Andreas Johannessen Kongsteinsvegen 3 E 4120 Tau

Ferdigattest er gitt for

Eiendom /byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kongsteinsvegen 3 A – 3 D	31	561		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Hva slags arbeid	Hva slags bygg
20.05.2014	Alle fag	4-mannsbolig

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl §21-10 og det blir med dette gitt ferdigattest for:

[X] Hele bygget

[ ] Følgende del av bygget

Merknader

Ferdigattest for VA-anlegget må innsendes når det er ferdig dokumentert og overtatt av Strand kommune.

Underskrift

Sted	Underskrift
Jørpeland	Ingeborg Sedberg Eie saksbehandler
Dato 12.06.2014	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse	Postnr	Sted
[x] ansvarshavende				
	Navn Ryfylke Miljøverk	Adresse	Postnr 4130	Sted Hjelmeland
[ ] andre	Navn Avgiftsansvarlig PLF	Adresse	Postnr	Sted
	Namn	Adresse	Postnr	Sted

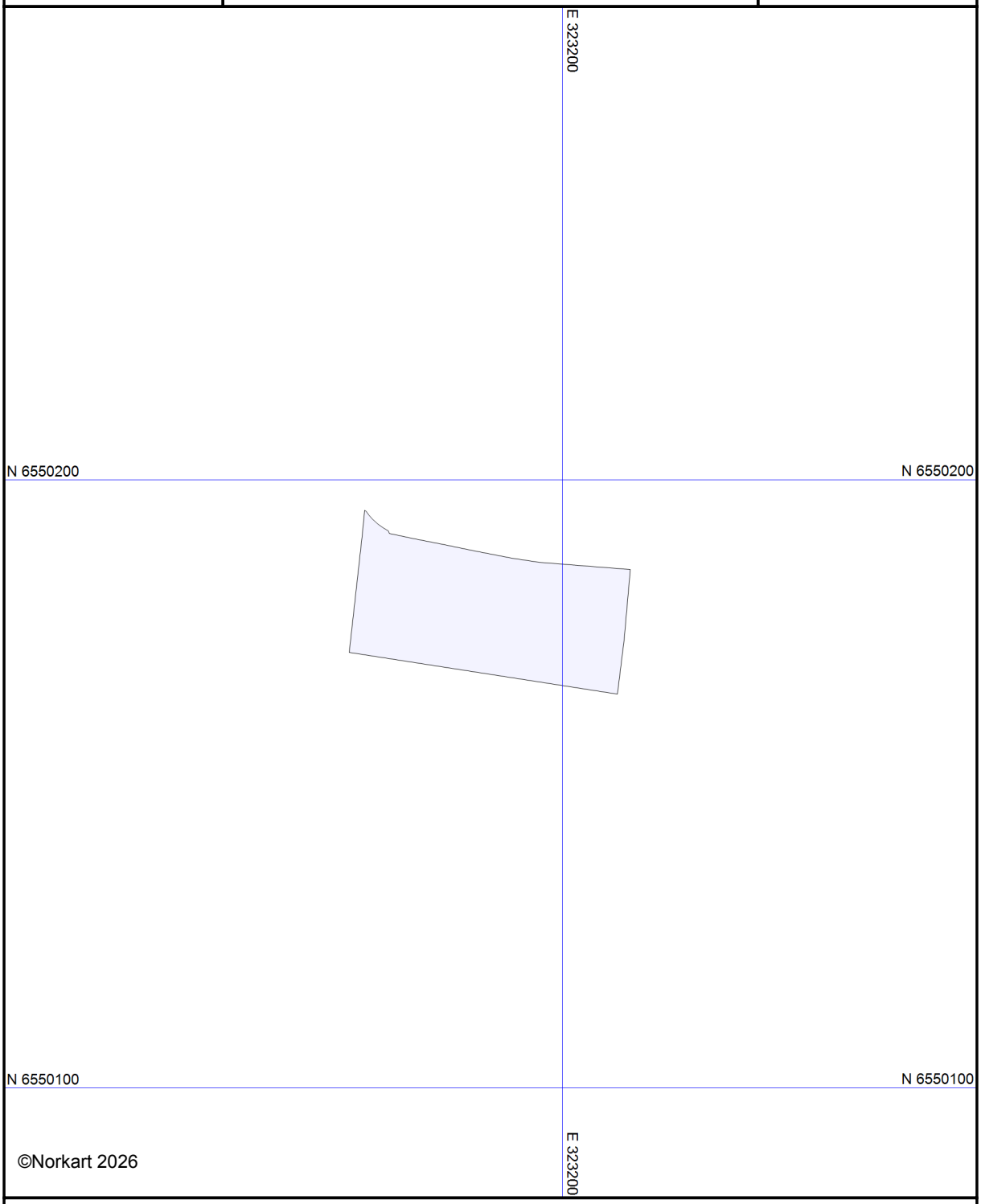
Strand kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 31/561/0/4
Adresse: Kongsteinsvegen 3C
Utskriftsdato: 29.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLAN FOR STRAND KOMMUNE 2012 – 2022

Bestemmelser markeres med rammetekst. Retningslinjer vises som tekst.

§ 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

§ 1.1. Krav om reguleringsplan

a) For eksisterende og nye områder avsatt til arealformålene bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, samt bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3 eller fradeles til slike formål før området inngår i reguleringsplan.

b) Alle områder vist som R i kartgrunnlaget skal regnes som hensynssone H730, områder vernet med hjemmel i kulturminneloven.

c) Hvor kommuneplanen ikke fastlegger annen arealbruk enn eksisterende reguleringsplaner skal disse fortsatt gjelde foran kommuneplanen.

§ 1.2. Kvalitetskrav til reguleringsplan

Forslag til regulerings- og bebyggelsesplaner skal leveres i digital form. Jfr." Forskrift 26. juni 2009 nr. 861 om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften)". Planene skal tilfredsstille kravene til SOSI- standard for plandata jfr. Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister, MD,2009), samt linjer skal være geometrisk korrekte.

§ 1.3. Utbyggingsavtaler

a) Virkeområde:

Krav om forhandling av utbyggingsavtaler ved gjennomføring av arealplan gjelder for hele Strand kommune. Kravet gjelder nye planer, samt gjeldende planer der utbygging i sin helhet ikke er påbegynt.

b) Forutsetninger:

Kravet gjelder følgende arealplaner:

I. Alle arealplaner som legger til rette for boligbebyggelse, uavhengig av omfang.
II. Alle arealplaner for fritidsbebyggelse, der det legges til rette for 5 eller flere enheter.
III. Alle arealplaner for næringsformål.
IV. I arealplaner hvor det er utbygd, helt eller delvis, kan kommunen fravike kravet om utbyggingsavtale dersom nødvendig infrastruktur for den aktuelle tomten allerede er etablert.

c) Innhold:

Følgende punkter skal vurderes ved forhandling av avtale:

I. Opparbeidelse av teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl § 18-1 og § 18-2.
II. Andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planen, også utenfor planområdet.
III. Krav til boligers størrelse og type, dette som virkemiddel for å ivareta boligpolitiske målsettinger.
IV. Krav til bygningers utforming, slik som krav om livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, kvalitetskrav og energieffektivitet.
V. Krav om etablering av velforeninger og organisering i forhold til privat drift og vedlikehold.
VI. Sikkerhetsstillelse for avslutning av tiltak som omfattes av utbyggingsavtalen ved utbyggers konkurs/mislighold.
VII. Anleggsbidrag til overordnet infrastruktur.

d) Kostnadsfordeling:

Følgende punkter skal legges til grunn ved forhandling av kostnadsfordeling:

I. Vurdering av kostnadsfordeling skal følge Plan- og bygningslovens bestemmelser om forholdsmessighet.
II. For utbygging som er i tråd med kommunens utbyggingspolitikk skal det vektlegges å ivareta realiserbarheten for den enkelte utbygging.
III. Ved forhandling av avtaler for allerede vedtatte planer, skal det vektlegges at denne forutsetningen ikke var avklart ved utarbeidelse av planen.
IV. Alle kostnader knyttet til § 1.3.a, forventes dekt av utbygger. For utbyggingsavtaler i utkantene vil Strand kommune i større grad være positive til å bidra i et spleiselag i forhold til infrastruktur/rekkefølgekrav for å få realisert utbygging.

§ 1.4. Krav og retningslinjer til planlegging og gjennomføring for teknisk infrastruktur

a) Norm for vann- og avløpsanlegg, sanitærreglement, vegnorm, klima og energiplan og trafikksikkerhetsplan skal legges til grunn ved gjennomføring og regulering av områder for bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt område for spredt boligbygging i LNF.

b) Vannforsyning

Bygning skal ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann jf. forskrift om drikkevann og vannforsyning.

c) Avløpsforhold

Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven og i henhold til forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

d) Energiforsyning

Det skal legges til rette for bygging og fremføring av infrastruktur for fleksible og fremtidsrettede energiløsninger. Større utbygginger skal vurdere vannbårne energiløsninger med muligheter for bruk av fornybare og klimanøytrale energiløsninger som vannkraft, vind/sol og bioenergi.

e) Veg

I tettbygde områder skal bebyggelse ikke oppføres nærmere privat eller kommunal veg, enn 5 meter. I uregulerte områder gjelder veglovens avstandsbestemmelser til offentlig veg.

Ved etablering av nye eller utvidede byggeområder i tilknytning til fylkes- eller riksveg skal avkjørsler og kryss etableres i samsvar med gjeldende vegnormaler, samt godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.

Utbygging bør planlegges med sikte på lavt energibehov, minst mulig bruk av elektrisk kraft til oppvarming og en økt bruk av alternative, mer miljøvennlige og fornybare energikilder.

§ 1.5. Rekkefølgekrav

a) Områder avsatt til bygge- og anleggsformål, herunder omregulering av eksisterende boligområder, kan ikke bygges ut før nødvendige tekniske anlegg og samfunnsfunksjoner, herunder veg, gang- og sykkelveg til senter- og skoleområder eller andre nødvendige trafikksikringstiltak, kommunaltekniske anlegg, forsvarlig handtering av overvann, lekeareal for barn, kapasitetsdekning i skole og barnehage, er etablert (pbl § 11-9, pkt. 4).

b) Før det tillates utvidelse eller utbygging av næringsvirksomhet eller annen virksomhet, må det være sikret tilstrekkelig og sikker transportkapasitet på vegnettet.

c) Flom og overvann skal håndteres i henhold til retningslinjer gitt for de aktuelle områdene.

d) Taumarka skal bygges ut etter 2013, og med gjennomsnitt 25 boenheter i året.

e) Byggetrinn 2 i Taumarka kan ikke bygges ut før regulert gang- og sykkelveg på vestsiden av Fiskåvegen er etablert.

f) Krav om områdeplan for hele boligfeltet i Taumarka før nye detaljreguleringsplaner kan utarbeides.

g) Skarbekken skal bygges ut etter 2012, og med gjennomsnitt 30 boenheter i året.

§ 2 Byggegrenser og funksjonskrav til byggeområder

§ 2.1. Generelle krav til fellesområder

a) I reguleringsplaner skal det gjøres rede for plassering av leke- og rekreasjonsarealer, areal for avfallshåndtering, avkjørsel og parkering av motorkjøretøy og sykler. I den grad behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.

§ 2.2. Tetthetskrav

a) Ved regulering av større nye boligområder skal gjennomsnittlig boligtetthet være minimum 1,5 bol/daa.

b) I nye boligområder som ligger nærmere senterområdene enn 1 km og nærmere busstraseer enn 300 m, skal gjennomsnittlig boligtetthet være min. 2,5 bol/daa.

- Utbyggere bør tilstrebe en høyere utnytting av de mest sentrale arealene, dersom dette ikke er i strid med generelle krav til kvalitet jf. øvrige funksjonskrav etter § 2.

- Beregninger av boligtetthet, skal inkludere interne veier og mindre lekeplasser. Rekreasjonsareal og areal tilknytta overordna grønnstruktur skal holdes utenfor jf. § 11-8 c) Hensynssoner tilknyttet grøntstruktur.
- Det er ønskelig med variert boligtype og boligstørrelse i boligområdene.

§ 2.3. Bestemmelser om universell utforming i forbindelse med tiltak og planer etter plan og bygningsloven

a) Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle gjennom prinsippet om universell utforming, jfr. Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (T 1440) og Bygg for alle - en temaveileder om universell utforming av byggverk og uteområder (HO-3/2004).

§ 2.4. Barn og unges interesser

a) Ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdeplaner, reguleringsplaner og byggesaker skal konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt jfr. RPR for barn og unge.

b) Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.

c) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesarealer, friarealer eller uregulerte arealer som brukes av barn, skal det skaffes fullverdig erstatningsarealer. Disse arealene skal være like store og minste like godt egnede.

d) Leke- og uteoppholdsareal for barn og unge skal avsettes før boliger og veier plasseres. Arealene skal velges ut, slik at de gir mulighet for utfoldelse og kreativitet.

e) Lekeplassene skal skjermes mot forurensning, trafikkfare og andre helsefarlige forhold.

f) Lekeplasser skal ha en beliggenhet slik at utendørs støynivå ikke overstiger 55 dB(A).

g) Lekeplass for større barn skal anlegges for minst hver 100 boliger. Den skal ikke ligge mer enn 150 m fra bolig. Det skal så langt det er praktisk mulig gis mulighet for variert aktivitet som ballspill, skirenn, lek i naturterreng og byggelek. Lekeplassen bør derfor inneholde flate områder, bakker, åpne områder og områder med skog.

h) Sandlekeplass utløses av min 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Det skal ikke ligge mer enn 50m fra bolig, eller være mindre enn 150m^2. Den skal ha adkomst som er tilstrekkelig trafikksikker, ha god solbelysning og utstyres med sandkasse og bord og benker for barn og voksne.

i) For hver boenhet skal det være minimum 15 m² felles uteoppholds - og lekeareal.

j) Leke- og rekreasjonsarealer skal ha en skjerma plassering, og ha min. 5 timer solinnstråling ved jevndøgn.

k) Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som del av leke- eller rekreasjonsareal.

I tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal det legges vekt på trygg skoleveg og trygge oppvekstmiljø i planleggingen.

§ 2.5. Retningslinjer for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov:
Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. boenhet pluss 1 bil pr. bolig for besøkende.

Forretningsbebyggelse og kontorbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m² golvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² golvflate i bebyggelsen. For øvrig gjelder samme bestemmelser som i pkt. 2. herunder kollektivtransport.

Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal etter bygningsrådets skjønn ha tilstrekkelig antall oppstillingsplasser for biler og anlegge tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Parkering i tilknytning til forretning- kontor og konsentrert bebyggelse bør fortrinnsvis skje i nedgravd parkeringskjeller.

§ 2.6. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

a) Søknader om plan-, bygge- og anleggstiltak skal inneholde en redegjørelse for, og en vurdering av de estetiske sider ved tiltaket. For å ha et best mulig beslutningsgrunnlag kan kommunen kreve oppriss, perspektivtegninger eller lignende dokumentasjon av tiltaket sett i forhold til omgivelser og bebyggelse.

b) Forslagstiller skal også gjøre seg kjent med mulige natur (Biologisk mangfold) og landskapsverdier, og gjøre rede for disse ved framlegging av søknad om plan-, bygge eller anleggstiltak. Samt gjøre en vurdering av mulige avbøtende tiltak.

c) Automatisk freda kulturminner er vernet om de er kjente eller ikke kjente. Tiltakshaver må gjøre seg kjent med mulige arkeologiske funn, eller om det foreligger vedtaksfredete objekter i det aktuelle området før eventuelt planarbeid eller tiltak gjennomføres. Dokumentasjon på dette må framlegges kommunen før førstegangsbehandling av plan.

d) Skilt og reklame

Skilt, reklameinnretninger og lignende skal godkjennes av kommunen før de settes opp. Ved avgjørelse om tillatelse skal gis, skal det bl.a. tas hensyn til om skiltet er skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

e) Forslagsstiller skal ved fremlegging av søknad sikre en mest mulig optimal plassering av bygg og anlegg slik at berørte parter (omgivelsene) blir sikret best mulig utsikts- og solforhold.

f) Det skal tas hensyn til vassdrag ved regulering av områder for råstoffutvinning.

§ 2.7. Krav om gjennomføring av undersøkelser og tiltak i tilknytning til støy, lukt, risiko og sårbarhet

a) I byggeområder gjelder de veiledende støygrenser i Statens forurensningstilsyns veileder T1442: «Retningslinjer for begrensning av støy fra industri m.v.».

b) Ved utbygning langs vegsystemet gjelder de veiledende støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T1442: «Retningslinjer for vegtrafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven».

c) Tiltakshaver skal før plan eller byggesøknad gjøre seg kjent med om det foreligger særlige farer i området for ustabile masser, skred, flom, radon eller forurenset grunn etc. Før førstegangsbehandling av planforslag eller tiltak skal det foreligge en ROS-analyse som avklarer mulige farer.

d) For bebyggelse som søkes plassert lavere enn +3.0 meter over havet må det dokumenteres at bygningen ikke kan bli utsatt for høy vannstand ved stormflo og lignende, jf. TEK § 7-2.

e) Magnetfelt

Nye boliger, hytter, campingvogner, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla.

f) Radon

Nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal sikres mot radon jf. TEK 8-33.

§ 3. SÆRLIGE BESTEMMELSER KNYTTET TIL BYGGEOMRÅDER

§ 3.1. Senterområder

a) Varehandel skal lokaliseres til senterområde/kjøpesenterområde.

b) I senterområdene kan det bygges med inntil 10 m gesimshøyde og 14 meter mønehøyde. Det er normalt ikke tillatt med gangbroer mellom bygninger over offentlige gater og veger.

c) I senterområdene skal byggegrensen mot Rådhusgaten ikke være mindre enn 2 meter fra ytre kant av fortau (7,5 meter fra senterlinjen). Mot andre gater og mot boligområder og områder for offentlig bebyggelse i Jørpeland sentrum skal det ikke bygges nærmere enn 4 meter fra grensen. Det tillates ikke ny parkering inn mot Rådhusgaten og nye avkjørsler til Rådhusgaten.

d) På eiendommer med boliger i senterområdene skal minst 10 % av netto tomteareal på bakkeplan holdes fri for bebyggelse, biltrafikk og parkering. Disse arealer skal opparbeides og være egnet til lek og opphold for barn. Eventuelle boliger skal begrenses til plan over 1. etasje.

e) Funksjoner som etter kommunens skjønn medfører ulemper i form av støy, luftforurensning eller stor transport tillates ikke.

f) Arealer for avfallshåndtering og lignende skal skjermes mot innsyn. Utelagring tillates ikke.

g) I senterområdene skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal næringsvirksomhet og 1 parkeringsplass pr. bolig.

h) For boliger må støy, lysforhold og krav til oppholdsareal utenomhus være tilfredsstillende jf. bestemmelser for boligformål.

i) Parkeringsareal i tilknytning til forretnings- kontorbygg og kjøpesentra i senterområder skal fortrinnsvis tilrettelegges i nedgravd parkeringsanlegg. Boligparkering i forbindelse med denne type bygg skal tilrettelegges i nedgravd parkeringsanlegg. For forretnings, kontor og kjøpesentra i sentrumsområder skal det ikke tillates boligetablering i 1. og 2. etasje.

§ 3.2. Kjøpesenterområde

Kjøpsenterområdet er definert som de mer sentrale, delene av Jørpeland sentrum, der detaljvarehandelen skal være dominerende.

Bestemmelser knyta til senterområdene gjelder også for kjøpsenterområdet, men med følgende tilleggsbestemmelse:

a) Første etasje mot offentlig rom skal være preget av åpenhet og minimum 70 % av fasaden skal være vindusflate/inngang. Det tillates ikke sokkeletasjer, parkering eller tildekking av vindu ut mot offentlig rom definert som:

   I. Rådhusgata
   II. Stålverksvegen
   III. Kvalshaugvegen
   IV. Torget

§ 3.3. Fritidsbebyggelse

a) Hver ny bruksenhet skal disponere 2 parkeringsplasser ved fritidsboligen eller på parkeringsplasser i rimelig nærhet. Kjøreveger og parkeringsplasser skal vises i plankart. Bestemmelsen gjelder ikke for Sør-Hidle og Heng.

b) Fritidsboliger skal ha maksimum 90 m² bebygd areal (BYA). Gesims- og mønehøyde skal ikke være mer enn hhv. 4,5 og 6,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Terrasser skal til sammen ikke overstige 40 m². Bebyggelsen skal ikke oppføres nærmere strandlinjen enn 50 meter. Terrenginngrep for å plassere fritidsbebyggelse skal høyst være pluss/minus 1,5 m.

c) Bebyggelsen skal ikke oppføres nærmere privat veg enn 5 meter. For offentlig veg gjelder veglovens bestemmelser om avstand.

d) Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon bevares.

e) Fritidsboliger kan ha innlagt vann. Innlagt vann forutsetter godkjent avløpsanlegg.

f) Fritidsboliger skal ikke bygges nærmere sjø enn 50 meter.

§ 3.4. Næringsbebyggelse

a) Næringsområdene skal ha god biltilgjengelighet. Det skal redegjøres for støyforhold i reguleringsplan. Spesielt skal det redegjøres for støy i forhold til tilgrensende boligområder. Fysiske støytiltak skal vises i søknad om tillatelse.

b) N1 i Nordmarka skal bygges ut etter 2022.

§ 3.5. Naustområder

a) Naust skal oppføres med bebygd areal på inntil 35 m² BYA (BYA = 35m^2), gesimshøyde maks 3,0 m, mønehøyde maks 5,0 m og med saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader.

b) Knevegger er ikke tillatt i takkonstruksjonen.

c) Nye naust skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området med hensyn til materialbruk, takvinkel med mer.

§ 3.6. Fritids- og turistformål

a) § 12 i jordloven skal gjelde for reiselivsanlegg tilknyttet gnr. 59/1.

b) Området for fritids- og turistformål i Rossåsvika (gnr/bnr 16/22) skal reguleres til hotell med tilhørende funksjoner.

c) Det tillates totalt 5 utleiehytter i reiselivsanlegget på gnr. 58/1 på Ådnanes.

§ 3.7. Bebyggelse for offentlig- eller privat tjenesteyting

I område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting på gnr. 11/6 tillates det etablert bygninger med tilhørende infrastruktur for å tilrettelegge for tjenesteyting knyttet til omsorgtjenester, helsetjenester og reiseliv. Nærmere avklaring rundt virksomheten omfang skal skje ved utarbeidelse av detaljplan for Fjordhagen.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1. Grønnstruktur

Tiltak innenfor formål grønnstruktur skal ikke komme i berøring/konflikt med automatisk freda kulturminner eller virke skjemmende på disse. Etablering av turveger gjennom område med automatisk freda kulturminne skal skje i samråd med Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 5.1. Miljøkrav

a) Nye veier skal ikke etableres slik at boliger utsettes for lokal luftforurensning eller støy som overskrider grenseverdiene satt i "Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy" (jfr. veileder T1442).

b) Ved anleggelse eller omlegging av veier skal fare og risiko for omkringliggende boligbebyggelse, offentlige formål og eventuelle drikkevannskilder vurderes. Det skal iverksettes tiltak der dette er nødvendig.

§ 5.2. Bestemmelser for rammeplan for avkjørsler til Riks- og fylkesveger

a) **Meget streng holdning:** Veier i denne gruppen har en slik viktighet og standard at de i utgangspunktet skal være avkjørselsfrie. Eventuell ny utbygging vil derfor ikke bli akseptert, uten at dette blir godkjent i reguleringsplan, veiplan eller plan for sanering og regulering av avkjørsler.

b) **Streng holdning:** Langs veier i denne holdningsklassen gis det anledning til en viss utvikling av ny bebyggelse basert på bruk av bestående avkjørsler. Av hensyn til et trafikksikkert boligmiljø, vil det bli lagt vekt på at det er et visst antall brukere av avkjørselen fra før. Det tillates ikke opparbeidet nye boligavkjørsler uten at dette blir sett i sammenheng med sanering/regulering av bestående avkjørselsforhold.
Ved oppføring av kåreboliger skal hovedregelen være at gårdsbrukets hovedavkjørsel blir benyttet. Generasjonsboliger, som tilbygg til eksisterende bolig, vil bli akseptert. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt i avkjørsler gjelder.

c) **Mindre streng holdning:** Tillatelse til bruk av bestående boligavkjørsel vil normalt gis i tilknytning til veiene i denne gruppen. I spesielle tilfeller vil det også bli akseptert opparbeidelse av nye avkjørsler. Dette må likevel begrenses. Vegnormalens krav til utforming og fri sikt i avkjørsler gjelder.

d) **Lite streng holdning:** Godkjenning av nye avkjørsler kan normalt bli gitt under forutsetning av at de tekniske kravene til utforming blir ivaretatt. Der forholdene ligger til rette for det, kan tilkomst vises til nærmeste eksisterende avkjørsel.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 6.1. Omfang og lokalisering, jf. pbl 11-11 nr. 1 og 5

a) I LNF- områder er det generelt bare tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring.

b) Nødvendige bygninger og anlegg (nybygg, til- på- og ombygging av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomhet tillates oppført i 100- metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun jf. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl § 1-8.

c) Tiltak knyttet til § 11-11 nr. 5 kan tillates i områder avsatt som LNF- område, dersom tiltakene fremmer tilgjengelighet og bruk av rekreasjonsområder.

d) Dersom utviding av eksisterende bygninger eller oppføring av frittliggende bygg innenfor LNF kommer i konflikt med eller virker skjemmende på automatisk freda kulturminner, skal saken sendes på høring til Rogaland fylkeskommune.

§ 6.2. Vassdrag med tilhørende strandsone jf. pbl § 11-11 nr. 5

I områder som ligger nærmere vassdrag enn 50 m jf. hensynssone § 8.2. b), er det ikke tillatt å utføre arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

§ 6.3 Gardshus til drift av landbrukseiendom

a) På bruk med avgrensede ressurser og/eller ikke selvstendig drift, tillates som hovedregel ikke oppføring av mer enn en bolig.

b) Behov for mer enn en bolig på gardsbruk i aktiv drift, må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i brukstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet. Behovet må konkret dokumenteres av søker selv.

c) Bolig til gårdstilknyttet næringsvirksomhet plasseres i eksisterende tun med hensiktsmessig lokalisering for å tjene brukets drift, og for tilsyn og deltakelse i produksjonen på landbrukseiendommen. Arealforbruket skal minimaliseres ved bruk av eksisterende atkomst og tun.

§ 6.4. Bygging og lokalisering av driftsbygninger

Nye driftsbygninger skal som hovedregel plasseres som en integrert del av eksisterende tun eller der det faller mest hensiktsmessig i forhold til landbruksdriften. Bygningene må i minst mulig grad bygges på dyrka jord. Hensynet til driftsmessige gode løsninger, arealbruk, kulturminner, miljø- og kulturlandskapshensyn og bygge-estetikk, er selvstendige moment som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandling.

§ 6.5. Bruksrasjonaliseringer

Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med tomt. Ved vurdering av avvik fra hovedregel skal det spesielt legges vekt på hensiktsmessig arrondering. Fradelt tun skal ikke inkludere jordbruksareal. Tilleggsjorden skal som hovedregel selges til nærliggende bruk.

§ 6.6. Tilleggsnæringer i landbruket

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

§ 6.7. Alternativ bruk av ledige driftsbygninger på landbrukseiendom

Bruk av bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet kan tillates for å styrke bosetting og drift på gårdsbruk med begrensende jord/skogressurser. Hensynet til landbruksdrift i området og gårdens ressursgrunnlag skal legges til grunn som den overordnede 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 kan gis for tidsavgrenset periode, ikke varig endring.

§ 6.8. Følgende retningslinjer legges til grunn ved søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsboliger i LNF- områdene utenfor 100- metersbeltet til sjø:

a) Maks. gesimshøyde inntil 4,5 m.
b) Maks. mønehøyde 5,5 m.
c) Størrelsen på bygningsmassen skal ikke overskride 90m^2 BYA.

§ 6.9. Retningslinjer for dispensasjon for massedeponi / fyllinger i LNF – område:

a) Etablering av massedeponier som ikke er nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og forurensningsloven.

b) Større fyllingsområder skal unngås. Åpne massedeponi skal ikke være større 5 dekar.

c) Massedeponi skal behandles etter jordlovens § 9, omdisponering av jord. Dersom det dreier seg om et udyrket område, beite eller lignende, som etter utfylling blir å regne som dyrket jord, må planen også behandles som en vanlig nydyrkingsplan.

d) Minste fall på ferdig utfylt terreng settes til 1:100, og største fall 1:10.

e) Tidsperspektiv for massedeponi er maks 5 år fra gitt tillatelse.

f) Ved behandling av søknad skal konsekvensene knyttet til kulturlandskap, kulturminner, nasjonal turistveg, biologisk mangfold og strandsone vurderes.

§ 6.10. LNF- områder med spredt boligbygging

Innenfor LNF- områdene med tillatt spredt utbygging kan det oppføres bolighus uten tilknytning til stedbunden næring jf. § 11-11 nr 2.

a) Gardshus eller folgehus tillates ikke fradelt fra landbrukseiendommen.

b) Før godkjenning av bolig skal det gjennomføres ROS- vurderinger på lik linje med generelle bestemmelser for byggeområder.

c) Boliger skal ikke oppføres på ny eller gammel dyrket jord eller innmarksbeite, vist på økokart fra 1969.

d) Boliger skal normalt ikke oppføres nærmere industrivirksomhet og driftsbygninger i landbruket enn 100 m.

e) Forhold til kulturminner, både kjente og ukjente, må avklares i forhold til kulturmyndighetene før tiltak iverksettes.

f) Boliger skal ikke oppføres nærmere kraftlinjer/jordkabel enn min. 20 meter.

g) Boliger skal ikke oppføres nærmere sjø eller vassdrag enn 50 meter.

h) Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m^2.

i) Bebyggelsen skal oppføres med maks 150 m² BYA. For hver bolig skal det være maks 300 m² ute - og lekeareal.

j) For hver bolig skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser.

k) Bebyggelsen skal oppføres minst 5 m fra vegkant privat veg. Og minimum 12,5 meter fra senterlinje kommunal veg. For øvrige offentlige veger gjelder veglovens bestemmelser om avstand.

l) Bebyggelsen skal fortrinnsvis tilknyttes allerede godkjente avkjørsler og skal ha godkjente vann- og avløpsanlegg.

m) Det tillates inntil 4 nye boliger innenfor hvert delområde i planperioden.

n) Boliger i LNF områder med spredt boligbygging skal fortrinnsvis ha egen adkomst for å unngå potensielle konflikter med landsbruksdrift som adkomst gjennom gårdstun/driftsbygning kan medføre.

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

§ 7.1. Sjø med tilhørende strandsone

a) Det er normalt ikke tillatt med kollektorslanger for varmepumper i sjø eller flytekonstruksjoner i sjø, (herunder flytebrygger, flytende hytter, etc.) utover de områdene som er avsatt til formålet.

b) Bygg og anlegg i sjøen (eks. småbåtanlegg) kan bare oppføres dersom det tas hensyn til allmennheten, og fri ferdsel langs stranden ikke hindres.

c) Moloer/brygger i naustområdene skal begrenses mest mulig. Bredden på moloer kan være inntil 3 m og på brygger inntil 2 m. Lengden skal ikke være større enn til 2,5 m. dybde ved middelvannstand.

d) Størrelsen på båtanlegg tilknyttet virksomhet på gnr. 11/6 og 9/6 defineres i detaljplan og tilpasses tallet på brukere.

e) Størrelsen på båtanlegg tilknyttet virksomhet på gnr. 16/22 (hotell) defineres i detaljplan og tilpasses behovet til hotellet. Det må tilstrebes best mulig landskapstilpasning ved etablering av båtanlegget.

Retningslinjer knyttet til bygningstiltak etter PBL § 11-11 nr. 2

Det skal tas generelle hensyn til estetikk og byggeskikk. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses terreng.

§ 8 Bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til hensynssoner jf. § 11-8

Før tiltak eller planlegging etter PBL skal konsekvensene til de aktuelle berørte hensynssonene være avklart.

§ 8.1. Sikringssone

a) Nedslagsfelt drikkevann

I områder som er avsatt som nedslagsfelt for drikkevann, er det ikke tillatt å utføre arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

b) Flom og erosjon

Sonen baserer seg på aktsomhetskart utarbeidet av NVE, samt kartlegging av flom og overvannsproblematikk.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon iht. TEK 10 § 7-2.

Vurderingene og dokumentasjon av flomsikkerhet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker, skal utføres av fagkyndig og være i henhold til TEK 10 og NVEs retningslinje 2-2011 Flom- og skredfare i arealplaner.

Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

Dette gjelder også for områder som er utsatt for stormflo. I den sammenheng skal det tas høyde for eventuelle endringer som følge av eventuelle havnivåstigninger frem mot 2100.

Følgende retningslinjer gjelder for disse områdene:

Barkved og Øvre Fjelde/Skulebekken: Det skal ikke gjennomføres videre utbygging før en overordnet plan for overvannshåndtering med krav til tiltak er gjennomført.

Skarbekken: Ved regulering av området skal det innarbeides tiltak for fordrøyning av flomvann til Fiskånå.

Tungland: For nedre deler av Jørpelandsåna og Tungelandsområdet skal det utarbeides plan for utbedring av avløpssystem og overvannshåndtering med krav til tiltak før videre utbygging/fortetting i området finner sted.

c) Rasutsatte områder

Sonen baserer seg på aktsomhet for steinsprang og snøskred utarbeidet av NGU. Hensynssone snøskred er vist i eget temakart.

Det tillates ikke utbygging i områder avsatt som hensynssone ras/skred, jf. hensynssone steinsprang og hensynssone snøskred, før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot fare, jf. TEK 10 § 7-3. Vurderingene og dokumentasjon av sikkerhet i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker, skal utføres av fagkyndig og være i henhold til TEK 10 og NVEs retningslinje 2-2011 Flom- og skredfare i arealplaner. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

§ 8.2. *Sone med særlige hensyn for landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø*

a) *Kjerneområder jordbruk*

Hensynssone landbruk er vist i eget temakart.

Det bør ikke gjennomføres planer eller tiltak som medfører oppsplitting, forringer produksjonspotensialet eller kulturlandskapsverdier i de aktuelle områdene.

b) Strandsone vassdrag

Det tillates ikke bygningstiltak etter pbl § 20-1, 20-2 og 20-3 i hensynssone strandsone vassdrag med unntak av pbl § 11-11 nr. 4, samt tilretteleggingstiltak for friluftsliv eller allmenn tilgjengelighet jf. § 6.1.

Vegetasjon og vegetasjonsbelter mot vassdrag bør beholdes, både av hensyn til erosjonsrisiko og biologisk mangfold.

c) Grønnstruktur - byggeområder (G)

Grønnstrukturen i byggeområdene skal framstå som sammenhengende. Kvaliteter knyttet til ulike landskapselementer og trygg ferdsel for gående og syklende skal ivaretas og videreutvikles.

Grønnstrukturen skal ikke inngå som funksjonelt byggeområde iht. til utbyggingstetthet.

Det bør bestrebes å opprettholde byggegrense inn mot hensynssone grønnstruktur.

d) Viktige turdrag/rekreasjonsområder (F)

Beskriver viktige turdrag/rekreasjonsområder for å vise viktige områder og forbindelser i tilknytning til rekreasjon.

Rekreasjonsverdier og landskapskvaliteter skal bestrebes ivaretatt i de aktuelle områdene.

e) Biologisk mangfold

Hensynssone biologisk mangfold er vist i eget temakart.

Naturtyper og leveområder av regional og nasjonal betydning.

I område med naturtyper og leveområde av regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven og lov om motorferdsel i utmark.

Forvaltning tilknytta skogbruksloven, jordlova med tilhørende forskrifter, bør også hensynet til det biologiske mangfoldet ivaretas.

f) Kulturminner og kulturmiljø

Verdifulle kulturmiljøer uten formelt vern eller båndlegging.

Strand kirke er en listeført kirke. All bygging nærmere kirken enn 60meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som angår Strand kirke skal til Riksantikvaren for rådgivning før det fattes vedtak av kirkelig myndighet etter kirkeloven.

g) Kulturminner vernet eller båndlagt gjennom lov

Hensynssone for automatisk freda kulturminner (H730). Områdene er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. § 4. Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kulturminnelovens § 3 og § 8. Kulturminnene med id- nr. 34897, 65749, 115524, 115525 og 115526 på gnr. 16/327 skal sikres i en fremtidig reguleringsplan/områdeplan ved bruk av hensynssone d), jf. pbl. §11-8. Middelalderkirkegården er et automatisk fredet kulturminne. I de delene av kirkegården som ligger innenfor middelalderkirkegården tillates kun gravlegging i gravfelter som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet ut over arbeider tillatt etter denne bestemmelse er ulovlige uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.

Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i fremtidig område/detaljplan.

h) Naturvernområder

Dette er områder som forvaltes i henhold til naturvernloven.

Alle naturreservater er avsatt i kommuneplanen som båndlagte områder.

Følgende områder er vernet som naturreservat i medhold av naturvernloven:

- Tau - edelløvskog
- Heggheimsfjell - edelløvskog
- Vatland - edelløvskog
- Horje - sjøfugl
- Hidle-Kjeøy - sjøfugl
- Langholmen, Larsholmen og Larsholmskjæret - sjøfugl
- Knibringane-Grasholmen - sjøfugl
- Gitlandsåsen - barskogvern-område

§ 8.3. Områder båndlagt i påvente av reguleringsplaner

Følgende områder er båndlagt i påvente av reguleringsplan

- Norstone utvidelser i Taumarka
- Råstoffutvinning ved Holane i Bjørheimsbygd

§ 8.4. Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse.

I planperioden skal det utarbeides en områdeplan for Jørpeland sentrum og nærliggende områder, samt for Nordmarka næringsområde. Dette gjelder følgende reguleringsplaner:

ID	**Plannavn**
84-5	Jørpeland sentrum
92-1	Jørpeland sentrum - Kvalshaug
94-1	Jørpeland sentrum - kvartalet Rådhusgt.- Stålsv.
86-3	Reguleringsplan industriområdet Nordmarka
06-2	Reguleringsplan for del av Breivika
92-3	Utvidelse av industriområde Nordmarka

Følgende reguleringsplaner skal revideres før fortetting i følgende områder finner sted:

Jørpeland

ID	**Plannavn**
85-1	Moen
80-5	Nordlys
78-2	Langeland
86-1	Resahaugen
82-4	Tuånå
82-3	Østvoll
93-4	Øvre Fjelde boligomr. og skole- og idrettsomr.

75-2	Leiteområdet
75-2a	Del av Gnr. 47, Bnr. 4 (Leiteområdet)
98-4	Dir. Poulsons gt. 31-51
82-2	Førland/Brautane

Perifere områder på Jørpeland:

ID	**Plannavn**
77-1	Barkved
76-5	Grønnevoll
82-5	Klovsteinsbekken II
76-4	Del av Tungland (Tunglandsmyra)
75-3	Endring for gnr. 53, bnr. 1 m.fl. (Tungland)
80-1	Barka

Tau:

ID	**Plannavn**
90-5	Fjordtun
72-1	Osabakkane/Klokkargarden
82-1	Myrene tau
78-3	Rødlandsmyra/Osabakkane
86-8	Håbakk sør
81-2	Nedre Strand
65-1	Del av Strand prestegard
84-6	Fururingen I
86-6	Fururingen II

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR BOLIGOMRÅDET TAU VEST
PLAN 1130201509

Planbestemmelser datert plan- og forvaltning	19.04.17
Sist revidert:	**01.04.20**
Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret	
1.gangs behandling i forvaltningsutvalget	11.05.17
Ny 1.gangs behandling i forvaltningsutvalget	19.04.18
2.gangs behandling i forvaltningsutvalget	22.11.18
Ny 2.gangsbehandling i forvaltningsutvalget	
Endelig vedtak i kommunestyret	29.04.20

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for en samlet plan for bolig, naustområder med tilhørende sjøarealer, vegsystem og friområder innenfor planområdet. Innenfor en større del av planområdet legges det til rette for å ivareta eksisterende småhusbebyggelse og planen vil vise tomtedelinger og byggegrenser. I tillegg vil planen vise avgrensninger av delfelt hvor det stilles krav til detaljregulering.

Området reguleres til følgende formål (PBL. § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

B	Bebyggelse
BKS	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
f_BSB	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
BN	Uthus/naust/badehus
F_LEK	Felles lek

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

f_SKV	Kjøreveg (felles)
o_SKV	Kjøreveg (offentlig)
o_SF	Fortau
o_SGG	Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn – teknisk anlegg
Annen veggrunn – grøntareal

o_SP	Leskur/plattformtak
o_SKH	Kollektivholdeplass

Parkering (o_SPA3, offentlig)

Grønnstruktur

o_GTD Turveg (offentlig)
o_GF Friområde (offentlig)
f_GF Friområde (privat)

Hensynssoner
Angitte hensynssoner:

- bevaring kulturmiljø
- frisikt

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.1 Før tillatelse til tiltak
Rekkefølgekrav til overordnet infrastruktur
Før det kan gis byggetillatelse til tiltak i planområdet skal følgende infrastruktur være tilstrekkelig etablert:

- Stenging/utbedring av kryss riksvegen/Kvernvegen/Gullbekkvegen
- Oppgradering av Kvernevegen fra riksvegen til Tau mølle
- Stenging av atkomst fra riksvegen til Steinhaugvegen
- Etablering av fortauløsning langs Prestenesvegen og gangveg, til bussholdeplass
- Etablering av gangvegforbindelse fra snuhammer i Strandastøvegen til bussholdeplass
- Etablering av fortauløsning langsmed Strandavegen til bussholdeplass

Strand kommune vil gi byggetillatelser innenfor delområdene dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av etablering av nevnte infrastrukturtiltak.

Rekkefølgekrav til intern infrastruktur
Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i planområdet skal samleveger, atkomstveger, gang-sykkelveger og fortau være tilstrekkelig etablert.

Strand kommune vil gi byggetillatelser innenfor delområdene dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av etablering av nevnte infrastrukturtiltak.

Rekkefølgekrav til nye private atkomstveger
Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i planområdet ved nye atkomstveger skal nye private felles atkomstveger være opparbeidet frem til regulerte offentlige samleveger.

Rekkefølgekrav til byggeområder
Ved byggesøknad for utbygging i delfeltene tilgrensende riksveg 13 skal det vedlegges støyrapport og nødvendig dokumentasjon på eventuelle krav til støyskjermingstiltak (støyskjerm/fasadetiltak) i henhold til støyrapport. Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal også opprettholdes i bygge- og anleggsperioden
For alle tiltak som berører riksvegen skal disse sakene på forhånd oversende Statens vegvesen for uttale.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede. Alle boliger har krav om tilgjengelighet.

§ 3.2 Nettstasjoner
Nettstasjoner tillates oppført innenfor planområdet. Nettstasjonene skal oppføres inntil atkomstveg med mulighet for atkomst med liten lastebil.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Generelle bestemmelser
§ 4.1.1 Tomtedelinger
Mulige tomtedelinger er vist på plankartet. Ytterligere delinger av eiendommene tillates ikke

§ 4.1.2 Innkjørsler
Innkjørsler til eiendommene er vist med pil på plankartet. Ved oppføring av ny bebyggelse tillates kun innkjørsler som vist på plankartet. Eksisterende avkjørsler blir ikke endret før gjenoppbygging etter rivning av bolig på den aktuelle tomt.

§ 4.1.3 Byggegrenser
Byggegrenser for hver enkelt tomt er vist på plankartet. Bygging av garasjer/carport og boder tillates utenfor byggegrenser iht. boligbestemmelsene for områdene (§ 4.2.2)

§ 4.1.4 Krav til innendørs og utendørs støynivå og luftkvalitet
For oppføring av ny boligbebyggelse langs riksvegen legges Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen til grunn (Rundskriv T-1442 og T-1520). Område for plassering av støyskjerm er vist på plankartet (annen veggrunn teknisk anlegg)

§ 4.1.5 Radon
Bygg skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses, iht. Statens stråleverns til enhver tid gjeldende regelverk

§ 4.2 BEBYGGELSE Boligbebyggelse (B)
4.2.1 Boligtyper, antall og størrelse
- Det tillates kun eneboliger innenfor delfeltene boligbebyggelse
- For tomter over 700 m2 hvor det kan vises løst gode løsninger for privat uteareal og parkeringsløsning hvor parkeringen ikke berører sør/vestvendt hageareal, tillates etablert én ekstra boenhet på maks 80 m2. Boenheten skal fremstå som integrert i eneboligen, og underordnes denne i sitt arkitektoniske uttrykk.

4.2.2 Bebyggelsens plassering og garasjer/boder/støttemurer

- Mulige tomtedelinger er vist på plankartet. Ytterligere delinger av eiendommene tillates ikke.
- Innkjørsler til eiendommene er vist med pil på plankartet. Ved oppføring av ny bebyggelse tillates kun innkjørsler som vist på plankartet. På de tomtene der innkjørsel i plan viser endring fra dagens innkjørsler blir dette ikke endret før gjenoppbygging etter rivning av bolig på den aktuelle tomt.
- Byggegrenser for hver enkelt tomt er vist på plankartet. Det tillates oppført garasje/carport, sportsboder og støttemurer innenfor tomter, utenfor viste byggegrenser på plankartet, som følgende:

- Støttemurer tillates oppført med maks høyde 1,5 meter
- Garasjer/carporter kan kun oppføres i forlengelsen av anvist innkjørsel på plankartet, med minste avstand fra kommunal vei 5 meter (dvs. at parkeringsarealet blant annet ikke skal etableres innenfor definert hageareal mot sør/vest med dybde 9 meter, i husets fulle lengde) Garasjer/carporter kan oppføres parallelt med kommunal vei med minsteavstand i fra kommunal vei 1 meter, målt til nærmeste bygningsdel (for eksempel takutstikk), dersom ikke innenfor definert hageareal mot sør/vest. Maks byggehøyde 4,5 meter, målt fra lavest planert terreng. Takformen skal fremstå som samstemt med takformen på boligen (helhetlig arkitektonisk uttrykk). Maks størrelse garasjer/carporter = 40 m2
  Tegninger av garasjer/carporter, sportsboder og støttemurer skal følge byggesaken for boligen.

4.2.3 Grad av utnytting

- Maks tillatt % BYA per tomt = 28 %

4.2.4 Byggehøyder og utforming

- Byggehøyden måles fra planert terreng, lavest nivå
- Maks mønehøyde = 9 meter
- Takfall for mønet tak skal oppføres fra 30 til 40 grader
- Maks takhøyde for boliger med flatt tak = 7 meter
- Maks takhøyde for boliger med pulttak = 7,5 m
- Det tillates ikke etablert takterrasser på boliger eller garasjer/carporter
- Garasjer/carporter, boder, skjermvegger, gjerder og terrasser med rekkverk skal samsvare med bolig med hensyn til materialer, farge og form. Det skal søkes rammetillatelse for garasjer/carporter, boder og terrasser sammen med boligen

4.2.5 Parkering

- All parkering skal løses på egen tomt
- Parkering på tomtene skal skje i forlengelse av anvist innkjørsel, dvs. at parkeringsarealet blant annet ikke skal etableres innenfor definert hageareal mot sør/vest, med dybde 9 meter i husets fulle bredde.
- Ved etablering av ny bebyggelse skal det vises plass for oppføring av én garasje og én biloppstillingsplass per boligtomt. Det tillates ytterligere etablert én biloppstillingsplass innenfor tomter større enn 700 m2, hvor det kan gis tillatelse for én ekstra boenhet integrert i «eneboligen». Parkeringsløsningen skal ikke komme i konflikt med / forringe hage mot

sør/vest. Dersom det kan vises løst en trafikksikker løsning, godkjent av kommunen, kan rygging ut i atkomstveg/samleveg tillates.

4.2.6 Avfallshåndtering
All oppbevaring av avfall skal håndteres på egen tomt

§ 4.3 BEBYGGELSE Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
4.3.1 BKS1, BKS5, BKS6, BKS7 og BKS11
Det stilles krav til detaljregulering for disse delfeltene. I detaljreguleringen skal tomteutnyttelse, byggegrenser, byggehøyder, boligtypologi, veg- og parkeringsløsning, inklusiv krav til sykkelparkering, med mer, avklares. Det skal etableres tilstrekkelig leke areal innenfor delfeltene, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, T-2/08.

4.3.2 BKS2, BKS3, BKS4, BKS8, BKS9 og BKS10
Etablerte boligfelt tillates ikke ytterligere utbygd

4.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_BSB)
F_BSB1 t.o.m f_BSB9
Det tillates etablert ett felles moloanlegg innenfor hvert delfelt
Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for anleggene som viser løsning for eksisterende båtplasser og for eventuelle nye båtplasser tilknyttet nye godkjente naust for hvert delfelt
Nye enkeltbrygger kan vurderes dersom disse inngår i sin helhet som et komplimenterende bra prosjekt i delfeltet.
Synlig skråningsutslag over sjø skal ligge innenfor regulert areal
F_P1 er felles for f_BNB4-1
F_P2 er felles for f_BNB4-2

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

4.5 Uthus/naust/badehus (BN)
Byggegrenser for naust er vist på plankartet.
Vilkår:

- Naustet skal oppføres med bebygd areal på inntil 35 m2 BYA
- Naustet kan ikke overstige én etasje, med maks gesimshøye 3,0 meter og maks mønehøyde 5,0 meter og med saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Knevegger er ikke tillatt i takkonstruksjonen
- Naustet kan ikke benyttes til varig opphold
- Naustet skal utvendig fremstå i sin form, med materialvalg og valg av dører og vinduer som et naust, forankret i lokale tradisjoner. Fargebruk skal være dempet og det tillates ikke-skinnende materialer til taktekke. Markering av vindskier/omramninger tillates ikke.
- Terrenget mellom naustene skal i størst mulig utstrekning bevares i sin opprinnelige form

4.6 Felles lek (f_LEK)

f_LEK1 er felles for beboerne innenfor plan for Gullbekkstraen

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlige og private veger

Innenfor planområdet skal offentlige og private veger opparbeides i henhold til bredder og svingradier vist på plankartet

§ 5.2 Gang- og sykkelveger

Innenfor planområdet skal gang- og sykkelveger opparbeides i henhold til bredder og svingradier som vist på plankartet.

5.3 Annen veggrunn - grøntareal

Regulert areal skal etter opparbeidelse av regulerte veger med nødvendige skråninger/murer tilbakeføres til tilhørende regulert boligareal/formål

5.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg

For oppføring av nye boliger langs riksvegen skal eventuell støyskjermingstiltak i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy og luftkvalitet (T-1442), opparbeides innenfor dette arealet

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde (offentlig) o_GF

o_GF1 t.o.m. o_GF9

Det tillates etablert lekeplass innenfor delfeltene. Det skal utarbeides opparbeidelsesplan som viser terrengbearbeiding, lekeapparater, vegetasjon/beplantning med mer som skal godkjennes av kommunen

6.2 Friområde (privat) f_GF

f_GF1 t.o.m. f_GF4

Friområdene mellom regulerte naustområder skal videreføres med sin opprinnelige naturlige form. Det tillates ingen bebyggelse eller terrenginngrep innenfor områdene.

6.3 Turveger

O_GTD1 og o_GTD2 – turveg langs sjøen

Det er ikke tillatt med kjøring på regulert turveg langs sjøen, unntatt ved nødvendig kjøring i forbindelse med vedlikehold av vegen.

§ 7 **HENSYNSSONER**

7.1 Sikringssoner - frisikt

Frisiktsoner markert på plankartet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

7.2 Hensynssoner

7.2.1 Bevaring av kulturmiljø (H570_2 t.o.m. H570 4)

Hensynssonen «bevaring av kulturmiljø» er vist med skravur på plankartet. Hensikten med dette er å bevare områdets kulturhistoriske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

7.2.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_2 t.o.m. H730_4)

Innenfor områdene markert som hensynssoner H730_2 t.o.m. H730_4 finnes det automatisk fredete kulturminner i form av steinalderlokalitet (H730_2) og to gravrøyser (H730_3 og H730_4). Før tiltak i henhold til plan kan iverksettes i tilstøtende areal, må de automatisk fredete kulturminnene sikres med fysiske sperrer slik at faren for skader minimeres. Sikringen må skje skånsomt og foretas i samråd med Rogaland fylkeskommune.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysisk inngrep i områdene, jf. Kulturminneloven §§ 3 og 8.

Eventuelle tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3og 8. Alle tiltak skal fremmes som reguleringsendring.

7.2.3 Bestemmelsesområde #1, #2 og #3

Kulturminnene id 54238, 72282 og 24605 som er markert med bestemmelsesområdene #1, #2 og #3 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

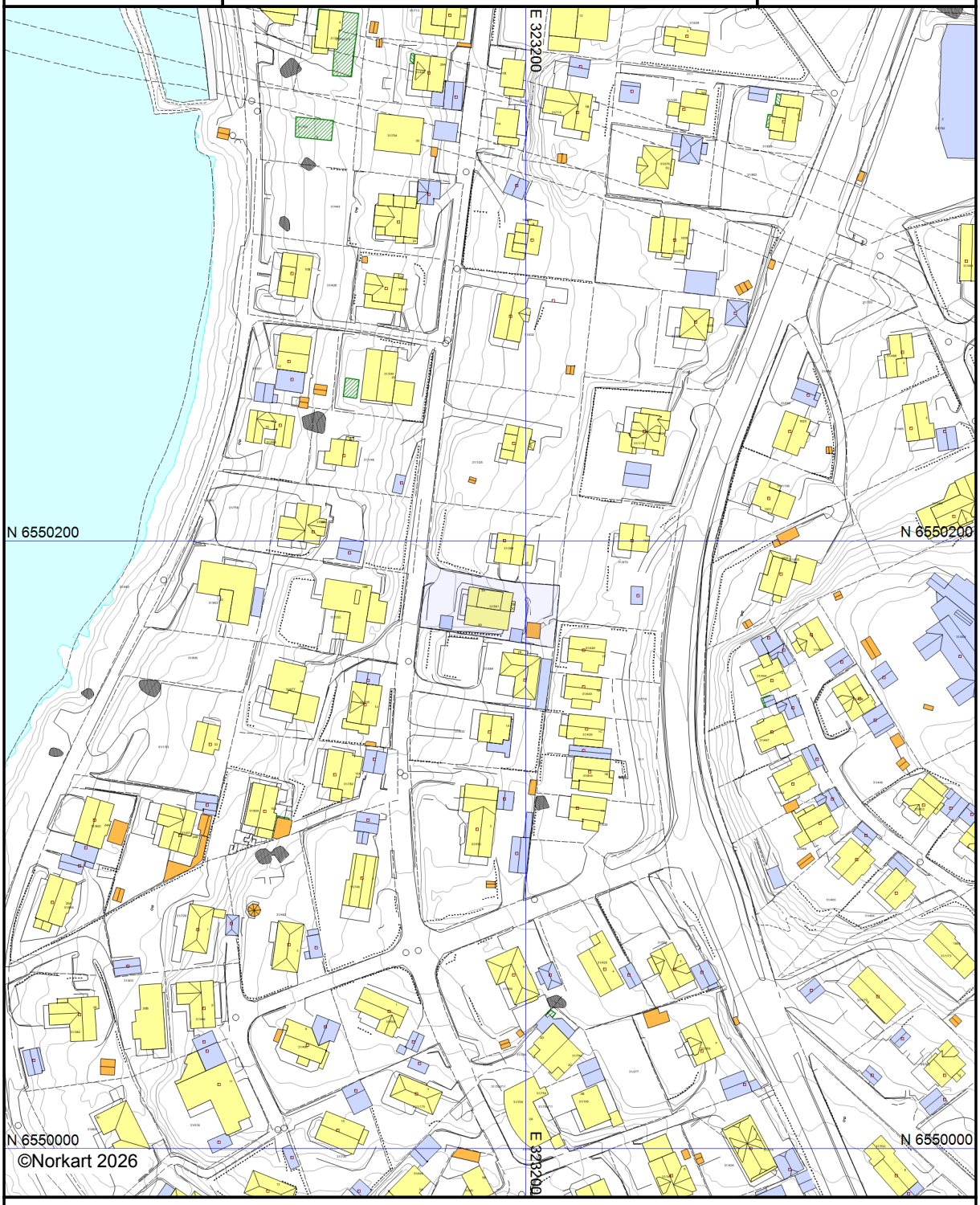
Strand kommune

Temakart

Eiendom: 31/561/0/4
Adresse: Kongsteinsvegen 3C
Utskriftsdato: 29.10.2026
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

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt

TraktorvegSti

- Sti

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring
- Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Ledningsnett

- Kumlokk

Kyst

- Havflate
- Kystkontur

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 5m
- Forsenkningkurve 1m

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

- Hekk
- Stein

Bygningsmessige anlegg

- Grunnriss/Hjelpelinje
- Flaggstang
- Kai/Brygge
- Kai/Brygge kant
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant i tunnell
- Vegdekkekant

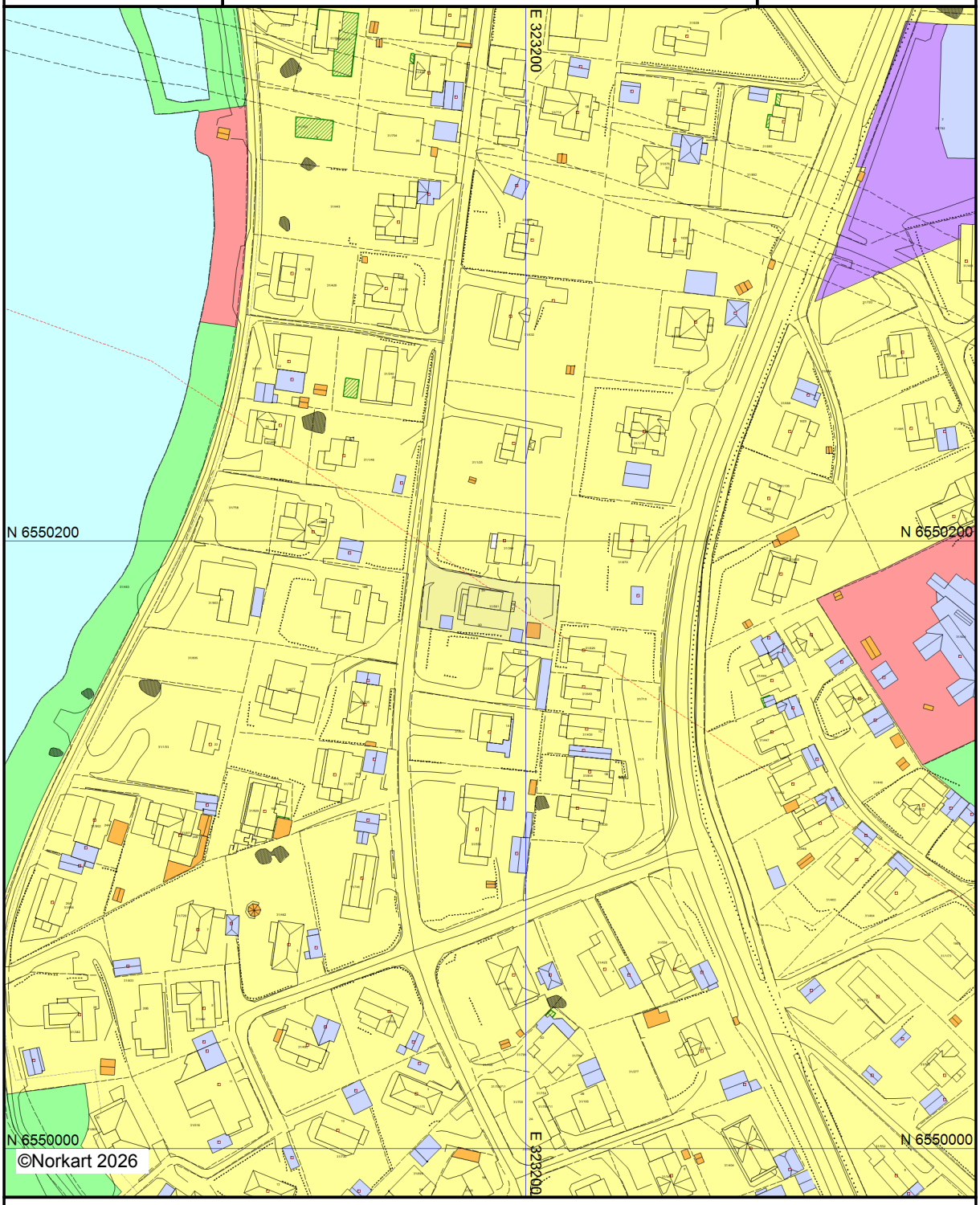
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/561/0/4
Adresse: Kongsteinsvegen 3C
Utskriftsdato: 29.10.2026
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

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt

TraktorvegSti

- Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Strandlinje sjø

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Farled - nåværende

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring
- Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

- Hekk
- Stein

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant i tunnell
- Vegdekkekant

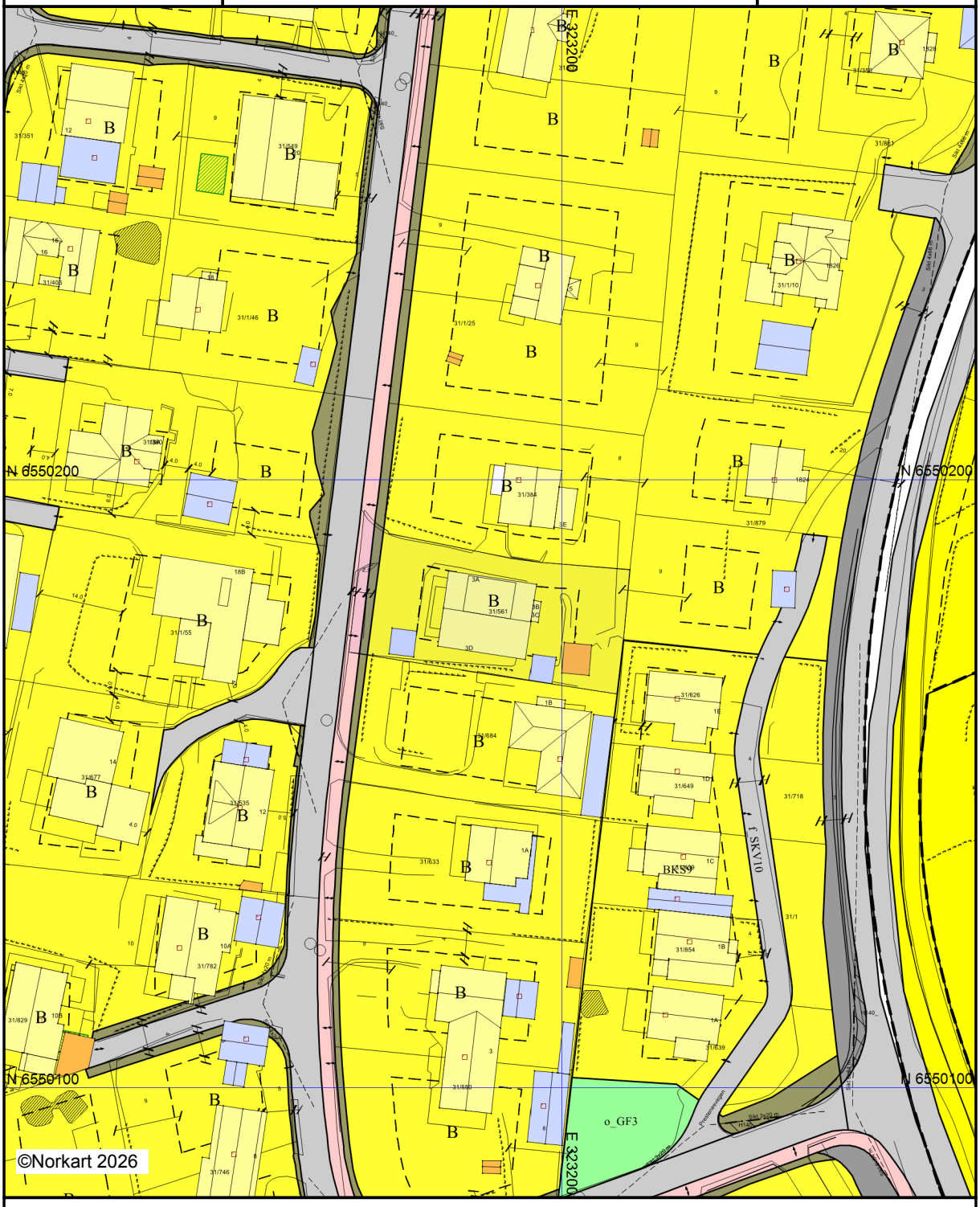
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/561/0/4
Adresse: Kongsteinsvegen 3C
Utskriftsdato: 29.10.2026
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

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder

Ledningsnett

- Kumlokk

Eiendomsinformasjon

- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

- Hekk
- Stein

Bygningsmessige anlegg

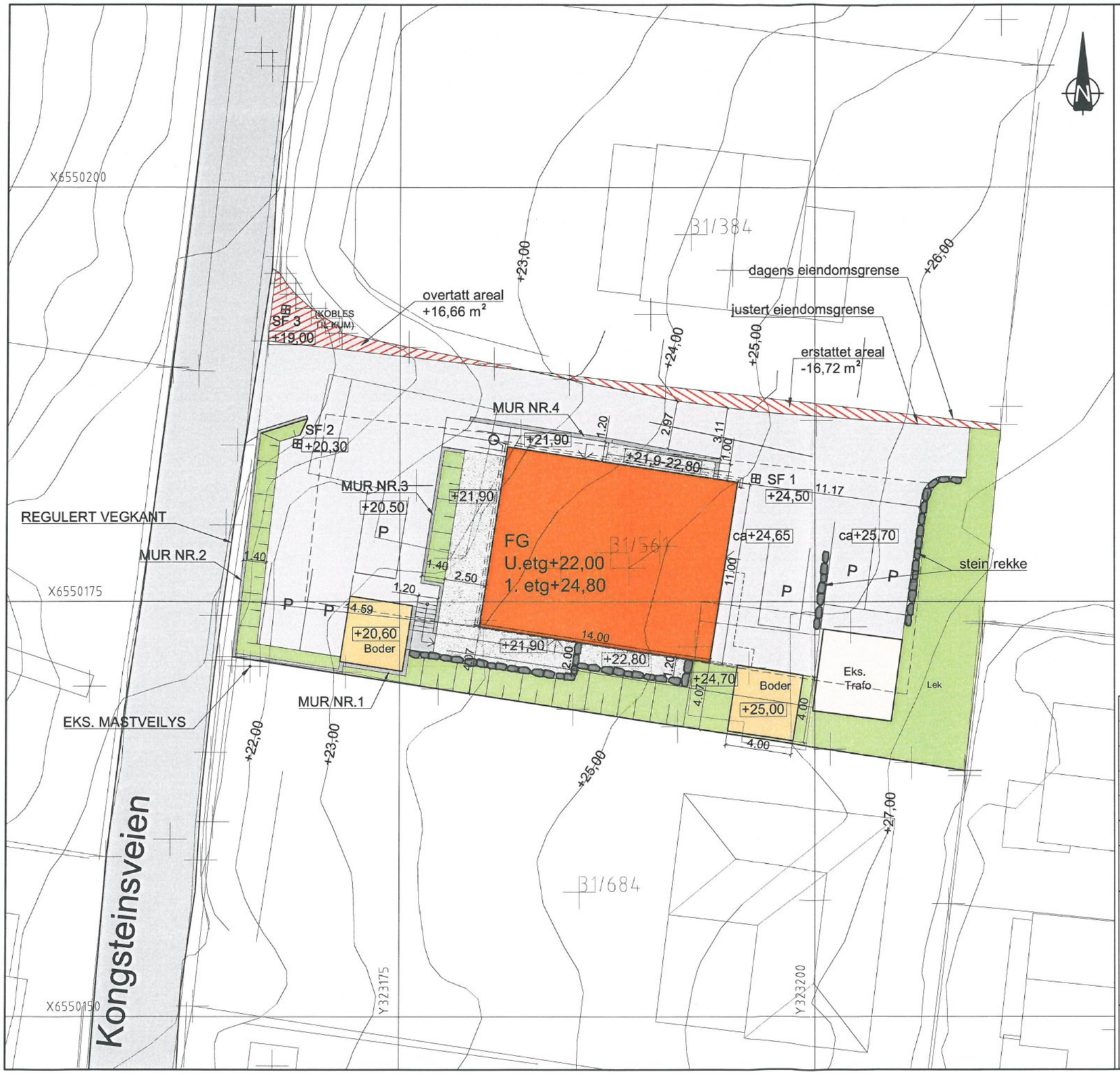
- Lodrett forstøtningsmur

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant i tunnell
- Vegdekkekant



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
2	08.03.2013	Endret plan	TG
1	27.02.2013	For komentarer	TG

JADARHUS RYFYLKE AS

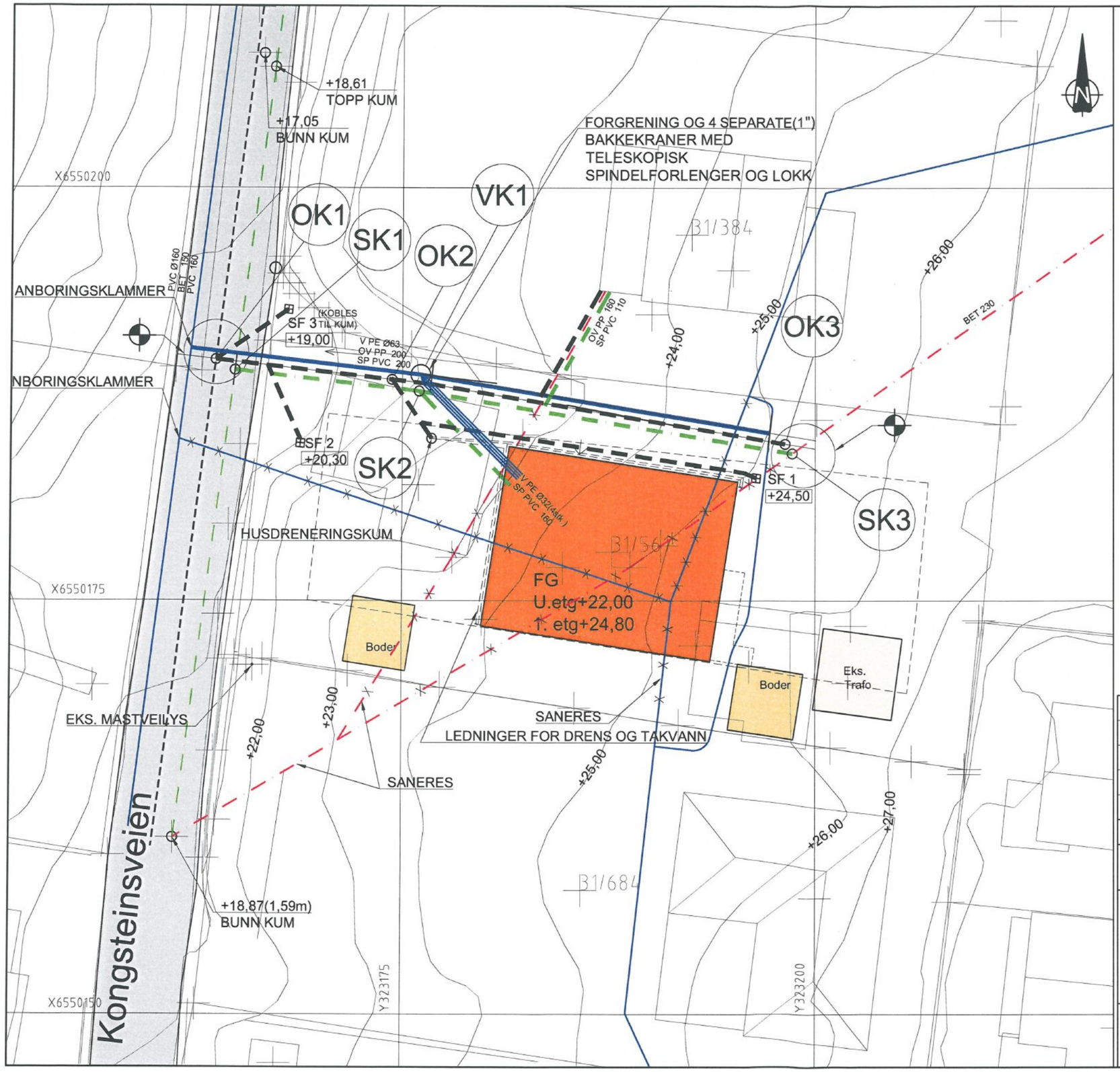
Kongsteinsvegen 3B

Situasjonsplan

Tegn.: TG
Kontr.: SKL
Dato: 27.02.2013
Mål: 1:250 (A3)
Sak nr. 709

Sivilingeniør SK Langeland as

Tegn. nr 100
Rev. 2



ANMERKNINGER:

- For lengdeprofiler av stikkledningsgrøft og grøftesnitt, se tegning nr.709-301.
-Utførelse og materialer skal være i henhold til gjeldende normer for Strand kommune. Tilknytning av stikkledninger skal skje i i samsvar med VA Miljøblad 7 og 33.
- Drens og takvann føres til offentlig ledning via husdreneringskum.
- Eks. stikk ledninger terses/plugges på kommunalt nett. Fotograferes og måles inn som as built.
- Spillvanns og overvannsledning mellom kum gruppe 1 og 3 overtas av kommunen. Øvrige ledninger og stikk er private.

STREKSYMBOLER:

- Prosjektert ny vannledning
- Prosjektert ny spillvannsledning
- Prosjektert ny overvannsledning
- Eksisterende vannledning
- Eksisterende spillvannsledning
- Eksisterende overvannsledning
- Vannledning som skal saneres
- Spillvannsledning som skal saneres
- Entreprisegrense

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
1	13.03.2013	For komentarer	TG

JADARHUS RYFYLKE AS

Kongsteinsvegen 3B

Tekniskplan

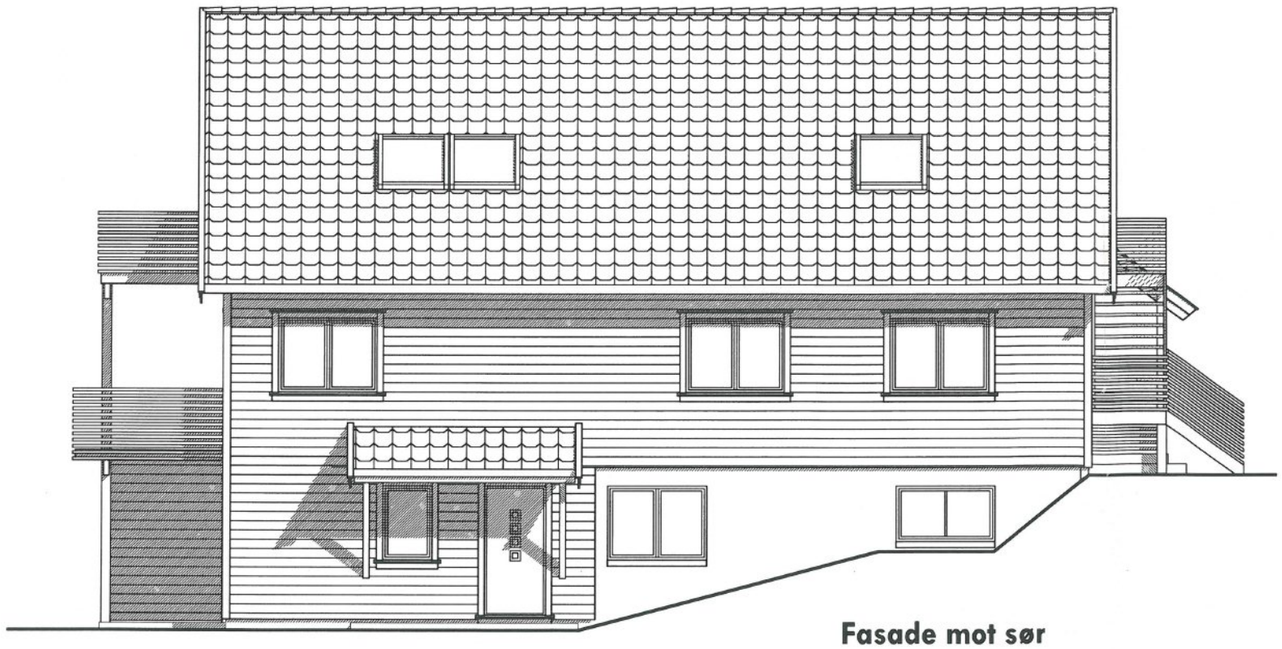
Tegn.: TG
Kontr.: SKL
Dato: 27.02.2013
Mål: 1:250 (A3)
Sak nr. 709
Tegn. nr 101
Rev. 1

Sivilingenior
SK Langeland as

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
U. etg. plan	136.2	136.2
1. etg. plan	143.6	143.6
2. etg. plan	101.2	101.2
SUM :	381.0	381.0
BYA :	186.3	186.3



Fasade mot vest



Fasade mot sør

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

E	rev. levegg	14.03.13	BFL
D	div. småjustering	13.02.13	jof
C	vinduer	24.01.13	jof
B	leil. 3 + opplett	23.01.13	jof
A	justert leil. 3	16.01.13	jof

Fasader

JADARHUS
Det lille ekstra
RYFYLKE
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke AS

Byggeplass: Kongsteinsvegen 3a

Kommune: Strand G.nr: 31 B.nr: 561

Tegn:	jof	Arkitekt:	Jarl Ove Frivold	Type:
Dato:	11.01.13	Tegn.nr:	503	4-mannsbolig
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	jokl	

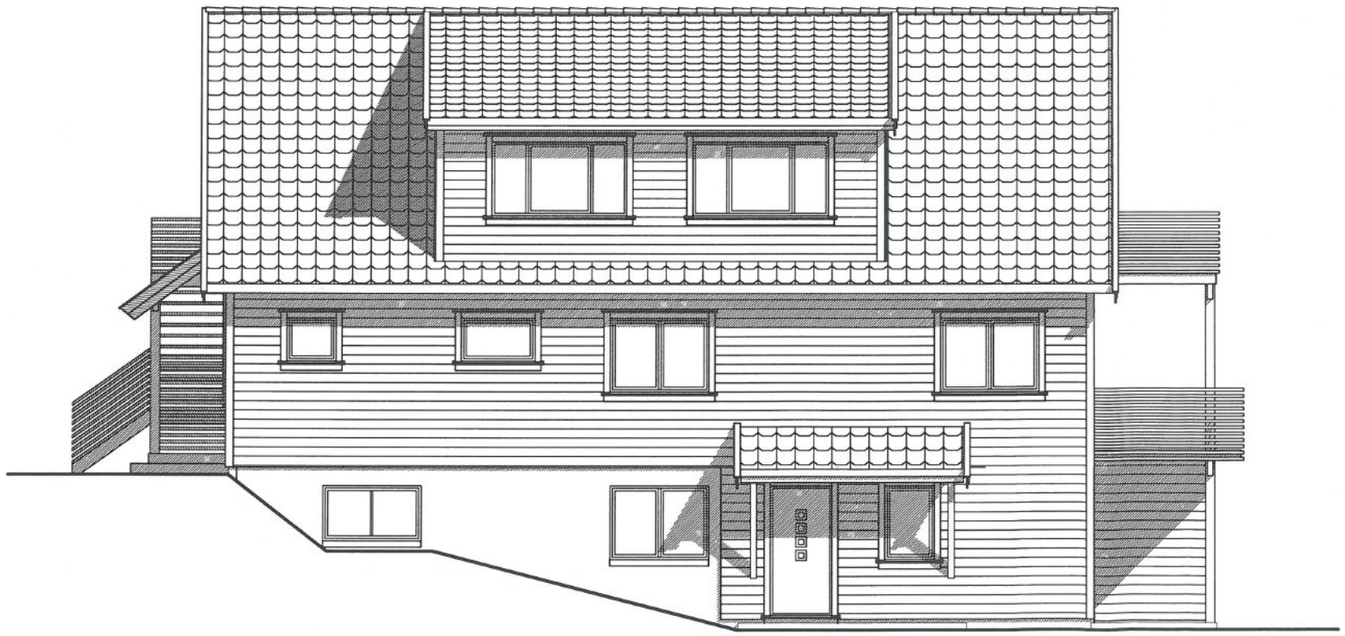
ARKITEKTKONTORET IHT
BRANSJEGODKJENT FOR BYGGESØKNAD
www.iht.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Fasade mot øst



Fasade mot nord

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av kommune og ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

E	rev. levegg	14.03.13	BFL
D	div. småjustering	13.02.13	jof
C	vinduer	24.01.13	jof
B	leil. 3 + opplett	23.01.13	jof
A	justert leil. 3	16.01.13	jof

Fasader

JADARHUS
Det lille ekstra
RYFYLKE
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke AS

Byggeplass: Kongsteinsvegen 3a

Kommune: Strand G.nr: 31 B.nr: 561

Tegn:	jof	Arkitekt:	Jarl Ove Frivold
Dato:	11.01.13	Tegn.nr:	504
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	jokl

Type: 4-mannsbolig

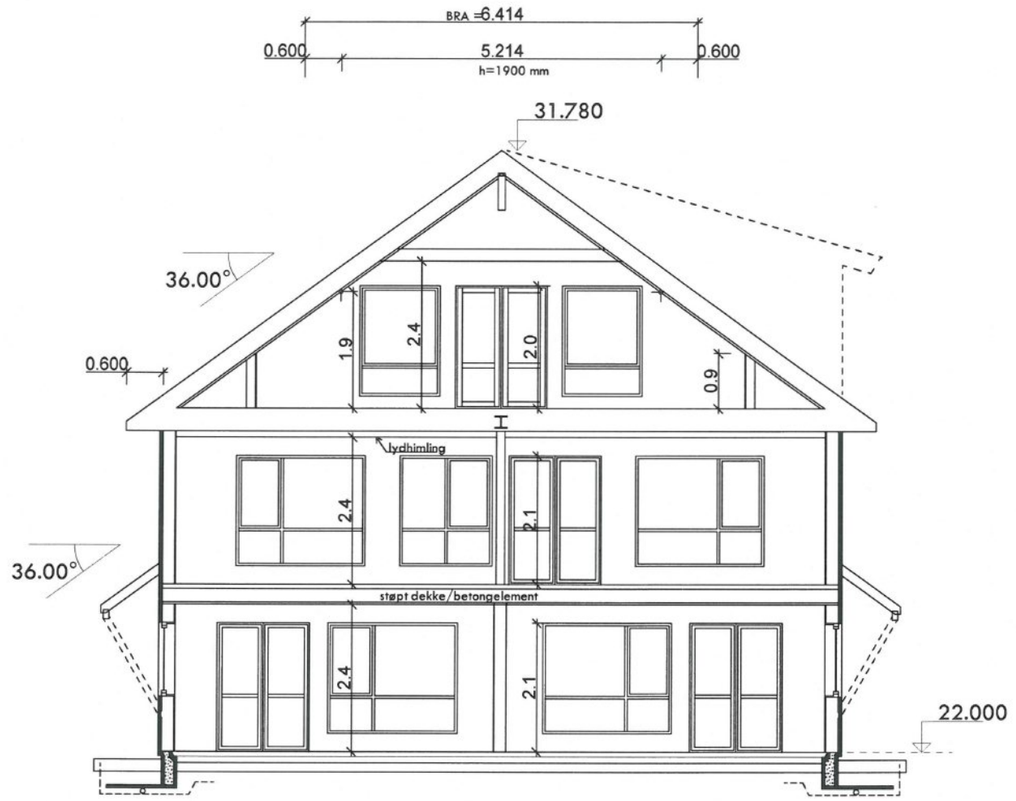
ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

GODKJENT FOR BYGGESØKNAD

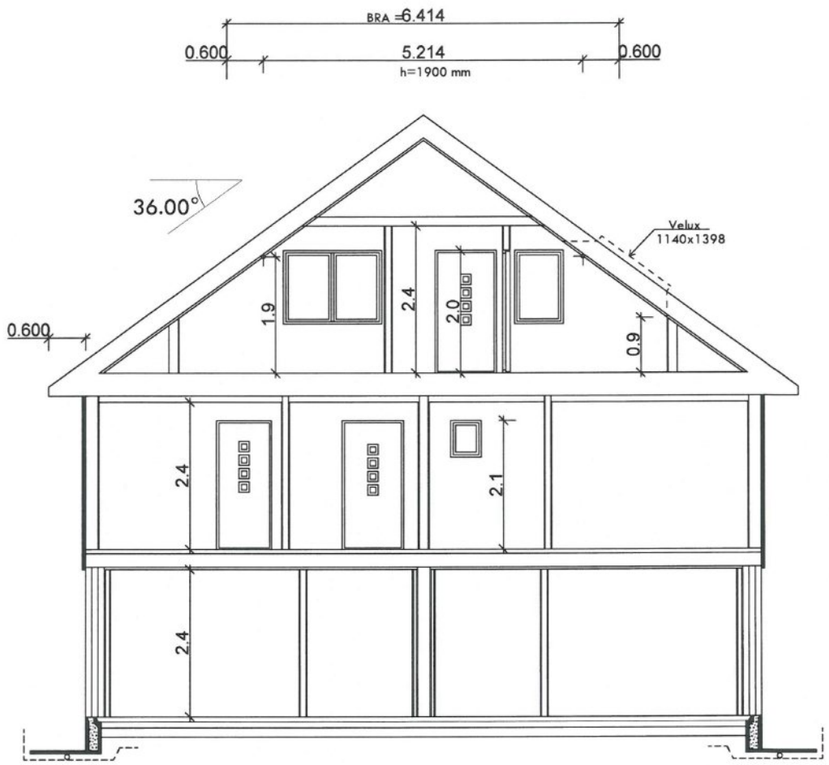
DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



Snitt A-A



Snitt C-C

D	div. småjustering	13.02.13	jof
C	vinduer	24.01.13	jof
B	leil. 3 + opplett	23.01.13	jof
A	justert leil. 3	16.01.13	jof

Snitt A-A og C-C

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

JADARHUS
Det lille ekstra
RYFYLKE
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke AS
Byggeplass: Kongsteinsvegen 3a
Kommune: Strand G.nr: 31 B.nr: 561

Tegn:	jof	Arkitekt:	Jarl Ove Frivold	Type:
Dato:	11.01.13	Tegn.nr:	505	4-mannsbolig
Mål:	1 : 100	Prosjekt nr:	jokl	

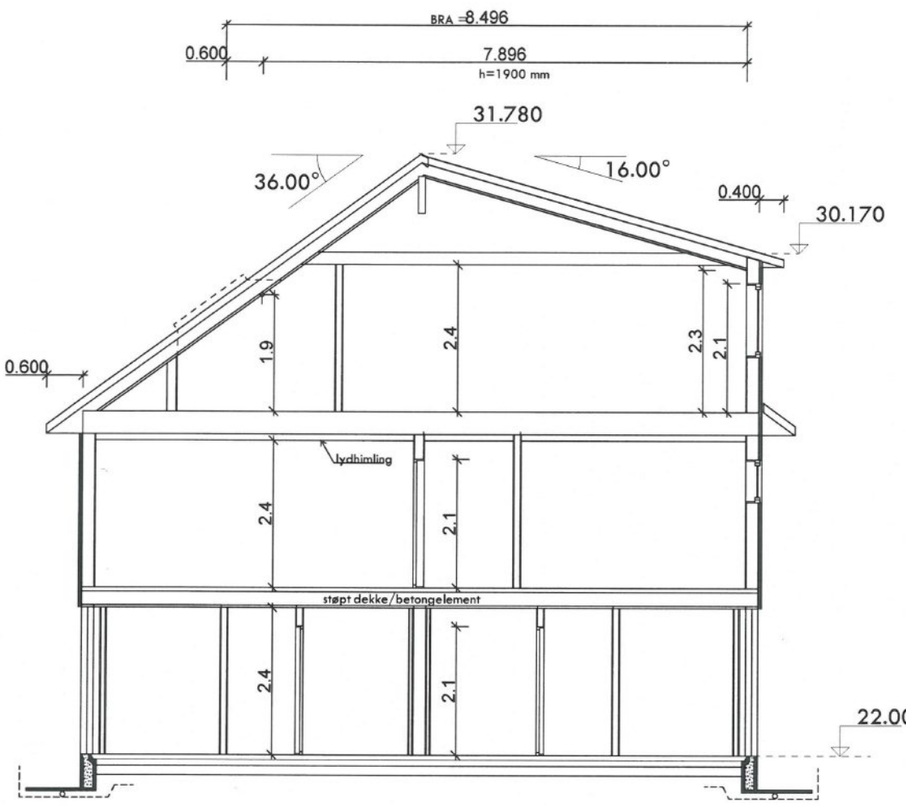
ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

BYGGJENT FOR BUSTADBRUK

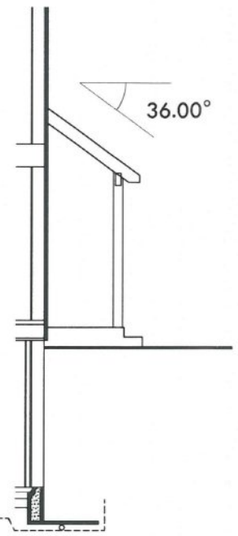
Data Design System

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

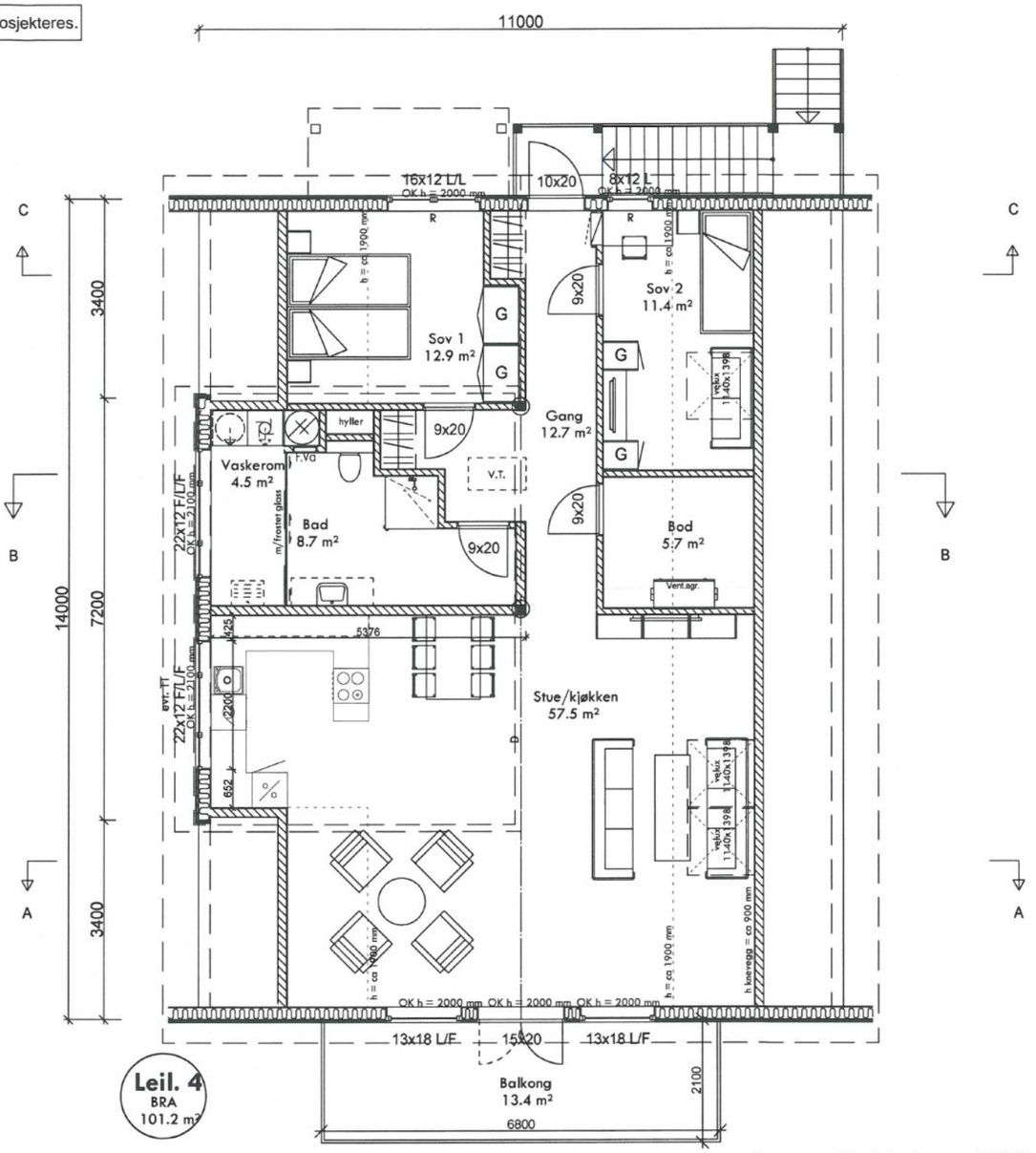
Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



Snitt B-B



Snitt D-D



Plan 2. etasje

F	rev. vent.kanaler/søyle	14.03.13	BFL
E	utslagsvask	19.02.13	jof
D	div. småjustering	13.02.13	jof
C	vinduer	24.01.13	jof
B	leil. 3 + opplett	23.01.13	jof
A	justert leil. 3	16.01.13	jof

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Dersom ikke sportsbod på minimum 5 m2 er integrert i boligen, må det i følge Teknisk Forskrift etableres Utvendig Sportsbod på minimum 5 m2 utenfor bolig i egen bygning eller f.eks. i garasje.

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Plan 2.etg og Snitt

JADARHUS
Det lille ekstra
RYFYLKE
www.jadarhus.no

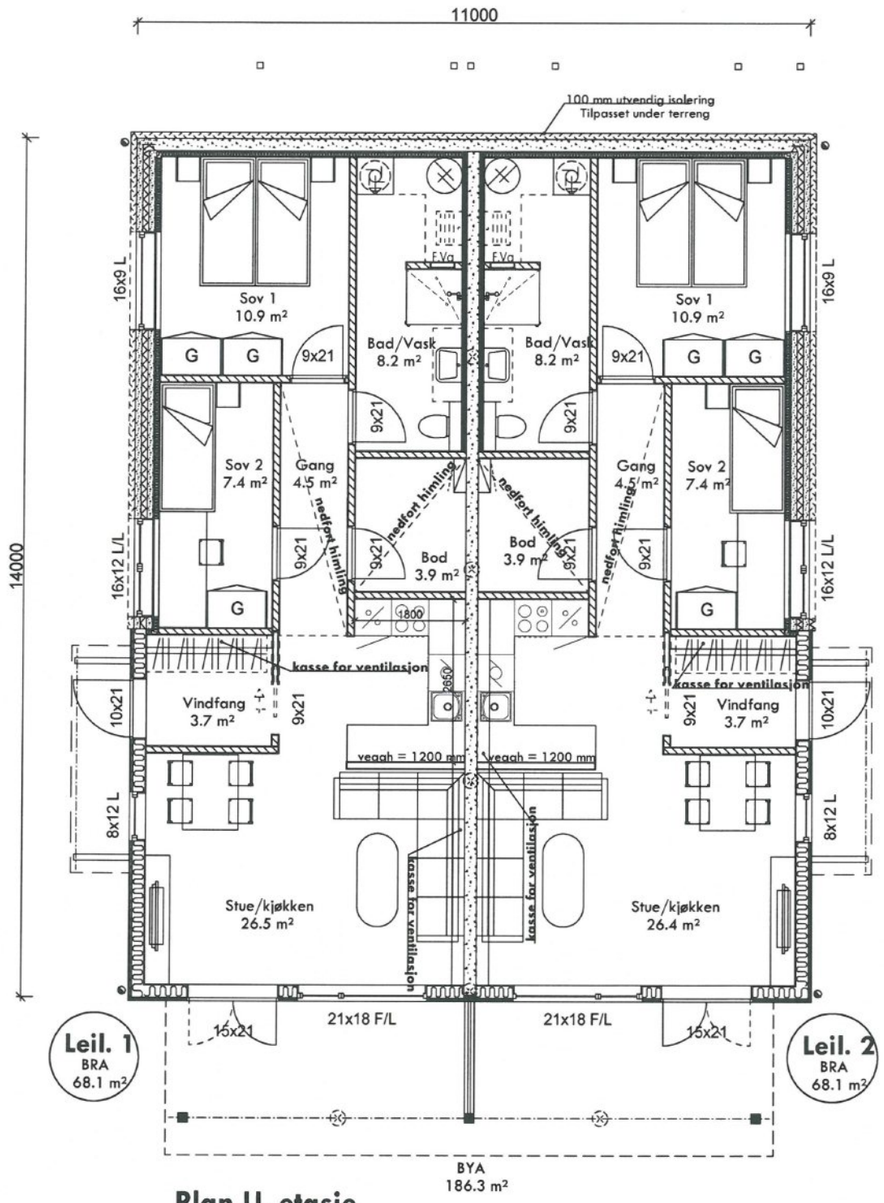
Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke AS
Byggeplass: Kongsteinsvegen 3a
Kommune: Strand G.nr: 31 B.nr: 561
Tegn: jof Arkitekt: Jarl Ove Frivold
Dato: 11.01.13 Tegn.nr: 502
Mål: 1 : 100 Prosjekt nr: jokl
Type: 4-mannsbolig

ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

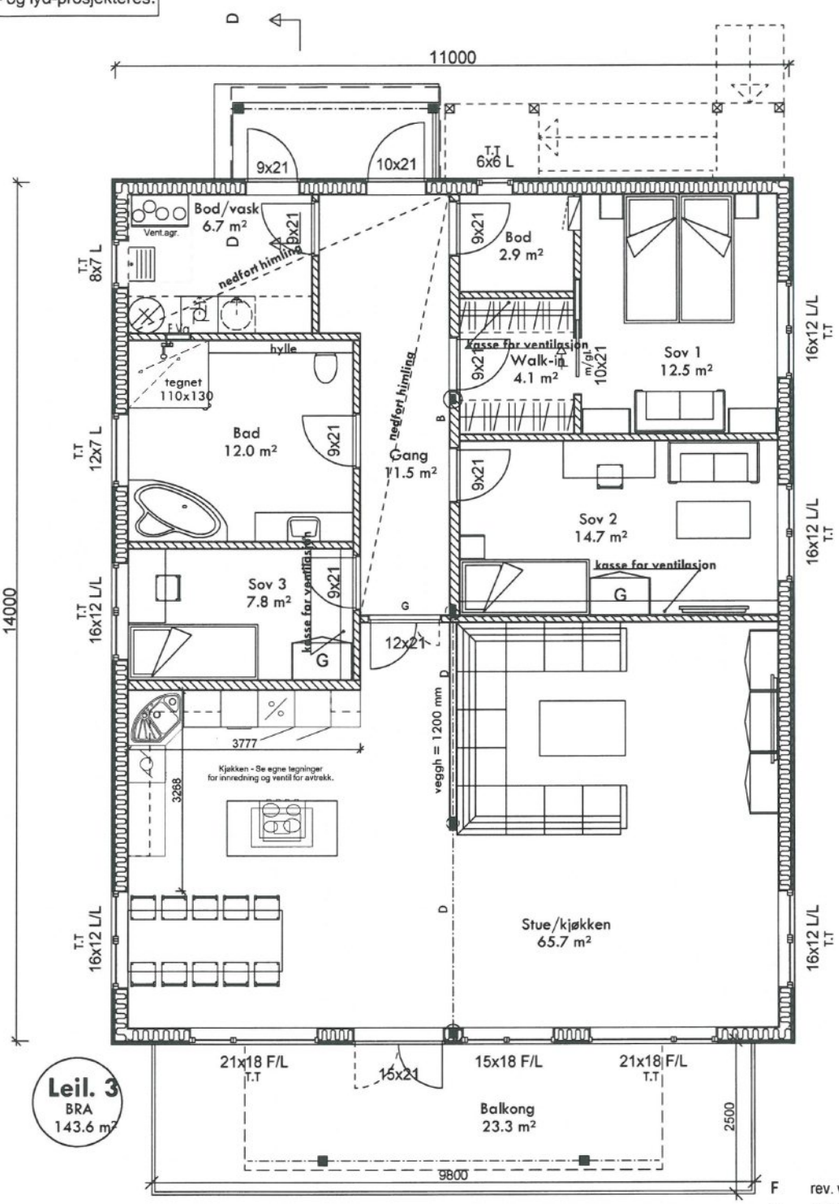
Data Design System

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



Plan U. etasje



Plan 1. etasje

F	rev. vent.kanaler	14.03.13	BFL
E	utslagsvask	19.02.13	jof
D	div. småjustering	13.02.13	jof
C	vinduer	24.01.13	jof
B	leil. 3 + opplett	23.01.13	jof
A	justert leil. 3	16.01.13	jof

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Dersom ikke sportsbod på minimum 5 m2 er integrert i boligen, må det i følge Teknisk Forskrift etableres Utvendig Sportsbod på minimum 5 m2 utenfor bolig i egen bygning eller f.eks. i garasje.

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

Plan U. og 1.etg

JADARHUS
Det lille ekstra
RYFYLKE
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke AS
Byggeplass: Kongsteinsvegen 3a
Kommune: Strand G.nr: 31 B.nr: 561
Tegn: jof Arkitekt: Jarl Ove Frivold
Dato: 11.01.13 Tegn.nr: 501
Mål: 1 : 100 Prosjekt nr: jokl
Type: 4-mannsbolig

ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

GODKJENT FOR MEDLEMSKAP

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.06.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	100/379	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Feilretting	01.07.2014 01.07.2014	J 93/14		
Seksjonering Seksjonering	20.06.2014 20.06.2014	J 93/14	Tinglyst 15.07.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRANTZEN SYNNØVE F030585*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Sjøvegen 2A 4120 TAU	Bosatt (B)
EIE RUNE F260582*****	Hjemmelshaver (H) 2/3	Sjøvegen 2C 4120 TAU	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongsteinsvegen 3C	H0201	31/561/0/4	101	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kongsteinsvegen 3 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4120 TAU	Kirkesogn	06110101 Strand
Grunnkrets	203 Prestegarden	Tettsted	4632 Tau
Valgkrets	2 Tau		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300127067		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	12.06.2014

1: Bygning 300127067: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 12.06.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	381
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	381
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.10.2008	22.03.2010	
Igangsettingstillatelse	24.04.2013	06.02.2014	
Ferdigattest	12.06.2014	19.06.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongsteinsvegen 3C	H0201	31/561/0/4	101	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	101	0	101	0	0	0
H01	1	144	0	144	0	0	0
U01	2	136	0	136	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 31/561

Bruksnavn		Beregnet areal	895.9
Etablert dato	26.10.1999	Historisk oppgitt areal	896,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	1	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6550177.94	323187.72	0	Ja	895.9	

STRAND KOMMUNE
16 JUL 2014
Arkivsak | Journalpost | U.off §
14/939 | 14/17220

Kartverket

STRAND KOMMUNE
POSTBOKS 115
4126 JØRPELAND

Deres ref.:	Vår ref.: Sak/dok.: 8004809/510197	Dato: 15.07.2014

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumentet som er tinglyst med dokumentnummer 510197/2014.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601607497
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964978751	STRAND KOMMUNE	Postboks 115, 4126 JØRPELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
150476	JOHANNESSEN KLAUS ANDREAS		KONGSTEINSVEGEN 3 E, 4120 TAU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1130	31	561

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1130	31	561	0	1	68 / 379	Boligseksjon	Ja	Nei
1130	31	561	0	2	68 / 379	Boligseksjon	Ja	Nei
1130	31	561	0	3	143 / 379	Boligseksjon	Ja	Nei
1130	31	561	0	4	100 / 379	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 510197
23 JUNI 2014
STATENS KARTVERK
Inger Marit Urn

STRAND KOMMUNE
12 MAI 2014
Arkivsak 14/939 | Journalpost 14/11171 | J.off

Begjæring [1] om:

- [x] Oppdeling i eierseksjoner
- [x] Reseksjonering

Skjemaet returneres til:

Ryfylke Eiendomsmegling AS
Oldeidegarden, 4100 Jørpeland

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1130	STRAND	31	561		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
15047640919		JOHANNESSEN KLAUS ANDREAS	

3. Begjæring

S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	68	B	13				25				37				49			
2	B	68	B	14				26				38				50			
3	B	143	B	15				27				39				51			
4	B	100	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 379 = nevner: 379

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift

Kix Grafisk as 05.2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☑ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☑ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☑ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 8/5-14	Tore Bakken v/ fullmakter	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8)]

Undertegnede erklærer at

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
31	561		

kommune

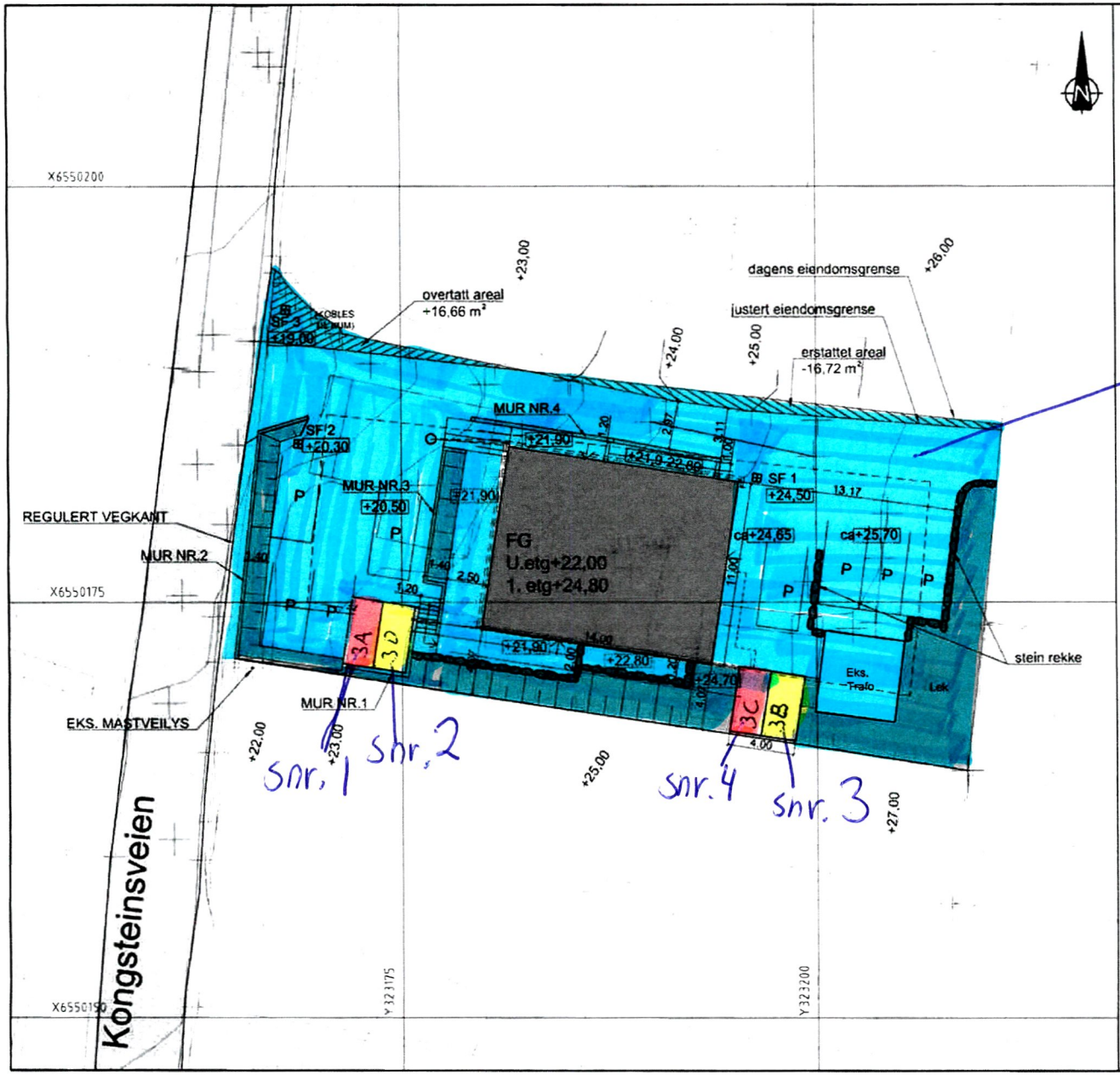
Sted og dato	Stempel og underskrift
Jørpeland 17.06.2014	STRAND KOMMUNE Plan og forvaltning Postboks 115 4126 Jørpeland

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift





Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
3	23.04.2013	Ekstra P-plasser	TG
2	08.03.2013	Endret plan	TG
1	27.02.2013	For komentarer	TG

JADARHUS RYFYLKE AS

Tegn.: TG
Kontr.: SKL
Dato: 27.02.2013
Mål: 1:250 (A3)

Kongsteinsvegen 3B

Situasjonsplan

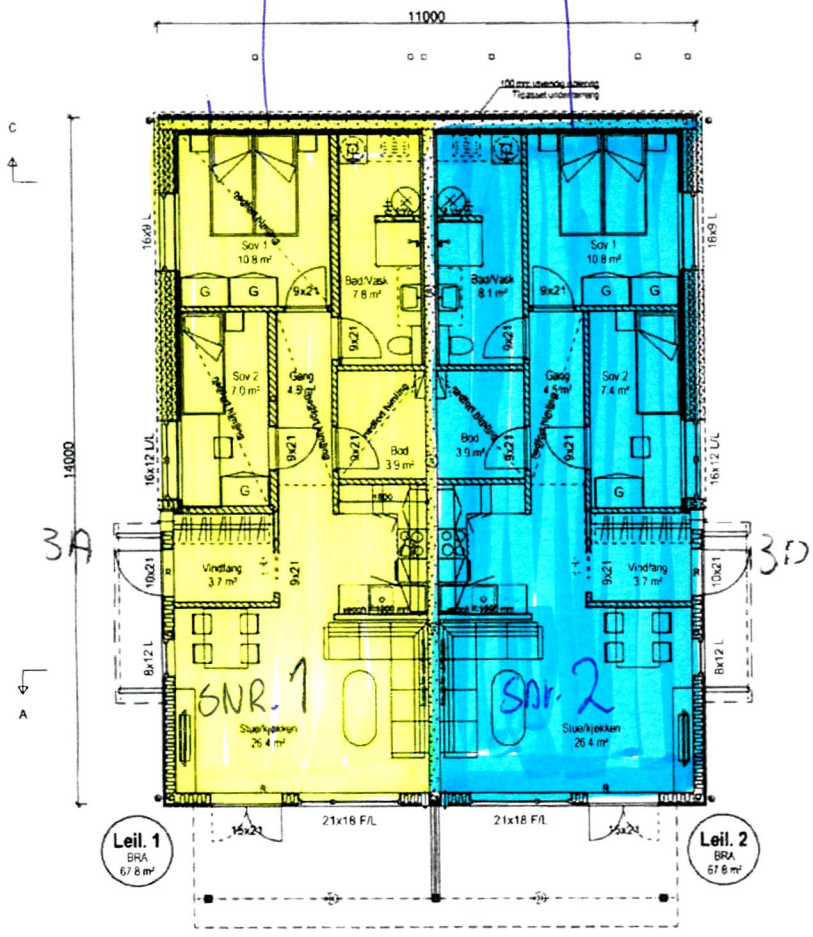
Sak nr.
709

Sivilingeniør
SK Langeland as

Tegn. nr
100

Rev.
3

Bygningen inneholder flere boenheter og må brann- og lyd-prosjekteres.



Plan U. etasje



Plan 1. etasje

G	tilpass 1 50 arb tegn	09.04.13	ingves
F	rev vent kanaler	14.03.13	BFL
E	utslagsvask	19.02.13	jof
D	div småjustering	13.02.13	jof
C	vinduer	24.01.13	jof
B	leil 3 + opplett	23.01.13	jof
A	justert leil 3	16.01.13	jof

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

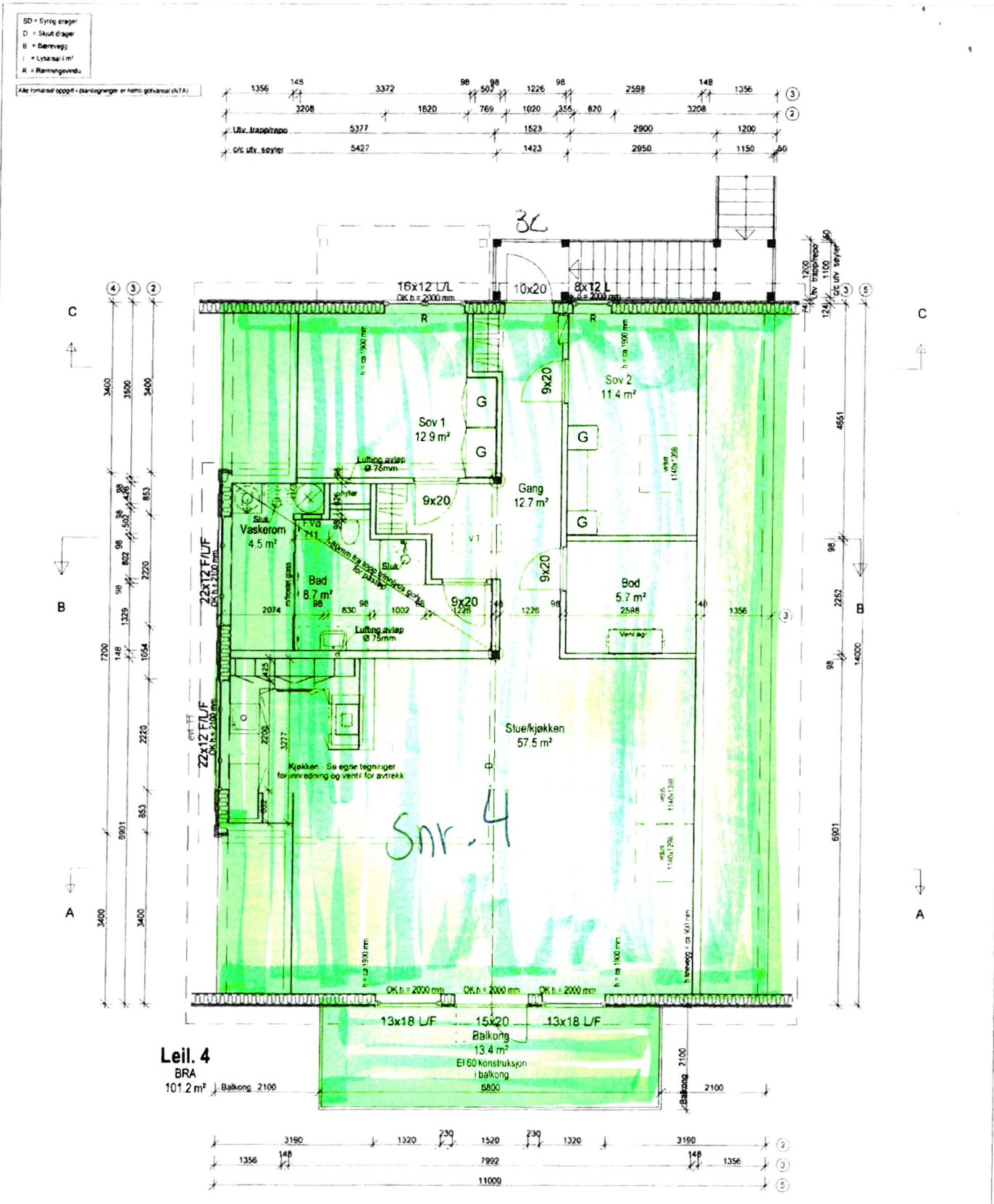
Plan U. og 1.etg

JADARHUS
Det lille ekstra
RYFYLKE
www.jadarhus.no

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke AS
Byggeplass: Kongsteinsvegen 3a
Kommune: Strand G.nr: 31 B.nr: 561
Tegn: jof
Dato: 11.01.13
Mål: 1 100
Arkitekt: Jørt Ove Frivold
Tegn.nr: 501
Prosjekt nr: jold
Type: 4-mannsbolig

ARKITEKTKONTORET IHT
www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



MÅLLINJER

①	Kravel
②	Vindu / Dører AVSTANDSMÅL
③	Innvendige vegger STENDERMÅL
④	Utvendig bindingsverk DELMÅL
⑤	Utvendig bindingsverk HOVEDMÅL

OBS!

Tilhørende snitt viser målangivelse

Tegning viser ikke eventuelle utlegninger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må avklares av ventilasjonsprosjekterende.

PLAN 2 ETASJE

JADARHUS

RYFYLKE

Tiltakshaver: Jadarhus Ryfylke AS

Byggested: Kongsteinsvegen 3a

Kommune: Strand G.nr. 31 B.nr. 561

Tegn. IT Ansvarlig

Dato 06.04.13 Tegning nr. 512

M/M 1:50 Prosjekt nr.

Type 4-mannsbolig

ARKITEKTKONTORET IHT

V E D T E K T E R

for

Kongsteinsvegen 3,

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kongsteinsvegen 3. Sameiet består av 4 boligseksjoner av eiendommen gnr. 31, bnr. 561 i Strand kommune. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke

avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en fra hver eierseksjon.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126 JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato: 04.11.2026

Eiendomsinformasjon

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

Kommunenr.	1130	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	561	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Kongsteinsvegen 3C, 4120 TAU								

Målebrev	☐
Skylddeling	☐
Seksjonering	☒
Kommunale avgifter	☒
Kommentar:	

Godkjente bygningstegninger

Bygningstegninger leveres på pdf format	☒
Bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Foreligger ferdigattest:	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐
Foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	☐

Kommentar:	

Vann og avløp registrert på eiendommen

Er registrert som abonnent på kommunalt vann	☒
Er registrert som abonnent på kommunalt avløp	☒

Er ikke registrert som abonnent på kommunalt vann	☐
Er ikke registrert som abonnent på kommunalt avløp	☐

Eiendommen har innstallert vannmåler	☐

Eiendommer som betaler etter målt forbruk, betaler inn et akontobeløp basert på fjorårets forbruk og avregning skjer i 1. termin året etter. Ved eventuell hjemmelsovergang utenom dette må oppgjør foretas mellom ny og gammel eier, og det anbefales derfor at vannmåler blir avlest.

Kommentar:

Adkomst til eiendommen

Offentlig veg	☒
Privat veg	☐

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.
Det gjøres oppmerksom på at noen eiendommer kan være tilknyttet kommunalt VVA-nett via private stikkledninger.

Utskriftsdato: 29.10.2026

Eiendomskart for eiendom 1130 - 31/561//4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

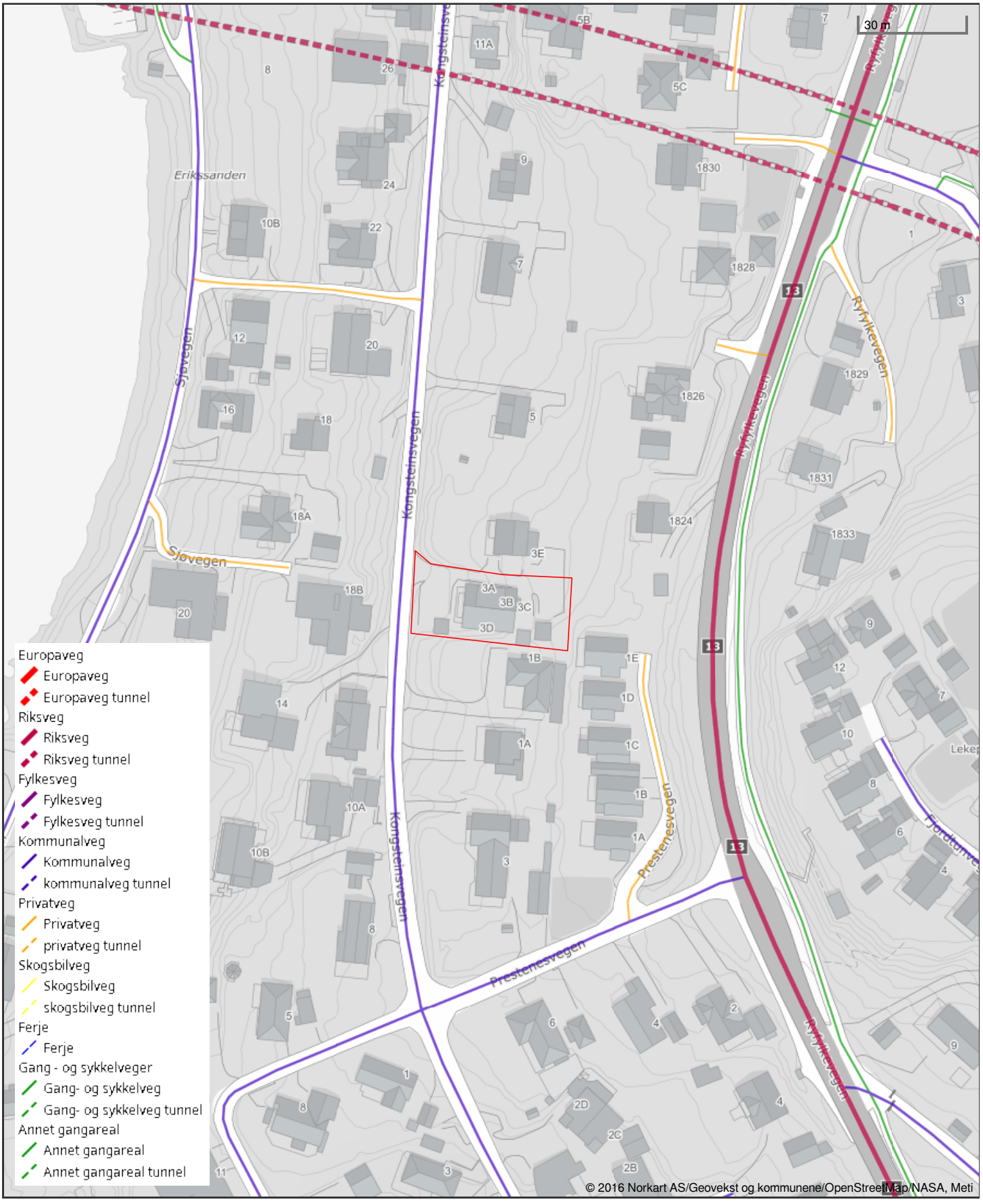
Areal	895,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6550177,94	**Øst**	323187,72	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6550194,8	323167,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,33	
2	6550194,21	323168,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,70	
3	6550193,55	323168,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,88	
4	6550192,7	323169,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,26	
5	6550192,09	323170,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	
6	6550191,6	323171,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,96	
7	6550191,19	323171,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,44	
8	6550190,36	323175,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,12	
9	6550189,35	323180,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,24	
10	6550188,93	323182,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,06	
11	6550188,42	323185,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,54	
12	6550187,12	323191,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
13	6550186,5	323196,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,51	
14	6550185,26	323211,17	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,10	
15	6550184,27	323211,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,99	
16	6550173,67	323210,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,64	
17	6550164,8	323209,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,93	
18	6550171,66	323164,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,68	
19	6550190,73	323166,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,18	
20	6550194,98	323167,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,27	

Produktet ble levert uten dokumenter.

Utskriftsdato: 29.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1130 - 31/561//



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kongsteinsvegen 3 C, 4120 TAU

STRAND kommune

gnr. 31, bnr. 561, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22629-1085 **Referansenummer:** JB9604

Foretak: BYGGMESTER OLE THOMAS BRYN AS **Takstingeniør:** Ole Thomas Bryn

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

Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Byggmester Ole Thomas Bryn AS leverer takseringstjenester, byggteknisk rådgivning og tømrertjenester innen nybygg, rehabilitering og oppussing.

Firmaet har hoveddelen av sin virksomhet på Nord-Jæren og i Ryfylke, men utfører oppdrag i hele Rogaland.

Ole Thomas Bryn er byggmester og takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen.
Bakgrunnen omfatter praktisk tømrerarbeid, prosjektledelse og drift av eget byggefirma. I tillegg har han erfaring fra takseringsarbeid, med særlig vekt på tilstandsrapporter ved omsetning av bolig.

Kombinasjonen av praktisk erfaring, byggteknisk forståelse og takstfaglig kompetanse gir et godt grunnlag for å vurdere bygningers oppbygning, konstruksjoner og tekniske tilstand.

Som innehaver og utøvende takstingeniør i eget firma følger Ole Thomas Bryn opp oppdragene personlig, fra befaring til ferdigstilt rapport.
Arbeidet utføres med vekt på grundige undersøkelser, faglige vurderinger og tydelig formidling av bygningens tilstand.



Rapportansvarlig

Ole Thomas Bryn

Ole Thomas Bryn

post@bmotb.no

977 10 657

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje med vestvendt balkong og utsikt utover fjorden.
Det er også en tilhørende utvendig bod på 7m2 med innlagt strøm.
Leiligheten har en gjennomgående høy standard og fremstår generelt i grei stand sett i forhold til alder.
De avvik som er funnet er beskrevet videre i rapporten.

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på grunnmur av betong med støpt dekke mot grunn.
Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre kledd med liggende dobbelfalset kledning
Etasjeskillere er av betong og trebjelkelag.
Saltak konstruksjon av tresperre.
Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

OPPVARMING
Varmepumpe i stuen
Varmekabler på bad

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygget har en saltak konstruksjon av tresperr.
Det er et koffertloft med ca 18m2 gulvplass. Det er tilkomst via loftsluke i gangen.
NorDan vinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Velux takvinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vinduene har integrert utvendig solskjerming og innvendige lystette rullegardiner.
Hovedytterdør og boddør i malt tre fra byggeår
NorDan 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass fra byggeår.
Vestvendt balkong på 14m2 med tilkomst via balkongdør i stue.
Balkongen er belagt med terrassebord og har glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med 1-stavs eikeparkett av typen Boen Chaletino Eik Pearl, med oljet og børstet overflate.
Parketten har 30cm brede og ekstra lange bord, noe som gir gulvet et eksklusivt og særpreget uttrykk.
Det er slettmalte vegger og tak.
Det er listefrie overganger mellom vegg og tak.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Leiligheten har slette innerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår.
Det er flislagte vegger og slettmalt himling.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjsone og mot sluk i vaskerom.
Det registreres noe motfall i enden av badet mot skyvedør til vaskerom.
Det er 2 plastsluker fra byggeår.
Membran er tilsluttet klemring i begge slukene.
Våtrommet inneholder innredning med servant, dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.
Det er tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt bak dusjsonen fra tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkken med slette fronter fra byggeår.
Benkeplate i laminat og stålvask med 2 kummer.
Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.
Det er installert lekkasjesikring og komfyrvakt.
Det er avtrekk via kjøkkenhette fra Røroshetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran er lokalisert på vaskerom. Den er funksjonstestet og funnet i orden.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Fujitsu varmepumpe fra 2025, montert i stuen.
Oso 200-liters varmtvannsbereder fra byggeår.
Det er sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Leiligheten har en utvendig bod på 7m2.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

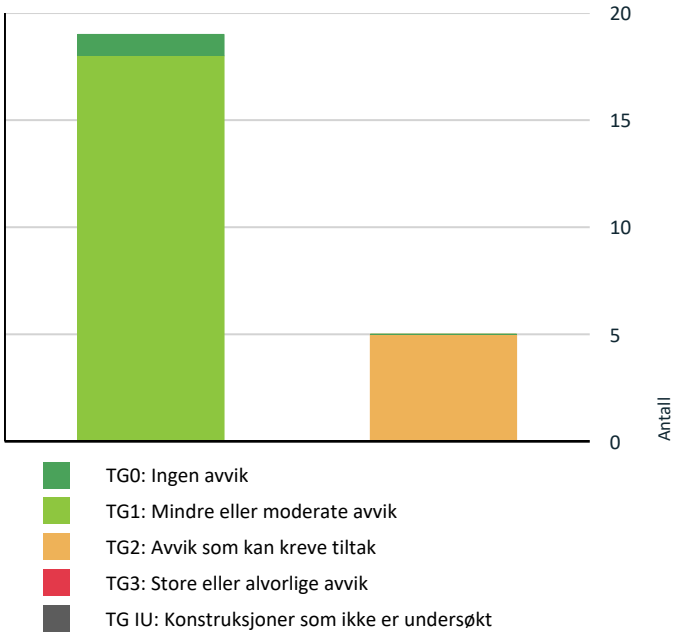
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest datert 12.06.2014.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har en saltak konstruksjon av tresperr.
Det er et koffertloft med ca 18m2 gulvplass. Det er tilkomst via loftsluke i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det registreres fuktmerker ved gjennomføring til kloakklufting.

Konsekvens/tiltak
• Fuktmerker kan skyldes lekkasje rundt takhatt og/eller kondensering. Forholdet må undersøkes nærmere og utbedres. Manglende utbedring kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.



Fuktmerker ved gjennomføring i tak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

NorDan vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Det registreres stedvis noe påbegynnende slitasje på overflatebehandlingen på enkelte vinduer.
Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling for å hindre videre utvikling og redusert levetid.



Stedvis noe påbegynnende slitasje på vinduskarmer.

TG 1 Takvinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Velux takvinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Vinduene har integrert utvendig solskjerming og innvendige lystette rullegardiner.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør og boddør i malt tre fra byggeår
NorDan 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det registreres noe slitasje/skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje på overflater gir redusert beskyttelse og øker risikoen for fuktinntrenging og videre nedbryting av treverket. Det anbefales vedlikehold for å sikre funksjon og levetid.



Slitasje/skade i overflaten på ytterdør.



Slitasje balkongdør.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 14m2 med tilkomst via balkongdør i stue.
Balkongen er belagt med terrassebord og har glassrekkverk.
Tekking er ikke undersøkt da denne ikke er tilgjengelig for inspeksjon.



Det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling av terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med 1-stavs eikeparkett av typen Boen Chaletino Eik Pearl, med oljet og børstet overflate.
Parketten har 30cm brede og ekstra lange bord, noe som gir gulvet et eksklusivt og særpreget uttrykk.

Tilstandsrapport

Det må forventes noe bruksmerker og slitasje på overflatene.
Det anbefales å foreta en egen vurdering av overflater da hva som anses som normal bruksslitasje kan være subjektivt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er slettmalte vegger og tak.
Det er listefrie overganger mellom vegg og tak.

Det må forventes noe bruksmerker og slitasje på overflatene.
Det anbefales å foreta en egen vurdering av overflater da hva som anses som normal bruksslitasje kan være subjektivt.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det er tatt stikkprøver av høydeforskjeller og største avvik som er målt er 12mm, målt fra stue mot gang.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3. etasje eller høyere (inkludert underetasjen) og det er derfor ikke krav om radontiltak i henhold til strålevernforskriften.
Bygget er forøvrig oppført etter TEK10 og skal da være utført med radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har slette innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er observert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte vegger og slettmalt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen gir økt risiko for at fukt kan trenge inn bak flislaget. Dette kan over tid medføre skjulte fuktskader. Det anbefales å utbedre skadede fuger. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjsone og mot sluk i vaskerom.
Det registreres noe motfall i enden av badet mot skyvedør til vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det registreres bom i enkelte fliser i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre vannansamlinger på deler av gulvet.
• Bom i fliser betyr at det er hulrom eller manglende heft mellom flisen og flislimet/underlaget. Flisen virker fast på befaringstidspunkt. Det anbefales å følge med på forholdet og ved evnt. utvikling bør det gjøres nærmere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker fra byggeår.
Membran er tilsluttet klemring i begge slukene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel.
• Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel for å hindre at evnt. lekkasjevann forlater rommet. For å tilfredsstille dagens krav må våtrommets vanntette sjikt være minimum 25mm høyere enn overkant slukrist i alle ytterkanter, samt være minimum 15mm over topp gulv ved dørterskel.

• Det bør etableres godkjent løsning/mansjetter rundt rørgjennomføringer for å sikre tilfredsstillende tetthet iht. dagens krav. Manglende utbedring gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Sluk i dusjsone.



Sluk i vaskerom.



Ingen membranoppkant ved dørterskel.



Mangler tetting/mansjett rundt rørgjennomføring under vask.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet inneholder innredning med servant, dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.
Det er tilluftspalte under dør.

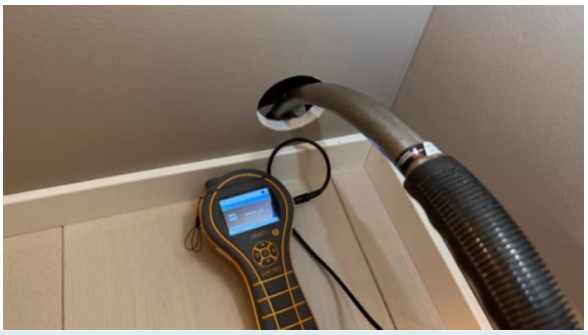
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt bak dusjsonen fra tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkken med slette fronter fra byggeår.
Benkeplate i laminat og stålvask med 2 kummer.
Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.
Det er installert lekkasjesikring og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via kjøkkenhette fra Røroshetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran er lokalisert på vaskerom. Den er funksjonstestet og funnet i orden.
Rørskap er ikke inspisert da det ikke var nøkkel tilgjengelig.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Det anbefales filterbytte 1-2 ganger i året samt jevnlig service.

TG 1 Varmepumpe

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fujitsu varmepumpe fra 2025, montert i stuen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso 200-liters varmtvannsbereder fra byggeår.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

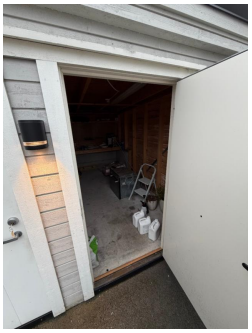
Det er sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Leiligheten har en utvendig bod på 7m2.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

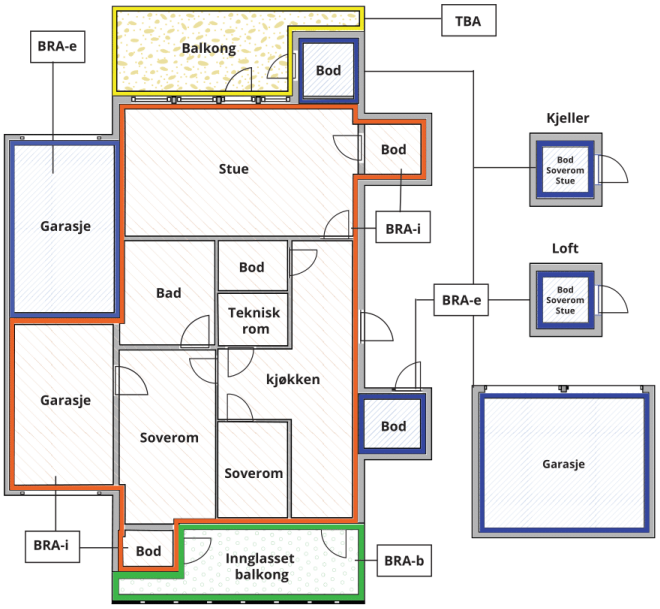
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	103			103	14	12	115
Bakkeplan		7		7			7
SUM	**103**	**7**			**14**	**12**	**122**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Bakkeplan		Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 12.06.2014.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Ole Thomas Bryn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	31	561		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongsteinsvegen 3 C

Hjemmelshaver
Eie Rune, Frantzen Synnøve

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Opplysninger om hva som er gjort med boligen er basert på

Forutsetninger

uttalelser fra eier eller tidligere salgsoppgaver og er ikke videre kontrollert.
Det er ikke flyttet på inventar under befaringen, det vil si at det kan finnes skader på overflater og andre avvik som ikke er avdekket i rapporten.