PRIVATMEGLEREN
VIKØYR & BRANDT

STRANDVIKVEGEN 78

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Eiendomskart

Energiattest

Basiskart

Veistatuskart

Utsnitt reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Strandvikvegen 78, 5641 FUSA
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 178, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22665-2537 **Referansenummer:** SU5522

Autorisert foretak: RAJO takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skaar

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Raymond Skaar
Uavhengig Takstingeniør
raymond@rajotakst.no
932 01 636

Medansvarlig

Jonas Grönqvist
Uavhengig Takstingeniør
jonas@rajotakst.no
982 86 630

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over tre etasjer, beliggende lunt til langs Strandvikvegen mellom Vinnes og Juvik på Fusa i Bjørnafjorden kommune. Eiendommen har gode solforhold, enkel tilkomst fra vei og gangavstand ned til fjorden. Det er ca. 10 minutters kjøretid til dagligvarebutikk, bensinstasjon, skole, barnehage og fergekaien på Venjaneset, samt ca. 20 minutter til Eikelandsosen med et større utvalg av fasiliteter. Nærområdet består hovedsakelig av boliger, fritidsboliger, naust og landbrukseiendommer.

Rominndeling:

Loft:
Gang (7,6 m²)
Soverom 1 (7,8 m²)
Soverom 2 (4,7 m²)
Soverom 3 (11,0 m²)

1. etasje:
Entré (7,9 m²)
Stue/kjøkken (25,9 m²)
Bad (4,0 m²)
Soverom (9,3 m²)

Kjeller:
Kjellerrom med gulvareal på ca. 30 m²

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene.

Det anbefales å lese hele rapporten for en fullstendig beskrivelse av bygningens tilstand.

Fritidsbolig

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av teglstein på hovedsak og skifer på takoverbygg over inngangsparti.

Takrenner og taknedløp er av plast og beslag består av bly, aluminium, plast og stål. Pipe/skorstein over tak har pipehatt av metall og er pusset utvendig. Vindskier av treverk. Enkelte nedløp er ført i grunn, men det er ukjent hvor vannet ledes.

Taket er av typen saltak med sperrekonstruksjon av tre og det er ukjent undertak. Det er oppvarmet loftsrom og kombinert kaldtloft og skråhimling.

Yttervegger er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende malt bordkledning på utvendig fasade.

Bygningen har malte trevinduer med isolérglass. Det er varierende alder på vinduer.

Det er malt entrédør med glassfelt og kjellerdør i malt tre.

Det er platting med dekke av steinheller og støpte fuger på terreng, på fremsiden av boligen.

Det er trapp ved inngangsparti av mur/betongkonstruksjoner og steinheller i trinn. Rekkverk er av malt stål. Videre er det trapper mellom tun og biloppstillingsplass og ved hagestue med steinheller i trinn og mur/betongkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av furu og flis. Normal bruksslitasje iht alder.

Veggene er utført med trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte plater og trepanel. Normal bruksslitasje iht alder.

Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille/gulv mot grunn.

Det er ikke opplyst om foretatte radonmålinger og bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området med "moderat til lav" forekomst av radon.

Det er pipe i teglstein med sotluke/feieluke plassert i gang på loft og i kjeller.

Kjeller:
Gulvet er belagt med laminat. Veggene består av innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur som er pusset.

Innvendig trapp er en delvis malt tretrapp. Rekkverk av tre.

Innvendige dører er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

Det er registrert aktivitet eller spor etter aktivitet fra borebiller, skrukketroll, edderkopper og mus i boligen under befaring. Observasjoner er gjort i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på oppbyggingen/utførelse av våtrommet.
- flis på vegg og malt innvendig tak. Det er vindu i våtsonen til dusj og det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er 13mm fra topp slukrist til gulv ved terskel til dør. Det er registrert oppkant ved dør på ca 15mm, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt på oppkant.
- påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt eldre soilsluk i gulv.
- innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er påvist riss/avskallinger på servant og toalett, samt noe skade på innredning.
- avtrekksventilasjon via ventil i yttervegg. Rommet mangler tilluftsventilering, dette bør etableres for at avtrekk skal fungere som tiltenkt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, komfyr og oppvaskkum av stål. Normal bruksslitasje iht alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det er ikke kjent om dette føres ut via egen ventil eller andre systemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i kjeller og er funksjonstestet.

Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegger. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv på bad.
Det er også vedovner montert på stue/kjøkken og soverom på loft.

Varmtvannstanken er fra 1992 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i kjellerrom.

Boligen har skjult og synlig elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er lokalisert på soverom på loft.
Det er utført el-tilsyn 26.06.2026 og avvik fra kontroll er opplyst utbedret. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Boligen har røyk/brannvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering eller fuktsikring på eiendommen.

Boligen har grunnmur i betong/murkonstruksjoner og naturstein. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeidet med grøntarealer, steinheller, trapper og bygninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

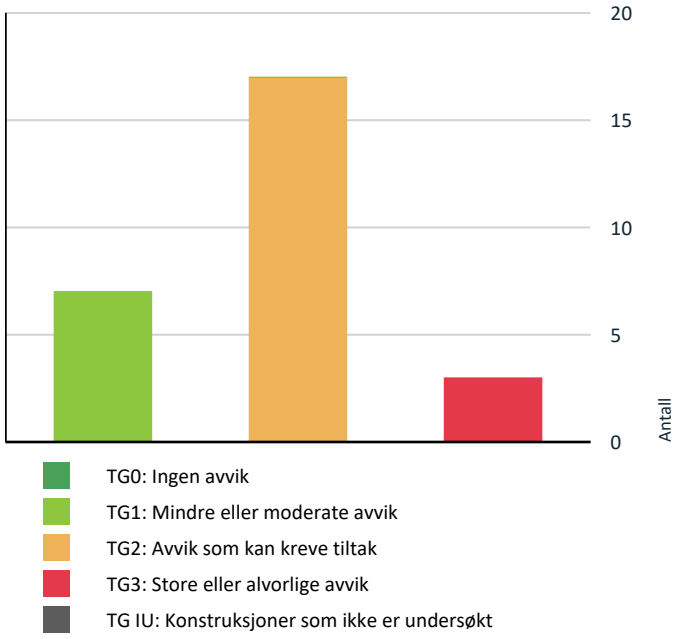
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for takstmann.

Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

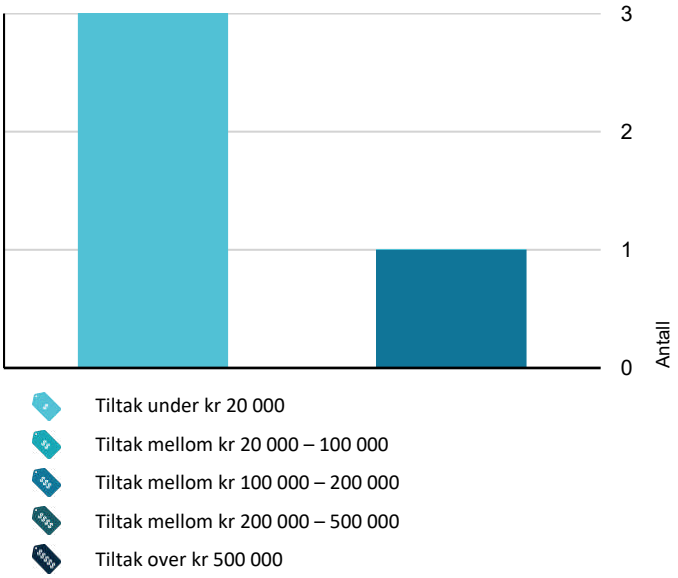
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført som en visuell tilstandsvurdering av tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpning av lukkede konstruksjoner, og skjulte feil, skader eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Fuktmålinger og øvrige undersøkelser er utført som stikkprøver på tilgjengelige steder. Resultatene gjelder kun de undersøkte områdene og kan ikke legges til grunn for tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen. Eventuell hulltaking og fuktmåling gir kun informasjon om målepunktet og dets umiddelbare omgivelser.

På flislagte overflater er det utført stikkprøvekontroll for bomlyd. Kontrollen omfatter ikke samtlige fliser. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert eller funksjonstestet. Isolasjonsevne, lufttetthet og eventuelle luftlekkasjer i bygningen er ikke kontrollert som en del av oppdraget. Branntekniske forhold, herunder prosjektering, dokumentasjon og myndighetskrav, er ikke vurdert utover det som kan observeres visuelt ved befaring. Grad av utnyttelse av tomt og eiendom er heller ikke undersøkt.

Rommenes bruk er vurdert ut fra faktisk bruk på befaringstidspunktet. Det er ikke undersøkt eller verifisert om alle rom oppfyller krav til godkjent bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Dersom dette er av betydning for kjøper, anbefales nærmere undersøkelser hos aktuell kommune.

Alle vurderinger i rapporten er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon fremlagt på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - vask på kjøkken og servant på bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad (4 m2) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme eller gløt.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Pipe er innkledd på én side på kjøkken og det er registrert sotrennemerker fra feieluke på loft.
- Det er påvist for liten ildfast plate på gulvet foran ildsted på soverom, dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på hele trappen.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har videre behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking av teglstein på hovedsak og skifer på takoverbygg over inngangsparti. Det er besiktiget fra bakkenivå og synlig konstruksjon fra takvindu av hensyn til HMS.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knekte takstein, mose, takstein som er ute av posisjon og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer, redusert bortledning av vann og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp er av plast og beslag består av bly, aluminium, plast og stål. Pipe/skorstein over tak har pipehatt av metall og er pusset utvendig. Vindskier av treverk. Enkelte nedløp er ført i grunn, men det er ukjent hvor vannet ledes.

Siden beslag, gjennomføringer og pipe kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med den fare det medfører.

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er av typen saltak med sperrekonstruksjon av tre og det er ukjent undertak. Det er oppvarmet loftsrom og kombinert kaldtloft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Det er registrert sotrennemerker i himling/knevegg over kjøkken i 1. etasje, som indikerer lekkasje i takkonstruksjon med tilknytning til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og behov for tiltak kan ikke utelukkes, med den kostnad det medfører.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende malt bordkledning på utvendig fasade.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader og åpninger i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolérglass. Det er varierende alder på vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass og punktert glass.

• Enkelte vinduer har usikker fremtidig funksjon, da isolerglass eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Utbedringer som smøring, skraping og maling kan gjøres lokalt for å forlenge brukstiden til vinduene. Det bør allikevel etter hvert påregnes utskifting av flere vinduer.

Tilstandsrapport






TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt entrédør med glassfelt og kjellerdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.




TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting med dekke av steinheller og støpte fuger på terreng, på fremsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på svak konstruksjon/manglende fuktsikring i overgang mellom platting og grunnmur.

• Det er påvist fall inn mot grunnmur og/eller ikke fall fra grunnmur (flatt).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren, eller tilsvarende for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra boligen.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp ved inngangsparti av mur/betongkonstruksjoner og steinheller i trinn. Rekkverk er av malt stål. Videre er det trapper mellom tun og biloppstillingsplass og ved hagestue med steinheller i trinn og mur/betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig sikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for ulykker.



Trapp i inngangsparti.



Trapp ned fra biloppstillingsplass.



Trapp ved hagestue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av furu og flis. Normal bruksslitasje iht alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte plater og trepanel. Normal bruksslitasje iht alder.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskille i tre og gulv mot grunn er betong. Det er ukjent oppbygging av etasjeskille/gulv mot grunn.
Kontrollmål er utført som stikkprøver. Bygningen er møblert på befaring, dvs at det kan være noe avvik i målingen.

Det er registrert skjevheter etter kontroll med laservater, dette er normalt for eldre boliger som dette.

Høydeforskjell er målt i entré, gang loft og kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell over 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte skjevheter vurderes som typiske for bygningens alder og konstruksjonstype. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved oppussing av boligen kan slike tiltak vurderes.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om foretatte radonmålinger og bygget er heller ikke opplyst utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et området med "moderat til lav" forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein med sotluke/feieluke plassert i gang på loft og i kjeller. Det er vedovn montert på stue/kjøkken og soverom på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme eller glør.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
• Pipe er innkledd på én side på kjøkken og det er registrert sotrennemerker fra feieluke på loft.
• Det er påvist for liten ildfast plate på gulvet foran ildsted på soverom, dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under luke på pipe eller tilsvarende. Formålet er fare for glør fra aske.
• Jeg anbefaler nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak på installasjonen.
• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller.



Vedovn i stue /kjøkken.



Vedovn på soverom loft.



Feieluke på loft.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene består av innvendige utforede vegger på deler av grunnmur og betong/mur som er pusset. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig og det er benyttet eksisterende luke i utforet vegg (stakeluke). Rom under terreng er en utsatt konstruksjon. Fuktmåling er foretatt og det er påvist forhøyede verdier flere steder i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18-25. Fuktmåling på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene. Vektprosent i trevirke er målt med pigger i synlig treverk mot gulv og vegger i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i kjeller.
- Det er påvist store fuktskader på gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Årsaken til avviket er ikke avdekket da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten, konsekvensen av dette er at det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til målt fukt og omfanget av dette.

Målinger over 20 % ansees å være fuktig med risiko for fukt/råteskader.

Tilstandsrapport







Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en delvis malt tretrapp. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på hele trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører og heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert aktivitet eller spor etter aktivitet fra borebiller, skrukketroll, edderkopper og mus i boligen under befaring. Observasjoner er gjort i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter.
- Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.
- Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.
- Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert, for å vurdere omfang og videre tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4 M2)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra før 1997 og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har vært i bruk den siste tiden, men må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav og bruk. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Fallforhold er kontrollert og må utbedres.

Alder på våtrommet gir økt risiko for skjulte feil/avvik og vær oppmerksom på at eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Kostnad er basert på oppføring av alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. til tilsvarende eller tilnærmet tilsvarende stand som dagens. Det er ikke beregnet kostnader for rør, el og innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (4 M2)

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på oppbyggingen/utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD (4 M2)

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Det er vindu i våtsonen til dusj og det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

1. ETASJE > BAD (4 M2)

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er 13mm fra topp slukrist til gulv ved terskel til dør. Det er registrert oppkant ved dør på ca 15mm, men ikke kjent om det er membran/tettesjikt på oppkant.

1. ETASJE > BAD (4 M2)

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt eldre soilsluk i gulv.



1. ETASJE > BAD (4 M2)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er påvist riss/avskallinger på servant og toalett, samt noe skade på innredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD (4 M2)

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via ventil i yttervegg. Rommet mangler tilluftsventilering, dette bør etableres for at avtrekk skal fungere som tiltenkt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (4 M2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom mot våtsone til dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking på et tilfeldig punkt kan ikke garantere for avvik/ svikt andre steder i de lukkede konstruksjonene tilhørende våtrommet. Vektprosent i trekonstruksjon er målt med pigger på innsiden av inspeksjonshull. Målinger under 16 % ansees å være normalt/tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (25,9 M2)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, komfyr og oppvaskkum av stål. Normal bruksslitasje iht alder.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (25,9 M2)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Det er ikkje kjent om dette føres ut via egen ventil eller andre systemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert i kjeller og er funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Enkelte kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist noe korrosjon og fuktmerker på enkelte koblinger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Boligen har avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør inne i boligen.

TG 3 Innvendige avløpsrør - vask på kjøkken og servant på bad

Beskrivelse
Det er avløpsrør i plast. Vurdert utelukkende utifra alder og synlig rør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Konsekvens/tiltak
• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.

Kostnadsestimat er beregnet på lokal utbedring av lekkasje.
Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegger. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse
Boligen har elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv på bad. Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. Det er også vedovn montert på stue/kjøkken og soverom på loft.

Tilstandsrapport

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 1992 og er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at fagperson kontrollere koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell løsning.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat er beregnet på lokal utbedring av lekkasje på varmtvannsbereder, ved behov for utskifting må noe høyere kostnad påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har skjult og synlig elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er lokalisert på soverom på loft.
Det er utført el-tilsyn 26.06.2026 og avvik fra kontroll er opplyst utbedret. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røyk/brannvarslere og brannslukningsapparat.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenering fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av drenering eller fuktsikring på eiendommen. TG er utelukkende satt med bakgrunn i alder, påviste avvik og datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering/fuktsikring kan ikke utelukkes. Bruken av kjeller vil være avgjørende. Vær oppmerksom på taknedløp og overflatevann som kan føre til økt punktbelastning på fuktsikring/drenering.

Svekket fuktsikring/drenering gjør at det kan samle seg vann inn mot byggets mur/grunnmur og over tid vil forholdet ha negativ innvirkning om det ikke utføres tiltak. Innemiljø kan også påvirkes som følge av forholdet.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong/murkonstruksjoner og naturstein. Fundamentering lar seg ikke kontrollere da disse er under terreng og det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeidet med grøntarealer, steinheller, trapper og bygninger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fall vekk fra bygningen slik at regnvann og smeltevann på overflaten renner vekk fra bygningen og etablering av drenering/bortledning av overflatevann i lysgraver ved kjellervindu. Ved manglende avrenning/sluk i lysgrav for vindu kan vann samle seg i lysgraven, evt videre inn i boligen og vindu blir utsatt for større fuktbelastning.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot bygningen gjør at vann kan ledes mot bygningen. Dette medfører økt risiko for vanninnsig, fuktopphopning og belastning på konstruksjonens fuktsikring og drenering. Forholdet er vurdert til å ha negativ innvirkning på byggets brukstid dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type vann og avløpsledninger er ukjent og ikke undersøkt. TG er satt utelukkende utifra alder.

Vurdering av avvik:

• Vann- og avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget fungerer i dag, men det anbefales å gjøre en kamerainspeksjon av vann og avløpsledninger for å bekrefte tilstand og type materiale. Det er ikke opplyst om noe kjente feil eller problemer med rør/avløp.

Alder gir økt risiko for skjulte feil/avvik og det er større behov for vedlikehold og tilsyn.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme eller glør.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

• Pipe er innkledd på én side på kjøkken og det er registrert sotrennemerker fra feieluke på loft.

• Det er påvist for liten ildfast plate på gulvet foran ildsted på soverom, dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på hele trappen.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med den fare det medfører.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig sikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for ulykker.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under luke på pipe eller tilsvarende. Formålet er fare for glør fra aske.

• Jeg anbefaler nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak på installasjonen.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har videre behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Beskrivelse
Uthuset er oppført med ringmur i betong og murkonstruksjoner. Veggene er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende malt bordkledning. Taket består av saltak og skråtak, oppført i trekonstruksjoner og tekket med teglstein. Innvendig er det støpt gulv i redskapsboden og stein-/jordgulv i vedboden. Veggene har åpne trekonstruksjoner, og dørene er utført i malt tre. Det er påvist noe råte i innvendige veggkonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har videre behov for vedlikehold og oppgraderinger de kommende årene.

Beskrivelse
Hagestuen er oppført med grunnmur i betong og naturstein. Det er støpt betongplate og veggene er oppført i mur- og trekonstruksjoner. Taket er av typen saltak, oppført i trekonstruksjoner og utvendig tekket med teglstein. Innvendig har hagestuen skifergulv, murt utepeis, og vegger som er pusset og oppført med natursteinsmur.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

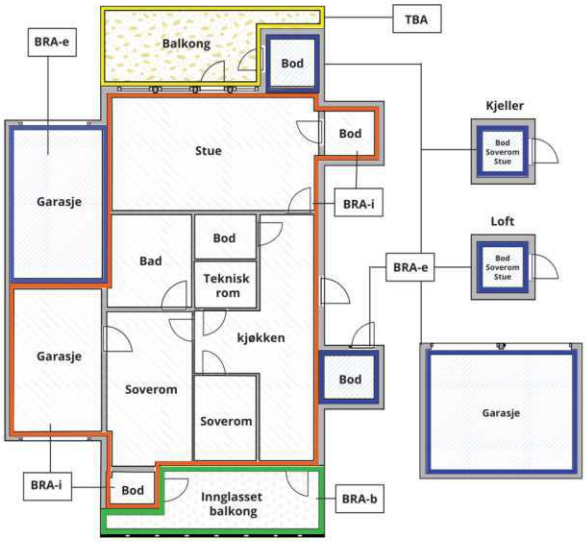
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	34			34			34
1. etasje	49			49			49
Kjeller		15		15		15	30
SUM	**83**	**15**				**15**	**113**
SUM BRA	**98**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang (7,6 m2), soverom 1 (7,8 m2), soverom 2 (4,7 m2), soverom 3 (11 m2)		
1. etasje	Entré (7,9 m2), stue/kjøkken (25,9 m2), bad (4 m2), soverom (9,3 m2)		
Kjeller		Kjellerrom (gulvareal 30 m2)	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.

Areal i kjeller er delvis måleverdig, grunnet deler av kjeller har for lav himlingshøyde og er oppgitt som BRA-e og ALH -til sammen utgjør dette 30 m2 gulvflate.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens netto areal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for areal, interne vegger,osv opptar. Arealet er ikke nøyaktig oppgitt og kan avvike oppimot 1 m2. Areal på loft er oppgitt som målbart areal, gulvflaten er større.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for takstmann.

Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunktet som er opplyst i tilstandsrapporten. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, dette er ikke undersøkt av takstmann og videre undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		19		19	
SUM		**19**			

SUM BRA	**19**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Redskapsbod (5,1 m2), vedbod (13,7 m2)	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.
Areal er oppgitt som målbart areal, gulvflaten er større.

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utestue (24,8 m2)	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Jonas Grönqvist	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	178	35		0	1400.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strandvikvegen 78

Hjemmelshaver
Dyngeland Guri Anna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger lunt til langs Strandvikvegen, mellom Vinnes og Juvik på Fusa. Det er gode solforhold, enkel tilkomst fra vei og gangavstand ned til fjorden. Det er ca 10 minutter kjøretid til matbutikk, bensinstasjon, skole, barnehage, fergekaien på Venjaneset og ca 20 minutter til Eikelandsosen hvor man finner flere fasiliteter. Området består hovedsaklig av boliger, fritidsboliger, naust og landbrukseiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapets regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger er normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt og vedlikeholdes for eier/boligselskapet regning.

Om tomten

Tomt på 1400,40 m². Tomten er flott opparbeidet med biloppstillingsplass, steintrapper, gressplen, beplantning, bed, steinheller og noe naturtomt.

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført med grunnmur av mur/betongkonstruksjoner som er pusset utvendig. Yttervegger over grunnmur består av trekonstruksjoner fra byggeår, med liggende malt bordkledning utvendig. Taket er av typen saltak, oppført i trekonstruksjoner med utvendig tekking av takstein og skifer. Vinduer og dører er av malt tre, med isolérglass i vinduer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El anlegg			Ikke gjennomgått		Nei
El-kontroll	11.08.2026	Kontroll av elektrisk anlegg den 26.06.2026	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

RAJO takst AS
Austre Sagstadvegen 18
5243 FANA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikøyr & Brandt	Oppdragsnr.	106260108
Addresse	Strandvikvegen 78		
Postnr.	5641	Sted	FUSA
Selgers navn	Guri Anna Dyngeland		
Selgers navn	Arne Dyngeland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Siden 1974

Når kjøpte du eiendommen?

1974

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
A D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Støpt gulv med varmekabler og lagt fliser på gul og vegg i 2002.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Kjenner ikke navn på firma som utførte dette.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det anntar jeg, men ikke sikker.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Varmekabler lagt i 2002 under opppussing av bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjenner ikke navn på firma som utførte dette.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Noe av løpsrør ble lagt nye ved oppussing av bad i 2002.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjenner ikke navn på firma som utførte dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Offentlig vann og mener at det er koblet til offentlig avløp.

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ser ut som der har vært en lekkasje fra takvindu type velux.

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen rennemerker ved innspeksjonsluke til skorstein i 2. etg.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Der e rnoen synlige sprekker i grunnmur.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Der er noen gamle lekkasje/vann merker i vindu på soverom i 1. etg.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vinduer i stue skiftet i 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier av huset.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Der er noe fukt i kjeller

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Der er lagt en type laminat på støpt kjeller gulv.Noen av vegene er foret ut og kledd med kryssfinerplater.

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

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-Tilsynet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, utbedret av Fusa Elektro 14/8-26

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Spor etter mit enkelte steder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mus forekommer

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eier har snekret og pusset opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

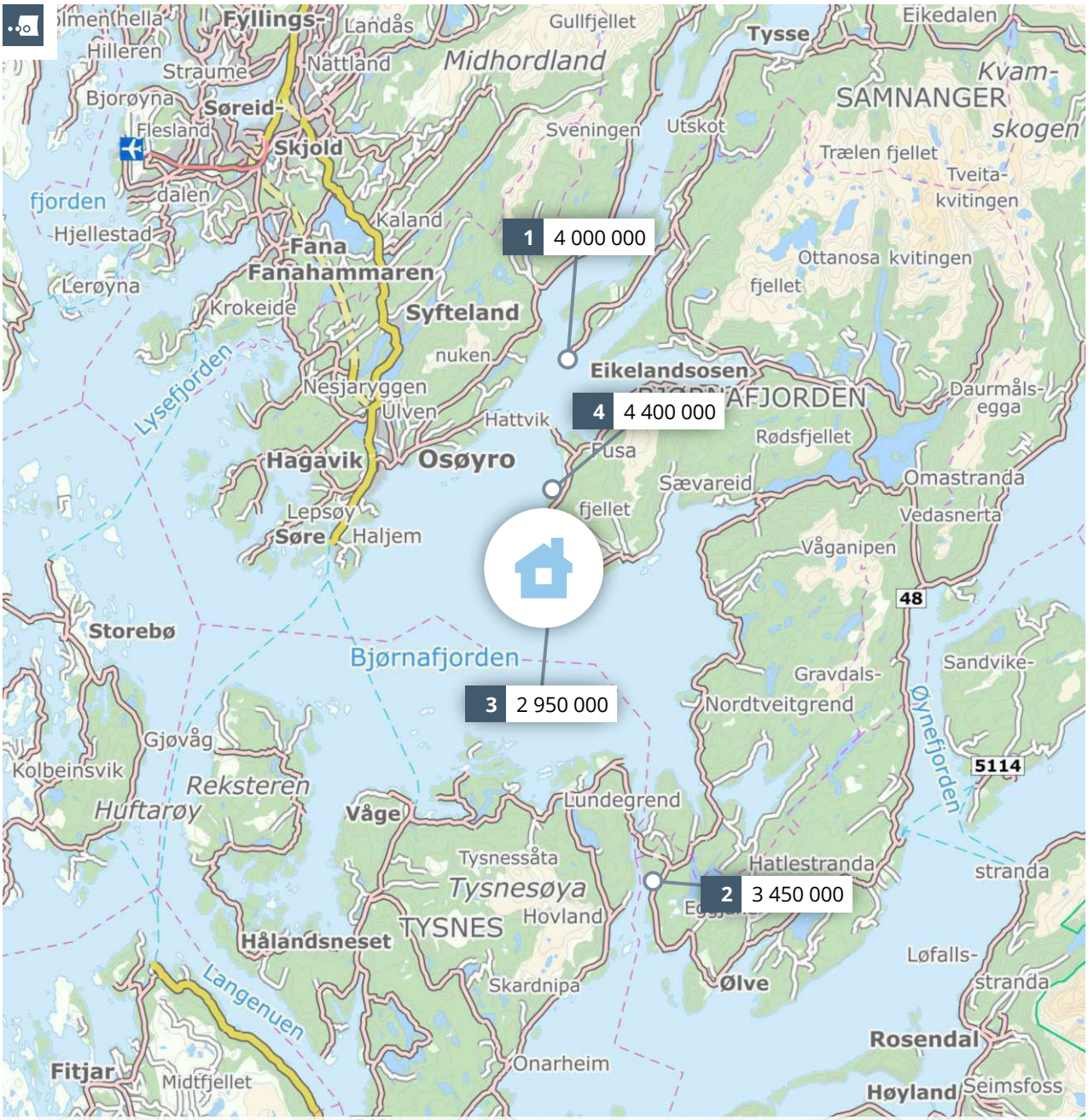
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Arne Dyngeland*

Initialer selger:
A D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

STRANDVIKVEGEN 78

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikøyr & Brandt den 09.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristoffer Vårdal Hagen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Strandvikvegen 78, 5641 FUSA

Selveier fritidsbolig på selveiertomt

GNR 178 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS VINNES

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	30 120
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	60 m²	- m²	- m²	- m²	15 m²
Tomt						1 400 m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holsundvegen 886				23.08.2026	3 290 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**55 556**
	72 m²	1973	1 463 m²	3 sov						
2	Stussvikvegen 28				10.07.2026	3 500 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**60 526**
	57 m²	1983	1 155 m²	3 sov						
3	Hyttehaugen 10				12.06.2026	2 690 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**52 679**
	56 m²	1972	1 580 m²	3 sov						
4	Skjørsandvegen 102 B				07.03.2026	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**45 361**
	97 m²	2024	956 m²	3 sov						

Strandvikvegen 78 er en fritidseiendom hvor du er tett på naturen, med både sjø, fjell og en romslig hage hvor du kan nyte gode dager utendørs.

På eiendommen er det oppført en fritidsbolig over tre etasjer, en hagestue og et uthus. Tomten er flott opparbeidet med biloppstillingsplass, steintrapper, gressplen, beplantning, bed, steinheller og noe naturtomt.

Her kan du starte dagen med en rolig stund i hagen, samle familie og venner til grilling og gode måltider, eller trekk inn i hagestuen når kvelden blir kjøligere. Med god plass og en hyggelig atmosfære er hagestuen et naturlig samlingspunkt for fine stunder uansett vær.

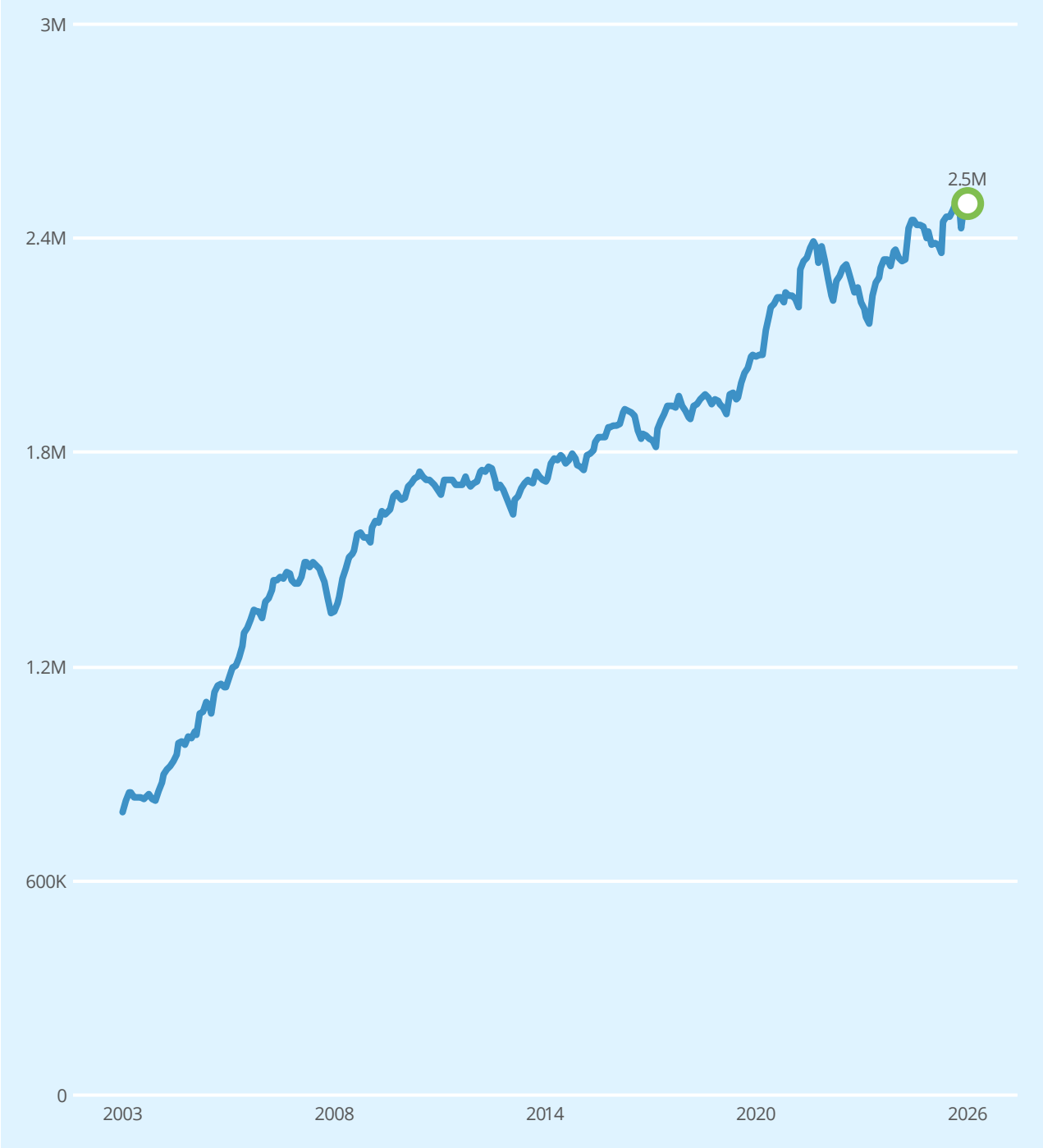
Ta turen til Strandvik og nyt solrike dager i Strandvikparken, eller tapå deg turskoene og sett kursen mot toppen av Fusafjellet, hvor en flott utsikt venter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

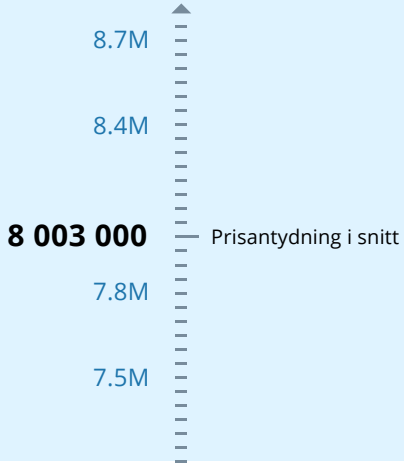


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i BJØRNAFJORDEN kommune nå

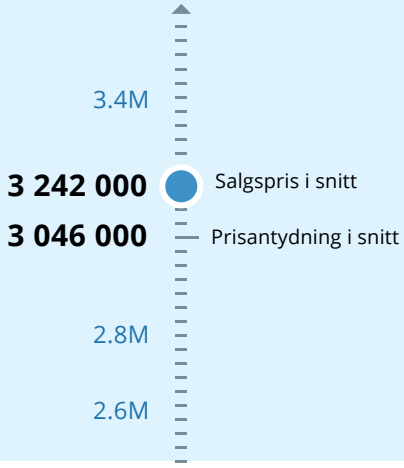
8
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Fritidsboliger solgt i BJØRNAFJORDEN kommune siste 6 mnd

10
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

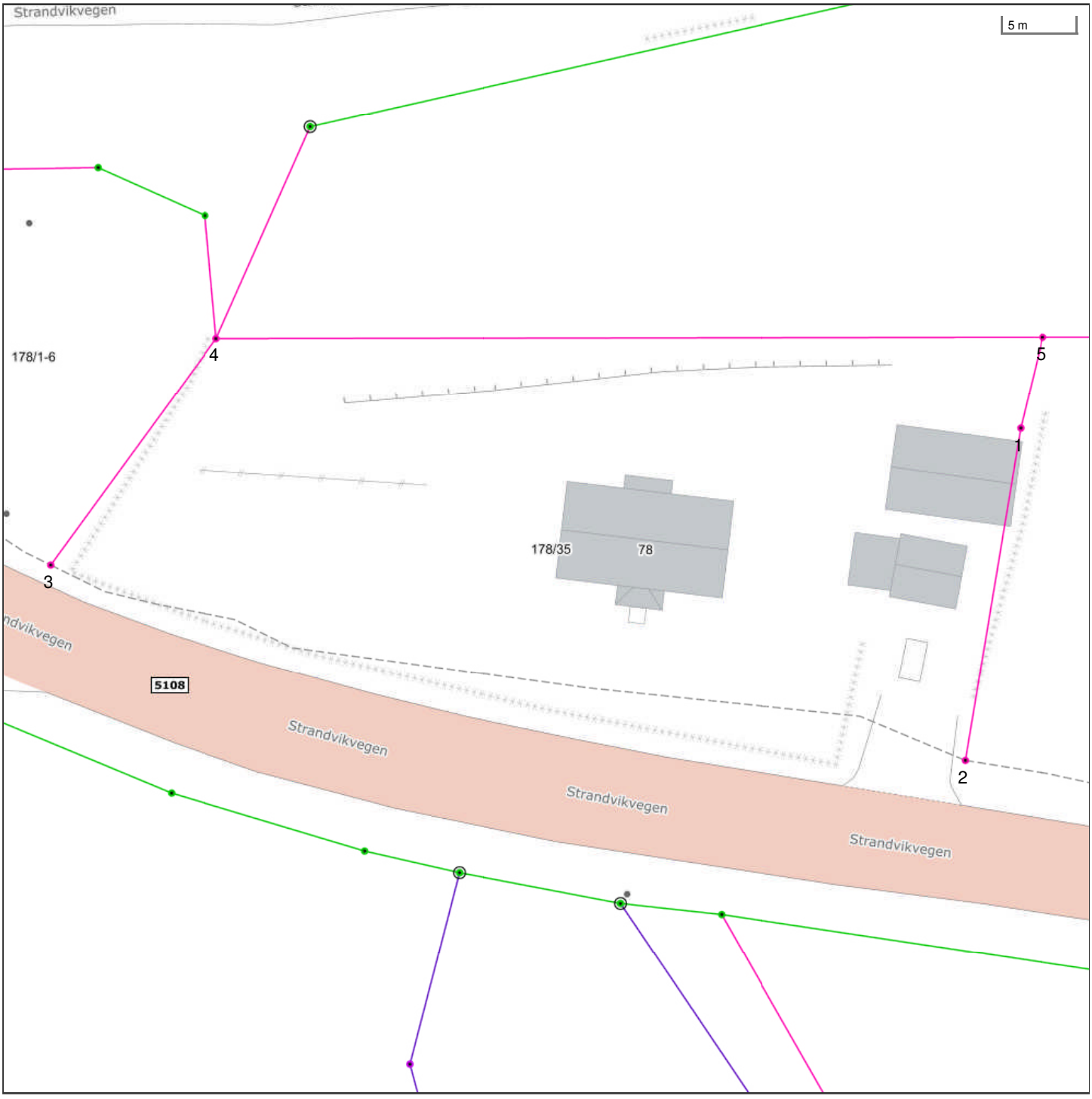
for 6.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Utskriftsdato: 18.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 178/35//



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	1 400,40 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6672970,8	**Øst**	311303,14	

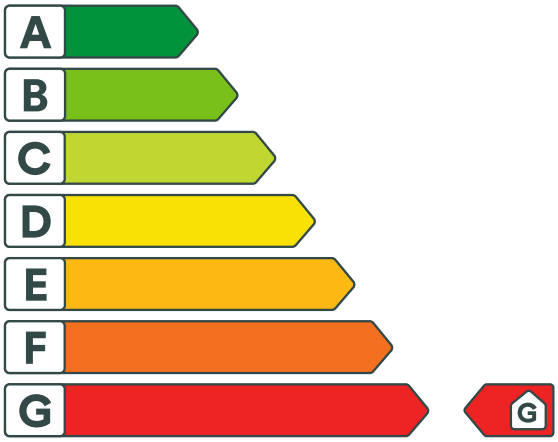
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6672975	311342,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,40	
2	6672952,57	311337,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,97	
3	6672969,11	311275,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	64,56	
4	6672983,95	311287,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,16	
5	6672981,13	311344,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	56,55	

enova

Energiattest



Adresse **Strandvikvegen 78, 5641 FUSA**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347105**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175253971**
Gårdsnummer **178**	Bruksnummer **35**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1910**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **596,27**

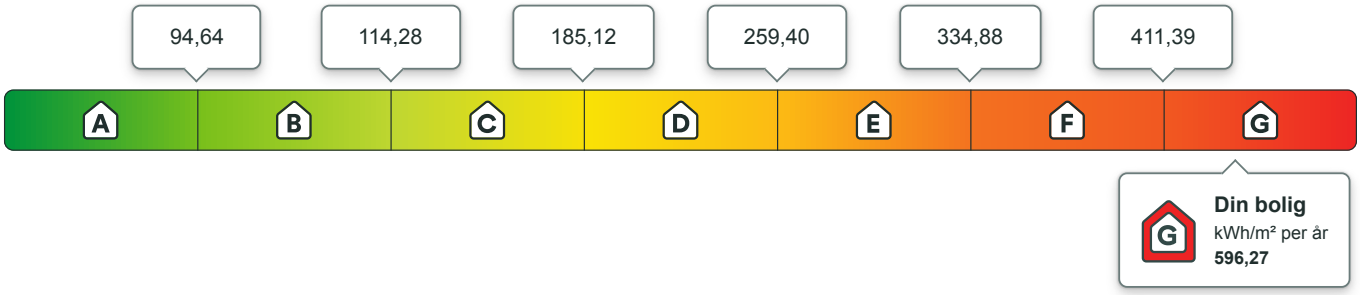
Strandvikvegen 78, 5641 FUSA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
45 079,03	**543,12**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Strandvikvegen 78, 5641 FUSA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Strandvikvegen 78, 5641 FUSA

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 178/35
Adresse: Strandvikvegen 78
Målestokk: 1:1000
Dato: 18.08.2026

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

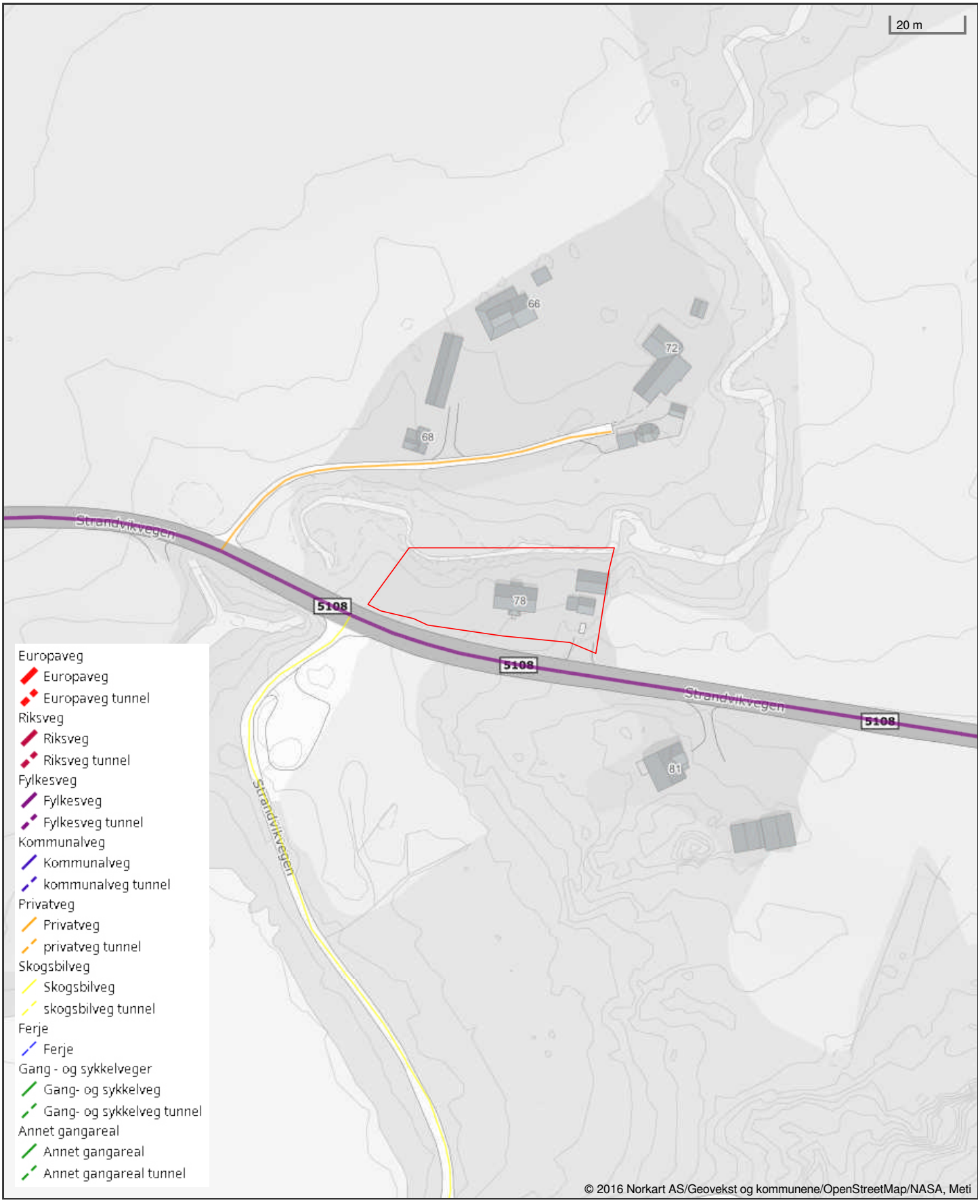
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 18.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 178/35//



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.

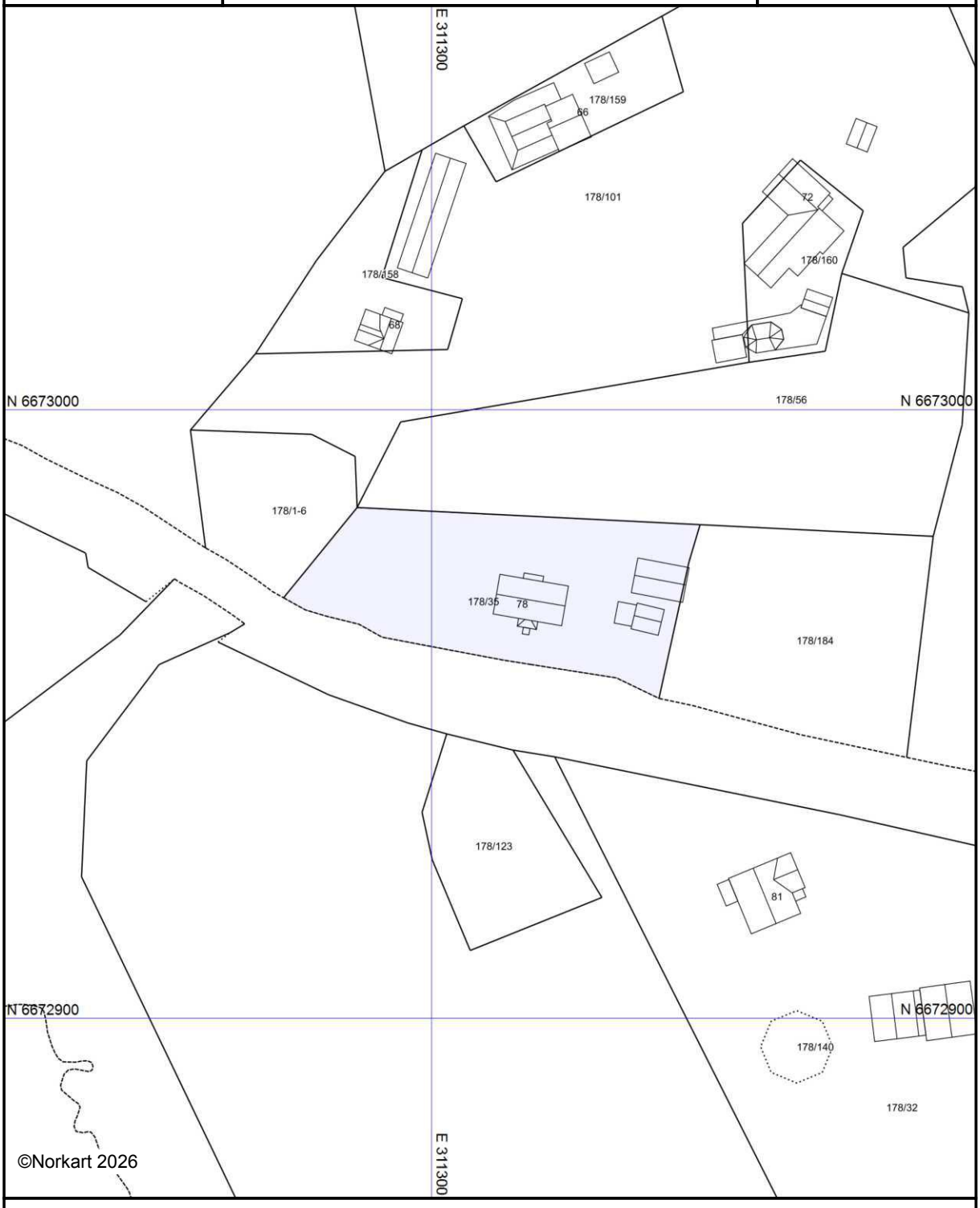
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 178/35
Adresse: Strandvikvegen 78
Dato: 18.08.2026
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

Føresegner og retningsliner

Arealdelen av kommuneplanen 20152027

KPA: Fusa kommune 2015-2027

KDP: Akvakultur 2018-2027

Vedteke 15.10.2015 og 20.06.2019



Innhald

Innleiing 3

Verknader av planen 3
1. Generelle føresegner og retningsliner, PBL § 11-9 5
Plankrav 5
Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar 5
Byggjegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone 5
Krav til infrastruktur, avkøyrsler, renovasjon og energi 6
Parkering 6
Estetikk og landskap 7
Kulturminne og kulturmiljø 8
Omsyn til samfunnsstryggleik 9
Føresegner og retningsliner til arealbruksføremåla 9
2. Bygg og anlegg PBL § 11-7 nr. 1 9
Bustadområde 9
Fritidsbusetnad 11
Sentrumsføremål 11
Tenesteyting 12
Fritids- og turistføremål 12
Råstoffutvinning 12
Næringsverksemd 12
Naust/andre typar bygg og anlegg 13
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 14
4. Grønstruktur 14
5. Landbruks-, natur- og friluftsføremål 14
Landbruks-, natur- og friluftsområde 14
Spreidd bustadbygging 15
Spreidd fritidsbusetnad 17
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone 17
7. Føresegner og retningsliner for omsynssonene 21

INNLEIING

Verknader av Kommuneplanen 2015-2027

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (PBL) § 11-5.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jamfør plan og bygningslova § 11-6.

Den formelle delen av planen er

- Plankart i målestokk 1:50 000 (A1), datert 15.10.2015
- Føresegner og retningsliner, datert 15.10.2015

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføremål, og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er sett i ramme.

Retningslinene til kvart føremål følgjer fortløpande etter føresegnene. Dei gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk og målsetting for utviklinga i planperioden. Retningslinene skal nyttast som vurderingsgrunnlag og leggjast til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen.

Arealdelen av kommuneplanen gjeld ved eventuell motstrid framfor eldre og tidlegare vedtekne planar for same areal, med mindre anna går særskilt fram av føresegnene til den nyaste planen, jamfør plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

Det er utarbeidd planomtale med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse for arealdelen. Planomtalen utdjupar kommunen sine ønske for utviklinga i planperioden, og skal leggjast til grunn som viktige føringar i arealforvaltinga. Planomtalen er retningsgjevande, og kan ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Verknader av kommunedelplan for akvakultur 2018-2027

Planen er utarbeida som ein kommunedelplan (KDP) for sjøområda og gjeld på sjøoverflata, i vassøyla og på sjøbotn. Planen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 11-1. Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jamfør pbl. § 11-6.

Den formelle delen av planen er

- Plankart i målestokk 1:50 000 (A1), datert 05.05.2019
- Føresegner og retningsliner, datert 15.05.2019

Føresegnene inneheld særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er sett i ramme. Retningslinene til kvart føremål følgjer fortløpande etter føresegnene. Retningslinene gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk og målsetting for utviklinga i planperioden. Retningslinene skal nyttast som vurderingsgrunnlag og leggjast til grunn for arealplanlegging og sakshandsaming i kommunen.

Arealdelen av kommunedelplanen gjeld ved eventuell motstrid framfor eldre og tidlegare vedtekne planar for same areal, med mindre anna går særskilt fram av føresegnene til den nyaste planen, jamfør pbl. § 1-5, 2. ledd.

Det er utarbeidd planomtale med tilhøyrande konsekvensutgreiing og ROS-analyse for arealdelen. Planomtalen utdjupar kommunen sine ønske for utviklinga i planperioden, og skal leggjast til grunn som viktige føringar i arealforvaltinga. Planomtalen er retningsgjevande, og kan ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Informasjon: Forholdet opp mot landdelen i kommuneplanen sin arealdel

Plankart og føresegner i denne kommunedelplanen (KDP) gjeld framfor kommuneplanen (KPA) sin arealdel vedteke 15.10.2015. Unntak er kommuneplanen sine generelle føresegner og retningslinjer som skal gjelde for denne planen (KDP akvakultur). Desse føringane er ikkje lista oppatt i dette dokumentet. Det vert vist til «1. generelle føresegner og retningslinjer, pbl § 11-9, punkt 1.1 til 1.34» i gjeldande kommuneplan vedteke 15.10.2015.

Etter vedtak på KDP akvakultur skal KPA og KDP akvakultur sameinast til eitt plankart og eitt sett med føresegner og retningslinjer. Dette er eit planteknisk arbeid som vil verta gjennomført administrativt. Det er difor gjort nokre val for utforming av plankart og føresegner:

- Plangrensa er sett i føremålsgrensa mellom sjø- og landføremål i gjeldande kommuneplan
- Deler av gjeldande reguleringsplanar som går ut i sjø er vist i plankartet med sone for vidareføring av reguleringsplan (H910)
- I plankartet er omsynssoner som ligg på sjø og inn på landarealet vist for å tydeleggjere samanhengen og totaliteten av omsynssona sin verknad/verdi. For desse areala er avgrensinga, føresegner og retningslinje vidareført frå kommuneplanen sin arealdel frå 2015.

Føresegnene har lik nummerering som kommuneplanen sin arealdel vedteke i 2015 for å forenkle samling av føresegner og retningslinje etter vedtak

1. GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER, PBL § 11-9

Plankrav

1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter PBL § 11-7 nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter PBL § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter PBL §§ 20-1, 2 og 3 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremålet. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, og terrenghandsaming.

1.2 På bebygd eigedom i arealformål PBL § 11-7 nr 1 kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2a. Dette gjeld for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet/anlegget. Tiltaket må innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde og volum.

1.3 I byggjeområde med krav om reguleringsplan skal kommunen vurdere om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile byggjeområdet eller del av dette. Kommunen kan krevje at større areal enn det vert søkt om, vert regulert.

- *Byggjeområde sett av i sentrumsføremål Eikelandsosen, Fusa og Strandvik, og BB1 og BB2 Holmefjord bør inngå i områdereguleringsplan før nye tiltak som krev søknad og løyve kan godkjennast.*
- *Ved oppstart, utarbeiding og handsaming av reguleringsplan skal kommunen sin startpakke brukast.*

Rekkefølgjekrav og utbyggingsavtalar

1.4 Areal sett av til bygg og anlegg jf. PBL 11-7 nr 1. kan ikkje takast i bruk før det er etablert veg, vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning og trafikksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar, og skulekapasitet og andre samfunnstenester som er naudsynte i det einskilde tilfellet.

1.5 Utbyggingsavtalar skal utformast i samsvar med til ei kvar tid gjeldande retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar i Fusa kommune.

Byggjegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone

1.6 Byggjegrenser er vist på plankartet til kommuneplanen eller går fram av reguleringsplanar som framleis skal gjelda.

1.7 Byggjeforbodet i 100 m-beltet skal gjelda langs sjø, vatn større enn 10 daa, og for vassdraga Hopselva, Kvanndalsvassdraget opp til Botnavatnet, Sævareidvassdraget opp til Sætehaugtjørn, og Femangervassdraget, jf. PBL § 1.8.

1.8. Unntak frå 1.7 for Henangervatnet, Skogseidvatnet og Gjønavatnet der byggjegrense er sett til 50 m.

1.9 For område sett av til småbåthamn eller småbåtanlegg er byggjegrense sett i føremålsgrense, både i sjø og på land.

1.10 I område med eksisterande busetnad og i område som er ferdig regulert er det krav om at flaum- og erosjonsfare vert vurdert av fagkunnige før utbygging nærare elvar og bekkar enn 20 m.

- *Avstand i strandsona skal målast i horisontalplanet frå strandline/vasskant ved normal vasstand.*
- *I planprosessen skal dei allmenne omsyna knytt til strandsona leggjast vekt på.*
- *Den funksjonelle strandsona er kartlagt for delar av kommunen, og går fram av strandsoneanalysen som er vedlegg til planen. Strandsoneanalysen viser kva som etter kommunen si vurdering er den mest verdfulle strandsona for allmenta, og skal nyttast som retningslinje for all sakshandsaming etter plan- og bygningslova. Dette gjeld der det ikkje er definert byggjegrense mot sjø i plankartet eller i gjeldande reguleringsplan.*

Krav til infrastruktur, avkøyrsler, renovasjon og energi

1.11 Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for bustadhus og fritidsbustader.

1.12 Avkøyrsler til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrsler til offentlege vegar.

1.13 Den til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkøyring, vedteken i Hordaland fylkeskommune, skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om avkøyrsler til riks- og fylkesvegar.

1.14 Ved utbygging av nye område og ved nybygging/ombygging/bruksendring skal det setjast av tilstrekkeleg og eigna areal for oppsamlings- og hentestader for renovasjon, inklusive tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. Jf. PBL. §11-9 nr. 5.

1.15 I samband med regulering av byggjeområde skal det for planområdet utarbeidast energiutgreiing som gjer greie for valde løysingar for energiforsyning. Alternative løysingar for bruk av fornybar energi og lågt energiforbruk skal vurderast.

- *Fusa kraftlag bør kontaktast på eit tidleg tidspunkt i reguleringsprosessar. Dette for å sikre at det vert teke tilstrekkeleg omsyn til høgspenningskraftnett der linene kryssar byggjeområde, og for å avklare behov for nytt eller forsterka distribusjonsnett. I reguleringsplanar bør det setjast av naudsynt areal til nettstasjonar, line- og kabelnett.*
- *Renovasjonsselskap (BIR) bør stå som høyringspart i alle plansaker.*
- *"Rammeplan for avkøyrsler og byggegrenser på riks og fylkesvegar i region vest" skal leggjast til grunn både ved handsaming av søknader om dispensasjon frå byggegrense langs veg, og ved tilrettelegging for byggeområder.*

Parkering

1.16 Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personbilparkering, heimel PBL § 11-9 nr. 5:

Tiltak	
Eine- og tomannsbustader, rekkehus	2 plassar per bueining*
Leilegheitsbygg	1,5 plassar per bueining
Hybel/hybelhus/utleigeeining	1 per utleigeeining**
Fritidsbustad/hytte	Inntil 2 plassar per hytteeining
Naust med eige bnr./seksjonsnr.	Inntil 1 plass per nausteining
Småbåtanlegg	Inntil 1 plass per 4. båtplass
Forretning/kontor/service	1 plass per 25 m^2 BRA
Industri/verkstad	1 plass per 100 m^2 BRA
Lager/engros	1 plass per 300 m^2 BRA
Forsamlingslokale/servering	1 plass per 30 m^2 BRA
Hotell/overnatting	0,5 plassar per gjesterom
Barnehage	1 plass per årsverk og 1 plass per 5. barn
Barne- og ungdomsskule	1 plass per årsverk
Vidaregåande skule	1 plass per årsverk og 1 plass per 10. elev
Omsorgsbustader	1 plass per bueining
Sjukeheim	1 plass per årsverk og 0,3 plassar per sengeplass

* Minst 1 plass skal vere utomhus (ikkje i garasje/carport) for gjesteparkering.

** Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad, og når den er ein del av eit eige hybelhus.

Minst 5 % av plassane, avrunda oppover til næraste heile plass, skal vere utforma og reservert for forflyttingshemma i samsvar med krava i gjeldande teknisk forskrift.

Ved utviding av eksisterande bygg/anlegg skal krava til parkering gjelde for den eksisterande delen og tilbygg/påbygg samla.

Føresegnene om parkering kan avvikast dersom det er dokumentert tilfredsstillande parkeringsløysing gjennom utgreiing i parkeringsanalyse. Dette inkluderer fellesløysingar/ sambruksløysingar.

Parkeringsplass og garasje skal utformast og plasserast slik at bil kan snu på eigen grunn.

Det skal leggjast til rette for sykkelparkering ved alle offentlege bygg og anlegg, eller bygg og anlegg med publikumsretta funksjon.

Estetikk og landskap

1.17 Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal tilpassast hovudbygget. Halvtak på yttervegg på bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald, er lov (t.d. halvtekkja til lagring av ved og liknande).

1.18 All byggjeverksemd skal ha god estetisk utforming. I alle plan- og byggesaker skal tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknad

vurderast. Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld form, volum, stiluttrykk, materialbruk og farge. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten.

1.19 Samanhengande landskapstrekk skal ikkje brytast. Nye bygg og tiltak skal plasserast og formast med omsyn til landskapet med god terrengtilpassing og minst mogleg bruk av sprengte skjeringar og fyllingar. Det skal leggjast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan- eller byggeområdet.

1.20 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vera ein heilskapleg arkitektur innafor kvar reguleringsplan/delfelt. Grønstrukturen skal vere mest mogleg samanhengande.

1.21 Kommunen kan krevje at reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ein landskapsanalyse.

Kulturminne og kulturmiljø

1.22 Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.

1.23 Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Dersom kulturminne vert råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyres-maktene.

1.24 I byggjesaker som gjeld bygningar som er verneverdige i samsvar med vernekriterium i Kommunedelplan for kulturvern, skal det gjerast ei fagleg antikvarisk vurdering. Dette gjeld både spørsmål som riving og endringar i fasadar m.m. Dersom kulturminnet er verneverdig og står i fare, skal kommunen vurdera mellombels bygge- og deleforbod jf. PBL § 13.

1.25 Tiltak etter PBL § 20-1 og 20-2 som ligg nærare automatisk freda kulturminne enn 100 meter, skal godkjennast av Hordaland fylkeskommune, kulturseksjonen. I område med gamal busetnad og/eller der det er gjort funn frå førhistorisk tid, skal ein vere føre var med tanke på freda kulturminne som kan liggje skjult i bakken. Byggje- og frådelingssaker der dette er ei aktuell problemstilling, skal leggjast fram for kulturavdelinga i Hordaland fylkeskommune.

1.26 Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse.

1.27 Kyrkjegarder frå mellomalder er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan etter dispensasjon etter kulturminnelova. Unntak gjeld for bruk av eksisterande graver, som har vore i kontinuerlig bruk sidan mellomalderen.

1.28 Gravstader som ikkje er i bruk pr. i dag og gravstader der det ikkje har vore gjort gravlegging etter 1945 skal ikkje takast i bruk igjen.

1.29 Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturmyndigheitene er gjeve høve til å uttale seg.

1.30 Eventuell søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha verknad på kulturminnet skal sendast rette kulturminnemynde i god tid før arbeidet er planlagt starta. Kostnader knytt til naudsynte arkeologiske undersøkingar vert dekt av tiltakshavar jf. Kml. § 10.

- Registreringar i SEFRAK-registeret skal nyttast som datagrunnlag i sakshandsaminga i kommunen

Omsyn til samfunnsstryggleik

1.31 Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand, medrekna stormflo og bølgjepåverknad. Overkant av golv i nye bygg skal plasserast på minimum 3 meter (NN 1954).

1.32 For naust, kaiar og andre tiltak som etter nærare grunngjeving kan liggje til sjø og lågare enn kravet til kotehøgde, skal det dokumenterast at tiltaket er dimensjonert og konstruert slik at det ikkje tek skade av auka havnivå, bøljekrefter og stormflo som kan setje anlegget under vatn.

1.33 For søknadspliktige tiltak som ligg i område med potensiell risiko, td. naturrisiko, medrekna fare for steinsprang og/eller snøskred som vist i temakart eller omsynssone, skal det gjennomførast risikokartlegging. For tiltak nær vassdrag, skal verknadene av flaum tilsvarande høgast kjende vasstand i nyare tid greiast ut. Før område med risiko kan takast i bruk skal det utførast fagkunnige utgreiingar og eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført. Risikoreduserande tiltak skal sikre at restrisikoen hamner på eit akseptabelt nivå.

1.34 Ved all planlegging og utbygging skal det sikrast tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet.

- *Kommunen sine vedtekne akseptkriterium skal leggast til grunn i risiko- og sårbarheitsanalysar.*

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL AREALBRUKSFØREMÅLA

2. BYGG OG ANLEGG PBL § 11-7 NR. 1

Bustadområde

2.1 Føremålet gjeld byggjeområde for bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus, garasje, parkering, vegar, nettstasjon, pumpehus, leikeplassar og anna fellesareal og frådeling til slike føremål.

2.2 Minste tomteareal for einebustader er 0,7 daa og for tomannsbustader 1,5 daa (750 m^2 per bueining).

2.3 I bustadområde der utnyttingsgrad ikkje er fastsett i gjeldande reguleringsplan, er største utnyttingsgrad sett til BYA = 35 %, medrekna parkeringskrav.

2.4 Ved søknad om tiltak skal det utarbeidast situasjonsplan som viser oppstillingsplassar for bil, jf. krav til parkering i pkt. 1.15.

2.5 I planlegging og ved søknad om tiltak skal byggjeområde leggjast slik at alle bustader oppnår gode private og felles uteareal. Det skal setjast av minimum 50 m^2 til felles leikeareal per bustadeining i område for frittliggjande bustader. I område for konsentrert busetnad skal det setjast av minimum 25 m^2 til felles leikeareal per bustadeining. Krav til leikeareal gjeld framfor tillaten utnyttingsgrad og framfor krav til tal parkeringsplassar.

2.6 For alle bustadfelt med meir enn 25 einingar skal det i tillegg til leikeareal, jf. 2.5, opprettast større felles leikeareal/uteareal med god tilkomst for alle. Ved utviding av eksisterande bustadfelt skal krav til leikeareal gjelde for den eksisterande delen og utviding samla.

2.7 Leikeareal skal vere store nok og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne og vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A) og areal sett av til køyreveg, parkering eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Arealet skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3 og ikkje smalare enn 10 meter. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar, som til dømes vere eigna til akebakke. Leikeplassar skal vere sentralt plassert i høve til flest mogleg bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

2.8 I eksisterande bustadområde som er heilt eller i det vesentlege utbygd utan reguleringsplan, kan det gjevast løyve til nye byggetiltak utan regulering. Dette gjeld dersom nye bygg kan nytta seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem og ikkje kjem i konflikt med andre føresegner(t.d.strandsona) eller rører ved nasjonale eller regionale interesser(t.d. naturmangfald). Nye bygg skal innpassast i eksisterande struktur og knyte seg til eksisterande tekniske anlegg.

2.9 Ved regulering av BB(2) Holmefjord skal forholdet mellom grønstruktur og bustad, og gang-/sykkelvegar og annan infrastruktur vurderast. Det skal utarbeidast rekkefølgjekrav som sikrar etablering av gang-/sykkelveg til skule og friluftsområde ved sjø før utbygging. Tilkomst til skule og friluftsområde skal så langt som råd er utformast i samsvar med krav til universell utforming.

2.10 Ved regulering av BB(4) Helland i Eikelandsosen skal det utarbeidast rekkefølgjekrav som sikrar trinnvis utvikling frå aust mot vest, og utbetring av vegkryss/ny avkøyrsle v/Lundervik og sikring av skuleveg før bygging.

2.11 Ved regulering av BB(6) på Skjørsand skal det vurderast høgare utnyttingsgrad enn gitt i pkt. 2.3, t.d. leilegheitsbygg eller 4-mannsbustader.

2.12 Ved regulering og utbygging av BB(13) Strandvik skal det leggjast særleg vekt på tilpassing av bygg i terrenget, slik at ein unngår stor fjernverknad og terrassering.

- *Ved utarbeiding av reguleringsplan bør gode felles uteareal lokaliserast før bustader og vegar vert plassert. Naturleg vegetasjon, småbekkar, spesielle landskapselement*

(t.d. berg, tuer og småtoppar), akebakkar og klatretre innafor byggjeområdet bør takast vare på og nyttast som naturleikeplass.

- *Leikeareal bør leggjast til rette for leik og opphald, med t.d. sandkasse, leikeapparat, bord og benkar.*
- *Større leikeareal/områdeleikeareal bør leggjast til rette for aktivitet med ballbane/ballbinge, sitjegrupper, leikeapparat el.l. og ikkje liggje lenger unna nokon av bustadene enn 200 m.*

Fritidsbusetnad

2.13 Føremålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. PBL § 11-7 nr. 1.

2.14 Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 125 m² grunnflate. Tomtene skal ikkje vere større enn 1 dekar. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %, som inkluderer areal til parkering, terrassar, garasje og frittståande uthus/buer. Fritidsbustad skal ha maksimalt 1 etasje + hems. Maksimal gesimshøgd er 4,0 målt frå planert terreng.

2.15 Fritidsbustad skal ha form og farge som harmonerer med omgjevnadene. Nye fritidsbygg skal ikkje ha tilkomst gjennom gardstun eller over dyrka mark.

2.16 På eksisterande bebygde fritidseigedomar kan det utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett i pkt. 2.14.

- *Utbygging bør ikkje vere i konflikt med funksjonell strandsone eller hindre andre allmenne natur- og friluftsinteresser. Viktige ferdselskorridorar, badeplassar og siktliner til sjø skal ikkje byggjast ned. Det skal sikrast tilgang for allmenta.*
- *Der det er sterke allmenne interesser for friluftsliv eller nærleik til område eigna for det, bør det opparbeidast skilta gjesteparkering for minst 2 bilar.*

Sentrumsføremål

2.19 Føremålet gjeld sentrumsområde med tilhøyrande sentrumsfunksjonar som bustad, infrastruktur, forretning, kontor og kulturtilbod. Føremålet omfattar ikkje industri og lager. jf. PBL § 11-7 nr. 1.

2.20 Det kan gjevast løyve til kombinerte bygg for bustad/forretning/tenesteyting/ parkering. Publikumsretta og allment tilgjengelege funksjonar skal primært lokaliserast på gatenivå, og utformast i tråd med gjeldande krav til universell utforming. Forretningar skal ha inngang frå gatenivå.

2.21 Det skal dokumenterast tilfredsstillande forhold for varelevering og tilkomst for renovasjon.

2.22 Prinsippet om universell utforming skal leggjast til grunn ved nyoppføring og ombygging av kontor/forretning/bustad, og ved opparbeiding og opprusting av vegar. Heimel: PBL § 11-9 nr. 5.

2.23 Innafor sentrumsområde skal det sikrast felles uteopphaldsrom og leikeareal som tilfredsstiller krava i pkt. 2.7.

Tenesteyting

2.24 Føremålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 1.

2.25 BOP 1 Holdhus er sett av til utviding for parkering ved skulen.

Fritids- og turistføremål

2.26 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til fritids- og turistføremål for kommersiell drift med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg, jf. PBL § 11-7. nr. 1.

2.27 Ved utarbeiding av reguleringsplan for BFT 1 Strandvik skal det leggjast vekt på heilskapen i kulturlandskapet og omsynet til nærliggjande kulturminne. Det skal leggjast til rette for allmenn tilgang til strandsona i området.

Råstoffutvinning

2.28 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 1.

2.29 For område avsett til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak etter PBL kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området inngår i reguleringsplan.

2.30 Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar for støy, avrenning, fare, landskap og påverknad på eksisterande område.

2.31 I samband med utarbeiding av plan/søknad om tiltak skal det utarbeidast driftsplan som skildrar føresetnader og tilhøve før, under og etter driftsperioden. Det skal gå fram korleis området skal setjast i stand etter ferdig uttak. For uttak av mineralske førekomstar på totalt meir enn 10 000 m^3 og uttak av naturstein uavhengig av storleik er det krav om driftskonsesjon etter minerallova. Driftsplan skal godkjennast av direktoratet for mineralforvaltning samstundes med reguleringsplanen.

- *I område med lausmassar skal område i størst mogleg grad førast attende til opphavleg bruk etter driftsfasen.*

Næringsverksemd

2.32 Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Føremålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd. Føremålet omfattar ikkje forretningsverksemd. Jf. PBL § 11-7 nr. 1.

2.33 Næringsareal/verksemder skal plasserast og utformast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller allmenne interesser med omsyn til støy, ureining, trafikk eller andre negative konsekvensar for miljø og naboar. Tiltak skal innpassast i eksisterande struktur og underordne seg eksisterande bygg når det gjeld høgde og volum.

2.34 Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad. Buffersoner skal ligge innanfor areal som er sett av til byggjeføremål.

2.35 Det må takast omsyn til kapasitet til sprinkling ved etablering av næringsverksemd. Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn må vere etablert før næringsområda kan takast i bruk.

2.36 Ved utarbeiding av reguleringsplan for BN 1 Nore Fusa skal det takast særleg omsyn til barn og unge. Før utbygging av området skal det etablerast gang- og sykkelveg forbi området og til skulen.

2.37 For BN 2 Boge skal det utarbeidast ny reguleringsplan før nye tiltak vert tillate. Nye bygg må tilpasse seg dei bygde strukturane i området.

2.38 I BN 5 Eikelandsheiane skal utvikling skje som trinnvis utviding av eksisterande næringsområde frå vest mot aust. Utbyggingsrekkefølgje skal fastsetjast i reguleringsplan, og vegtilkomsten skal utbetrast i samsvar med gjeldande vegnormalar før nye tiltak vert tillate. Det vert ikkje tillate med detaljhandel.

Naust/andre typar bygg og anlegg

2.39 Føremålet gjeld byggjeområde sett av til naust der det kan byggjast naust med tilhøyrande veg, parkering og båtoppdrag, og område for båtopplag/vinterlagring på land, jf. PBL § 11-7. nr. 1.

2.40 Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltståande eller i rekke på inntil fire. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere maksimalt 5 meter målt frå lågaste terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Naust skal ikkje innreiast eller nyttast som hytte. Utekran og grovkjøkken til sløying av fisk, spyling av båt og liknande er lov.

2.41 Naust skal ha tradisjonell utforming når det gjeld materialbruk, farge og form.

2.42 Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsinteressene og landskapet. Eksisterande badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda.

2.43 Det skal vera fri ferdsel mellom og føre nausta/naustrekkene, og minimum 2 meter passasje mellom nausta/naustrekkene. Det må i størst mogeleg grad leggjast til rette for fellesløysingar som kjem ålmenta til gode.

2.44 BA 1 Holmefjord skal nyttast til vinterlagring for båt.

2.45 I BA 2 Holmefjord kan det oppførast inntil 2 nye naust. Plassering og utforming må ta omsyn til det samla sjøbruksmiljøet. Eksisterande bygg skal ivaretakast.

2.46 BA 6 skal søkje å løyse tilkomst via eksisterande avkøyrsle frå fylkesvegen.

2.47 Ved etablering av naust i BA 8 Sundfjord skal det takast særleg omsyn til badevika, og biologisk mangfald i området må kartleggjast.

2.48 BA 9 Austefjord er sett av til etablering av eitt større fellesnaust for fritidsbustader i BF 8. Utnyttingsgrad og byggehøgde skal fastsetjast i reguleringsplan.

2.49 BA10 Haganeset er sett av til etablering av fellesnaust. Utnyttingsgrad og byggehøgde skal fastsetjast i reguleringsplan.

2.50 Ved etablering av tiltak innafor området NA18 Skote skal heilskapen i det eksisterande naustmiljøet særskilt ivaretakast.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Føremålet gjeld hovudinfrastruktur som vegar, sykkelvegar, hamn og trasear for teknisk infrastruktur, jf. PBL § 11-7 nr. 2.

3.2 Mindre justeringar av vegtrasé, siktutbetring, opparbeiding av møteplassar, sikringstiltak og liknande innafor eigedomsgrensa til vegarealet kan gjerast utan reguleringsplan.

3.3 Krav til sikt og utforming av avkøyrsler skal oppfyllast i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar.

4. GRØNSTRUKTUR

4.1 Føremålet omfattar friområde, park, naturområde og turdrag i/nær tettstad og bygdesentrum, jf. PBL § 11-7 nr. 3.

4.2 Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphald, under dette merking av løyper, etablering av sti, klopper, rastebord, gapahuk og liknande kan tillatast. Tiltak ut over dette skal vere avklart i reguleringsplan.

- *Områda kan opparbeidast og leggjast til rette for allmenn bruk og ferdsel, så langt som råd med universell utforming.*

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

Landbruks-, natur- og friluftsområde

5.1 Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Heimel: PBL § 11-7 nr. 5 bokstav a.

5.2 Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i heilskapen i kulturlandskapet, under dette innordne seg eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av ekstra bustad knytt til landbruket skal berre gjevast for

jordbrukseiningar i drift og når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustad nr. 2 skal normalt plasserast i tilknyting til det eksisterande gardstunet/driftssenteret. I kulturlandskap prega av tradisjonell byggeskikk og eit aktivt jordbruk skal ein så langt råd freiste å finne gode heilskaplege løysingar som tek omsyn til kulturverdiane i landskapet.

5.3 Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag. Ved plassering og utforming av tiltak skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap/terreng og andre allmenne interesser jf. PBL §1-8. Det er tillate med etablering og vedlikehald av navigasjons-innretningar.

5.4 Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv.

5.5 Andre tiltak etter PBL § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina. Dette er likevel ikkje til hinder for innløysing av bygd festetomt etter tomtefestelova.

5.6 Der det frå før finst godkjent avkøyrsle og vegtilkomst til friluftsområde kan det gjennom søknad gjevast løyve til inntil 4 p-plassar for friluftsbruk utan reguleringsplan, dersom det ikkje er i konflikt med dyrka mark, landskap, terreng, natur- og kulturmiljø og eksisterande bustader og fritidsbustader.

- *Kommunen kan stille krav til opparbeiding og utbetring av allmenn tilkomst til sjø der dette manglar, ved all bygging i og nær strandsona.*
- *Tilrettelegging for allmenta skal så langt som råd ha universell utforming.*

Spreidd bustadbygging

5.7 Føremålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).

5.8 Område for spreidd bustadbygging kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som er nemnd under og påført plankartet.

Område	Tal på bustadeiningar
LSB Strandvik	4
LSB Engevik	2
LSB Bergegrend a	3
LSB Baldersheim	3
LSB Vinnes s	5
LSB Vinnes n	0
LSB Solvang	3
LSB Holmefjord	0
LSB Eide	3
LSB Bergegrend v	5

LSB Nordtveit	2
LSB Holmefjord	3
LSB Lygre	3
LSB Kalven	3
LSB Holdhus	3
LSB Sundfjord	2
LSB Bogøy	10
LSB Berge	2
LSB Tombre	1
LSB Nordtveit s	3

5.9 I område sett av til spreidd bustadbygging er det ikkje reguleringskrav dersom ikkje anna er sagt for det einskilde området. Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i området kan godkjennast. Planen skal syne tomtedeling, plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysing, materialbruk, høgder på terreng og bygg, vegetasjonskart/grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform, og tilpassing til terreng og omgjevnad.

5.10 Nye bustader skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite, og skal ikkje ha tilkomst gjennom gardstun eller over dyrka mark. Ved frådeling av bustadtomt skal det vere minst 20 meter mellom dyrka mark og tomtegrense. Avstand frå ny tomt eller nytt hus til eksisterande driftsbygning i tradisjonell drift (dyrehald) må vere minst 100 meter, og bygging må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast så langt som mogleg. Nye tilkomstvegar skal utformast og plasserast slik at det vert lagt til rette for felles bruk for eksisterande og framtidig busetnad i området. Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Vegframføring for tomter som er etablert før vedtak av denne planen, skal berre i unntakstilfelle kunne leggjast på dyrka eller dyrkbar mark.

5.11 Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m² bruksareal (BRA) kan tillatast. Seksjonering er ikkje tillate. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 35 %, medrekna parkeringskrav. Samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m^2 BRA. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittståande garasje.

5.12 På eksisterande bustadeigedomar kan det gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2 bokstav a når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett i 5.11.

5.13 Der det vert grupper på 3 eller fleire hus skal det setjast av og opparbeidast areal for fellesaktivitetar og leik.

5.14 Avlaup må leiast til felles/offentleg avlaupsanlegg med godkjent utslepp til sjø eller spreiing i grunn der tilhøva ligg til rette for det. I områda Lygrepollen, Tveitasundet/ Kollesundet vert det sett krav om reinseanlegg.

5.15 For LSB Tombre er byggjegrense mot vassdrag 25 m.

5.16 For LSB (10) Bogøy skal det takast særskilt omsyn til områder med rik sumpskog.

- *Nye tiltak bør ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNF-område, under dette funksjonell strandsone, og bør ikkje stengje for vidare mogleg utbygging i området. Tomteareal bør ikkje overskride 2,5 daa.*

Spreidd fritidsbusetnad

5.16 Føremålet gjeld spreidd fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. Heimel: § 11-7 nr. 5 punkt b).

5.17 Område for spreidd fritidsbusetnad kan i planperioden byggjast ut med det tal fritidsbustader som er nemnd under og påført plankartet.

Område	Tal på fritidsbustader
LSF Skjørsand	7
LSF Skogseid	3
LSF Abotnes	0
LSF Strandvik	4

5.18 Nye fritidsbustader skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite, og skal ikkje ha tilkomst gjennom gardstun eller over dyrka mark. Ved frådeling av tomt skal det vere minst 10 meter mellom dyrka mark og tomtegrense.

5.19 Ved utbygging av 4 eller fleire fritidsbustader samla i gruppe, der avstand mellom bygningane er mindre enn 100 meter, skal detaljreguleringsplan vere godkjent før det vert gjeve løyve til å dela frå.

5.20 Fritidsbustader skal ha ein maksimal storleik på 125 m² grunnflate. Tomtene skal ikkje vere større enn 1 dekar. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %, som inkluderer areal til parkering, terrassar, garasje og frittståande uthus/buer. Fritidsbustad skal ha maksimalt 1 etasje + hems. Maksimal gesimshøgd er 4,0 målt frå planert terreng.

5.21 På eksisterande bebygde fritidseigedomar kan det utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter PBL § 20-2 bokstav a, når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett over.

- *Nye tiltak skal ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNF-område, under dette funksjonell strandsone.*

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde (V)

6.1 Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle, farlei og fiske, jf. PBL § 11-7 nr 6. Føremålet omfattar òg skjelsanduttak og navigasjonsinnretningar. Tiltak i strandsona på sjø og land skal ikkje hindre allment tilgjenge og utøving av friluftsliv

	fram til og langs sjøen. Det er tillate med etablering og vedlikehald av navigasjonsinnretningar.
6.2	Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum- og telenett. Det er tillate.

- *Dersom kommunen vert kontakta om nye lokalitetar til akvakultur utanfor avsette akvakulturområde skal desse fremjast som politisk sak for ei prinsippavklaring. Vilkår for handsaming av slike saker er at den er fremja med bakgrunn i større teknologiske nyvinningar eller område for nye artar. Prinsippavklaringa skal gi ei grundig skildring av tiltaket og konsekvensar for miljø og samfunn, for slik å kunne ta stilling til oppstart av detaljplan. Plan- og arealavklaring skal skje gjennom detaljreguleringsplan.*

Ankringsområde (VAN)

6.3	Føremålet omfattar ankringsområde. Tiltak må ikkje være til hinder for Forsvarets skyte- og øvingsaktivitet. Jf. pkt. 7.4. Tiltak og aktivitet i områda som kan vere til hinder for ferdsel og farlei er ikkje tillate

Hamneområde i sjø (VHS)

6.4	Tiltak og aktivitet som kan vere til hinder for ferdsel og farlei er ikkje tillate.

Småbåthamn (VS)

6.5	Føremålet er småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
6.6	I område sett av til småbåthamn skal tiltak som krev søknad og løyve etter PBL §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate, med mindre anna går fram av desse føresegnene. Reguleringsplanen skal i tillegg til areal på sjø løyse nødvendig landareal til vegtilkomst, parkering og eventuelle felles tenester. Reguleringsplan skal vise tal på båtplassar, opplagsplass på land, tilkomst frå offentleg veg, byggplassering, parkeringsplassar og ankerfeste.
6.7	Det kan gjevast løyve til uteliggjar/anlegg i sjø for samla inntil 10 småbåtplassar utan reguleringsplan dersom tiltaket ikkje utløyser behov for ny køyretilkomst, parkering eller fellesnaust.
6.8	VS 8 ved Nystølvågen er sett av til småbåthamn. Det skal ikkje setjast i gang tiltak i området før det er utarbeidd reguleringsplan der omsyn til badevik og biologisk mangfald i området er særlig vurdert.

Fiske - Gyteområde (GY)

6.9 Føremålet er gyteområde. Tiltak som kan hindre gytesuksess, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av felta. Før det vert gjeve løyve til tiltak på eller i nærleiken av felta, skal Fiskeridirektoratet region vest få høve til å uttale seg. Heimel PBL § 11-7 nr 6.

Fiske - Kaste- og låssettingsplass (KL)

6.10 Føremålet er kaste- og låssettingsplass. Fiskeinteresser skal prioriterast framfor andre interesser. Tiltak som kan hindre fisket, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Søknadar om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av kaste- og låssettingsplass skal leggjast fram for Fiskeridirektoratet før vedtak.

Det er forbode å hauste nærare enn 100 meter og å ferdast nærare enn 20 meter frå slepekast eller steng som er fortøydde til land eller oppankra på anna vis, jf. §27 i Havressurslova.

Akvakultur (VA)

6.11 Føremålet er akvakulturområde i sjø inkludert vassøyle og sjøbotn.

Innanfor føremålet kan det leggjast ut akvakulturanlegg. Heile anlegget inkludert fortøyingsramme med merdar, fôrflåtar og andre tiltak/anlegg skal liggje innanfor føremålet. Det er tillate med fortøyingar innanfor området.

For å sikre ferdsel mellom kystlinja og akvakulturanlegg, skal som hovudregel oppdrettsanlegget på sjøoverflata ligge minimum 100 meter frå kystlinja, unntak må grunngjevast. Fortøyingar kan plasserast nærare land, men skal ikkje hindre ferdsel eller fiske.

Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda.

6.12 Det er sett maksimal utnyttingsgrad (BYA%) for VA-områda, der utnyttingsgraden vert rekna ut frå tiltak på sjøoverflata knytt til forflåte, fortøyingsramme inkl. merdane. Heimel § 11-9 nr. 5.

VA_1	Matland	70% av 78 daa
VA_2	Altaneset	50% av 187 daa
VA_3	Oterstegdalen	20% av 524 daa
VA_4	Djupedalen	20% av 153 daa
VA_5	Gjerdesfluvika	25% av 308 daa
VA_6	Fusavika	30% av 435 daa
VA_7	Skåtholmen	45% av 273 daa
VA_8	Håvikneset	30% av 327 daa
VA_9	Mjånes	50% av 207 daa
VA_10	Skrubbo	35% av 336 daa

VA_11	Lyngsnes	45% av 348 daa
VA_12	Skiftesneset nord	25% av 516 daa
VA_13	Nystølvågen	20% av 184 daa

- *Farge- og materialbruk på fôrflåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare.*

- *Kommunen kan etter vurdering krevje reguleringsplan, om tiltaket av art eller omfang krev nærmare planavklaring.*

- *Dersom kommunen sin handsaming av søknad om akvakulturverksemd syner negative verknad for samfunn-, natur- og miljøforhold for områda i kring lokaliteten skal det i uttalen peikast på desse forholda og vise til avbøtande tiltak. Rutinar for sakshandsaming i kommunen er skildra i planomtalen.*

Friluftsområde (VFR)

6.13 Innanfor 100-metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområde som er opne for ålmenta, tillate med miljøvennlege anlegg og innretningar for bading, opphald, tilkomst, bruk og drift, under her toalettanlegg og føremålstenlege mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet, jf. PBL § 11-1.

Kombinert arealføremål VKA1-2

6.14 VKA1. Føremålet er småbåthamn/kast- og låssetting /Fiskerihamn. Føremåla er likeverdige.

6.15 VKA2. Føremålet er småbåthamn/Fiskerihamn. Føremåla er likeverdige.

Kombinert arealføremål VKA 3-7: Akvakultur – Fiske eller ferdsel

6.16 Føremålet VKA3 kombinerer akvakultur/ferdsel, VKA 4 kombinerer akvakultur/fiske, VKA5 kombinerer akvakultur/ferdsel, VKA6 kombinerer akvakultur/fiske og VKA7 kombinerer akvakultur/ferdsel.

Akvakultur skal prioriterast framfor andre interesser dersom søknad viser akseptable verknadar for samfunns-, natur- og miljøforhold. Eventuell ny akvakulturlokalitet innanfor VA3 må ikkje komme i konflikt med farleia «2214-Samnangerfjorden». Fram til at området vert teke i bruk til akvakultur skal arealet prioriterast til fiske/ferdsel.

Det er tillate å etablere landstraum ut til areala og tiltak for å sikre tilkomst frå anlegget til landsida.

- *Farge- og materialbruk på fôrflåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare.*

- *Kommunen kan etter vurdering krevje reguleringsplan, om tiltaket av art eller omfang som krev nærmare planavklaring.*

- *Dersom kommunen sin handsaming av søknad om akvakulturverksemd syner negative verknad for samfunn-, natur- og miljøforhold for områda i kring lokaliteten skal det i uttalen peikast på desse forholda og vise til avbøtande tiltak. Rutinar for sakshandsaming i kommunen er skildra i planomtalen.*

7. FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONENE

Faresone

7.1 Sikringssone H190_1-7, anna sikringssone, markerer område der det, uavhengig av arealføremål, er tillate å etablere fortøying og ankringsområde for akvakulturanlegg. Det skal søkast til konsesjonsmynde om etablering og endring av fortøying og ankerfeste. Fortøyingslinjer må liggje djupare enn 20 meter om dei går inn i kvit sektor.

Fortøyingar kan plasserast nære land, men skal ikkje hindre ferdsel eller fiske mellom kystlinja og akvakulturanlegget. Etablering av fortøyingsline og ankerfeste skal ikkje vera til hinder for tilkomst til låssettingsplassar, friluftsområde/badeplassar, småbåthamner eller fiskeplassar med aktive reiskap. Tiltaka skal ikkje vera i konflikt med automatisk freda kulturminne, ankringsområde, korallrev/korallar, eller naturreservat.

Søknadar om nye/endra fortøyingslinjer og ankerfeste skal belyse verknadar for ferdsel, fiskeplassar, gytefelt/gyteområde, oppvekstområde/ beiteområde, biologisk mangfald, forsvarsinteresser, kulturmiljø (H570) og kulturminne m.fl..

7.2 Faresone høgspenningsanlegg H370 markerar faresone langs høgspentleidningar. Innanfor sona må tiltak etablerast med avstandar til kraftline/trafo slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynslova.

7.3 Faresone skred H310 markerar område som kan vere utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter PBL §§ 20 -1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m og 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei fagkyndig vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatte både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

Ved søknad om akvakultur skal det liggje føre ei fagleg vurdering av skredfare for områda som ligg innanfor denne sona.

7.4 Faresone, militær verksemd (H380). Sona markerer område for skyte- og øvingsfelt for forsvaret. Innanfor sona er det ikkje tillate med nye faste anlegg eller installasjonar. Unntak: Etablering av nye fortøyingslinje/ankerfeste knytt til akvakultur-anlegg innanfor H190_5 og 6 som overlappar med H380 skal avklarast med Forsvaret i søknadsfasen.

Sikringssone for drikkevatn

7.5 Nedslagsfelt for drikkevatn H110 omfattar drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt med vedtekne klausular for bruk. Innanfor omsynssona vert ikkje tiltak, jf. PBL § 1-6, energilova, vassdragsreguleringslova og vassressurslova, som kan

verke negativt inn på vasskvaliteten eller føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate. Avlaup med spreiing i grunn kan ikkje tillatast. Heimel PBL §11-8 tredje ledd bokstav a.

7.6 Lagring eller deponering av gjenstandar, avfall eller massar kan ikkje tillatast. Lagring eller bruk av helse- og miljøfarlege stoff, som t.d. oljeprodukt, kan ikkje tillatast. Allmenn ferdsle må avgrensast og organiserte friluftsliv- og jaktaktivitetar kan ikkje tillatast. Det må ikkje leggjast til rette for dette ved t.d. sti- og turvegbygging.

7.7 Etablering av aktivitetar som forringar utnytting av vasskjelda til drikkevatn vil vere i strid med planen. Dette gjeld for områda kring Skåtavatnet, område ved vassinntak på Helland, Laugarvatnet og Vetlavatnet.

7.8 I området ved Skjelbreidvatnet er det etablert konferansesenter med ulike aktivitetar og tilbod. Mindre tiltak kan tillatast innafor nedslagsfeltet i samband med dette.

7.9 I nedslagsfeltet til Sævareidvassdraget skal det utarbeidast lokale føresegner for avlaupsanlegg før vidare utbygging kan skje.

7.10 Tiltak jf. PBL § 1-6, i områda på begge sider av omsynssona og oppstraums vassinntaka, må vurderast nærare med tanke på påverknad av drikkevasskjelda. Eventuelle tiltak som er ledd i å sikre drikkevasskjelda kan tillatast.

Bandleggingssone

7.11 Omsynssonene markerer område som er bandlagde etter anna lovverk, herunder kulturminnelova og kyrkjelova, naturmangfaldslova. Desse er markert på plankart med omsynssone H720, og H740.

7.12 For område som er verna i medhald av naturvernlova H720, gjeld dei spesielle verneføresegnene i medhald av lov. Dette gjeld Yddal barskogområde, Geitaknottane naturreservat (stor salamander og kongsbregne), Vinnesleiro (våtmarksområde og sjøfuglreservat), Gåseskjær og Steglholmen (sjøfuglreservat).

7.13 Bandleggingssone for planlegging (H710). Sona er vist på to område, Sævareid og Samnøy der det er under arbeid reguleringsplanar.

7.14 Bandleggingssone etter lov om kulturminne (H730). Sona er vist på to område, Sundvor og Mjånestangen.

- *Det er generelt forbod mot å fjerne kantvegetasjon frå bekkar og vassdrag utan løyve frå fylkesmannen jf. Vassressurslova §11.*
- *Det må takast særskilt omsyn ved inngrep i område med rik sumpskog og hole eiker.*
- *Omsynssone D – H730 er automatisk freda kulturminne og jf.kulturminnelova § 3 kan det ikkje utan at det er lovleg etter § 8 setjast i gang tiltak som er eigna til å skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekka til eller på anna vis utilbørleg skjemma kulturminnet.*
- *Omsynssone C – H570 tiltak som skal sendast til kulturminnevernet for vurdering og fråsegn.*

Sone for vidareføring av reguleringsplan

7.15	Omsynsonene omfattar område der eksisterande reguleringsplan framleis skal gjelde. Heimel PBL § 11-8.
7.16	Innan eldre reguleringsplanar som vert ført vidare og område er fullt utbygd, skal ikkje nye bygningar eller tilbygg m.m. tillatast nærare sjøen enn eksisterande bygg.
7.17	Ved søknad om tiltak i alle eldre reguleringsplanar, skal det vurderast om reguleringsplanen må oppdaterast etter gjeldande lovverk, nasjonale og regionale føringar.

Sone med angitte særlege omsyn

- *Omsyn landbruk H510: Omsynssonene omfattar område som er vurdert som kjerneområde landbruk. I desse områda skal landbruksverksemd og kulturlandskap prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og oppstykking av jord og/ eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Landbruksinteressene skal vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sona vert det ikkje tillate tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket.*

- *Omsyn friluftsliv H530: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv, herunder registrerte badeplassar. I desse områda skal landskaps- og friluftsinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.*

- Bevaring naturmiljø H560: Omsynssona rundt vassdraga Hopselva, Femangerelva og Fossåa skal ivareta førekomstar av den rødlista elvemuslingen og sikre at vasskvaliteten ikkje vert endra negativt. Ved tiltak innafor omsynssona skal ein vurdere kva konsekvensar aktuell arealbruk kan ha for førekomstane og for vassdraga som heilskap. Det skal leggjast vekt på førebyggjande tiltak. Det ikkje er lov med tiltak eller aktivitetar som kan ha negativ verknad på førekomstar av elvemusling.

- *Bevaring naturmiljø H560: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for naturmiljø og biologisk mangfald. I desse områda skal langsiktig vern av det biologiske mangfaldet prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sonene skal det som hovudregel ikkje gjerast inngrep. Dersom inngrep likevel vert vurdert, må det gjerast greie for konsekvensane av tiltaket og framlegg til evt. avbøtande tiltak.*

- *Bevaring kulturmiljø H570: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturminne, kulturmiljø eller kulturlandskap. I desse områda skal kulturminneverdiane vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Føreslåtte tiltak bør fremje vern av kulturminne eller kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliserast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi.*

Strandvikvegen 78

AVSTAND TIL SJØ

108 m



VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Joker Strandvik	5 min
Spar Fusa	8 min

AVSTAND TIL BYER

Bergen	1 t 27 min

AKTIVITETER

Vinnes	13 min
Strandvik skule	6 min
Fusa skoleanlegg	8 min
Framo aktiv - gymsal	9 min
Opsalmarka - ballbinge	10 min
Framo Aktiv	9 min
Energi Treningssenter Os	1 t 7 min
Bjørnefjorden Golfklubb	1 t 6 min

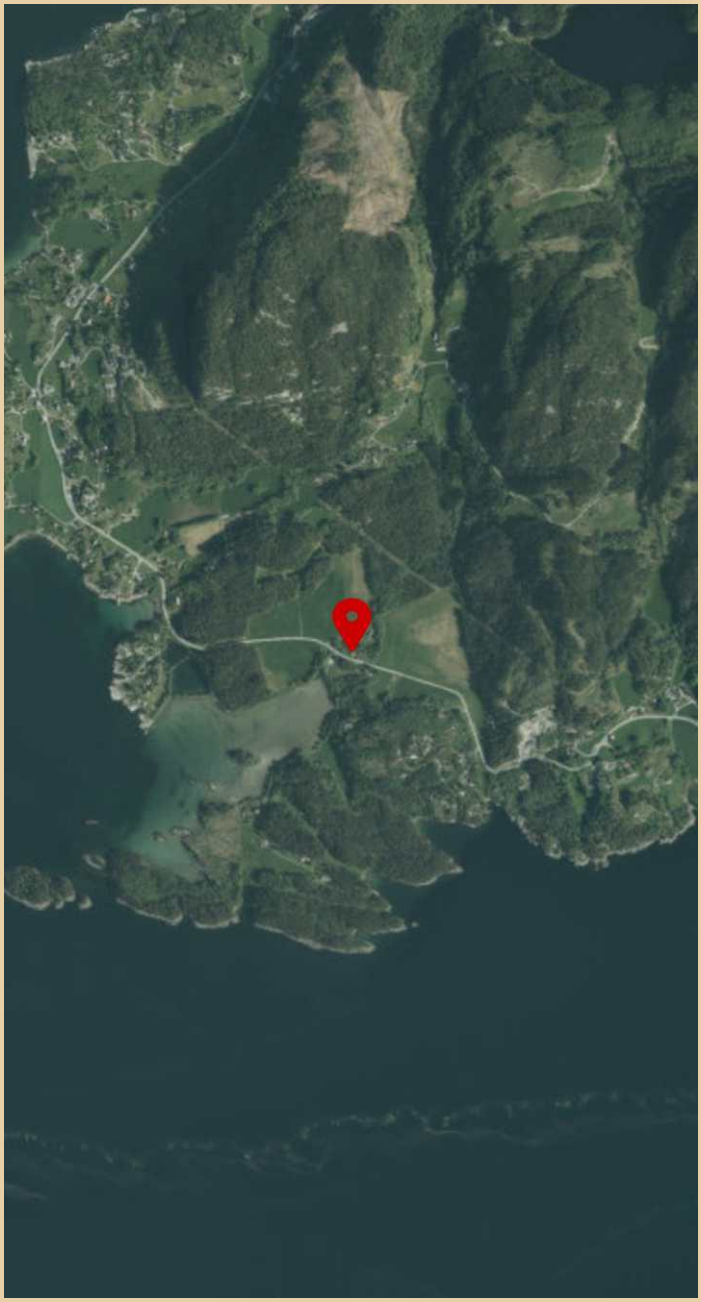
SPORT

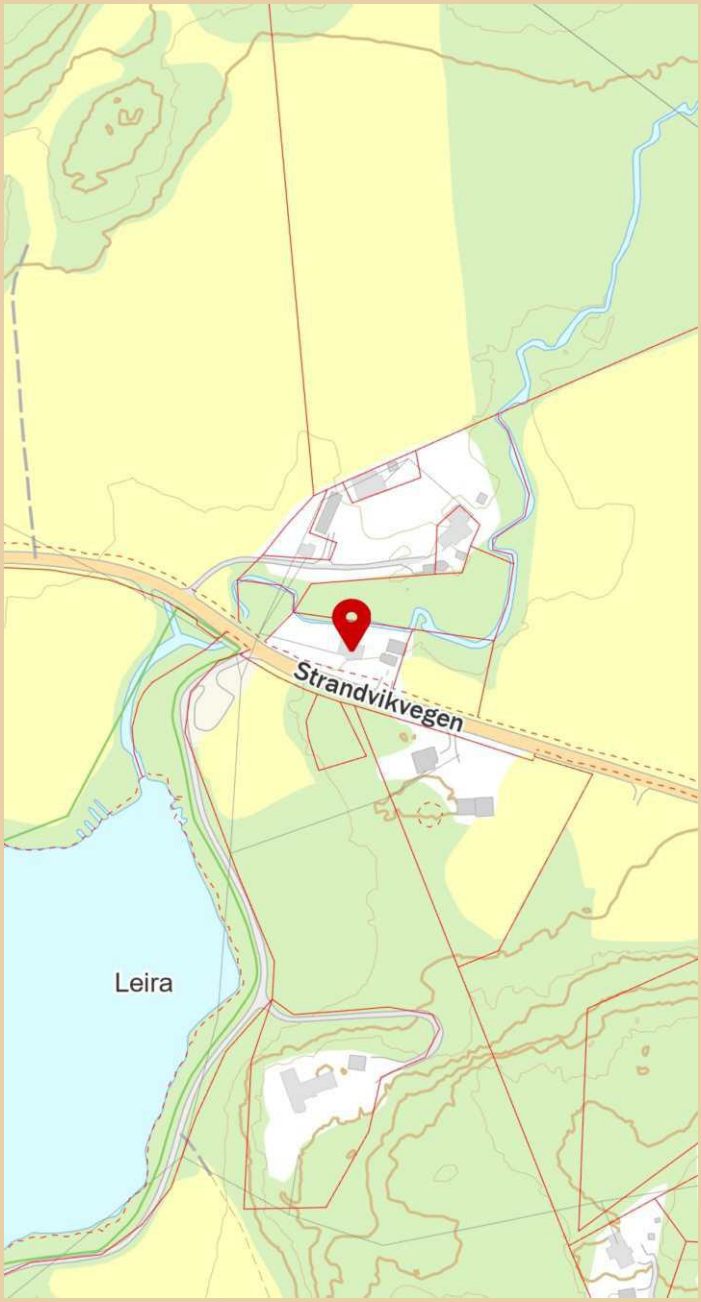
Vinnes	13 min
Strandvik skule	6 min
Framo Aktiv	9 min
Energi Treningssenter Os	1 t 7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Leiro Linje 743	1 min 0.1 km
Hyttehaugen Linje 743	6 min 0.5 km
Bergen Flesland	1 t 28 min

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





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strandvikvegen 78, 5641 Fusa
Gnr. 178, Bnr. 35, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:
106260108

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikøyr & Brandt

Saksbehandler: Arild Vikøyr

Telefon / Mobil: 56 30 32 30 / 928 06 343

E-post: arild.vikoyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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