Holtaheia 124, 4121 TAU



PROPR.NO

Selger
Daniel Robin Nustad
46825563

Prisantydning
1 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1130 Gnr. 25 Bnr. 60 Fnr. 6

Sjarmerende og moderne hytte, midt i turterreng. Fantastisk beliggenhet!

PRISANTYDNING
kr 1 500 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 2 500 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
32kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
32kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
32kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
32kvm

ANTALL SOVEROM
1

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 000kvm

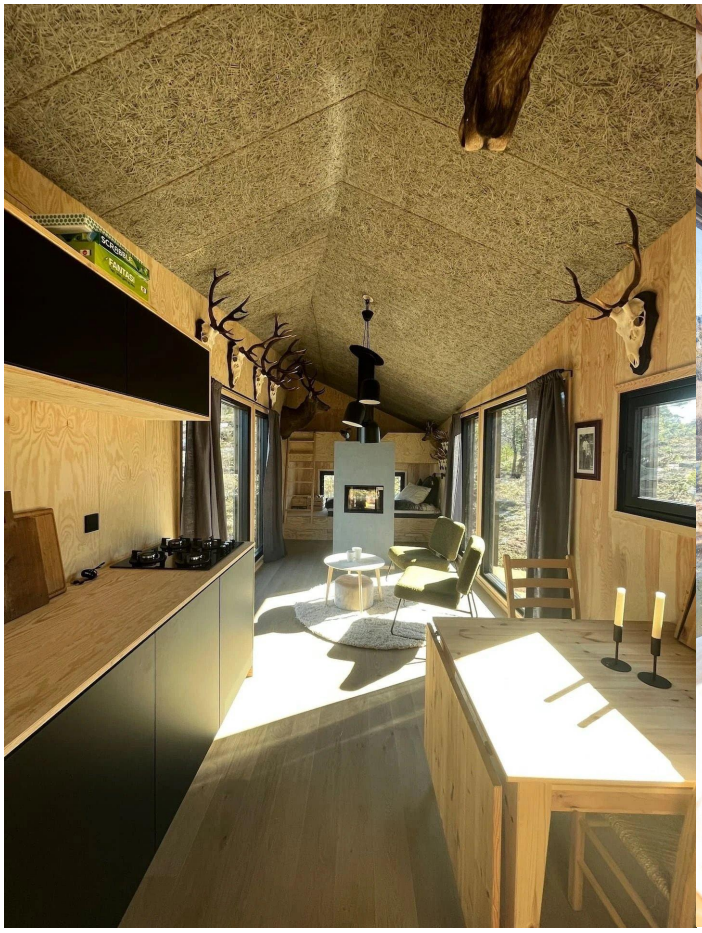
BYGGEÅR
2022

























Om boligen

Arkitekt tegnet minihytte med en fantastisk beliggenhet. Her får man det enkle hytteliv, med strøm fra solcellepanel, vann fra bekken og muligheter til å hugge sin egen ved rett ved hytta. Her er det nesten ikke løpende utgifter, og gode leieinntekter på Airbnb om man ønsker å leie ut. Ca 90 000 i inntekter inneværende år.

Hytta sto ferdig sent 2022 og har gjennomgående høy standard. Det kan nevnes utvendig Kebony kledning, aluminum vinduer og dører, sedumtak, royalimp. terrassebord utvendig. Innvendig er det furu kryssfiner på veggene, 1-stavs parkett på gulv og treullplater i taket. Hytta er en ettroms, med alle funksjoner i samme rom, hvor de stedbygde sengene er delt av med en flott gjennomgående peis. God takhøyde og store vinduer. Sørvendt terrasse med sol. Flotte omgivelser med fiskevann og mange turstier rett utenfor døren. Andel i badebrygge og båtopptrekk følger med.

Beliggenhet

Hytta ligger i Holtaheia, et populært turområde i Strand Kommune. Det er bilvei inn i hyttefeltet med flere felles parkeringsplasser. Det er ca 5-10 min. å gå inn til hytta fra nærmeste parkering. I Holtaheia er det flere merka turstier og fiskevann. Må oppleves.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning.
Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
37 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

55 490 kr (Omkostninger totalt)

---

1 555 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

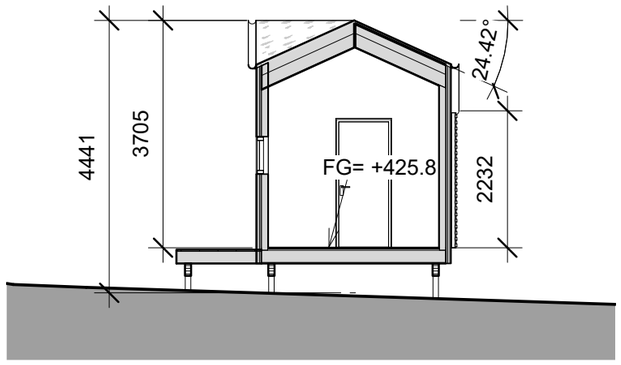
Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

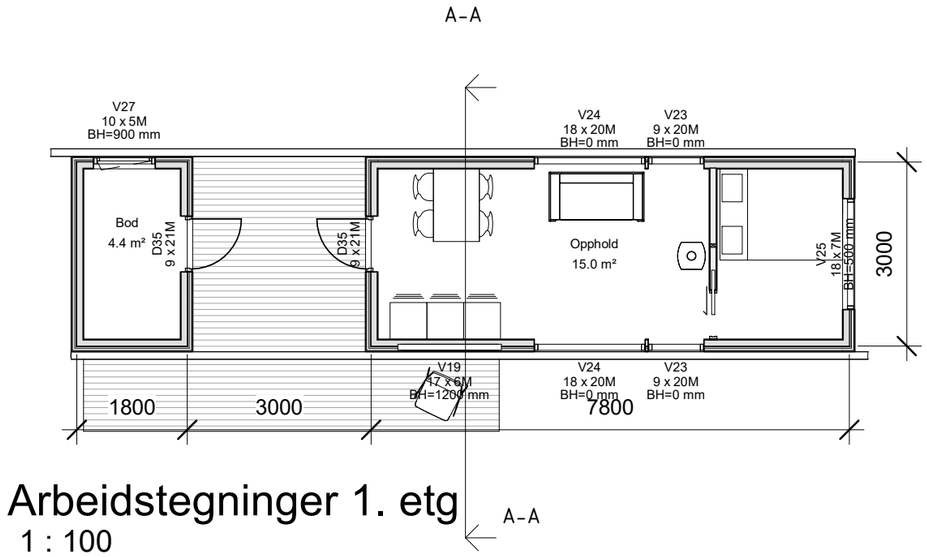
Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

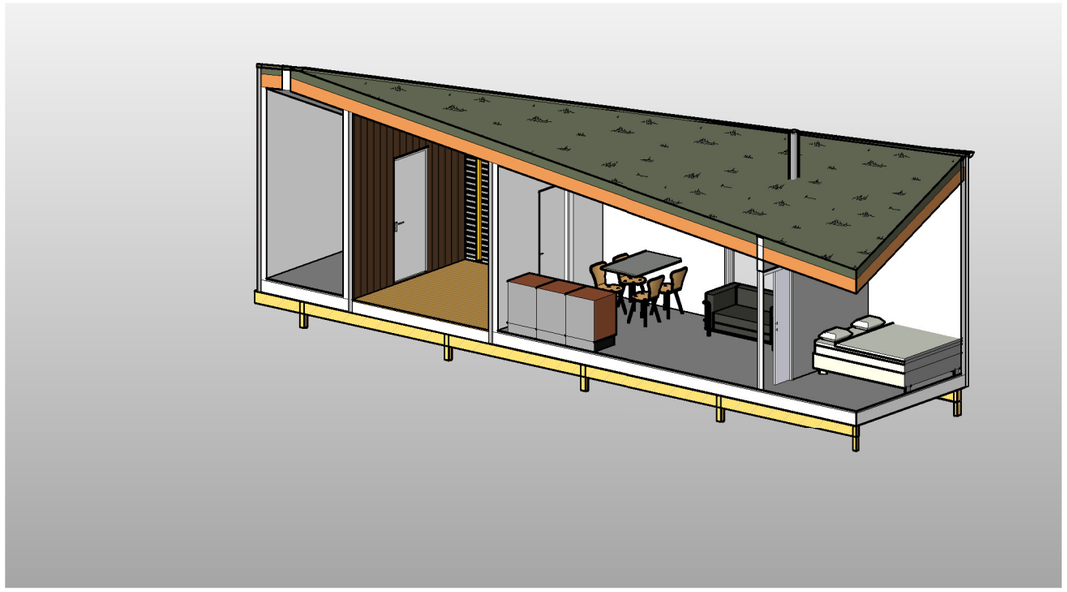
Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.



A-A
1 : 100



Arbeidstegninger 1. etg
1 : 100



REV.	DATO		SIGN.
1	09.06.22	Byggemelding	VAK
2	07.07.22	Justere vindu	VAK

PROSJEKT: Hytte 1	**PROSJE NR:** 2207
TILTAKSHAVER: Ryfylke Trelast	**G.nr/B.nr:** 25/60/6
BYGGEPLASS: Holtaheia	**KOMMUNE:** Strand

TEGNING: plantegning 1. etg			**MÅLESTOKK:** 1 : 100
DATO: 22.03.22	**REV. DATO:** 07.07.22	**REV:** 2	**FORMAT:** A:3
TEGNET AV: V. Klavenes	**KONTROLLERT AV:** Checker		**TEGN.NR:** A.20.00.01

RYFYLKE TRELAST

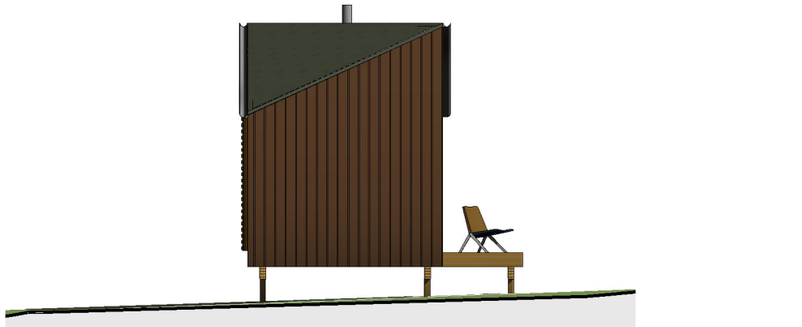
VI BYGGER FOLKS DRØMMER

AS RYFYLKE TRELAST Alsvikvegen 33 4121 Tau
Tlf: 51 74 11 00 FAX: 51 74 11 01 firmapost@ryftre.no ryftre.no

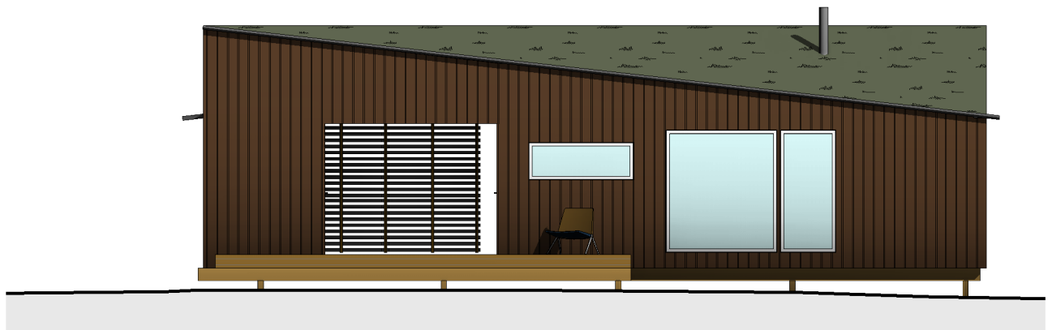
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER



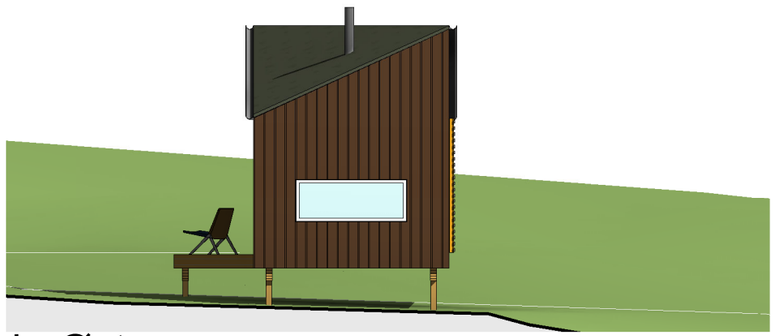
Fasade Nord
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Sør
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

REV.	DATO		SIGN.
1	09.06.22	Byggemelding	VAK
2	07.07.22	Justere vindu	VAK

PROSJEKT: Hytte 1	**PROSJE NR:** 2207
TILTAKSHAVER: Ryfylke Trelast	**G.nr/B.nr:** 25/60/6
BYGGEPLASS: Holtaheia	**KOMMUNE:** Strand

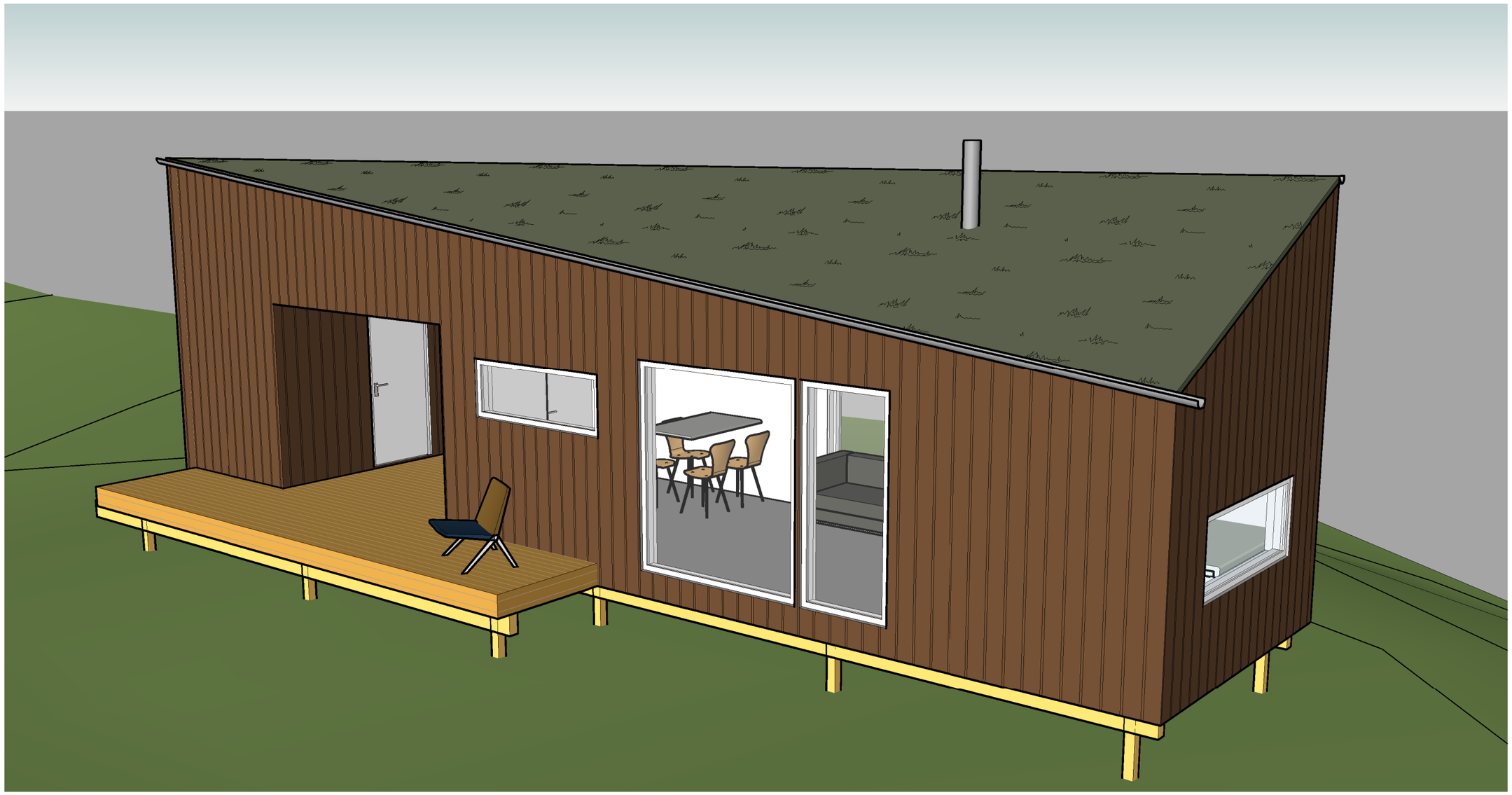
TEGNING: Fasade			**MÅLESTOKK:** 1 : 100
DATO: 22.03.22	**REV. DATO:** 07.07.22	**REV:** 2	**FORMAT:** A:3
TEGNET AV: V. Klavenes	**KONTROLLERT AV:** Checker		**TEGN.NR:** A.42.00.01

RYFYLKE TRELAST

VI BYGGER FOLKS DRØMMER

AS RYFYLKE TRELAST Alsvikvegen 33 4121 Tau
Tlf: 51 74 11 00 FAX: 51 74 11 01 firmapost@ryftre.no ryftre.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER



REV.	DATO		SIGN.
1	09.06.22	Byggemelding	VAK
2	07.07.22	Justere vindu	VAK

PROSJEKT: Hytte 1	**PROSJE NR:** 2207
TILTAKSHAVER: Ryfylke Trelast	**G.nr/B.nr:** 25/60/6
BYGGEPLASS: Holtaheia	**KOMMUNE:** Strand

TEGNING: Illustrasjon			**MÅLESTOKK:**
DATO: 22.03.22	**REV. DATO:** 07.07.22	**REV:** 2	**FORMAT:** A:3
TEGNET AV: V. Klavenes	**KONTROLLERT AV:** Checker		**TEGN.NR:** A.42.00.03

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER

RYFYLKE TRELAST

VI BYGGER FOLKS DRØMMER

AS RYFYLKE TRELAST Alsvikvegen 33 4121 Tau
Tlf: 51 74 11 00 FAX: 51 74 11 01 firmapost@ryftre.no ryftre.no

Situasjonskart

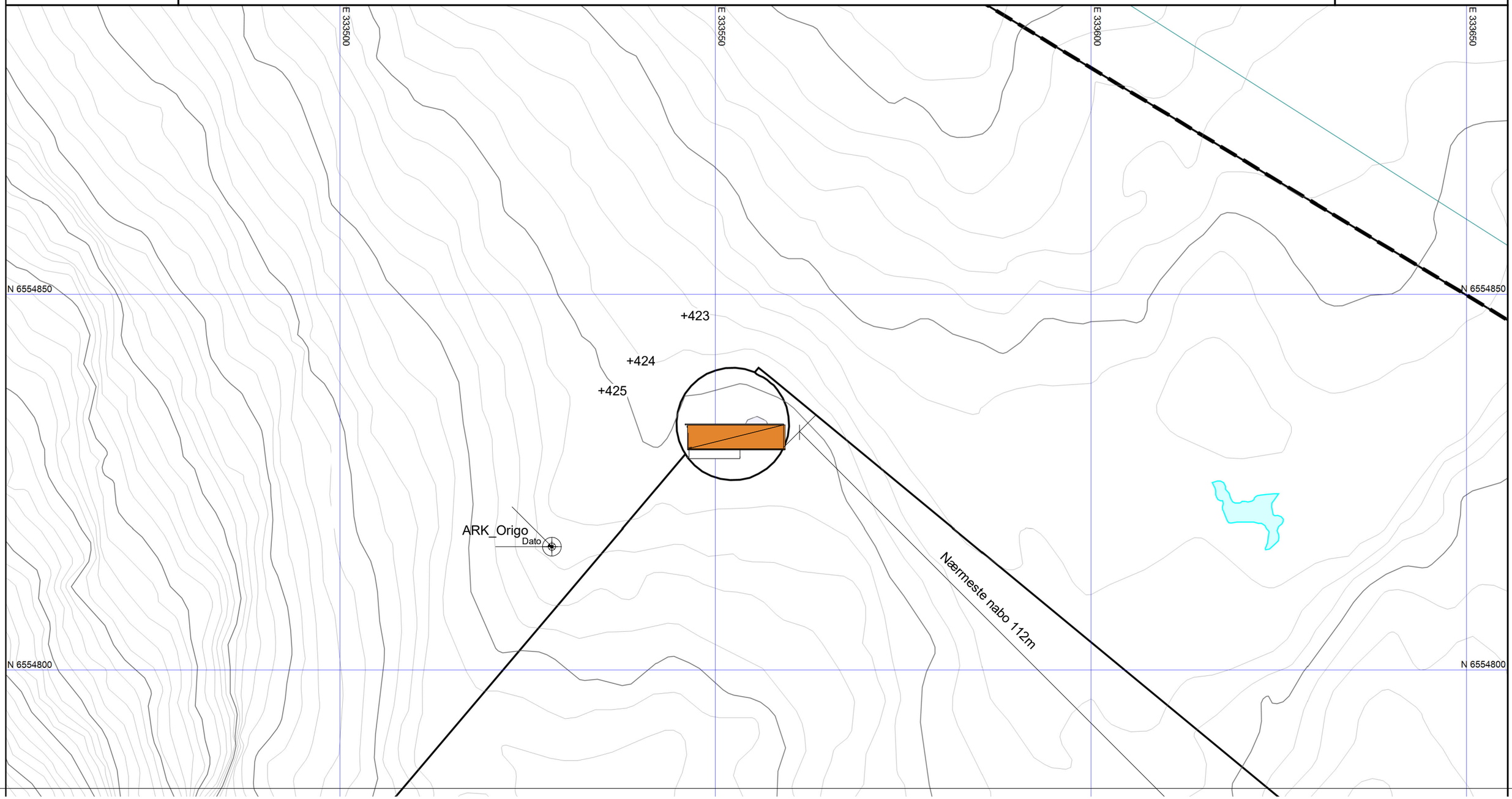
Strand kommune

Eiendom: 25/60/6
Adresse: Holtaheia 124

Utskriftsdato: 07.06.2022
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



REV.	DATO		SIGN.
1	09.06.22	Byggemelding	VAK
2	07.07.22	Justere vindu	VAK

PROSJEKT: Hytte 1	**PROSJE NR:** 2207
TILTAKSHAVER: Ryfylke Trelast	**G.nr/B.nr:** 25/60/6
BYGGEPLASS: Holtaheia	**KOMMUNE:** Strand

TEGNING: Situasjonsplan			**MÅLESTOKK:** 1 : 500
DATO: 22.03.22	**REV. DATO:** 07.07.22	**REV:** 2	**FORMAT:** A:3
TEGNET AV: V. Klavenes	**KONTROLLERT AV:** Checker		**TEGN.NR:** A.90.00.01

RYFYLKE TRELAST

VI BYGGER FOLKS DRØMMER

AS RYFYLKE TRELAST Alsvikvegen 33 4121 Tau
Tlf: 51 74 11 00 FAX: 51 74 11 01 firmapost@ryftre.no ryftre.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER

Egenerklæring

Holtaheia 124, 4121 TAU

02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holtaheia 124	Holtaheia 124	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hytte, så den er brukt sporadisk

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Nustad, Daniel Robin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Daniel Robin Nustad	**2026-09-02**

Identification

Daniel Robin Nustad

Signicat

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 60, Festenummer 6 i 1130 STRAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.09.2026 kl. 22.35
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.09.2026 kl. 22.33

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2025/1451027-1/200 27.11.2025 10:58 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 425 000
Omsetningstype: Fritt salg
NUSTAD DANIEL ROBIN
FØDT: 09.10.1988 IDEELL: 1/2
PEDERSEN-NUSTAD MAREN
FØDT: 22.09.1993 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

2023/315512-2/200 24.03.2023 21:00 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 1 950
Tomteverdi: NOK 50 000
Inngåelsedato: 01.09.2020
Bestemmelser om regulering av leien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1451028-1/200 27.11.2025 10:58 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 490 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

Ingen grunndata registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 25, Bruksnummer 60, Festenummer 6 i 1130 STRAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.09.2026 kl. 22.44
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.09.2026 kl. 22.42

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2025/1451027-1/200 27.11.2025 10:58 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 425 000
Omsetningstype: Fritt salg
NUSTAD DANIEL ROBIN
FØDT: 09.10.1988 IDEELL: 1/2
PEDERSEN-NUSTAD MAREN
FØDT: 22.09.1993 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

2023/315512-2/200 24.03.2023 21:00 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 1 950
Tomteverdi: NOK 50 000
Inngåelsedato: 01.09.2020
Bestemmelser om regulering av leien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1451028-1/200 27.11.2025 10:58 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 490 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

Ingen grunndata registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN NORDRE STØLSMARK/BJØRHEIM ØVRE, GNR 25/SAMEIE, STRAND KOMMUNE

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

§ 2
Innenfor byggeområdet kan det bare oppføres hytter i det antall og med den plassering som fremgår av reguleringskartet i målestokk 1:5000.

I Generelle bestemmelser for hytteområdet.

§ 3 Tomten.
Området skal så langt det er mulig beholde sitt naturlige preg. Trær, busker og annen vegetasjon må ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av hyttebygget.

Ved fremføring av hyttematerialer, ved o.l. skal det påses at det gjøres minst mulig skade på skog og mark. Skader i nevneverdig utstrekning må utbedres. Det settes forbud mot fremføringer av materialer med beltevogn på bar mark. Elektrisk kraft og telefon til hyttene kan føres frem ved jordkabel.

§ 4 Parkering.
Parkeringsplass skal opparbeides i samsvar med planen. For hver hytte skal de være opparbeidet minimum 1,5 parkeringsplass. All parkering for hyttene skal foregå på den regulerte parkeringsplassen.

§ 5 Adkomst.
Det skal bygges bilveg frem til felles parkeringsplass i planområdet. Adkomsveg innenfor planområdet skal fortrinnsvis bare være naturlig tråkk uten større opparbeidelse enn det som er nødvendig for å gi en rimelig adkomst.

§ 6 Bebyggelsen.
Hver hytteplassering er merket i terrenget med en pel og innmålt på kartet. Plassering skal være slik at markeringspel faller innenfor grunnmur til den enkelte hytte. Den endelige plassering skal gjøres av bygningsrådet.

§7
Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens utvendige materiale, taktekking og farge, slik at bygget på best mulig måte går i ett med naturen.
Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Hytte og uthus legges under samme tak og planlegges med et tiltalende utseende og avpasses harmonisk til omgivelsene. Netto grunnflate inklusiv bod/uthus skal ikke overstige 80 m2. Maksimal størrelse balkong er 20 m2.

§ 8
Bygningene skal ha saltak hvor takvinkelen fastsettes av bygningsrådet. Gesimshøyde og grunnmurshøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 9
Garasjer tillates ikke oppført.

§ 10
Gjerder tillates ikke oppført.

§ 11

Innen byggeområdet skal vegetasjonen søkes bevart mest mulig.

II Hygieniske forhold.

§ 12 Vannforsyning.
Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene (Med innlagt vann menes vann fra innvendig kran). Drikkevann skal ordnes ved installering av takcisterne for hver enkelt hytte med utvendig tappekran.

§ 13 Privet.
Som privet i hyttene skal installeres kompostanlegg (tørrklosett) basert på biologisk nedbrytning. Hytteeieren skal selv føre tilsyn med at kompostanlegget fungerer tilfredsstillende, med tilføring av bl.a. kalk og torvstrø.

§ 14 Renovasjon
Hytteeieren er selv ansvarlig for å bringe avfallet til godkjent avfallsplass

§ 15 Avløpsvann.
Spillvann fra hyttene skal føres til synkekum eller synkegrøft. Avløpsordningen skal godkjennes av bygningsrådet, og kan kreves gjennomført for grupper av hytter.

§ 16 Generelt.
På alle tomtene i hytteområdet hviler det hefte om gjensidig rett til legging av vann- og avløpsledninger, kabler for elektrisk kraft og telefon og fremføring av lavtspentlinje.

III Landbruksområde

§ 17
Området skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og andre faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av landbruket.

IV Fellesbestemmelser.

§ 18
Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, samt bygningsvedtektene i Strand kommune.

§ 19
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammene av bygningsloven og bygningsvedtektene i Strand.

Vedtatt av Strand kommunestyre 14.06.2000 i sak16/00.

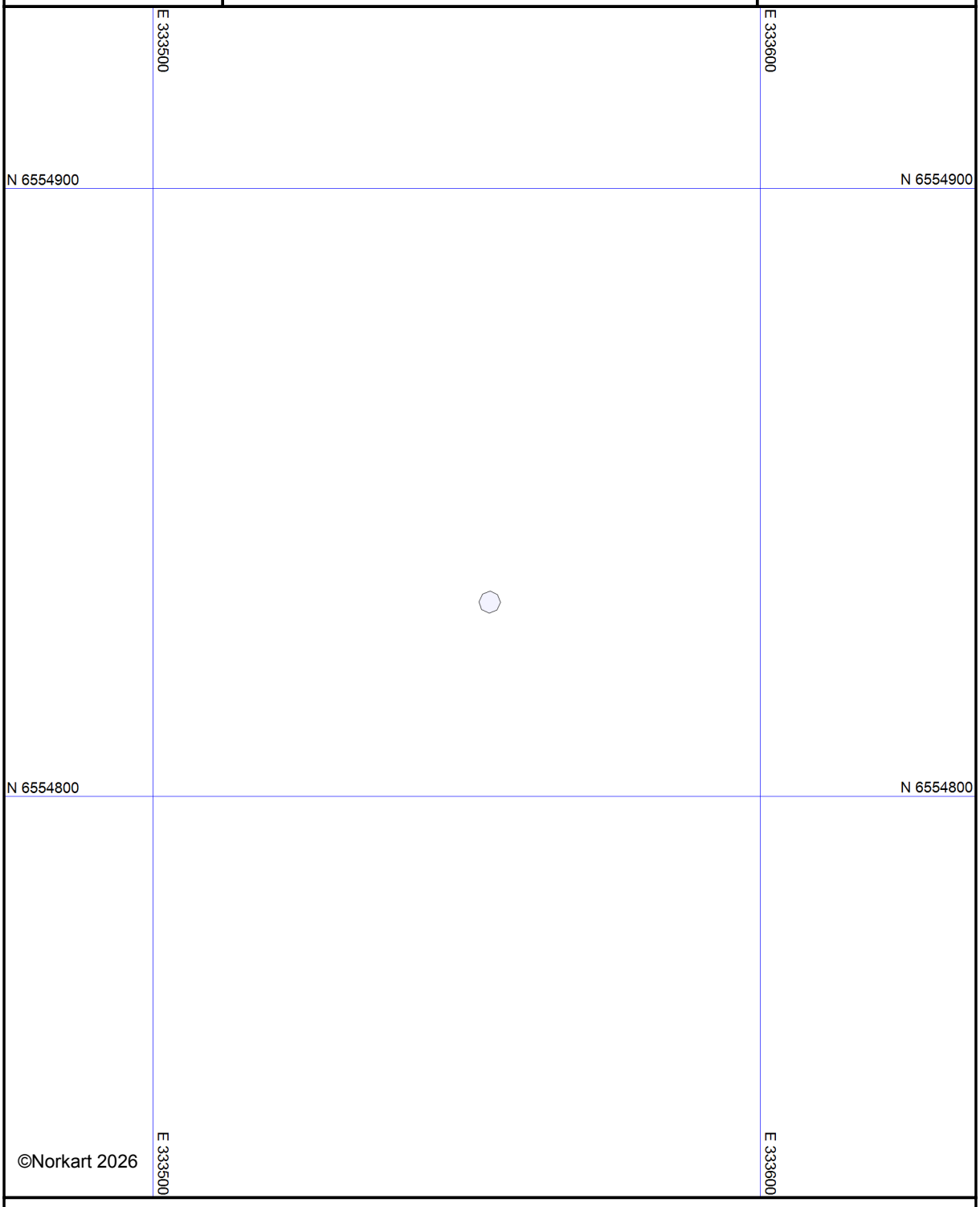
Strand kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 25/60/6
Adresse: Holtaheia 124
Utskriftsdato: 03.09.2026
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

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

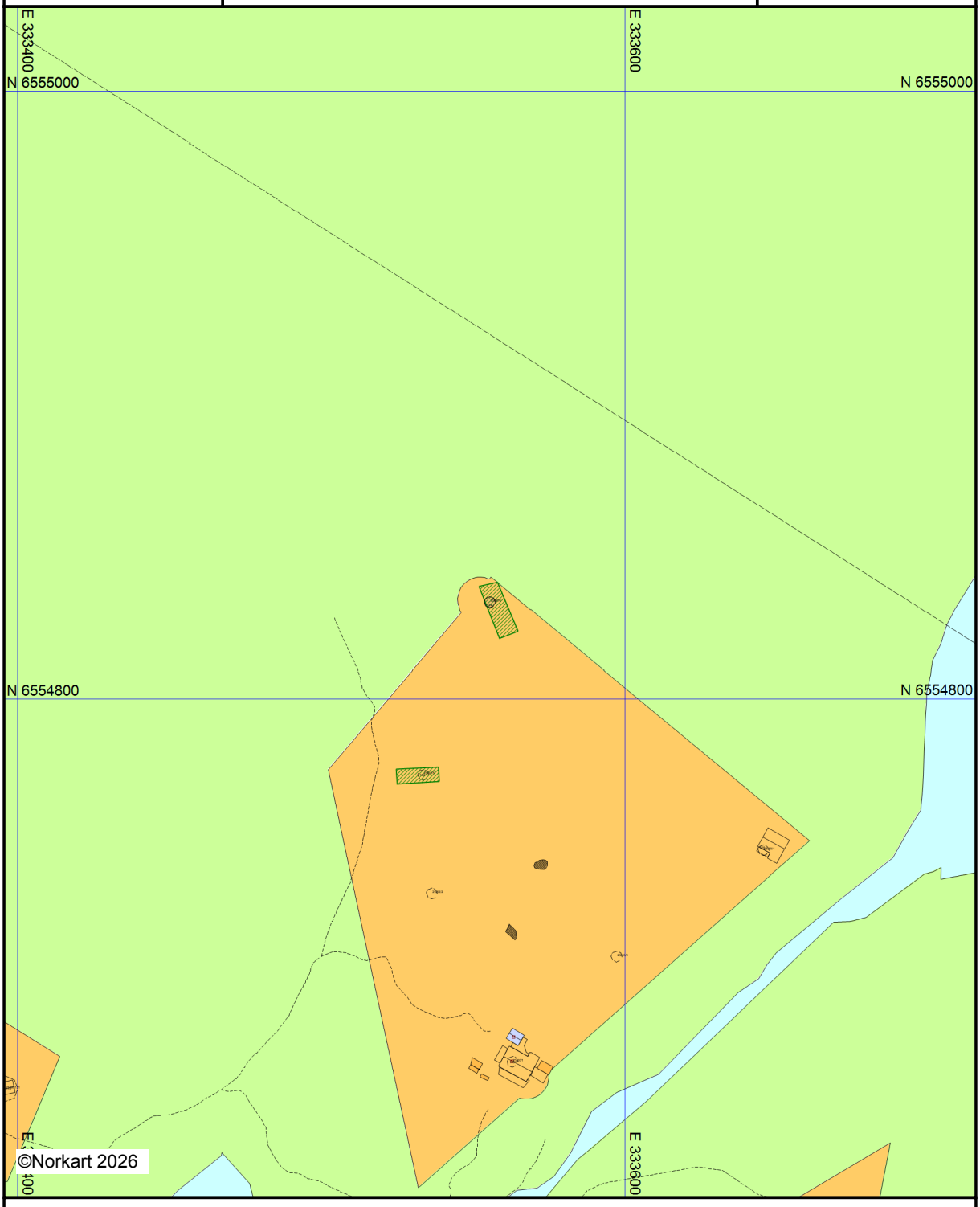
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/60/6
Adresse: Holtaheia 124
Utskriftsdato: 03.09.2026
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, Andre bygg
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt

TraktorvegSti

- Merket sti
- Sti

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Fritidsbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Takriss
- Veranda
- Taksprang
- Mønelinje

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

- Stein

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

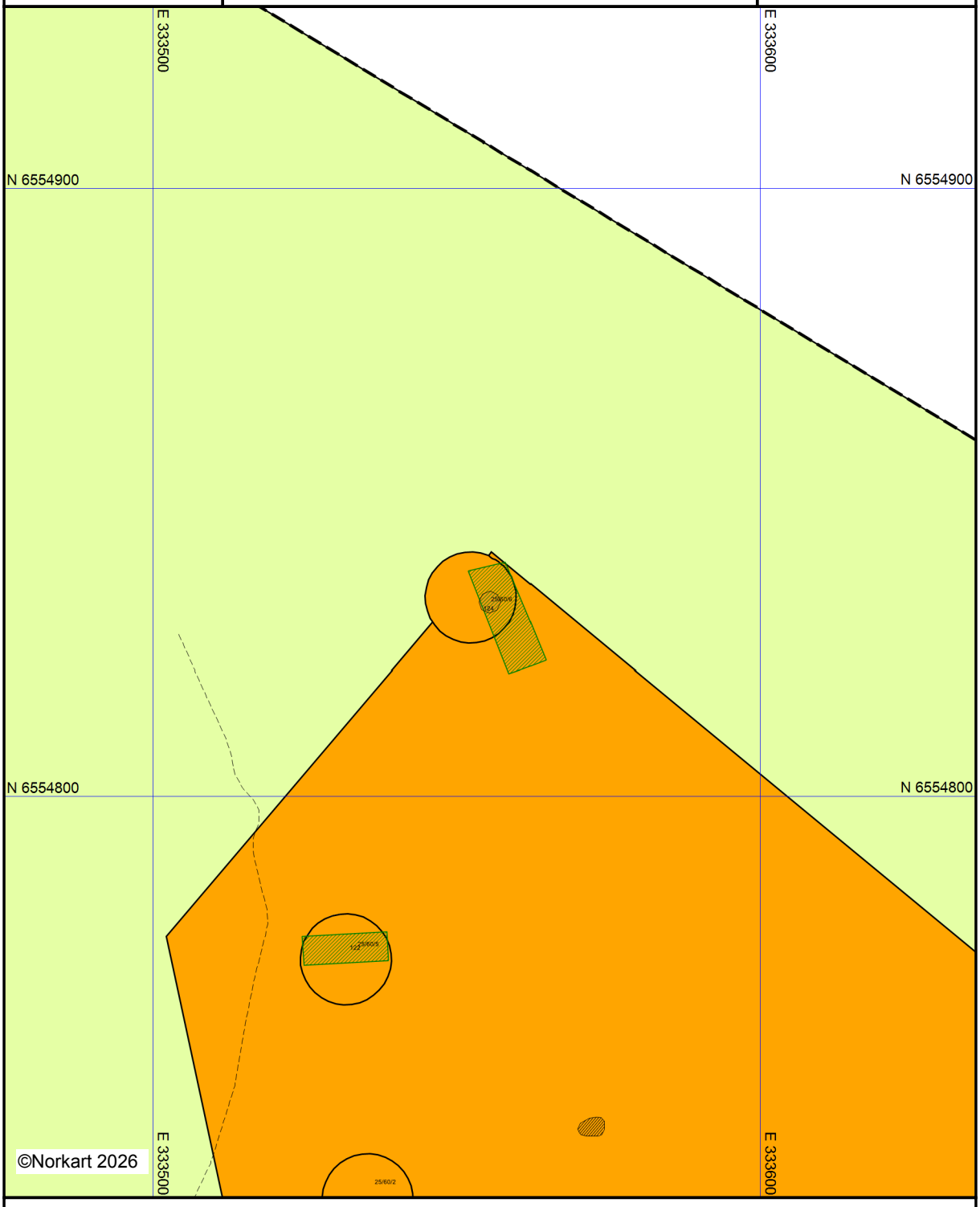
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/60/6
Adresse: Holtaheia 124
Utskriftsdato: 03.09.2026
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

TraktorvegSti


Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)


Godkj. Nybygg

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985


Område for fritidsbebyggelse

Område for jord- og skogbruk

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200


Regulerings- og bebyggelsesplanområde


Planens begrensning


Formålsgrense

Innsjøer og vassdrag

Innsjø

Innsjøkant

Elv/Bekk

Eiendomsinformasjon

Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon


Stein

Adresser

Abc Adressepunkttekst

FORSAND KOMMUNE – KOMMUNEPLAN 2007 - 2022

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER OM AREALBRUK

Vedtatt 23. september 2008, KS-sak 077/08.

Om føresegner og retningsliner

Rettsverknaden av kommuneplanen sin arealdel gjeld land- og sjøareala viste på arealplankartet innanfor kommunegrensa. Planføresegnene er juridisk bindande for arealbruken (jf PBL 1985, § 20-4, 2. ledd, 1. setning) medan retningslinene er retningsgivande for sakshandsaminga. Dei juridisk bindande planføresegnene er ramma inn.
Retningslinene er utforma for å tydeleggjere planføresegnene og prinsippa for disponering av areal.

1 PBL § 20-6, NR 1, 2 OG 3: GENERELT

Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak nemnt i §§ 81, 86a og 93 må, når anna ikkje er bestemt, ikkje vere i strid med arealbruk eller reglar fastsette i arealplanen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføringa av planen.
Gjeldande reguleringsplanar er rettsleg bindande for områda dei gjeld.

1.1 Retningsliner for estetikk og landskapstilpassing

Bygningar og anlegg skal utformast i samspel med karakter og form i omgjevnadene. Busetnaden skal ha ei heilskapleg form- og volumoppbygging, og fremje gode uteareal. Det skal leggjast særleg vekt på tiltaket sin form, fasade og materialval, slik at heilskapsinntrykket blir estetisk pent i høve til terreng og topografi. Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

I industriområde skal tildeling av tomter/areal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjemmande og støyande verksemder helst skal samlokaliserast og i størst mogleg grad bli tilpassa terrenget.

1.2 Retningsliner for viktige område for friluftsliv, idrett, natur og kultur

All verksemd i desse områda skal ta særlig omsyn til verdien for friluftsliv, idrett, natur og kultur. Dette skal også vurderast ved tiltak i nærliggjande område.
Det skal gjerast differensiert tilrettelegging i dei ulike områda i samsvar med godkjend kommunedelplan for friluftsliv, idrett, natur og kultur (FINK).

1.3 Retningsliner for universell utforming

For å oppnå universell utforming bør ein i første omgang unngå barrierar, kantar og andre hinder som hemmar tilgjenge for funksjonsfriske så vel som funksjonshemma. I neste omgang bør ein sjå til at tiltaka blir utforma slik at dei vert gjort tilgjengelege også for personar med dei mest vanlege funksjonshemmingane. For tiltak som opnar seg mot eit breitt publikum, bør det utarbeidast ein analyse som syner korleis tilgjenge for flest mogleg vert sikra.

2 PBL § 20-4, 2. LEDD: BYGGEOMRÅDE

Plankrav for utbyggingstiltak, PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a)

For område avsette til framtidig byggjeområde, område for råstoffutvinning og for område langs verna vassdrag inntil 100 m og 100-meterssona langs sjø, kan tiltak som nemnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 eller frådeling/bortfesting til slike føremål ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.
Reguleringsplanar skal angi tillaten utnyttingsgrad og byggehøgder.

2.1 Samfunnstryggleik og generelle retningsliner for byggeområde

I arbeidet med regulerings- og utbyggingsplanar skal det utarbeidast ein ROS-analyse for vurdering av moglege tryggleiks- og beredskapsmessige konsekvensar som tenkt arealbruk kan medføre. Planutgreiinga eller det aktuelle saksframlegget skal angi korleis tryggleiks- og beredskapsmessige omsyn er vurderte og ivaretekne.

For område som er lokaliserte i nærleik til industri eller annen støyande aktivitet skal reguleringsplanen sine føresegner innehalde krav om støyutgreiing og maks tillaten støybelastning i samsvar med gjeldande regelverk.

2.2 Byggeområde for bustader

Byggeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, skal samlokaliserast innanfor område som er sette av til bustadføremål. I uregulerte bustadområde kan fortetting vurderast, under føresetnad av at viktige kulturminne ikkje blir mindre tilgjengelege, skjemma eller øydelagde. Eventuell konflikt med kulturminne skal avklarast med kulturstyresmaktene.

Byggeområde for bustader med krav om reguleringsplan:

B1	Bergebakkane
B2	Berge / Bergevik
B4	Lerang

2.3 Byggeområde for fritidsbustader

Det vert sett krav om at eventuelle båtplassar i samband med nye fritidsbustader skal lokaliserast i ei sentralbåthamn eller i ei anna godkjend båthamn.
Fritidsbustader skal disponere 2 plassar for bilparkering. Rett til veg med snuplass og oppstillingsplass for bil skal dokumenterast og visast på søknad om løyve om tiltak.

Byggeområde for fritidsbustader:

Kartkode	Område	Plankrav	Antall
H 1	Skjeivik I, aust	Ja	12
H 3	Levik I, (9/1,4)	Ja	12
H 4	Høllesli (10/1,11)	Ja	6

H 6	Stemmen Nord	Ja	5
H 7	Rossavik sør (42/1)	Ja	8
H 10	Haukalibryna, (33/0)	Nei	2
H 11	Espedalsstølen, (48/0)	Nei (verneføresegner)	6
H 16	Rossavik I, (43/8)	Ja	4-5
H 18	Levik II (9/1,2)	Ja	15
H 19	Skjeivik II, (7/12)	Ja	4
H 21	Erevik (7/6)	Ja	8
H 22	Pannevik, (30/1)	Ja	4-5
H 25	Helle, (44/3)	Ja	2-4
H 26	Rossavik III (43/5)	Ja	8
H 27	Forsandhagen I (41/43)	Ja	4
H 29	Skjeivik III, (7/8)	Ja	3-4
H 30	Forsandhagen II (41/6)	Ja	5
H 33	Kvednavik, Istesberget	Nei	2-3
H 34	Ytre Skjeivik, Kvednaberget (6/1)	Ja	5

2.3.1 Retningsliner for fritidsbustadområde

Fritidsbustader bør ikkje liggje eksponerte og utløyse store inngrep i terrenget. Hovudkarakteren i det eksisterande bygningsmiljøet bør vere utgangspunkt for utforming av nye bygg med omsyn til storleik, materialbruk og val av fargar. Store terrassar med rekkverk bør ikkje tillatast.

2.4 Byggeområde for småbåtanlegg

Ved utbygging av småbåtanlegg ved Lysebotn, Helle, Forsand, Levik og Skjeivik skal det leggjast til rette for eit samla anlegg. Detaljplan skal ta omsyn til ver- og klimatilhøve, løyse transport både på land og sjø.

Område for særskilt bruk av sjø med krav om reguleringsplan:

SBH 1	Levik
SBH 2	Helle
SBH 3	Lysebotn
SBH 4	Skjeivik
SBH 5	Forsand

2.4.1 Retningsliner for naust og brygger

Nye naust kan berre byggjast der det eksisterer naustrett, og krev dispensasjon. Som naust vert rekna bygningar ved sjøen/vatn som skal tene verksemd knytt til sjøen/vatn, til dømes:

- Plassering av fiskereiskap og båtutstyr
- Mindre båtar
- Utstyr for dykking og bading

Naust skal ikkje nyttast som opphaldsrom eller til overnatting. Naust er heller ikkje for næringsverksemd knytt til sjøen. I sistnemnde tilfelle nyttast nemninga sjøhus.

1. Kvart naust skal hovudsakleg førast opp som separat eining. Der det er ei samling av fleire naust, blir det tilrådd ei ledig plassering, slik at ikkje alle naust blir heilt parallelle og på line.

Det er også ynskjeleg med noko variasjon i breidde på naust, med tilsvarande variasjon i mønehøgde.

2. Plassering må ikkje hindre fri ferdsle langs strandlinja.

3. Utbygd grunnflate bør ikkje vere over 40 m^2 og breidda ikkje over 5 meter. Naust er berre tillate oppført i ein etasje, med etasjehøgd inntil 2,5 meter.

4. Naust skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 40 grader. Der det er andre naust på staden, skal takvinkelen tilpassast eksisterande miljø.

5. Taktekking skal vere av betongtakstein, tegl, naturstein eller anna naturmateriale med avslutning ved gavlar med dekkbord og vindskier etter tradisjonelle føredøme.

6. Materialval over sokkel skal vere naturstein eller tre. Fargeval skal tilpassast det naturmiljøet som finst på staden, og fargen på eventuelle andre bygningar i området.

7. Vindauge i naust er berre tillate i endevegg og med maksimal samla glasflate på 0,4 m2. Dører skal vere i tre og ha tradisjonell utforming, helst sidehengsla slagdører. Ledd eller vippeportar kan ikkje nyttast.

8. Brygger og moloar i naustmiljø skal byggjast i tre, naturstein (eventuelt med smal gangveg av betong på toppen) eller i betong som blir kledd med treverk.

9. Bygging av brygger, moloar og andre innretningar i sjø/ vatn er ikkje tillate utan kommunen og kystverket (for sjøen) si godkjenning.

2.5 Byggeområde for næringsverksemd

Nye tiltak i eksisterande uregulerte byggeområde for næringsverksemd stiller krav om reguleringsplan før vidare utbygging kan skje.

Byggeområde for næringsverksemd med krav om reguleringsplan:

E 1	Øyren
E 2	Lysefjordsenteret
E 3	Stein / Bruravika
E 4	Levik
E 5	Helleren
E 6	Bergekrossen vest
E 7	Bergevik
E 8	Lysebotn
E 10	Forsand
E 11	Helle
E 12	Levik

2.5.1 Retningsliner for industri- og næringsområde

Tildeling av tomter eller areal skal skje i eit langsiktig perspektiv, der skjemmande og støyande verksemd bør samlokaliserast og i størst mogleg grad tilpassast eksisterande busetnad.

Det skal etablerast ein robust infrastruktur og ein enkel men god byggeskikk, som toler endring utan at området sin funksjonelle verdi blir redusert.

2.6 Anna byggeområde

I område for anna byggeområde skal det utarbeidast reguleringsplan. Bruken skal vere innanfor ramma for PBL § 20-4, 1. ledd nr 1 og i tilfelle spesifiserast i samsvar med PBL §§ 25 og 26.

Anna byggeområde med krav om reguleringsplan:

AB 1	Forsand, skule og idrettsanlegg
AB 2	Levik Camping

3 PBL § 20-4, NR 2: LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

All eksisterande bygningsmasse i LNF-område inngår i planen. Dette gjeld alle utbygde eigedomar i LNF-område på sjølveigande tomter, festetomter og punktfester.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-metersbeltet frå sjø og Espedalsvassdraget eller 50-metersbeltet frå vatn og vassdrag krev dispensasjon.

Innanfor områda er det ikkje tillate med ny eller vesentleg utviding av bustads-, nærings- eller fritidsbusetnad, eller frådeling/bortfesting til slike formål. Forbodet gjeld ikkje oppføring av bygningar og anlegg som er naudsynte for - eller nyttast saman med - landbruk og stadbunden næring.

Bokstav c): Område der spreidd bustads-, ervervs- og fritidsbusetnad er tillete (U-måde)

Innanfor områda kan ein tillate spreidd bustad-, ervervs- og fritidsbusetnad ved enkeltbustad eller i nærleik til eksisterande busetnad.

Spreidd utbygging skal ikkje skje slik at viktige friluftsområde og kulturminne blir mindre tilgjengelege eller blir skjemde/øydelagde av desse. Bustad-, ervervs- og fritidstomter skal ikkje plasserast nærare enn minimum 5 meter frå automatisk freda kulturminne og kulturminnefelts synlige ytterkant.
Alle tiltak innanfor LNF-områda for spreidd utbygging skal på høyring til kulturminnestyresmaktene.

Det skal ikkje byggjast på dyrka/ dyrkbar mark, i område som er registrert som viktig kultur- og naturlandskap eller i område registrerte for biologisk mangfald.

Frådeling/utbygging av bustad kan tillatast når det ikkje er i strid med vedtekter og retningsliner, er i samråd med lokal landbruksstyresmakt, det ligg føre godkjent avkøyrsle til offentleg veg, og at det ligg føre godkjent ordning til vassforsyning og avlaup.

Bokstav e): Fritidsbusetnad

Fritidsbustader skal leggast utanom jordbruksdominerte område. Bygningsmassen, inkludert uthus og andre bygningar som inngår i fritidsføremålet, skal ikkje utgjere meir enn 95 m^2 BRA.
Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 m frå bearbeidd terreng.
Ved utviding av eksisterande fritidsbustader kan det oppførast open veranda på inntil 20 m^2 mot sjø/vatn, dersom fritidsbustaden etter utvidinga ikkje kjem nærare sjøen/vatnet enn 25 m.
Formålet omfattar ikkje naust og brygger.

LNF-område der utbygging kan skje

Område nr. i dag + byggetype	Område	Fritids-bustader	Bustader	Mindre næringsbygg
U 1 Hbn	Berge /Bergsvik	8	1	1
U 2 Hbn	Stein	4	1	1
U 3 H	Norland / Buravika	10	Nei	Nei
U 4 H	Meling / Brekke	8	Nei	Nei
U 5 H	Bratteli	3	Nei	Nei
U 6 H	Songesand nord	15	Nei	Nei
U 7 Hbn	Songesand sør	15	1	1
U 8 H	Håhellerstølen	4	Nei	Nei
U 9 H	Fylgjesdalen	4	Nei	Nei
U 10 H	Lysestølen	6	Nei	Nei
U 11/U12Hbn	Lysebotn	16	1	1
U 13 H	Rundevatn	8	Nei	Nei
U 14 Hbn	Fossmark	15	1	1
U 15 Hbn	Eiane	10	1	1
U 16 Hbn	Haukalid	8	1	1
U 17 Hbn	Oaland	10	1	1
U 18 H	Rossavik	5	Nei	Nei
U 19 H	Ø. Espedal nord	15	Nei	Nei
U 20 Bn	Ø. Espedal sør	Nei	2	1
U 22 Bn	N. Espedal/Løland	Nei	2	1

3.1.1 Retningsliner for LNF bokstav C- U-område

LNF C–område er tilrettelagde for spreidd bustad-, nærings- og fritidsbustader.

Utbygging på eksisterande bebygde tomter i 100-meterbeltet til sjø/50-meterbeltet til vatn, og Espedalsvassdraget, krev dispensasjon. Der dispensasjon vert gitt, skal utbygging så langt som råd er, skje i bakkant av bygget. Der dette ikkje er mogleg kan utbygging skje i same byggeline i framkant mot sjøen/vatnet som eksisterande bygg.

Enkeltståande bygg kan vurderast, men det er ynskjeleg å leggja nye hus i tilknyting til eksisterande bustadmiljø og nye hytter i tilknyting til eksisterande fritidsbusetnad. Spreidd bygging skal tilpassast landskapet og andre bygg i same område gjennom plassering, materialval, form og farge. Kommunen skal ta sikte på å utvikle ein byggeskikk som tek kulturhistoriske omsyn, og som er i tråd med ynskje om gode bustadmiljø og utvikling av reiselivsnæringa i Forsand.

4 PBL § 20-4, NR 4, PBL § 20-6, NR 2: BANDLAGTE OMRÅDE

Disse områda er bandlagde etter naturlova med spesielle verneføresegner i medhald av same lov, og i samsvar med rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag:

Setesdal Vesthei-Ryfylkeheiane	Landskapsvernområde
Gitlandsåsen	Naturreservat, barskogvern
Longavatn	Naturreservat, barskogvern
Frafjordheiane landskapsvernområde	Landskapsvernområde
Espedalsvassdraget	Heile vassdraget – 100 meter vernesone

5 PBL § 20-4, NR 5: OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Retningsliner Akvaanlegg

Akvaanlegg bør plasserast 50 meter frå land, slik at mindre båtar kan passere på innsida. Tilflotrett til sjøen må sikrast der dei naturgitte tilhøva tillet det. Det må i slike tilfelle inngåast avtale med grunneigar.

5.2 Retningsliner for strandsona, sjø og verna vassdrag

100-metersbeltet langs verna vassdrag og strandlina er underlagt rikspolitisk vern gjennom PBL § 17.2 – 2 ledd, og rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag, med forbod om bygging og frådeling.

1. Tiltak

Innhegning eller gjerder rundt busetnad bør ikkje tillatast i strandsona målt 20 meter frå strandlina.

Ved handsaming av søknad om tiltak i utbygde område skal det leggjast vekt på natur / friluftsliv / tilgjenge / framføring av stiar og estetiske tilhøve.

Kulturminne skal bevarast og synleggjerast. Tiltak som berører kulturminne i strandsona skal utførast i samråd med kulturminnestyresmaktene.

Av omsyn til visuell oppleving, biologisk mangfald og forureining bør det behaldast eit variert, stadeige, naturleg vegetasjonsbelte langs stranda. Breidda på vegetasjonsbeltet bør vere minimum 20 meter.

Strandsona rundt i dei sentrale deler av Forsand bør i størst mogleg grad gjerast tilgjengeleg for ålmenta med tilrettelegging av fleire tilkomstar. Det stillast krav om at arealutnyttinga i strandsona skal ta omsyn til den historisk utvikla busetnaden.

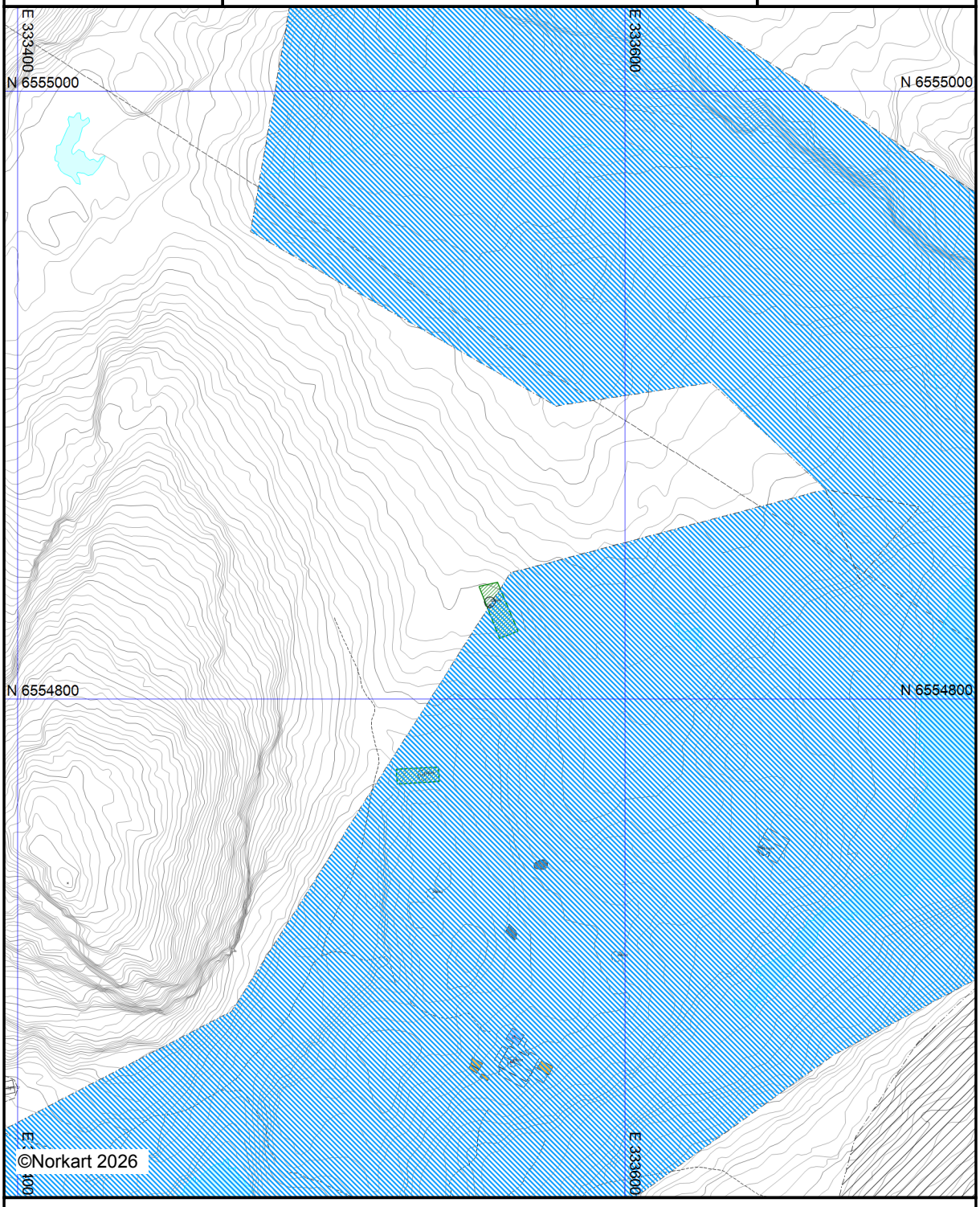
Strand kommune

Temakart

Eiendom: 25/60/6
Adresse: Holtaheia 124
Utskriftsdato: 03.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

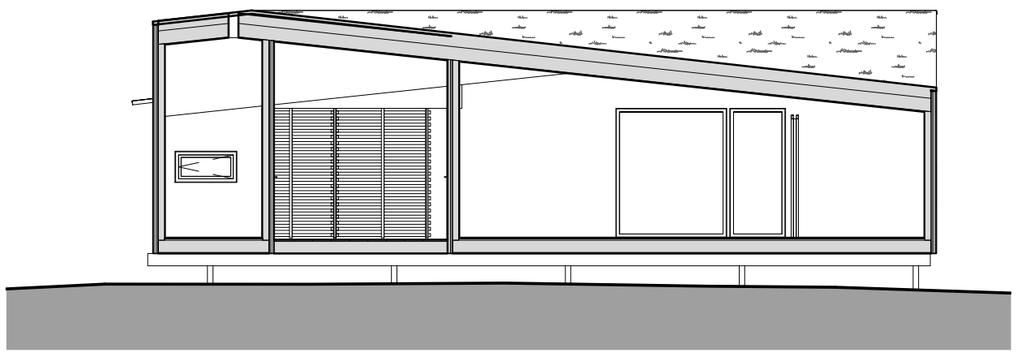
UTM-32

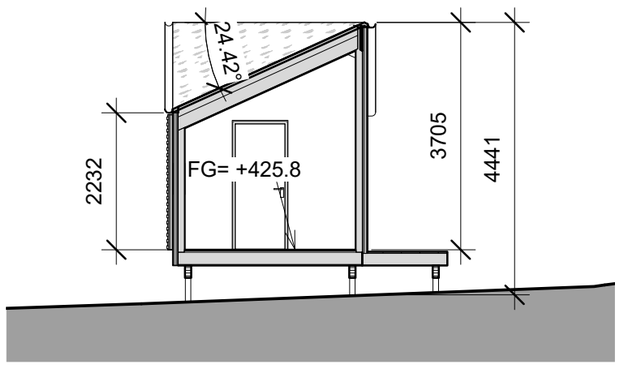


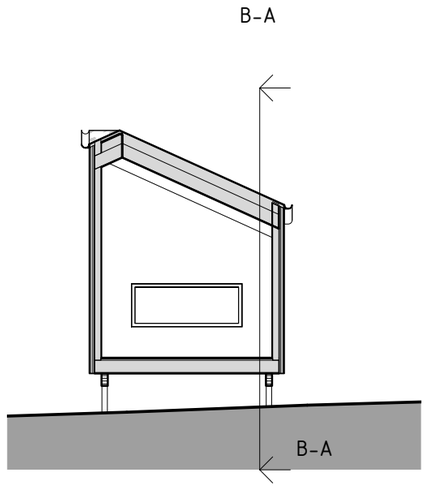
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



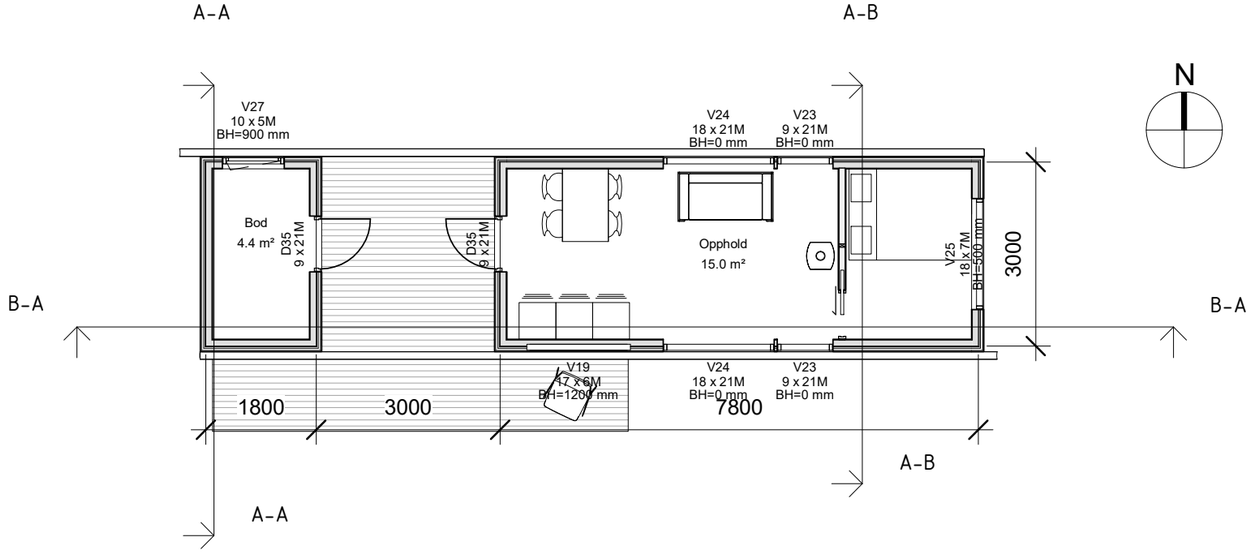


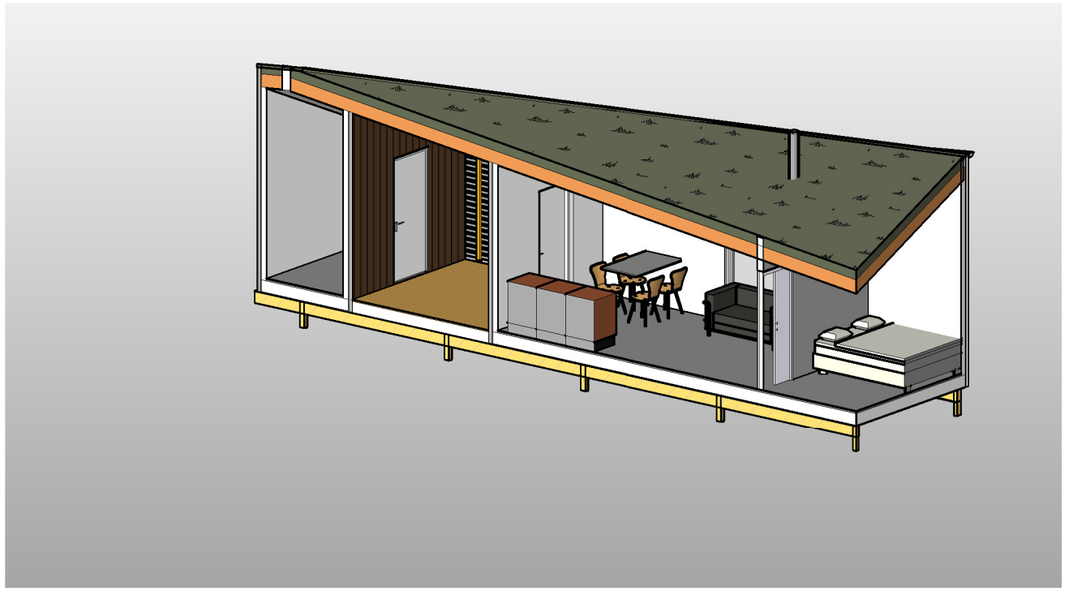




B-A

1 : 100





REV.	DATO		SIGN.
1	09.06.22	Byggemelding	VAK

PROSJEKT: Hytte 1	**PROSJE NR:** 2207
TILTAKSHAVER: Ryfylke Trelast	**G.nr/B.nr:** 25/60/6
BYGGEPLASS: Holtaheia	**KOMMUNE:** Strand

TEGNING: plantegning 1. etg			**MÅLESTOKK:** 1 : 100
DATO: 22.03.22	**REV. DATO:** 09.06.22	**REV:** 1	**FORMAT:** A:3
TEGNET AV: V. Klavenes	**KONTROLLERT AV:** Checker		**TEGN.NR:** A.20.00.01

RYFYLKE TRELAST

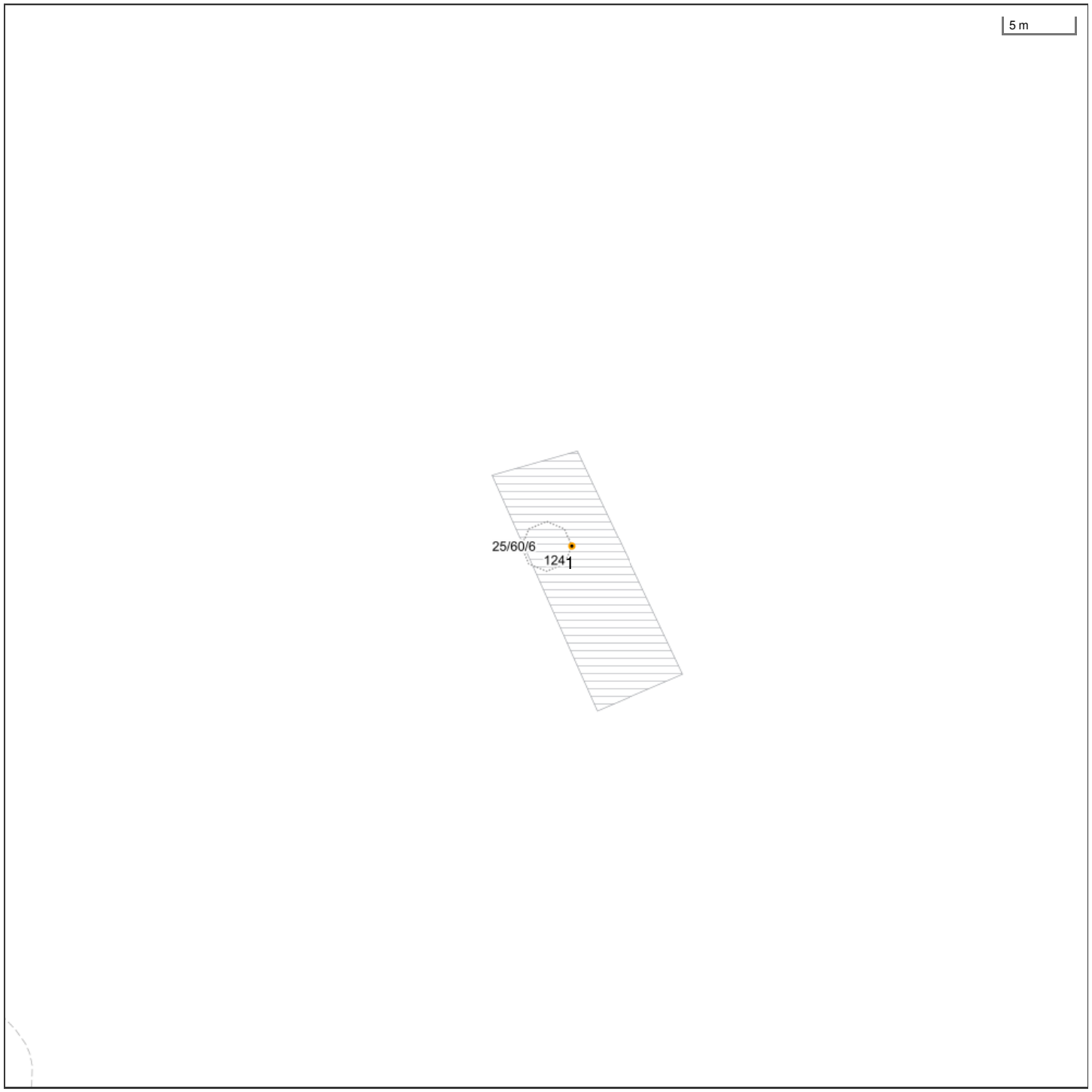
VI BYGGER FOLKS DRØMMER

AS RYFYLKE TRELAST Alsvikvegen 33 4121 Tau
Tlf: 51 74 11 00 FAX: 51 74 11 01 firmapost@ryftre.no ryftre.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER

Utskriftsdato: 03.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1130 - 25/60/6/



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	0,00 m^2	**Arealmerknad**	Punktfeste				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6554831,98	**Øst**	333555,46	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6554831,9	333557,24	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Produktet ble levert uten dokumenter.

Strand kommune

Postadresse: Postboks 115, 4126 JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato: 04.09.2026

Kommunale avgifter

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

Kommunenr.	1130	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Holtaheia 124, 4121 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
Januar	1	1921	Eiendomsskatt fritid	140000	o/oo	2,2	01.01.2027		308	308	01.01.2027	31.12.2027

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

Postadresse: Postboks 115, 4126 JØRPELAND

Telefon: 51 74 30 00

E-post: postmottak@strand.kommune.no

Utskriftsdato: 09.09.2026

Eiendomsinformasjon

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

Kommunenr.	1130	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Holtaheia 124, 4121 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.

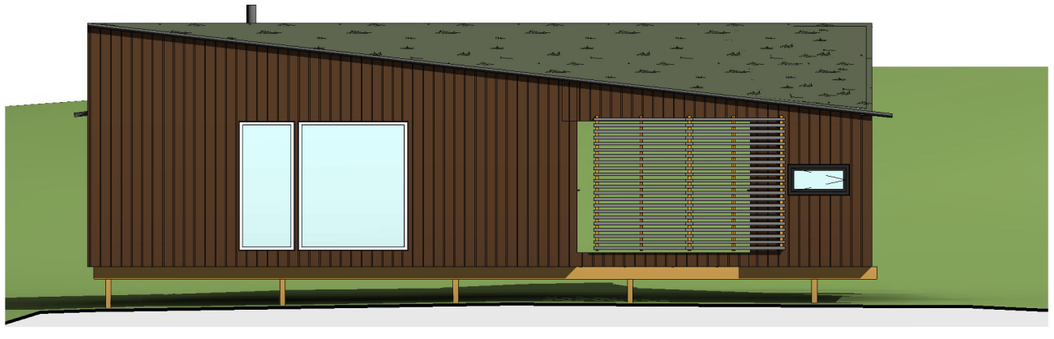
Kommentar:

Adkomst til eiendommen

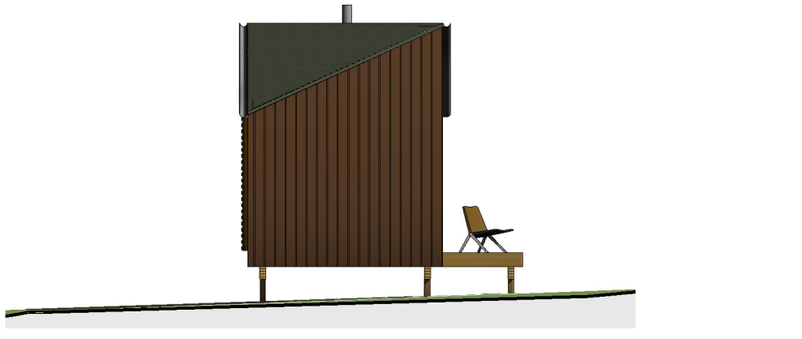
Offentlig veg	☐
Privat veg	☒

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.



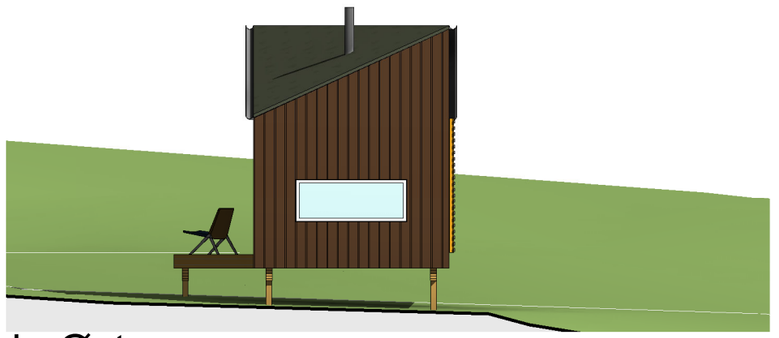
Fasade Nord
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Sør
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

REV.	DATO		SIGN.
1	09.06.22	Byggemelding	VAK

PROSJEKT: Hytte 1	**PROSJE NR:** 2207
TILTAKSHAVER: Ryfylke Trelast	**G.nr/B.nr:** 25/60/6
BYGGEPLASS: Holtaheia	**KOMMUNE:** Strand

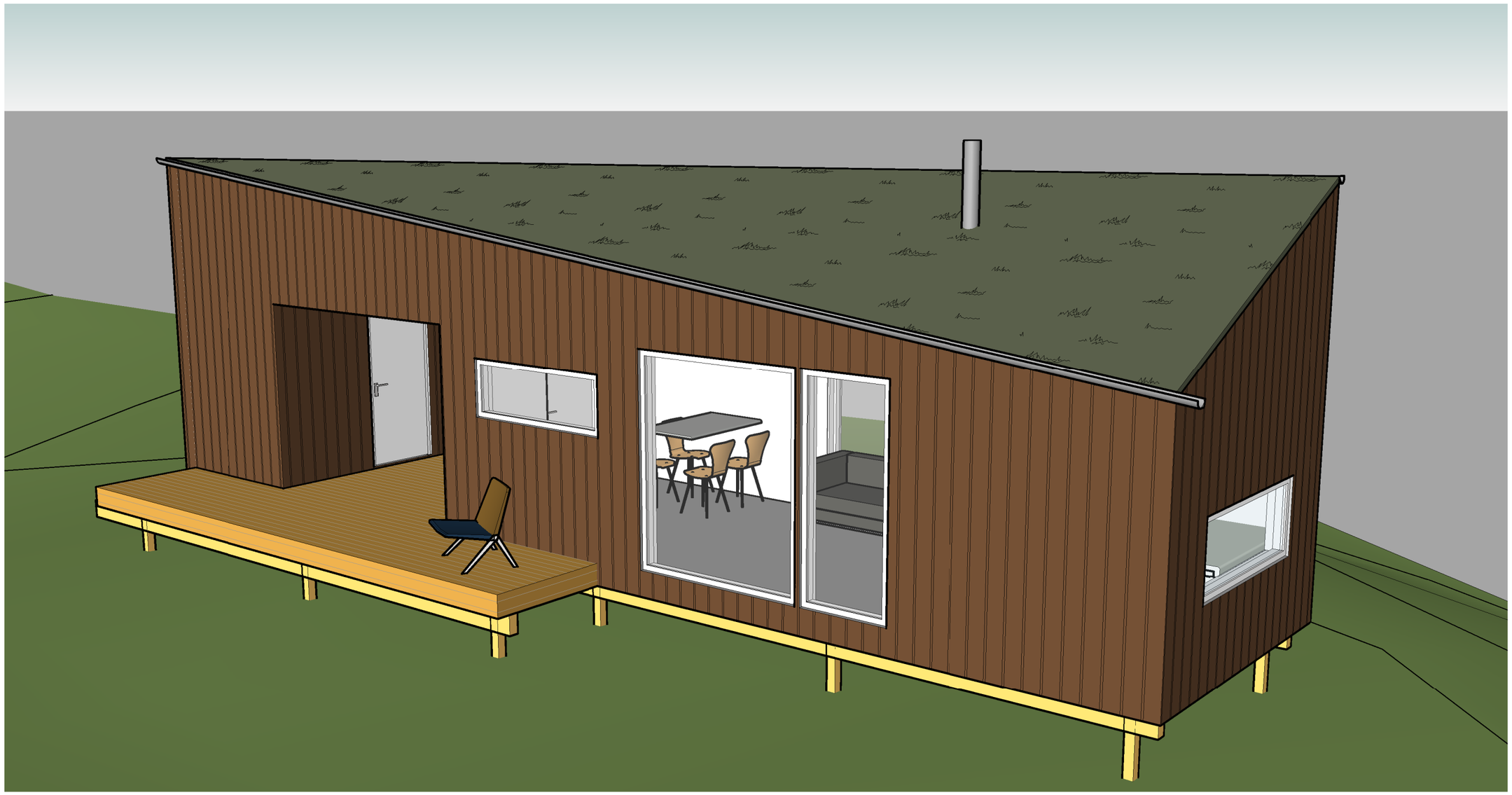
TEGNING: Fasade			**MÅLESTOKK:** 1 : 100
DATO: 22.03.22	**REV. DATO:** 09.06.22	**REV:** 1	**FORMAT:** A:3
TEGNET AV: V. Klavenes	**KONTROLLERT AV:** Checker		**TEGN.NR:** A.42.00.01

RYFYLKE TRELAST

VI BYGGER FOLKS DRØMMER

AS RYFYLKE TRELAST Alsvikvegen 33 4121 Tau
Tlf: 51 74 11 00 FAX: 51 74 11 01 firmapost@ryftre.no ryftre.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER



REV.	DATO		SIGN.
1	09.06.22	Byggemelding	VAK

PROSJEKT: Hytte 1	**PROSJE NR:** 2207
TILTAKSHAVER: Ryfylke Trelast	**G.nr/B.nr:** 25/60/6
BYGGEPLASS: Holtaheia	**KOMMUNE:** Strand

TEGNING: Illustrasjon			**MÅLESTOKK:**
DATO: 22.03.22	**REV. DATO:** 09.06.22	**REV:** 1	**FORMAT:** A:3
TEGNET AV: V. Klavenes	**KONTROLLERT AV:** Checker		**TEGN.NR:** A.42.00.03

RYFYLKE TRELAST

VI BYGGER FOLKS DRØMMER

AS RYFYLKE TRELAST Alsvikvegen 33 4121 Tau
Tlf: 51 74 11 00 FAX: 51 74 11 01 firmapost@ryftre.no ryftre.no

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER

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 (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.10.1983	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	29.11.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

- [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
Etablering av feste Etablering av feste	28.10.1983			25/60, 25/60/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6554831.98	333555.46	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NUSTAD DANIEL ROBIN F091088*****	Fester (F) 1/2	Marsteinveien 10 4028 STAVANGER	Bosatt (B)
PEDERSEN-NUSTAD MAREN F220993*****	Fester (F) 1/2	Marsteinveien 10 4028 STAVANGER	Bosatt (B)
DAHLE LARS F010471*****	Hjemmelshaver (H) 737/5000	RYFYLKEVEGEN 2718 4121 TAU	Bosatt (B)
HJORTELAND LARS JARLE F110867*****	Hjemmelshaver (H) 931/10000	Holtavegen 207 4121 TAU	Bosatt (B)
DAHLE BODIL F140874*****	Hjemmelshaver (H) 467/10000	RYFYLKEVEGEN 2718 4121 TAU	Bosatt (B)
VOSTER JOSTEIN F180860*****	Hjemmelshaver (H) 126/625	Lynghaugvegen 53 4121 TAU	Bosatt (B)
BJØRHEIM MAGNE JAKOB F220365*****	Hjemmelshaver (H) 867/2000	Ryfylkevegen 2708 4121 TAU	Bosatt (B)
DAHLE OVE F250274*****	Hjemmelshaver (H) 777/10000	Ryfylkevegen 2713 4121 TAU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Holtaheia 124

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4121 TAU	Kirkesogn	06110101 Strand
Grunnkrets	207 Bjørheimsbygd	Tettsted	
Valgkrets	2 Tau		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301121675		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	18.01.2023

1: Bygning 301121675: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 18.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	45
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.09.2022	27.10.2022	2022001612
Ferdigattest	18.01.2023	14.02.2023	20221612

Bruksenheter

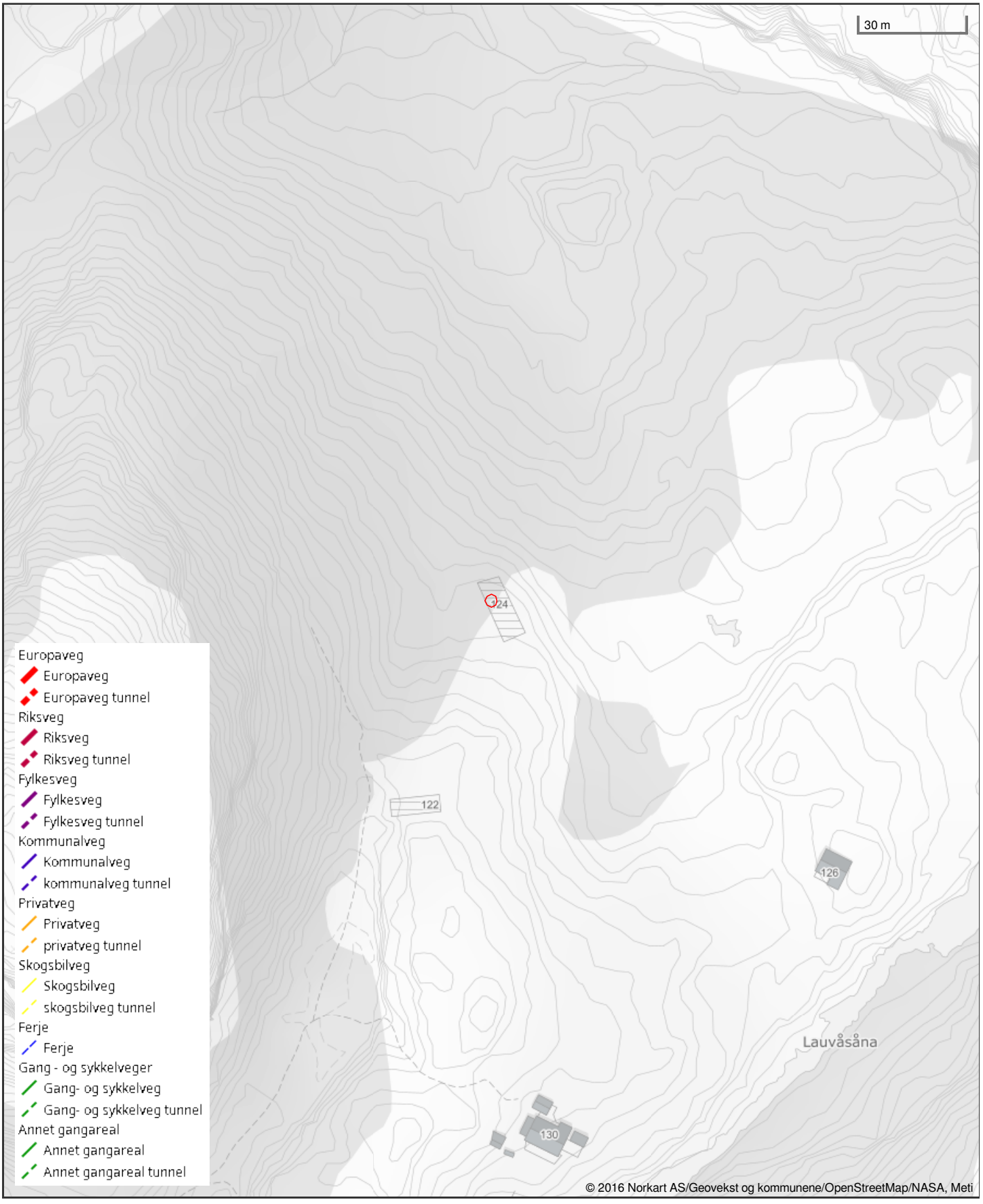
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Holtaheia 124	H0101	25/60/6	27	2	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

Utskriftsdato: 03.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1130 - 25/60/6/



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.

STRAND KOMMUNE

AS Ryfylke Trelast
Alsvikvegen 33
4121 TAU

Deres ref.:	Vår ref.:	JournalpostID:	Arkivkode:	Dato:
	22/1612-10 / 10791	23/2448	25/60/6, L42	18.01.2023

MELDING OM DELEGERT VEDTAK SAKSNR 037/23
25/60/6 FERDIGATTEST - FRITIDSBOLIG - HOLTAHEIA 124

Viser til søknad mottatt 13.12.2022.

Virksomheten har fullmakt til å avgjøre slike søknader ifølge delegeringsreglementet. Vedtaket refereres i neste møte i forvaltningsutvalget.

Vedtak:
Strand kommune gir ferdigattest med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 15.09.2022.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer frem i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Klagerett
Klagefristen er 3 uker fra du mottar dette brevet. Eventuell klage sendes til postmottak@strand.kommune.no eller til Strand kommune, postboks 115, 4126 Jørpeland.

Med hilsen

Trond Olav Fiskå
juridisk fagleder
Plan og forvaltning

Joanna Wypych
saksbehandler
Plan og Forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:

Aleamd AS	Att: Amdal Vervikhagen 10	4121	TAU
Ivar IKS Renovasjon Ryfylke	Postboks 8134	4068	STAVANGER
Rogaland brann og redning IKS	Brannstasjonsvegen 2	4312	Sandnes

Vedlegg:
Fasadetegning
Plantegning
Situasjonskart

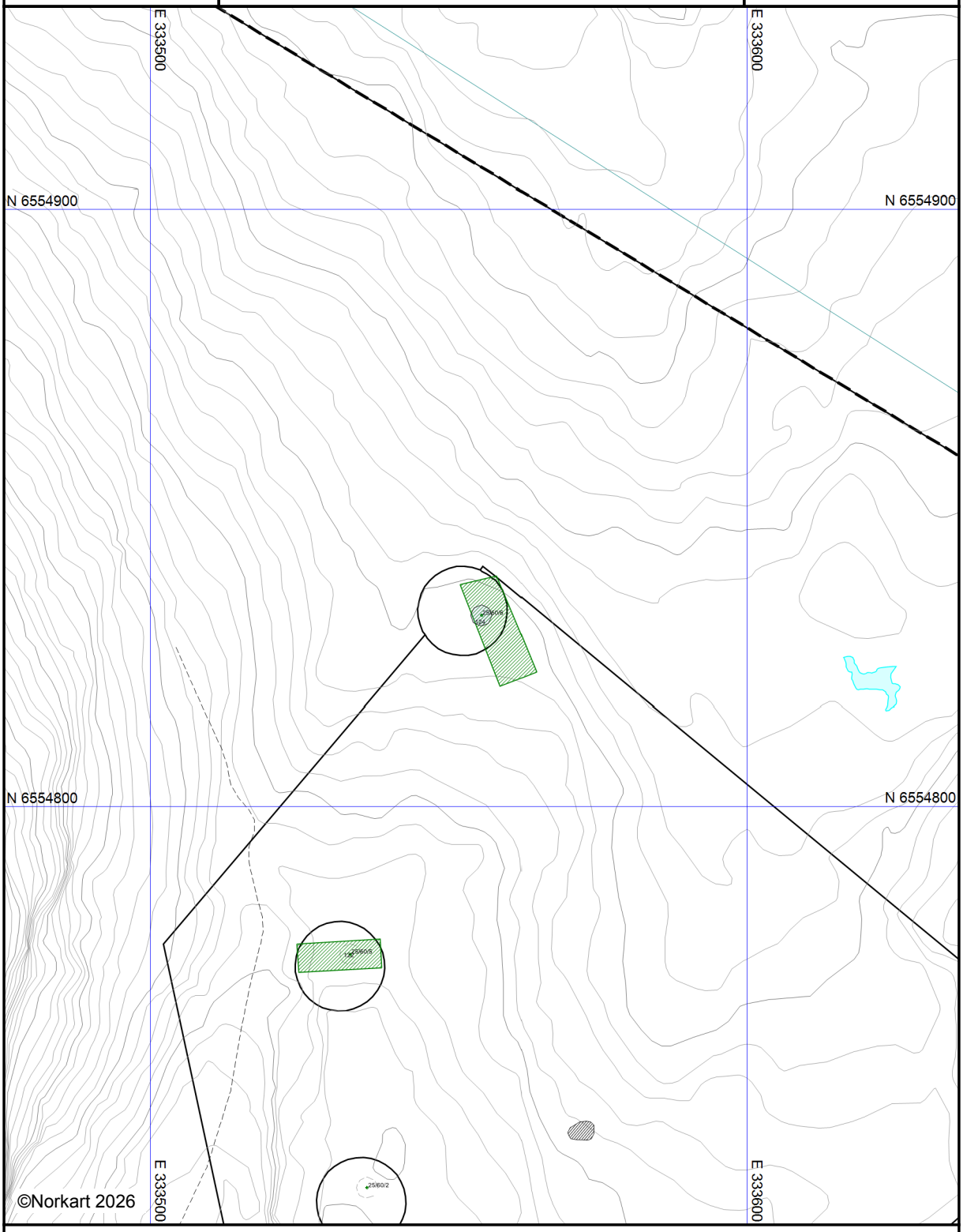
Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/60/6
Adresse: Holtaheia 124
Dato: 03.09.2026
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.

Kommunens navn (ev. stempel)

STRAND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

MÅLEBREV

J nr 50/83

Målebrev nr 207/83 XXVI

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
25	60	6

Bruksnavn eller adresse: Nordre Stølsmark, Bjørheim Øvre

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato: 28. oktober 1983 holdt–

Kartforretning (kontorforretning) over et punktfeste av gnr. 25. bnr. 60.

Forretningen ble rekvirert av–

Arnold Voster (e.f.)

Bestyrer ved forretningen var–

Terje Ersland

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Jørpeland den 28. oktober 1983

Per A. Staurset
teknisk sjef

Terje Ersland
Saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Tinglyst 2/11.83

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kjøper : Favorittbygg A/S

Hyttetomt nr. B 7.

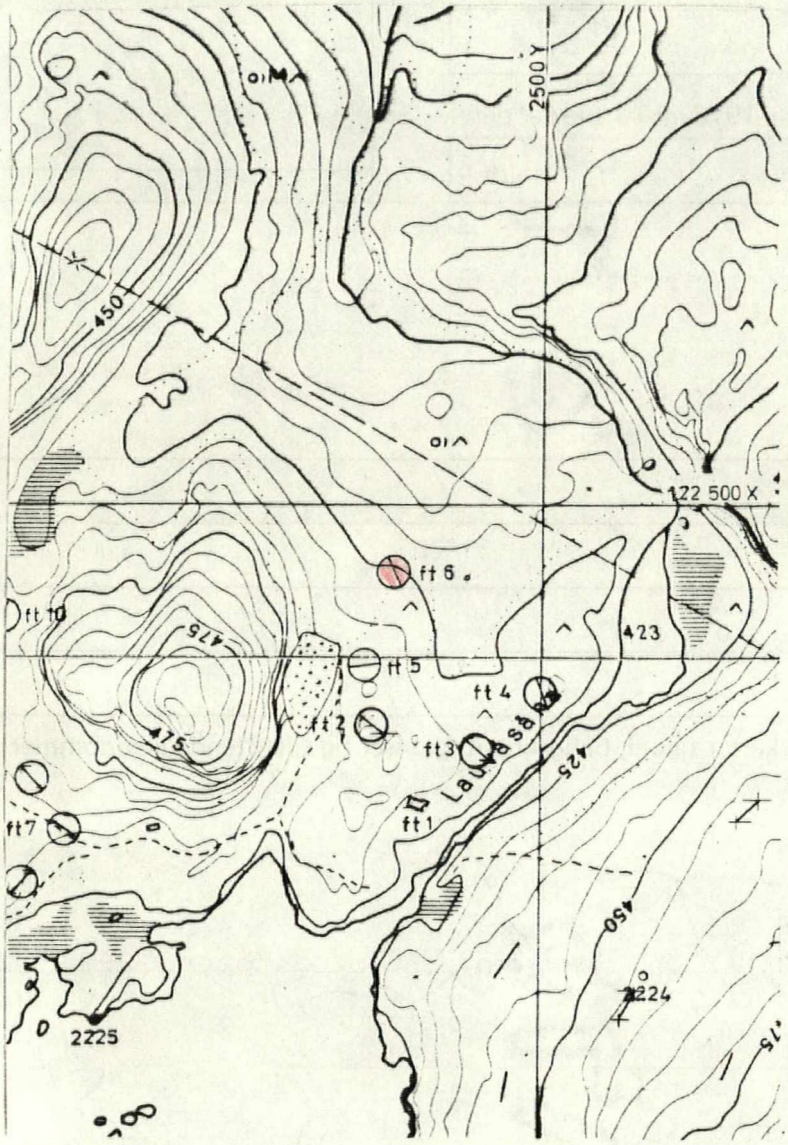
Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

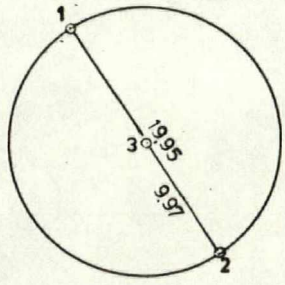
Gnr	Bnr	Festenr
25	60	6

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
3 X 122 454.73 Y 2405.95	Z 425		50/83
Koordinatsystem	**Målestokk**	**Målebrev nr**	
N.G.O. SONE A (AKSE I)	1:5000	207/83 XXVI	
Kartblad	**Areal**		
AO 026.5.1			







Møneretning: 1-2

Sikringsbolter:

Pkt 43	X	Y	Merking
1	122 463.11	2 400.54	Godkjent jordmerke
2	446.35	411.36	Godkjent fjellmerke

Punktfestet ligger i strøk med stadfestet reguleringsplan.

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.