PRIVATMEGLEREN
SYD

STØLANE 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

E-takst

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Gammel grunnbok og tinglyste avtaler

Kart

Planinformasjon

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Stølane 11, 5640 EIKELANDSOSEN

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 125, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 13.12.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20209-3136 **Referansenummer:** QW4459

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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.

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

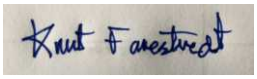
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 2 plan + kjeller. Bygget i 1933.

1. etasje inneholder: Entre, gang/trapp, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom, kott under trapp og vaskerom.
Utgang til terrassedekke/hage fra stue.

2. etasje inneholder: Trapp/gang, bad, soverom, bod og gjesterom (adkomst via annet soverom).

Boligen har eldre standard, oppgraderinger og vedlikehold påregnes.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende naust med loft.
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomten er opparbeidet med plen, gruset parti, terrassedekke og diverse prydbusker/beplantning.

Landlig beliggenhet mellom Venjaneset og Eikelandsosen.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

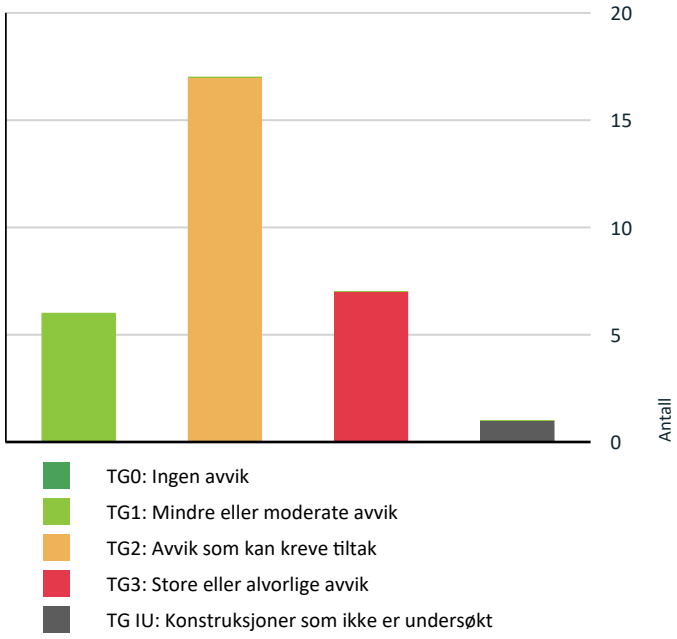
Lovlighet Gå til side

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Norsk takst

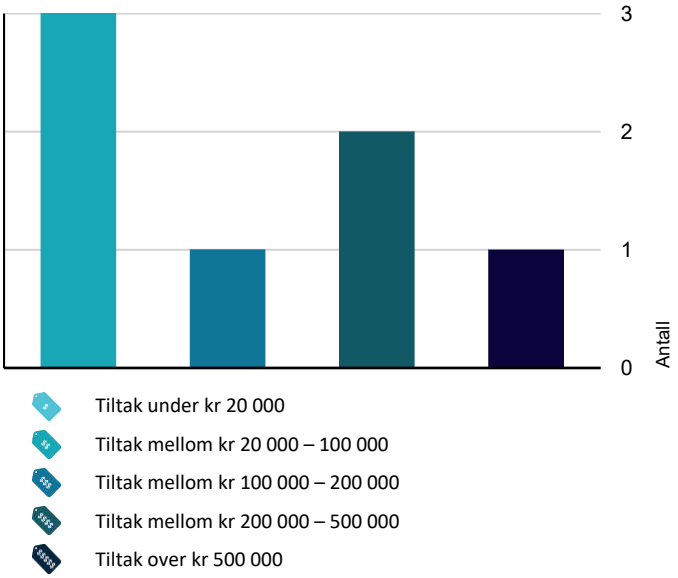
Sammendrag av boligens tilstand

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

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer med behov for tiltak	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon kjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Skorstein over yttertak	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med skifer.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Noen skifer er dels erstattet med blybeslag. Sig i enkelte partier, trolig som følge av stedvis dårlige lekter.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedringer kan påregnes. Dårlige lekter/skifer bør utbedres eller skiftes ved behov.

TG 2 Skorstein over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Murt/pusset tegl pipe over yttertak, kun besiktiget fra gateplan.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).
Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Pipen har overflateslitasje.
- Eldre plakklodd/bly.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Vedlikehold av pipe påregnes.
- Plakklodd bør skiftes.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Slitasje på renner og nedløp.
• Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det anbefales å montere snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr).

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med liggende enkelfalset trekledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Enkelte kledningsbord har råteskader.
• Variabel kvalitet/slitasje på kledning.

Vedr. kledning.
Eldre kledning kan generelt ha begrenset resterende levetid selv om den tilsynelatende ser bra ut, og erfaringsmessig må man påregne punktutskifting av ett og annet bord med visse mellomrom/tidsintervaller. Det kan være store variasjoner på hvor lenge kledning varer, ut fra forhold som kvalitet på trevirke, hvor ofte det har blitt utført vedlikehold, vind/vær retninger mm.

Ved kontroll av utvendig kledning gjøres det oppmerksom på at det er visuell besiktelse, og stikkprøver der man har mulig adkomst uten bruk av stige/stillas. Følgelig er satt tilstandsgrad på eldre kledning med forbehold vedr. overnevnte.

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

• Det påregnes punktutskifting på kledningsbord med råte.
• Ellers utfra kledningens alder og variable kvalitet må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blindloft med lukeadkomst. Kott bak knevegg.
Konstruksjon av tresperrer og sutakbord.

Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Dårlig lufting i kott bak knevegg.
• Relativt mye mit registrert.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

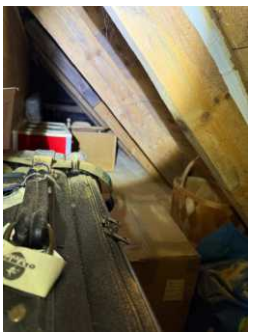
• Kontroll av mit anbefales for å kunne vurdere omfang og evt. behandling (bør utføres av egnet spesialfirma).

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmer, samt noen koblet enkelglass vinduer (2 stk. små vinduer på toalettrom og vaskerom i 1. etasje).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Noen funkjsonstrege vinduer.
• Antydning til råte i noen klemlister.
• Eldre vinduer med slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Funkjsonstrege vinduer bør smøres og justeres.
• Klemlister bør kontrolleres og skiftes ved behov for å hindre videre råteskade.
• Vedlikehold påregnes, utskifting nærmer seg uten at det kan angis eksakt tid/år.

TG 3 Vinduer med behov for tiltak

Enkelglass vinduer i kjeller, samt noen isolerglass i trekarmer i 1 + 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

• Flere punkterte vinduer.
• Eldre vinduer i dårlig forfatning med råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Vinduer er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 1 Vindu nyere

1 stk. isolerglass vindu på bad 2. etasje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 3 Ytterdører

Ytterdør kjeller: Malt fylling dørblad med felt av enkelglass.
Terrassedør 1. etasje: 2-fløyet panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

• Råte i nedre del av terrassedør.
• Ytterdør er i dårlig forfatning med råteskade.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdør 1. etasje

Ytterdør 1. etasje: Beiset tredør med koblet enkelglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre dør med slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold påregnes, utskifting nærmer seg uten at det kan angis eksakt tid/år.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje.
Gulv: Linoleum belegg.
Vegger: Ubehandlet tømmervegg, ubehandlet panel, malte tømmervegger og malte plater.
Himling: Panel, malt panel.

2. etasje.
Gulv: Linoleum belegg, malt tregulv.
Vegger: Malt platekledning, malte overflater, panel.
Himling: Malt platekledning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre overflater med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold og oppgradering av overflater bør påregnes.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel kjeller standard.
Gulv: Betong gulv.
Vegger: Murvegger.
Himling: Panel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Hulltaking er ikke foretatt, da det er åpne murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

• Fuktinntrengsel i del av mur og gulv.
• Mit i trekonstruksjoner registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

• Behandling av mit bør vurderes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller med luke som er spikret fast og ikke tilgjengelig for kontroll.
Det er registrert fuktinntrengning i kjelleretasje (vegg i vegg med blindkjeller). Risiko for fuktskader/mugg vurderes som høy.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Krypkjeller med luke som er spikret fast og ikke tilgjengelig for kontroll.
• Det er registrert fuktinntrengning i kjelleretasje (drenering), og det antas at forholdet er tilsvarende i blindkjeller. Risiko for fuktskader/mugg vurderes som høy.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Adkomst må etableres og konstruksjonen undersøkes. Eventuelle fukt- og råteskader må utbedres basert på funn.
Merk del av kostnad her er lagt under kostnader på drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom (tidligere bad).
Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger og malt platekledning i tak. Lufteventil.
Innredet med røropplegg/sluk for vaskemaskin, servant og vegghengt stråleovn.

Avvik:
• Slitasje på tapet.
• Eldre overflater.
• Belegg er ikke klemt i sluk.
• Vannrør og avløpsrør føres gjennom gulv.
• Gulvbelegg ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 25 mm over sluk som krav tilsier.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone går mot yttervegg og mot heltrevegg.
Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator, men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i tak. Varmekabler i gulv. Elektrisk avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, innfliset badekar, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt panel innvendig tak.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Bom i 1 stk. gulvflis.
• Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Våtrommet fungerer med beskrevne avvik, men det anbefales å øke høyden på membran mot terskel slik at rommet tilfredsstiller dagens krav.
• Flis med bom bør utbedres.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, innfliset badekar, dusjkabinett, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det mangler drenshull under toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har eventuelt safetybag (lekkasjesikring)
eller tilsvarende bør det vurderes tiltak som bore hull i flis under toalett (bør utføres av rørlegger, og det må kontrolleres at man ikke punkterer evt membran før til-tak igangsettes).

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

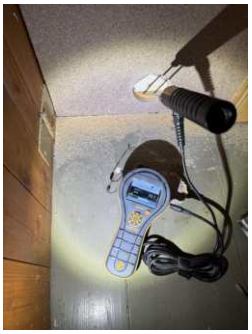
TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekkventil.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kott/bod. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.
Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre enkel innredning med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak, men tidspunkt for utbedring eller utskifting nærmer seg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Heltre gulv, tapet på vegger.
Innredet med toalett.

Åpen løsning mot vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Kun naturlig ventilasjon på vaskerom (åpen løsning).

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.
Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system for bad 2 etg, med åpen fordeler/stamme i kjeller. Stoppekran er plassert i kjeller.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Åpent system for rør i rør system til bad (dvs ikke komplett "rør i rør" system).

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Rør i rør-sentral bør monteres i skap eller dekkes til med egnet løsning.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Avløpsrør og sluk av støpejern. Plast sluk på bad 2. etasje.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger 1. etasje, samt ventilasjon via ventiler i vinduer 2. etasje.

TG 3 Ventilasjon kjeller

Ingen ventilasjon i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.
- Det må etableres ventilasjon (eks. ventiler i vinduer eller yttervegger).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmtvannstank

200 L varmtvannstank er plassert i kjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Det er gjort utskiftninger/endringer på det elektriske anlegget i flere omganger, siste gang i forbindelse med nytt bad i 2.etg. i 2008.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ja, jeg har skriftlig fra Sperrevik Elektro AS som utførte det elektriske anlegget og skiftet ut sikringsskapet i 2008: "Samsvarserklæring er plassert i sikringsskap". Det foreligger også samsvarserklæring fra 2025 fra Fusa Elektro.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Hull i sikringsskap.

Hull i sikringsskap må tettes før salg.
Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll og tetting av hull i sikringsskap før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Antatt ingen dreneringsmasser.
- Fuktinntrengsel i kjeller etasje.

Konsekvens/tiltak
- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i gråstein, delvis slammet utvendig og delvis påstøpt.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Riss i grunnmur.
- Eldre grunnmur med noe overflate slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Riss i grunnmuren bør tettes/flikkes.
• Behov for noe vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur ved parti under terrassedekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det bør etableres bedre fall fra grunnmur for å sikre avrenning og redusere fuktrisiko.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
1959

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier

Standard
Naust (69 m²) med loft (40 m²).

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

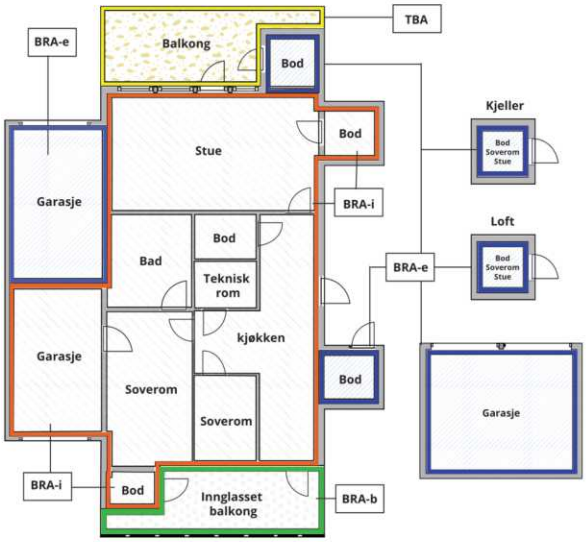
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		24		24	
1. etasje	62			62	
2. etasje	51			51	
SUM	**113**	**24**			
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Enkel kjeller	
1. etasje	Entré, gang/trapp, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom, vaskerom, kott under trapp (ikke målbart), utgang til terrassedekke/hage fra stue		
2. etasje	Trapp/gang, bad, soverom, bod, gjesterom		

Kommentar

Arealer pr rom:

Kjeller.
- Enkel kjeller på 24,00 m²

1. etasje.
- Entre 3,20 m²
- Gang/trapp 6,30 m²
- Kjøkken 8,50 m²
- Spisestue 19,20 m²
- Stue 18,70 m²
- Toalettrom 1,30 m²
- Vaskerom 2,50 m²
- Kott under trapp 0,00 m²

2. etasje.
- Trapp/gang 5,80 m²
- Bad 7,20 m²
- Soverom 20,60 m²
- Bod 7,60 m²
- Gjesterom 9,00 m² (*)

(*) Gjesterom har kun adkomst via soverom.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
- Kjeller har en takhøyde på ca. 210 cm og 2. etasje har en takhøyde på ca. 234 cm. Dagens krav til takhøyde for varig oppholdsrom er 240 cm.
- 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.
- Trapp tilfredsstiller ikke dagens krav iht. rekkverk/håndløpere (mangler håndlist og rekkverk er under 90 cm). Trapper er ikke et kontrollpunkt i forskriften og ikke tilstandsvurdert, det opplyses kun om evt. avvik opp mot dagens krav som kan ha betydning for sikkerhet ved bruk.
- Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen ikke vil innfri.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		69		69	
Loft		40		40	
SUM		**109**			
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Naust	
Loft		Loft	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	105	32
Naust	0	109

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.12.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Lillian Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	125	5		0	1709.6 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Stølane 11

Hjemmelshaver
Berge Lillian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet på Stølane, mellom Venjaneset og Eikelandsosen i Bjørnafjorden.
Det er kort avstand til Fjord'n Senter med et variert tilbud av butikker, apotek, Vinmonopolet og kafé.
Området har også nærhet til badeviker og båthavn.
Nærområdet byr på gode og varierte turmuligheter, blant annet i Hålandsdalen og på Fusafjellet.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, gruset parti, terrassedekke (24 m²) og diverse prydbusker/beplantning.
• Rekkverk på terrassedekke har en høyde på ca. 80 cm som er for lavt iht. dagens krav.

Parkering på tomten.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

• Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper, terrassedekker\ levegger og hage rekkverk/gjerder
• Støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Diverse info tilsendt av megler	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.12.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.12.2025		Gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	13.12.2025		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	21.12.2025		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier	22.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	21.12.2025	Oppdatert versjon etter gjennomgang/godkjenning og tilbakemelding fra rekvirent.
3	22.12.2025	Oppdatert versjon etter gjennomgang/godkjenning og tilbakemelding fra rekvirent.
4	22.12.2025	Oppdatert versjon etter gjennomgang/godkjenning og tilbakemelding fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

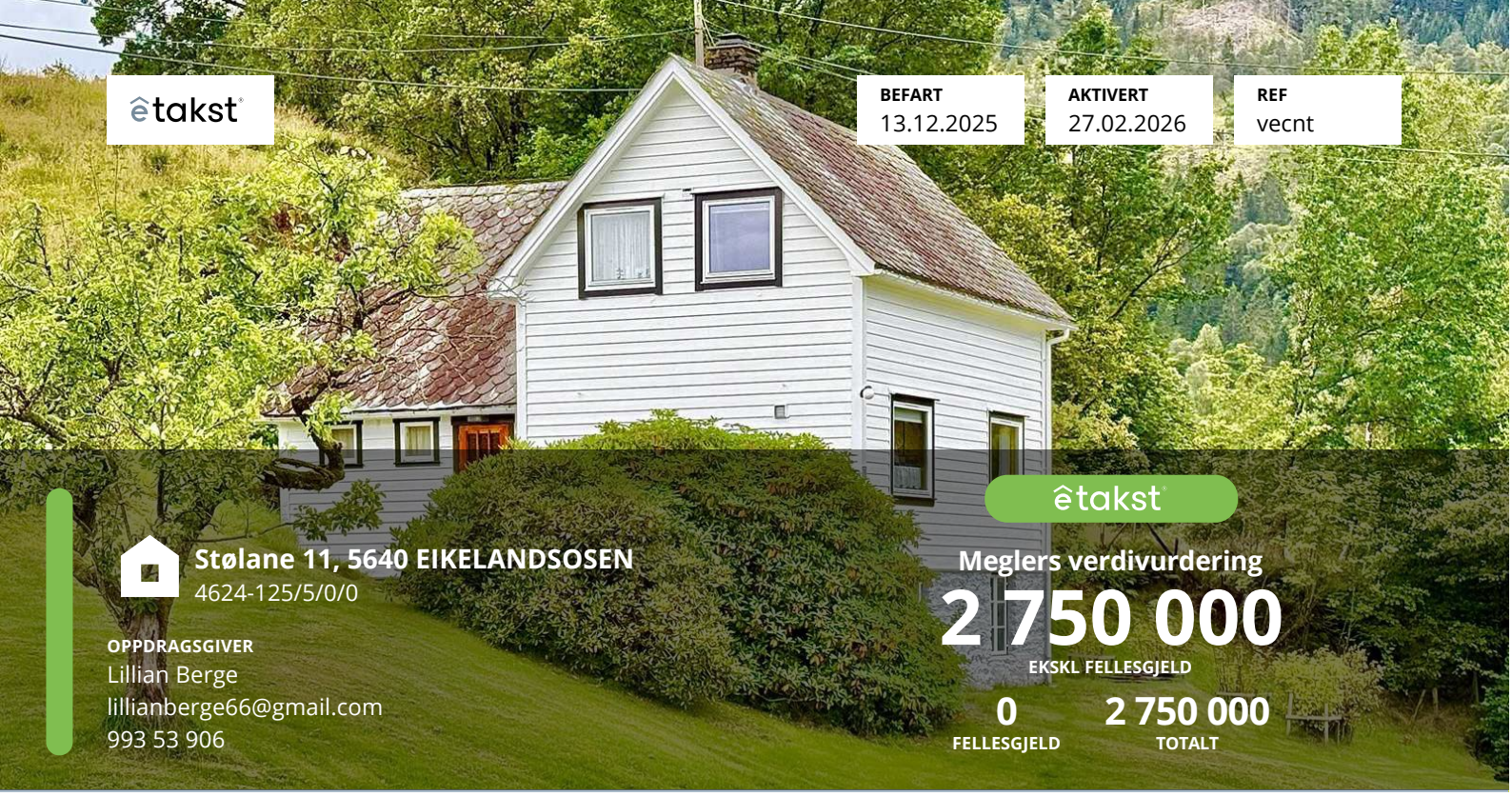
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QW4459

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
13.12.2025	27.02.2026	vecnt

Stølane 11, 5640 EIKELANDSOSEN

4624-125/5/0/0

OPPDRAGSGIVER
Lillian Berge
lillianberge66@gmail.com
993 53 906

etakst

Meglers verdivurdering

2 750 000

EKSKL FELLESGJELD

0	2 750 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	1 710 m2
Byggeår	1933
Soverom	3
Etasjer	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	137 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	24 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Parkering, peis og kjeller.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Fusavegen 474, 5640 Eikelandsosen	30.04.2020	2 300 000	0	2 300 000	1900	150 m²
Nedre Hafskor 30, 5640 Eikelandsosen	19.01.2024	2 750 000	0	2 750 000	1964	147 m²
Fusavegen 363, 5640 Eikelandsosen	25.04.2024	2 925 000	0	2 925 000	1985	191 m²

Enebolig over tre plan med stor og frodig hage, i landlige omgivelser, og fantastisk utsikt. Sjøbu følger med på eget bruksnummer.

Markedsverdi forventes å ligg mellom kr 2,7 og 2,8 mill

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

MEGLER
Bjørn Arne Braathen
Bjorn.Arne.Braathen@privatmegleren.no
98239624

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166251018

Selger 1 navn
Lillian Berge

Gateadresse
Stølane 11

Poststed	Postnr
Eikelandsosen	5640

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 39528932

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166251018

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kjøkken i 2.etg. bygd om til bad, av elektriker, snekker og rørlegger i 2008. Hhv. Sperrevik Elektro AS, Byggmester Skåtøy A/S og Rørlegger Jan Inge Skåtøy.
Arbeid utført av	Rørlegger Jan Inge Titlestad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt bad (2008). Alt av rør, sluk, memebran nytt. Helfliset bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkobling av kloakkavløp fra nytt bad til septiktank.
Arbeid utført av	Arve Kjærland Graving/Sprenging (mest sannsynlig han / fra min hukommelse)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt fukt ved gulv i kjeller, i hjørne til høyre for kjellerdøren.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Branntilsyn juni 2025 ga påbud om installering av stålrør innvendig i teglsteingspipe. Stålrør montert oktober 2025 av Fusa Mur og Puss AS.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt skjeve gulv, spesielt i eldste del av huset (kjøkken i 1.etg. og evt. litt i andre rom). Vi har ikke foretatt måling av skeivheter i gulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Spor etter mus har vært observert i kott/kryploft i 2.etg. Mel fra borebille (mit) i kott i 1.etg., i kott i 2.etg. og på loftet, og i kjellertak (gulv i 1.etg.).

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskiftning av ledninger, kontakter og lysbrytere, i flere omganger. Nytt sikringsskap og ny varmtvannsbereder i 2008, i forbindelse med nytt bad.
Arbeid utført av	Fusa Elektro AS, Sperrevik Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 166251018

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg har vært utført etter 2008, usikker på årstall.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrasse bygget ved egeninnsats i 1992, og terrassedør montert der det opprinnelig var et vindu.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse bygget ved egeninnsats (se ovenfor).

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjøkken i 2.etg. bygget om til bad i 2008.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Målt radon i vannprøve fra eget borehull. Ikke målt i inneluft i huset.

21.1 Radonmåling

År: 1996

Verdi: 938 Bq/l

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Befaring ved takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt 13.12.2025. Tilstandsrapport er mottatt.

Document reference: 166251018

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Avtale om vann til naboeiendom (Stølane 9) fra borehull på vår eiendom (Stølane 11). Avtalen vil bli tinglyst før eller i forbindelse med salg av Stølane 11. Tinekabel i vannledningen fra Stølane 11 til Stølane 9 styres fra av/på bryter i kjelleren i Stølane 11. Vi har kontaktet elektriker for å få flyttet bryteren til Stølane 9 hvis mulig. Privat avtale med nabo (eier av Gnr 25/bnr 10) som har nausttomten som grenser til vår eiendom Gnr25/bnr17, om at vi kan ha båtskur inn på hans eiendom mot at nabo får legge ut flytebrygge fra vår eiendom med adkomst fra vår kai. Avtalen er personlig og gjelder for nåværende eiere. Eventuell tilsvarende avtale med nabo må gjøres av ny eier.

Document reference: 166251018

Tilleggskommentar

Byggeår 1934, påbygd i 1960. Opprinnelig brukt som primærbolig. Brukt som fritidsbolig fra 1990.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 166251018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

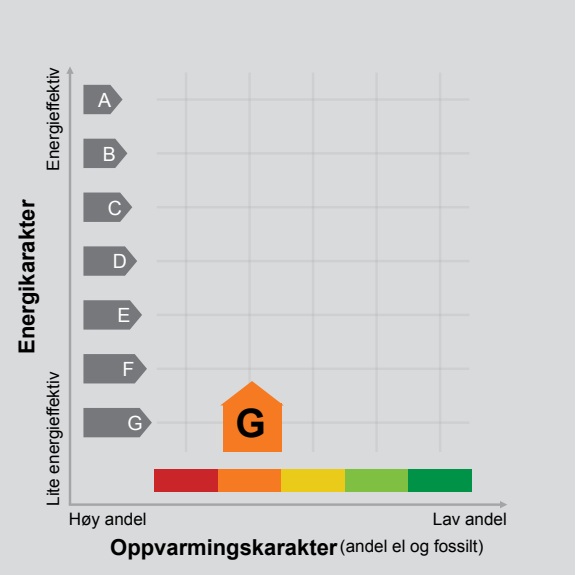
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian Berge	1ee58a74fb5d13b03bc25 bc02acaaa1df8576373	25.02.2026 22:28:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 166251018

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Stølane 11
Postnummer	5640
Sted	EIKELANDSOSEN
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	175263608
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242596
Dato	22.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MÅLERAPPORT

Måling av radon i vann
Radonlaboratoriet

Statens strålevern

28. October 1996

Lars Berge
5640 Eikelandsosen

Målingen ble foretatt	:	08.10.96.
Målested	:	Eikelandsosen
Målemetode	:	*væskescintillasjon*
Identifikasjons nummer	:	*39*
Prøvenummer	:	*789-96*
Husholdningens vannforsyning	:	

Måleresultat:

Radonkonsentrasjon : 938 kBq /m^3

Usikkerhet i målingen : 20 %.

1 kBq/m^3 dvs. en kilo-becquerel per kubikkmeter som tilsvarer 1 Bq/l dvs. en becquerel per liter.
Nedre deteksjonsgrense er 10 kBq/m^3 .

Merknader:

Gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i vann fra borebrønner i fast fjell er mellom 150-250 kBq/m^3 .
Anbefalt tiltaksnivå er fastsatt til 500 kBq/m^3 (Strålevernshefte nr.5, 1995).I de tilfeller radonkonsentrasjonen er høyere enn 500 kBq/m^3 i vann bør tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen (mottiltak) gjennomføres.
Statens strålevern har under utarbeidelse et veiledningshefte som omhandler tekniske tiltak mot radon i vann. Dette vil bli ettersendt til de husstander/brønninnehavere som har fått påvist konsentrasjoner over fastsatt tiltaksnivå.

Statens strålevern tar en selvkostpris på kr. 150,- pr. analyse. De vil senere få tilsendt en bank- el. post-giroblankett fra Næringsmiddeltilsynet eller Statens strålevern som vi ber Dem benytte ved innbetaling.

Statens strålevern
Grini næringspark 13, 1345 Østerås
Tlf. 67 16 25 00 Fax. 67 14 74 07

Måling av radon i vann
Radonlaboratoriet

Statens strålevern

13. December 1996

Lars Berge

5640 EIKELANDSOSEN

Statens strålevern har tidligere målt radon i Deres husholdningsvann. Måleresultatet viste en konsentrasjon på 938 kBq /m^3 som ligger over den anbefalte tiltaksgrensen på 500 kBq /m^3 .

Vedlagt finner De heftet "Tiltak mot radon i husholdningsvann fra borebrønner i fast erhet i fast fjell". Heftet gir generell informasjon om problemstillingen hvor det er lagt spesiell vekt på tiltaksløsninger.

Med vennlig hilsen

Bjørn Lind

Bjørn Lind

Statens strålevern
Grini næringspark 13, 1345 Østerås
Tlf. 67 16 25 00 Fax. 67 14 74 07

Statens strålevern, 12.desember 1996

Tiltak mot radon i husholdningsvann fra borebrønner i fast fjell

av professor Terje Strand og forsker Georg Thommesen

Alt grunnvann kommer fra jord og berggrunn som inneholder radon. I overflatevann og vann fra gravde brønner er radonkonsentrasjonene lave. Det er videre gjennomført undersøkelser som viser at radonkonsentrasjonene i vann fra de store vannverkene som er basert på grunnvann er lave - langt lavere enn anbefalt tiltaksnivå på 500 Bq/l (Strålevernhefte nr. 5, 1995). Det er i vann fra borebrønner i fast fjell at man har funnet høye radonkonsentrasjoner - med enkeltverdier på i overkant av 10 000 Bq/l. Det er frem til nå gjennomført målinger på prøver fra bare ca. 2000 av totalt mellom 80 000 og 100 000 grunnvannsbrønner i Norge.

Dette notatet gir generell informasjon om radon i husholdningsvann fra borebrønner i fast fjell med spesiell vekt på tiltaksløsninger.

Hva er radon ?
Radioaktive stoffer som har sin naturlige opprinnelse finnes over alt i naturen. Ett av disse er uran. Når uran henfaller dannes det en kjede av radioaktive datterelementer helt til vi kommer til stabilt bly. Ett av disse datterelementene er edelgassen radon. Edelgasser har svært liten evne til å binde seg i faste stoffer og kan derfor komme ut i luften vi puster. Når radon er tilstede i luften dannes det en rekke kortlivede datterelementer som kan gi stråledoser til lungene ved innånding. Radon er lett løselig i vann og fett og vil også kunne gi stråledoser ved inntak.

Det er ca. 15% av befolkningen som har sin vannforsyning fra grunnvannskilder. Grunnvann er som oftest vann av god kvalitet, og det er myndighetenes målsetning å øke denne andelen betydelig i årene som kommer.

Det er imidlertid påvist høye radonkonsentrasjoner i vann fra borebrønner i fast fjell, og dette kan føre til betydelig frigivelse av radon til inneluften selv ved normal bruk av vann i husholdningen. Høye radonkonsentrasjoner i inneluften kan gi betydelige stråledoser til lungene og være en medvirkende riskofaktor for utvikling av

lungekreft. Det er imidlertid viktig å understreke at innstrømning av radon fra byggegrunnen som oftest er hovedårsak til forhøyde radonkonsentrasjoner i inneluften (Stråleevernhefte nr. 9, 1996).

Man får også doser til kroppen ved å drikke radonholdig vann og her viser det seg at dosene er størst for små barn på grunn av stort inntak av ubehandlet vann i forhold til kroppsvekten.

Anbefalt tiltaksnivå for radon i husholdningsvann er på 500 Bq/l (Strålevernhefte nr. 5, 1995). De norske anbefalingene er i god overensstemmelse med anbefalinger og forskriftsfestede grenseverdier i de andre nordiske land. De kartlegginger som er gjennomført i Norge frem til nå tyder på at mellom 10 og 15% av alle husstander, som har sin vannforsyning fra borebrønner i fast fjell, har en radonkonsentrasjon i husholdningsvannet som overstiger dette tiltaksnivå. Unntaket er vann fra de største grunnvannsverkene hvor en nylig undersøkelse viser generelt lave verdier (Morland et al 1996).

Det største forbruket av vann skjer ved bruk av vaskemaskin/oppvaskemaskin eller ved bading og dusjing. I vaskerom og baderom kan radonkonsentrasjonen i luft over kortere tidsrom bli 10 og 50 ganger høyere enn i andre boligrom. Ved vurdering av helserisiko ved radoneksponering er det gjennomsnittlig radonkonsentrasjon over lang tid som er relevant sammenlikningsgrunnlag.

Måling av radon i vann

Den metoden som benyttes for måling av radon i husholdningsvann i Norge i dag er direkte måling ved hjelp av væskescintillasjon. Metoden krever at det tas en vannprøve etter en bestemt prosedyre. En vannprøve på 10 ml tas fra springen og overføres til et 25 ml måleglass som inneholder 10 ml scintillasjonsvæske. Prøvetakingen krever et spesielt utstyr og bør foretas av en laboratoriekyndig person. Dette utføres vanligvis av det kommunale næringsmiddeltilsynet. Prøven sendes deretter inn til Statens strålevern for analyse. Egenandel for analysen ved Statens strålevern er kr. 150.-. I tillegg kommer eventuelle kostnader i forbindelse med prøvetaking.

Tekniske tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i vann

Det finnes flere metoder for å redusere radoninnholdet i vann. Ingen av disse løsningene vil kunne fjerne helt radoninnholdet i vannet men enkelte løsninger har vist en reduksjonseffekt på i overkant av 95%.

Det er i prinsippet tre løsninger som kan benyttes for å redusere radonkonsentrasjonen i vann:

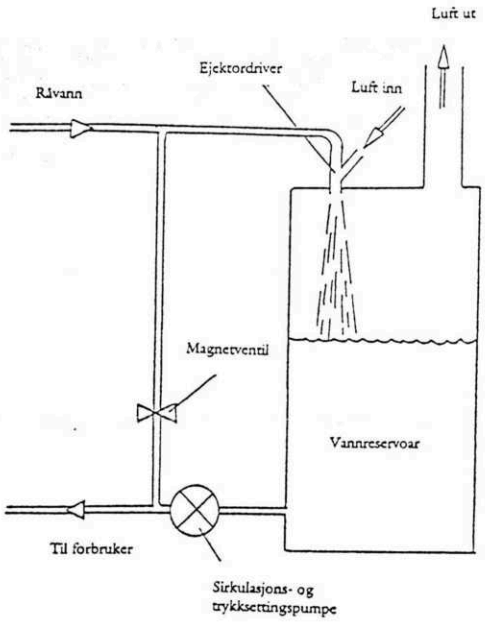
- ***lufting***
- ***lagring***
- ***filtrering.***

Disse metodene kan også kombineres.

Statens strålskyddsinstitut i Sverige utga i 1995 resultatene fra to sammenlignende undersøkelser av ulike metoder og tekniske løsninger fra forskjellige produsenter. Flere ordinære vannrensningsanlegg for fjerning av kalk, tungmetaller, forurensninger, giftige gasser og regulering av surhet viste seg å også kunne redusere radonkonsentrasjonen i noen grad, men som regel ikke tilstrekkelig til å bringe konsentrasjonen til under tiltaksnivået på 500 Bq/l. Best resultat ble oppnådd med ulike systemer for lufting. Prinsippskisser over de mest effektive tekniske løsningene er gjengitt i rapport 95-18 fra Statens strålskyddsinstitut i Sverige. Etter at disse undersøkelsene ble utført er det imidlertid kommet flere nye modeller på markedet - noen med bedre effekt i forhold til pris enn tidligere anlegg. Kostnad for de forskjellige løsninger som i dag tilbys på kommersiell basis varierer fra i underkant av kr. 10 000 til ca. kr. 30 000.

Lufting av radonholdig vann

En av de mest effektive måtene å redusere radoninnholdet i større mengder vann på er ved gjennomlufting med luft som er mest mulig fri for radon (vanlig ren uteluft). Radonkonsentrasjonen i vannet vil derved komme i likevekt med luften. Dette kan gjøres ved forskjellige former for gjennombobling, spredning eller overrisling. Denne metoden foregår ved normalt lufttrykk og krever derfor i tillegg en ekstra pumpe og trykktank for å få vannet inn på vannledningsnettet. Effektiviteten av systemet beror meget på utformingen av luftinnblandingsmetoden og sprededysene. Best effekt får man ved lufting i flere trinn eller ved sirkulasjon flere ganger. Utlufting fra systemet må skje til fri luft, ikke til inneluften. Et eksempel på hvordan en slik løsning kan utformes er vist i Figur 1. Anlegg som benytter denne metoden kan fjerne opptil 99% av radongassen, men effektiviteten synker betydelig med stort uttak av vann fra anlegget.



Figur 1. Prinsippskisse for en løsning med lufting hvor vannet finfordeles i dråper som gir stor kontaktflate med innstrømmende luft.

I mindre vannmengder kan man ved kraftig visping med f.eks. en elektrisk visp i noen minutter også redusere radonkonsentrasjonen betydelig.

Radon er lett løselig selv i kaldt vann (51 vol.% ved 0°C). Som for alle gasser synker løseligheten betydelig ved middels høyere temperatur (13 vol.% ved 60°C), men ikke tilstrekkelig til å redusere

radonkonsentrasjonen til akseptable nivåer hvis man i utgangspunktet har høye radonkonsentrasjoner. Først når vannet når kokepunktet kan man få tilsvarende effekt som ved lufting.

Når radon henfaller dannes det en rekke kortlivede datterprodukter av polonium, vismut og bly. Dette er også radioaktive datterprodukter som vil dannes kontinuerlig i vann som inneholder radon. Disse datterproduktene har imidlertid en svært kort halveringstid og konsentrasjonen vil være redusert til mindre enn 1/5 etter bare en time. Vannet bør derfor gå via en lagringstank eller lignende slik at det tar minst en time før det benyttes som drikkevann.

Lagring av radonholdig vann
Radon har en halveringstid på ca. 92 timer. Det innebærer at radonkonsentrasjonen i en avstengt mengde vann er mer enn halvert etter fire døgn, redusert til mindre enn 1/10 etter 2 uker, og til mindre enn 1/100 etter en måned. Lang lagringstid innebærer imidlertid en fare for bakterievekst.

Kombinert lufting og lagring
Kombinasjonen av lufting og lagring i store magasiner er hovedgrunnene til at vann fra større grunnvannverk meget sjelden har radonkonsentrasjoner over tiltaksnivået. En måte å gjøre dette på for et mindre antall enheter (få husholdninger er f.eks. å la vannet fra borebrønnen finfordeles via en spreder, og det gjerne i flere omganger og deretter ned i en godt ventilert tank eller overflatebrønn. Jo større volum, jo lengre effektiv lagringstid. Som for rene luftingssystemer beror effektiviteten særlig på hvor god blanding man oppnår mellom luft og vann.

Filtrering av radonholdig vann
Det finnes ulike filtreringsmetoder som kan redusere radoninnholdet i vann. De to vanligste metodene som benyttes er såkalt ***omvendt osmose*** og filtrering gjennom ***aktivt kull***.

Omvendt osmose er i prinsippet den samme metoden som benyttes blant annet til avsalting av havvann. Vannet presses under høyt trykk gjennom en halvgjennomtrengelig membran, som slipper vannmolekylene gjennom, men holder større partikler og molekyler, som f.eks. bakterier, organiske forurensninger, større ioner og radon tilbake. Metoden har vist seg å kunne fjerne inntil 90% av radonet, men har som oftest liten kapasitet, bare noen liter pr. minutt. Metoden egner seg derfor ikke for annet enn vann som kun skal benyttes til drikkevann og ikke som vanlig husholdningsvann. Prisen er dessuten relativt høy.

Aktivt kull kan adsorbere en rekke stoffer, herunder også radon. Kapasiteten er blant annet avhengig av volumet på filteret. Til en enkelt husholdning kreves et filtervolum på minst 50 liter. Effektiviteten av filteret vil svekkes med tiden, og kullet må byttes ut med bare noen måneders tidsrom. I det aktive kullet vil det dessuten etterhvert oppkonsentreres langlivede radioaktive datterelementer av radon som kan igjen kan avgi stråling til omgivelsene. Denne strålingen påvirker ikke vannkvaliteten, men gjør at kullet vil

måtte tas hånd om og behandles på spesielle måter. Metoden egner seg dessuten kun for moderat forhøyde radonkonsentrasjoner (under 2000 Bq/l).

Kommersielt tilgjengelige tiltaksløsninger

Det markedsføres en rekke ulike renseanlegg for radonholdig vann i Norden. De fleste av disse løsningene er utviklet i Sverige, men selges også i Norge via agenter.

Enkelte løsningene er ofte en kombinasjon av flere av de ovennevnte metodene. Det anbefales at det foretas en individuell avveining av effektivitet i forhold til kostnad, og at man innhenter anbud med skriftlig garanti for effektiviteten i hvert enkelt tilfelle. Det bør dessuten etterlyses dokumentasjon på effekt gjennom deltagelse i uavhengige tester.

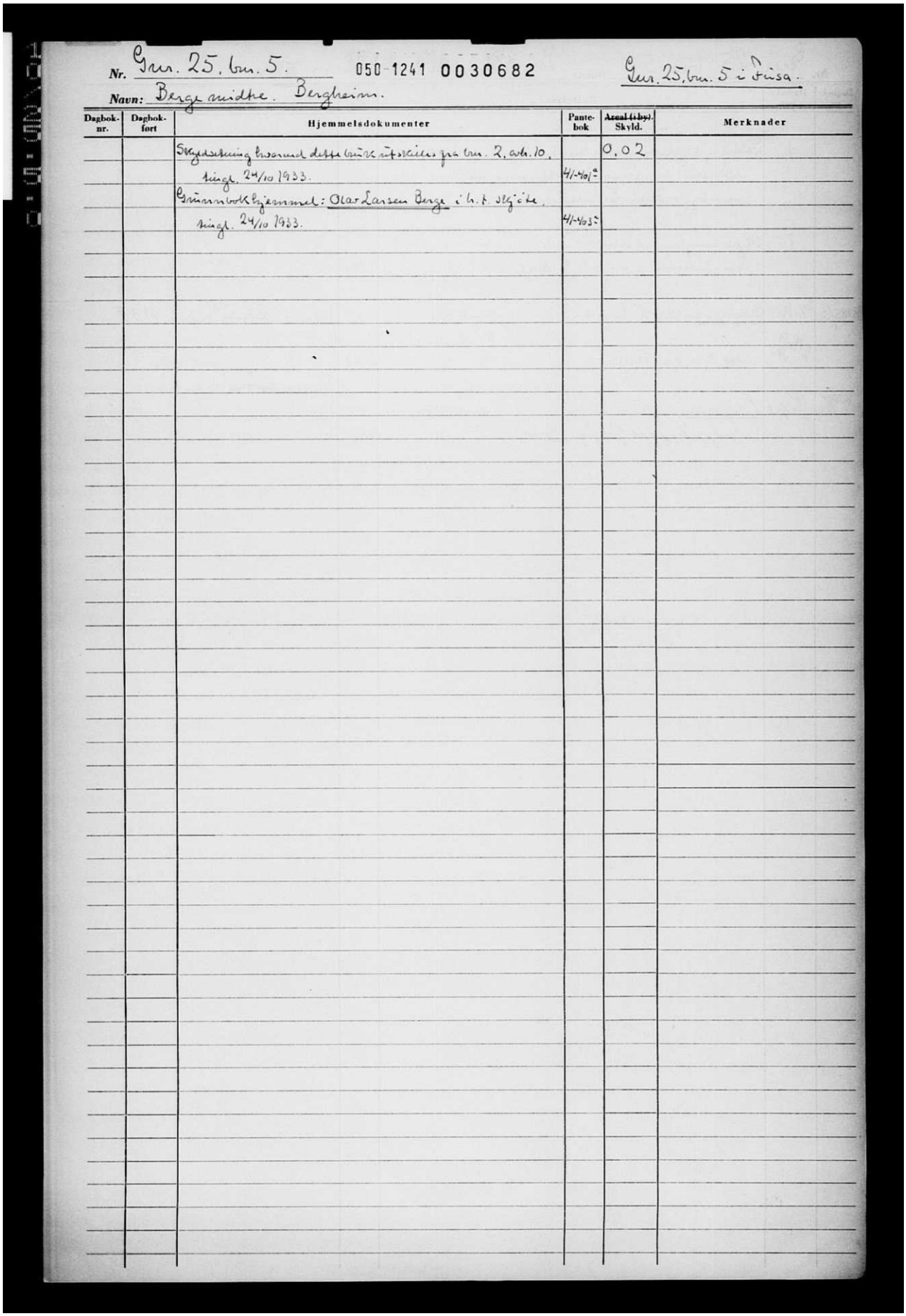
Referanser

Books C. *Orienterande undersökning av effekten av vattenbehandlingsutrustning på radonhalten i vatten från borrade brunnar.* SSI-rapport 95-14. Statens strålskyddsinstitut, Stockholm.

Lidén E, Lindén A, Andersson L, Åkerblom G, Åkesson T, *Radon i vatten från bergborrade brunnar. Resultat från en undersökning i Örebro kommune.* SSI-rapport 95-18. Statens strålskyddsinstitut, Stockholm.

Statens strålevern, *Anbefalte tiltaksnivåer for radon i bo- og arbeidsmiljø*, Strålevern hefte nr. 5, desember 1995.

Statens strålevern, *Radon i inneluft. Helserisiko, målinger og mottiltak.* Strålevern hefte nr. 9, Statens strålevern, februar 1996.



Nr. Gnr. 25, bnr. 5. 050-1241 0030682 Gnr. 25, bnr. 5 i Fusa.

Navn: Berge midtre. Bergheim.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by) Skyld.	Merknader
		Skyldsetning hvormed dette bruk utskilles fra bnr. 2, avh. 10, tinglyst 24/10 1933.	41-401a	0,02	
		Grunnbokhjemmel: Olav Larsen Berge i h.t. skjøte, tinglyst 24/10 1933.	41-403		

Nr. Gnr. 25, bnr. 5 Navn: Berge midtre. Berghaug. FUSA

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Merknader m.v.
		Fra gnr. 25 bnr. 2.		
	1.	Deling og skyldsetning over bnr. 3 med forskj. best. samt dokument ang. pri grunn, materiale og dagsverk til veianlegget Fusa-Eikelandsosen.		
	2.	Skyldsetning hvorved dette bruk utskilles fra bnr. 2, med best. om gjerdeplikt og vei, arb. 10, hjmf. 24/10 1933.	41-46/9	
8185/51.	20/11 1951.	Obligasjon fra Oskar L. Berge til Fusa Sparebank på Kr. 3.000,-.		Slettet 3/8 78 Dglnr 6577,
	9. 14/11 53 JM.	dat. 31/10, godkj. 24/11 1951.	B 84	
6300/63.	14/10 1963.	Obligasjon fra do. til do. på Kr. 10.000,00 med p.i.l.e., dat. 3/10, godkj. 15/10 1963.	B 101	Slettet 3/8 78 Dglnr.

24/10 - 1933. 401.

Nr. 63. 4/h.

Form. 0750 b
C. Monsens bokh., Bergen

Tgl.

Skylddelingsforretning.

Finansdepartementets formular.

År 1933 den 10de oktober avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Berge g.nr. 25 br.nr. 2 av skyld mark 2,97 i Fusa herred tilhørende Johan Larsen Berge i anledning av, at det er solgt 1 parsell av gården til Olav Larsen Berge.

Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har ~~følgende~~ alle avlagt ed som skjønsmenn

Ved forretningen møtte:[1] Selgen og kjøpen.
Man fant det unødvendigt å varsle tilstøtende naboer.

Mennene valgte til formann Hans Berge

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse:**[2]

Skiftet begynder ved nedsatt merkesten ved „Leitet" ved skiftet med bruks nr. 1 og gaar i østlig retning 8,5 m. til nedsatt merkesten, i samme retning 5. m. til nedsatt merkesten, i samme retning 6,8 m. til nedsatt merkesten. Herfra i øst-nordøstlig retning 7,3 m. til nedsatt merkesten. Herfra i nordøstlig retning 6,2 m. til nedsatt merkesten, i samme

[1] Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel et gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[2] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

24/10 - 1933.

retning 8. m. fil nedsatt merkestein. Herfra i østlig retning 4 m. fil nedsatt merkestein, i samme retning 6. m. fil nedsatt merkestein, i samme retning 6,9 m. fil nedsatt merkestein. Herfra i nordlig retning 7. m. fil nedsatt merkestein, i samme retning 9. m. fil nedsatt merkestein ved bøggerdet. Herfra i vest-sydvestlig retning efter bøggerdet 60 m. fil + i fjell. Herfra i syd-sydøstlig retning 4,8 m. fil nedsatt merkestein, i samme retning 8,2 m. fil utgangspunktet.-

Hvad der ligger innenfor de her beskrevne grenser skal tilhøre parcellen.

Grundeplikten omkring parcellen skal påhvile denne.

Parcellen har rett til å benytte hovedbrukets gaardsvei fra byggeveien ved "Stølen" og til parcellen.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Skal anvendes til byggetomter.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fællesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 2 – to øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 2, 95.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) „Bergheim"

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:[3])

Kjøperen skal utrede omkostningene.

---

[1]) Det som ikke passer, overstrykes.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og, som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).
[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

24/10 - 1933.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,[1]) og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed ~~eller tilbud om ed.[1])~~

Vi har bestemt, at Hans Berge

skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Hans Berge Hans H. Bakke Hans Austestad

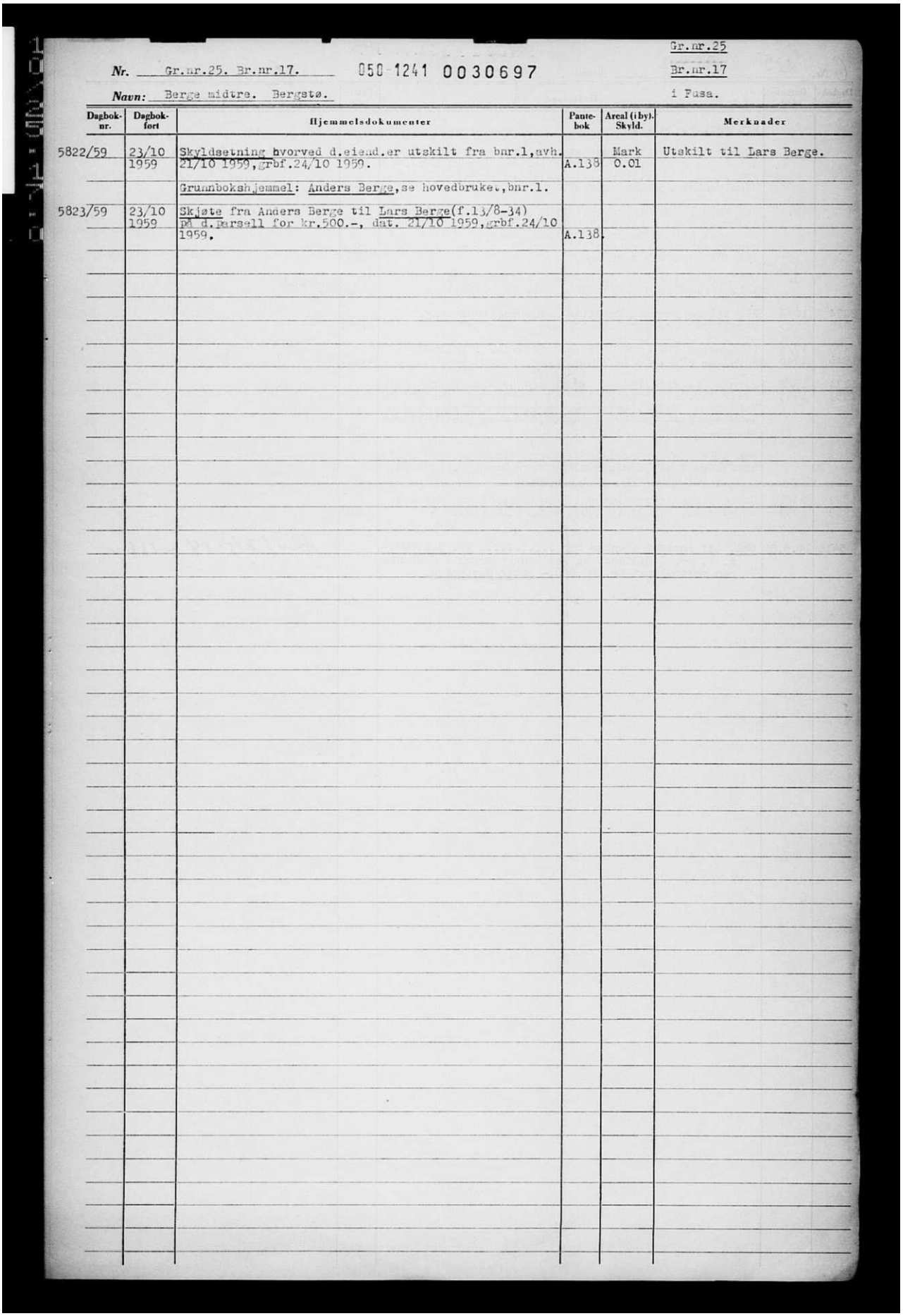
Antatt til tinglysning den 20. Oktober 19 33.

~~Tinglyst~~

De ~~x~~ fraskilte del har fått g.nr. 25 br.nr. 5

[1]) Det som ikke passer, overstrykes.

C. Mønsens bokhandel, Bergen
Form. nr. 0750 b

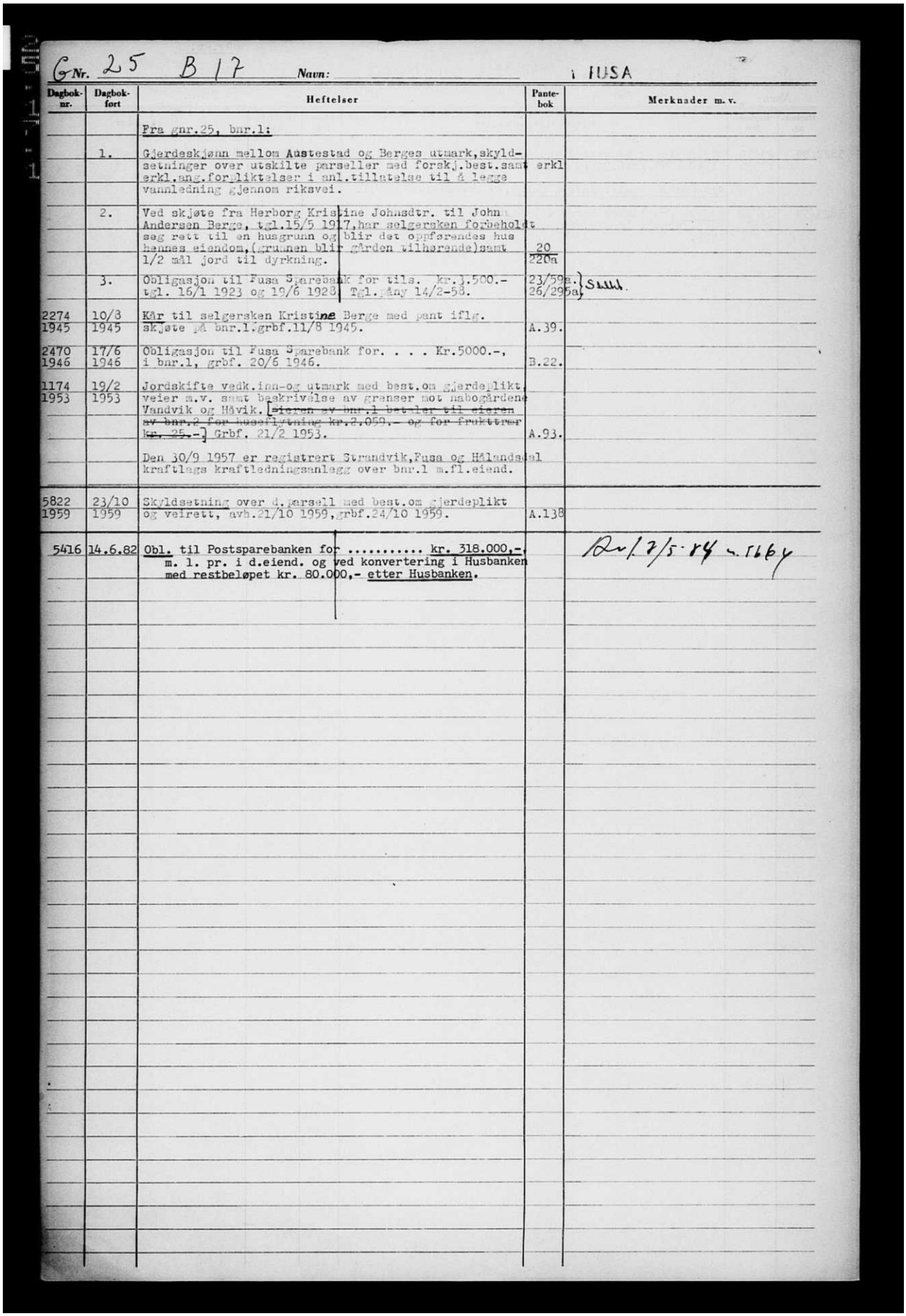


Gr.nr.25
Br.nr.17
i Fusa.

Nr. Gr.nr.25. Br.nr.17. 050 1241 0030697

Navn: Berge midtre. Bergstø.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by) Skyld.	Merknader
5822/59	23/10 1959	Skyldsetning hvorved d.eiend.er utskilt fra bnr.1,avh. 21/10 1959,grbf.24/10 1959.	A.138	Mark 0.01	Utskilt til Lars Berge.
		Grunnboksh jemmel: Anders Berge,se hovedbruket,bnr.1.			
5823/59	23/10 1959	Skjøte fra Anders Berge til Lars Berge(f.13/8-34) på d.parsell for kr.500.-, dat. 21/10 1959,grbf.24/10 1959.	A.138.		



Gnr. 25 B 17 Navn: I HUSA

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Merknader m.v.
		Fra gnr.25, bnr.1:		
	1.	Gjerdeskjønn mellom Austestad og Berges utmark, skyld-setninger over utskilte parseller med forskj.best.samt erkl erkl.ang.forpliktelser i anl.tillatelse til å legge vannledning gjennom riksvei.		
	2.	Ved skjøte fra Herborg Kristine Johnsdtr. til John Andersen Berge, tgl.15/5 1917, har selgerskenforbeholdt seg rett til en husgrunn og blir det oppførendes hus hennes eiendom, (grunnen blir gården tilhørende) samt 1/2 mål jord til dyrkning.	20 220a	
	3.	Obligasjon til Fusa Sparebank for tils. kr.1.500.- tgl. 16/1 1923 og 19/6 1928. Tgl. åny 14/2-58.	23/59a. 26/295a.	Slettet.
2274 1945	10/3 1945	Kår til selgersken Kristine Berge med pant iflg. skjøte på bnr.1.grbf.11/8 1945.	A.39.	
2470 1946	17/6 1946	Obligasjon til Fusa Sparebank for. . . . Kr.5000.-, i bnr.1, grbf. 20/6 1946.	B.22.	
1174 1953	19/2 1953	Jordskifte vedk.inn-og utmark med best.om gjerdeplikt, veier m.v. samt beskrivelse av grenser mot nabogårdene Vandvik og Håvik. ~~[Eieren av bnr.1 betaler til eieren av bnr.2 for husoflytning kr.2.050,- og for frukttrær kr. 25.-]~~ Grbf. 21/2 1953.	A.93.	
		Den 30/9 1957 er registrert Strandvik, Fusa og Hålandsdal kraftlags kraftledningsanlegg over bnr.1 m.fl.eiend.		
5822 1959	23/10 1959	Skyldsetning over d.parsell med best.om gjerdeplikt og veirett, avh.21/10 1959, grbf.24/10 1959.	A.138	
5416	14.6.82	Obl. til Postsparebanken for ..... kr. 318.000,-, m. 1. pr. i d.eiend. og ved konvertering i Husbanken med restbeløpet kr. 80.000,- etter Husbanken.		Dv/2/5-84 s.1164

AVTALE

Avtale mellom Lars Berge og Asbjørn Rosnes inngått 06.06.2017 vedr. halvtekke, tak over båtoppdrag, og flytebrygge.

Halvtekka står delvis på Asbjørn Rosnes sin eigedom Gr.nr.25 br.nr 10
Vert det aktuelt for noverande eller framtidig eigar å bygge naust, brygge eller anna på tomten, må halvtekka fjernast.

Like eins gjeld avtalen flytebrygga til Asbjørn som no har tilkomst frå nordenden av kaien og er festa i Lars Berge sin eigedom Gr.nr. 25 br.nr. 17

Vert det ynskje frå eigaren av 25/17 om å flytta eller fjerna flytebrygga, skal dette etterkomast.

Me er også einige om at ingen av noverande eller framtidige eigarar kan hevda seg rett på den andres eigedom.

Tidlegare avtale mellom Lars Berge og Asbjørn Rosnes videreføres med ny eigar av Gr.nr. 25 br.nr. 17 Lillian Berge.

Bergegrend, 12.11.2021

Lillian Berge

Lillian Berge

Asbjørn Rosnes

Asbjørn Rosnes

Dagbok nr. 5822/59

Nr. 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11-57

Til innhefting i panteboka.

Skyldskifte

Ons dag den 21. oktober 1959 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Berge g.nr. 25 b.nr. 1 med skyld mark 5,49 i Fusa herad. Skyldskifte er kravt av Anders Berge som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~så nær xxxx~~[2])

Ved tensta møtte[3]) Selgjaren sjöl og kjöparen Lars Berge sjölv.

Mennene valde til formann H. Finne Warhuus

Om den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal ca. 0,3 dekar. I alt ca 0,3 dekar.

2. Grenser:[5])

Skiftet tek til i skiftet mot brnr. 6 av gnr. 25, går herfrå i sydleg retning til X i fjell i nerleiken av skiftet mot brnr. 6, går herfrå vidare i same retning 29,90 m. til X i fjell, går herfrå vidare i same retning til skiftet mot brnr. 10 av gnr. 25, böyer her og fylgjer skiftet mot

---

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

[2]) Har nokon av mennene ikke gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

[3]) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

[4]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

brnr. 10 ut i sjöen, böyer her og fylgjer sjölina til skiftet mot brnr. 6, fylgjer so skiftet mot brnr. 6 attende til utgangspunktet.

Det som ligg innanfor dei her skrivne linor skal tilhöyra parsellen.

Parsellen har sjölv å halde seg inngjerd på dei stader der gjerdeplikti frö för ikkje kviler på grannane.

Parsellen skal ha rett til å nytta same vegen som brnr. ~~6~~ 6 hev rett på.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Ja.

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei.

3. Er det jordbruk med fjelvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Nei.

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? ----

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? ----

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Sjöhustuft.

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? ---

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten at~~

~~med di vi her funni vidare deling gagnlaus.~~[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ vart sett til 0 mark 01 öre

Attverande skyld på hovudbølet er uforandra 5 mark 49 öre.

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord 40 dekar, naturleg eng og kulturbeite 30 dekar, produktiv skog 400 dekar, anna areal 250 dekar. I alt 720 dekar.

Den/~~dei~~ fråskilde luten/lutene fekk dette/~~desse~~ bruksnamnet[2]) "Bergstö"

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjöparen.

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at H. Finne Warhuus skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

H. Finne Warhuus

Vinsjans Ådland Hans H. Helland

Vert vedteke:
Anders Berge.

---

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....

formann.

.....

sekretær.

Går til ..... landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....

formann.

.....

fylkeslandbrukssjef.

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ har fått g.nr. 25 b.nr. 14

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Nr. 800 a.
På kgl. res.
HEM & STENERSEN A/S OSLO
2—42.

Dagboknr. 775/44

Til innhefting i panteboki.

Skyldskifte.

Ons dag den 16. februar 1944 heldt me underskrivne, som lensmannen hev nemnt opp, skyldskifte på garden Berge

g.nr. 25 b.nr. 1, 2 og 3 med skyld mark h.n.v. 5,58, 2,50 og 2,97 i Fusa herad. Skyldskifte er kravt av Johm, Johann og Jan Berge som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene hev gjeve skynsmannslovnad, so nær som[2]) 2

Ved tenesta motte[3]) Seljarane og kjøparen, ved Hans Saunholmen

Mennene valde til formann H. Finne Warhuus

Dei fråskilde lut av garden hev desse grensone :[4])

Grensa har bil merd + i fjell ved sjøen, går herfrå 85,85 m. i nordleg vestleg retning, langs eit brotelag, til + i fjelle, bøyjer her og går 48,10 m. i nord-nordaustleg vestleg retning langs brotelaget til + i fjell, bøyjer her og går 26,0 m. i nord-nordaustleg vestleg retning til + i fjell, går vidare i same retning 28,70 m. til + i fjell, fortset vidare derifrå, i same

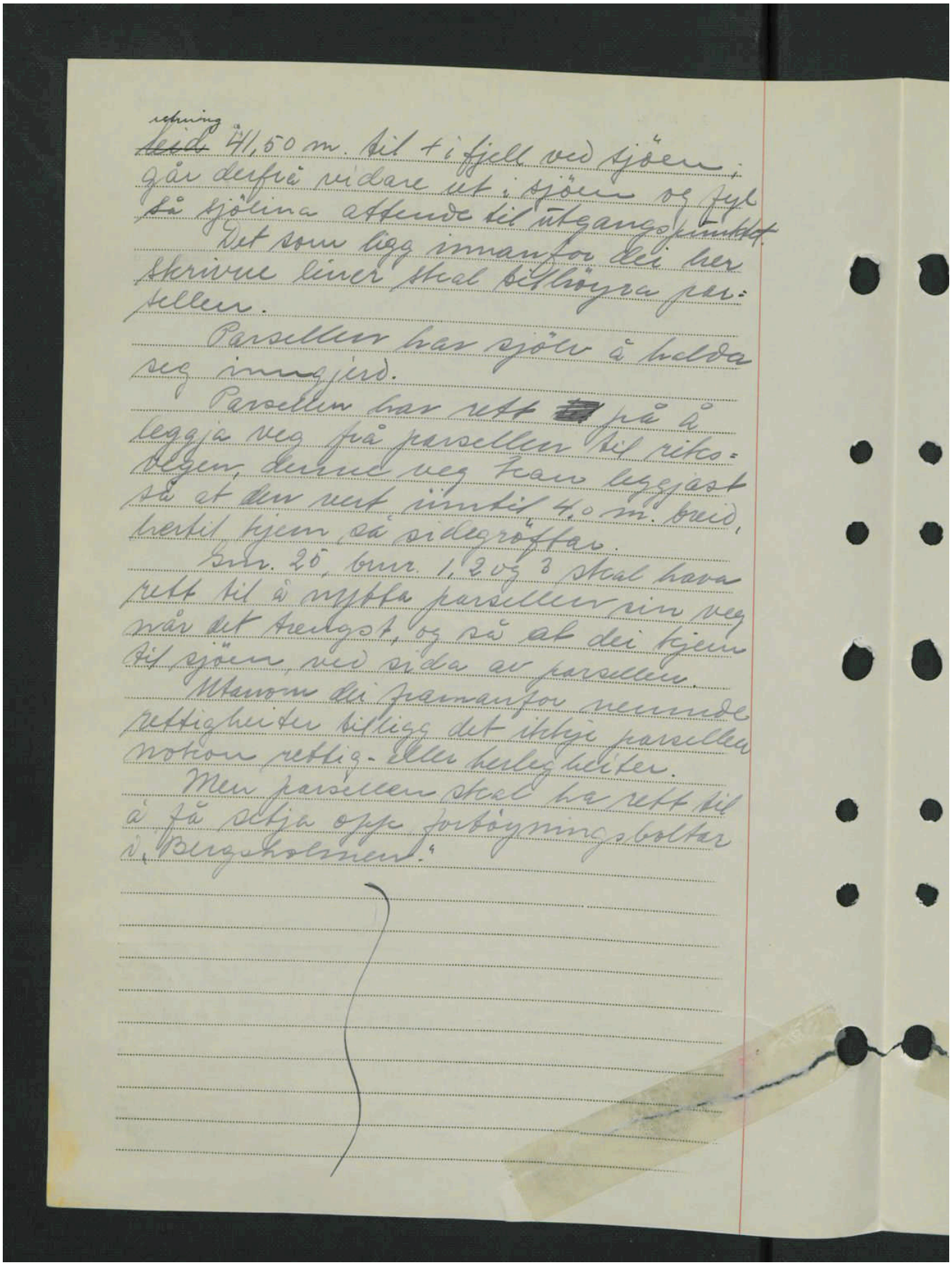
---

[1]) Skyldskifte kann ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboks-heimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyld-delingslovi).

[2]) Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra ⅙ 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd fyrr tenesta vert haldi, og utsegni skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skynsmann samvitsfullt og etter beste overtyding den 19 N. N.»

[3]) Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opp-lysa um det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).

[4]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensorne mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp, der-som eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå par-tane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).



retning
~~leid~~ 41,50 m. bit + i fjell ved sjøen.
går derfrå vidare ut i sjøen og fyl
så sjølina attende til utgangspunktet.
Det som ligg innanfor dei her
skrivne linjer skal tilhøyra par:
sellen.
Parsellen har sjøv å halda
veg i mugjord.
Parsellen har rett til å
leggja veg på parsellen til riks:
vegen, denne veg kan leggjast
så at den ikkje vert smalare enn 4,0 m. breid,
heilt hjem på sidegrøftar.
Eigr. 20, bnr. 1, 2 og 3 skal hava
rett til å nytta parsellen sin veg
når det trengst, og så at dei kjem
til sjøen ved enda av parsellen.
Utanom dei framanfor nemnde
rettigheiter tilligg det ikkje parsellen
nokon rettig. Eller herlegheiter.
Men parsellen skal ha rett til
å få skifta opp forbøyningsboltar
i Bergsholmen.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? Ja

2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei

3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjell-vatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? Ja.

4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, so mykje fjellvidd som trengst for bruket? Nei.

Vert det svara ja på spursmål 1 og nei på spursmål 2, **eller** ja på spursmål 3 og nei på spursmål 4, so lyt ein dessutan svara på dei spursmåli som no kjem:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet? —

6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den frå-skilde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike fyremål? Byggetuft og industriverksemd.

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? —

Me vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likevel hev me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarki på den måten, at~~

~~me di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.[1])~~

b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på de ½ fråskilde lut vart sett til Omark Høyre

Attverande skyld på hovudbølet er H.h.v. 5,56, 2,94 og 2,96

De ½ fråskilde lut fekk bruksnamnet[2]) „Bergsnes"

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3]) Kjøperen.

[1]) Det som ikkje høver, stryk ein.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2, § 21).
[3]) Dersom det ikkje er opplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale um kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd om korleis partane skal byta kost-naden seg-imillom.

Partane fekk opplysing om at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kann dei anka skyldskiftet til overskyn, men at ankeutsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skyn og overtyding og etter den skynsmanns-lovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at H. Finnø Vasheim skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

H. Finnø Vasheim

Jakob E. Helland

Jonas Vasheim

Vest-vedteke:

John A. Berge. Jan H. Berge

Johan L. Berge Hans Saubstuen

Godteke til tinglysing 4. mars 1944.

Tinglyst på .....

Den fråskilde lut hev fenge g.nr. 25 b.nr. 6.

.....

.....

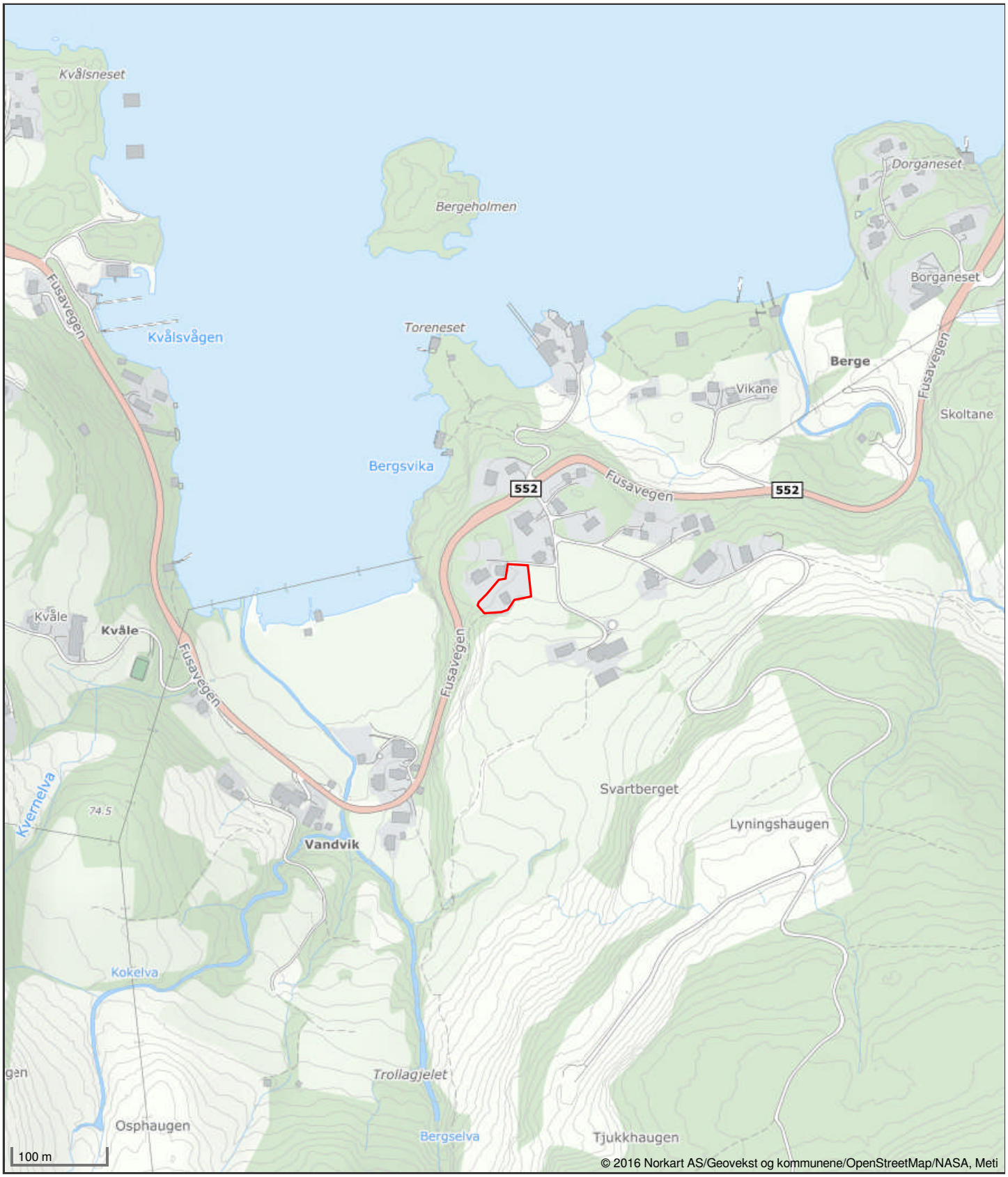
.....

K/04.

For tinglysingi kr. .....

Utskriftsdato: 09.12.2025

Oversiktskart for eiendom 4624 - 125/5//



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.

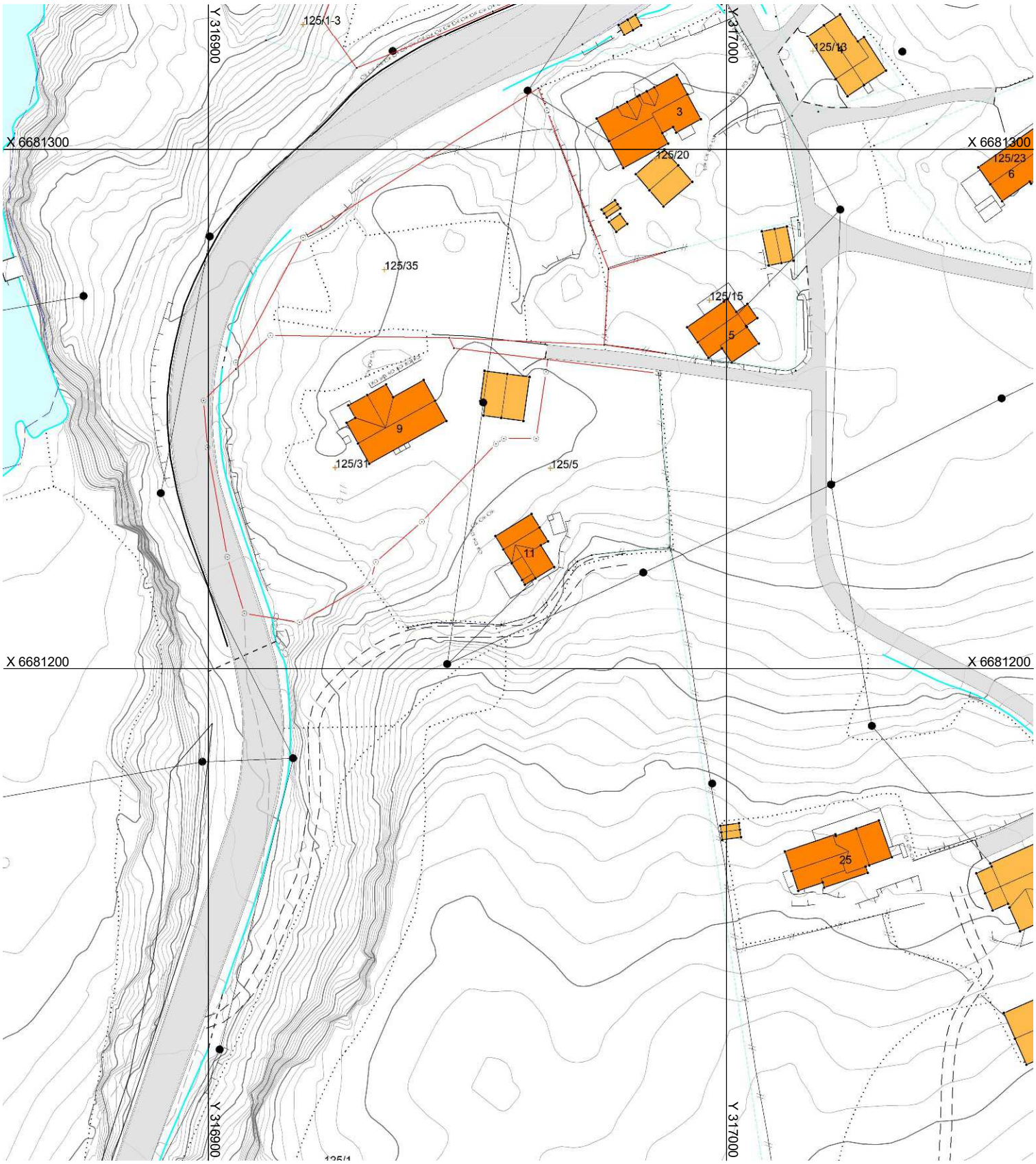
BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 125/5
Adresse: Stølane 11
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.12.2025

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)

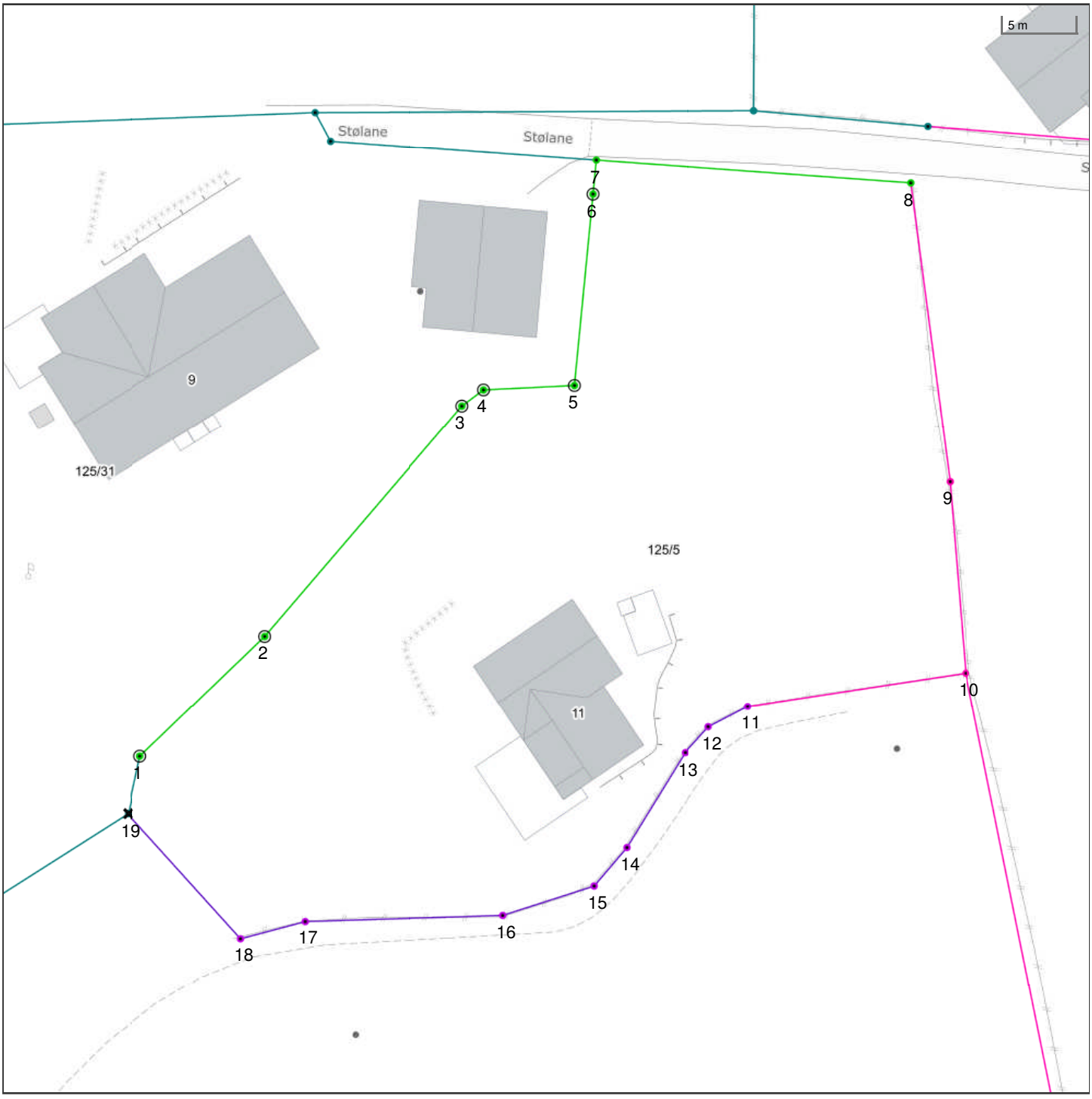
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 09.12.2025

Eiendomskart for eiendom 4624 - 125/5//



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

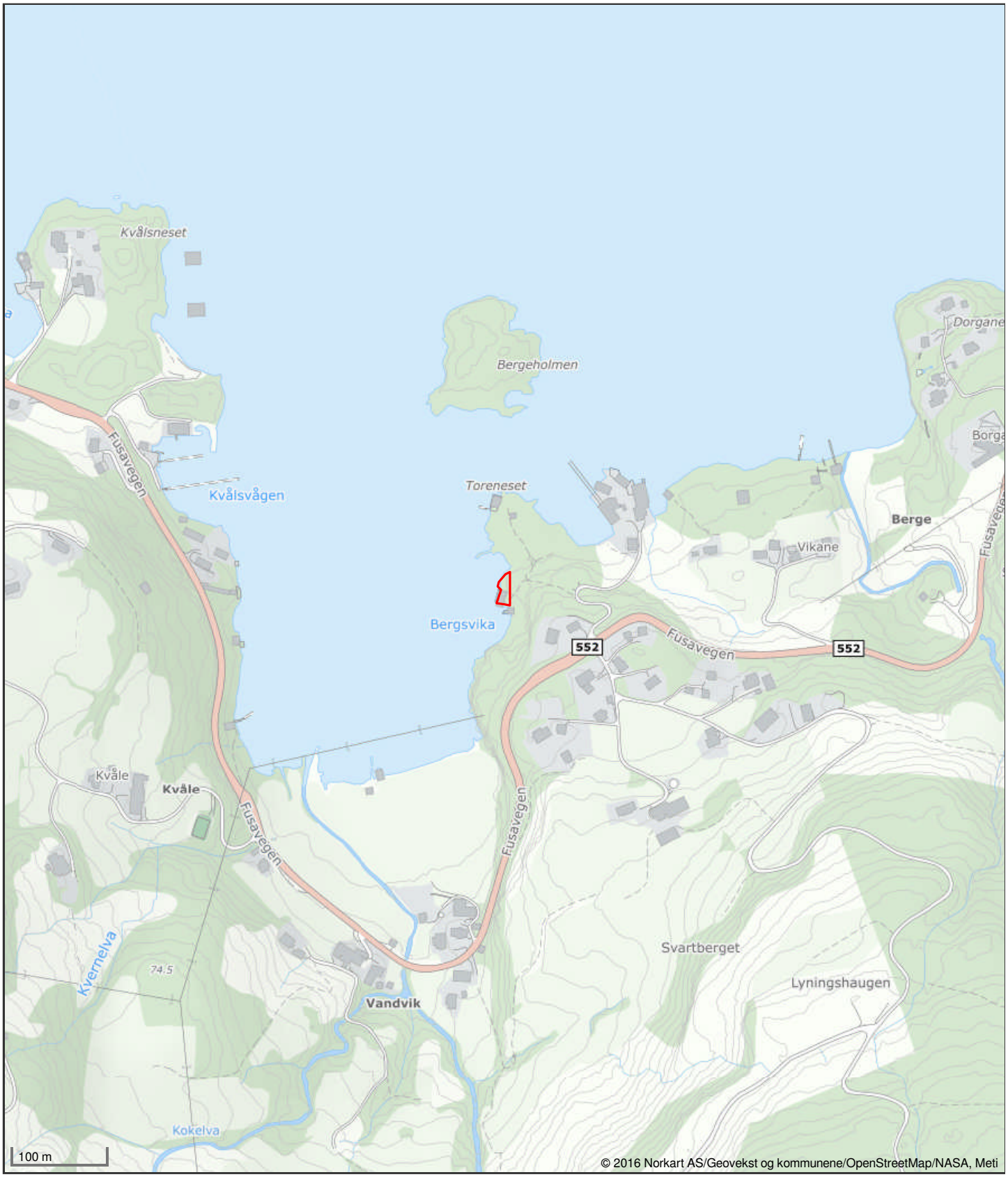
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 709,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6681238,53	**Øst**	316966,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6681220,55	316932,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,99	
2	6681228,275	316941,326	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,80	
3	6681243,258	316955,581	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,68	
4	6681244,282	316957,111	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,84	
5	6681244,274	316963,313	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,20	
6	6681257,177	316965,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,04	
7	6681259,472732	316965,571077	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,32	
8	6681256,855	316986,906	10 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	21,49	
9	6681236,43	316988,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,49	
10	6681223,39	316988,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	13,05	
11	6681221,861	316974,049	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,02	
12	6681220,604	316971,295	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,03	
13	6681218,926	316969,618	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,37	
14	6681212,69	316965,317	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,58	
15	6681210,195	316962,952	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,44	
16	6681208,518	316956,629	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,54	
17	6681208,776	316943,124	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,51	
18	6681207,83	316938,651	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,57	
19	6681216,7	316931,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	11,48	

Utskriftsdato: 09.12.2025

Oversiktskart for eiendom 4624 - 125/17//



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.

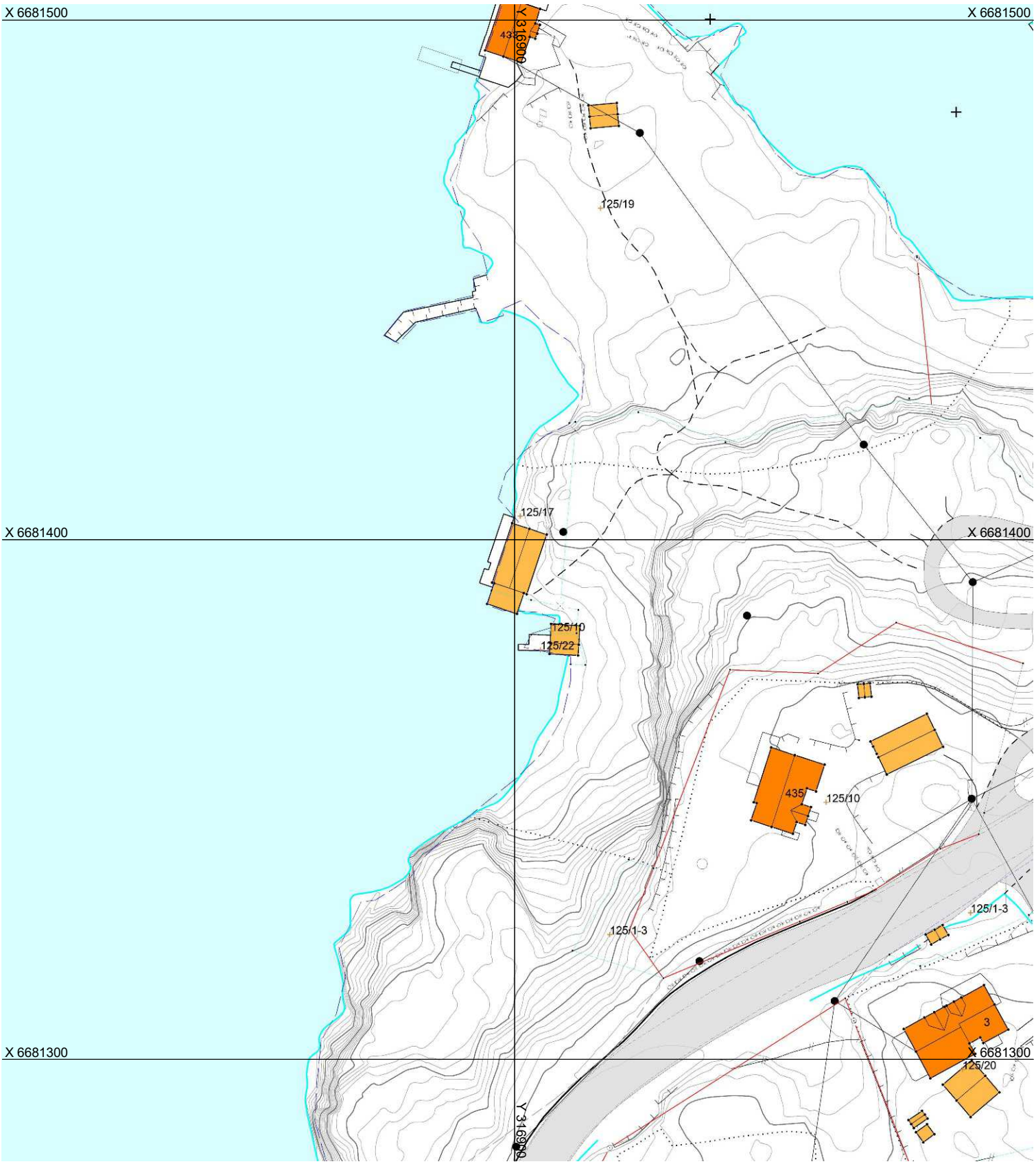
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 125/17
Adresse:
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.12.2025

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)

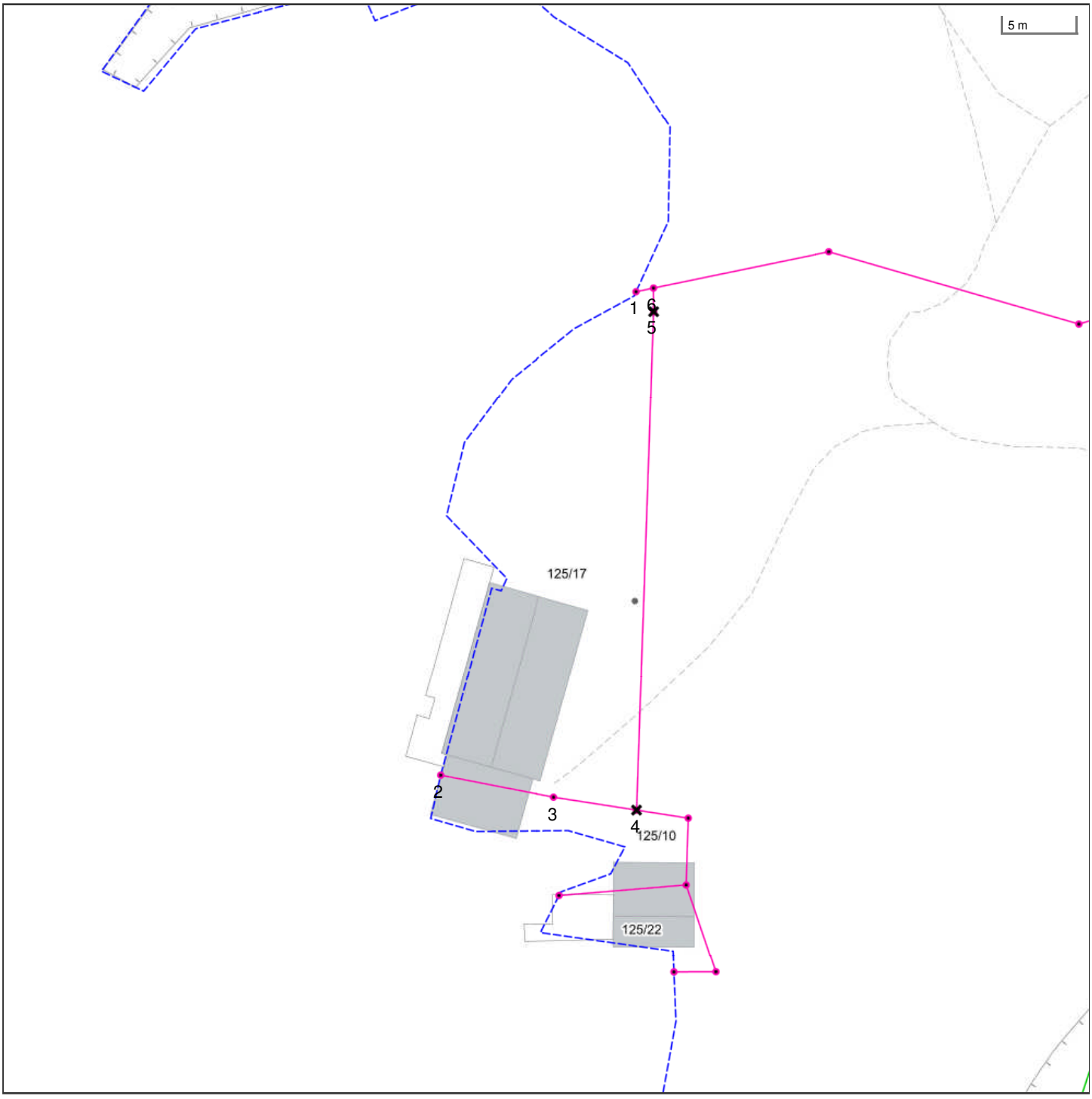
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 09.12.2025

Eiendomskart for eiendom 4624 - 125/17//



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

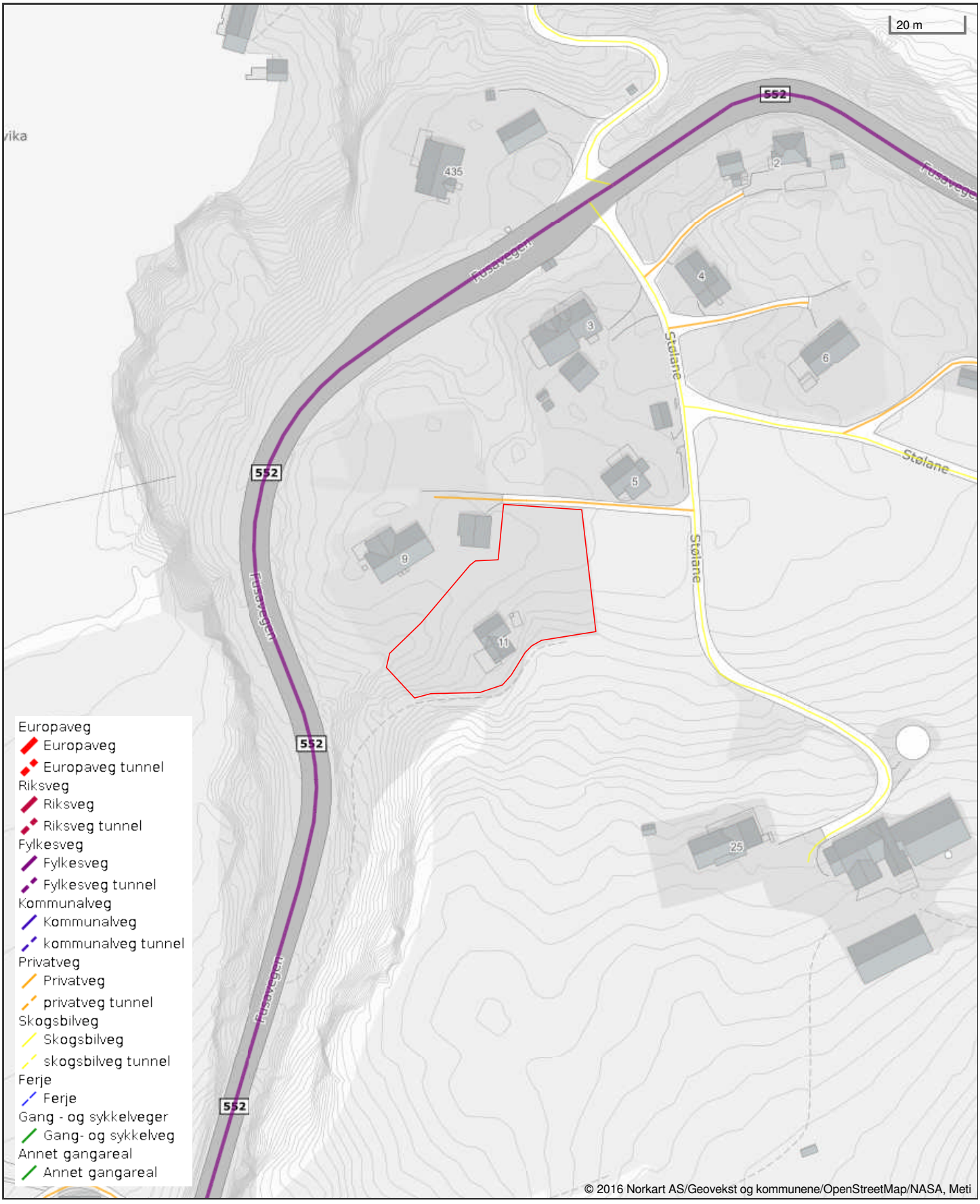
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	372,10 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6681404,49	**Øst**	316901,18	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6681422,45	316910,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,21	
2	6681390,27	316895,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	41,69	
3	6681388,39	316903,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,88	
4	6681387,23075623	316908,871233155	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	5,73	
5	6681421,04	316911,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	33,93	
6	6681422,64	316911,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,60	

Utskriftsdato: 09.12.2025

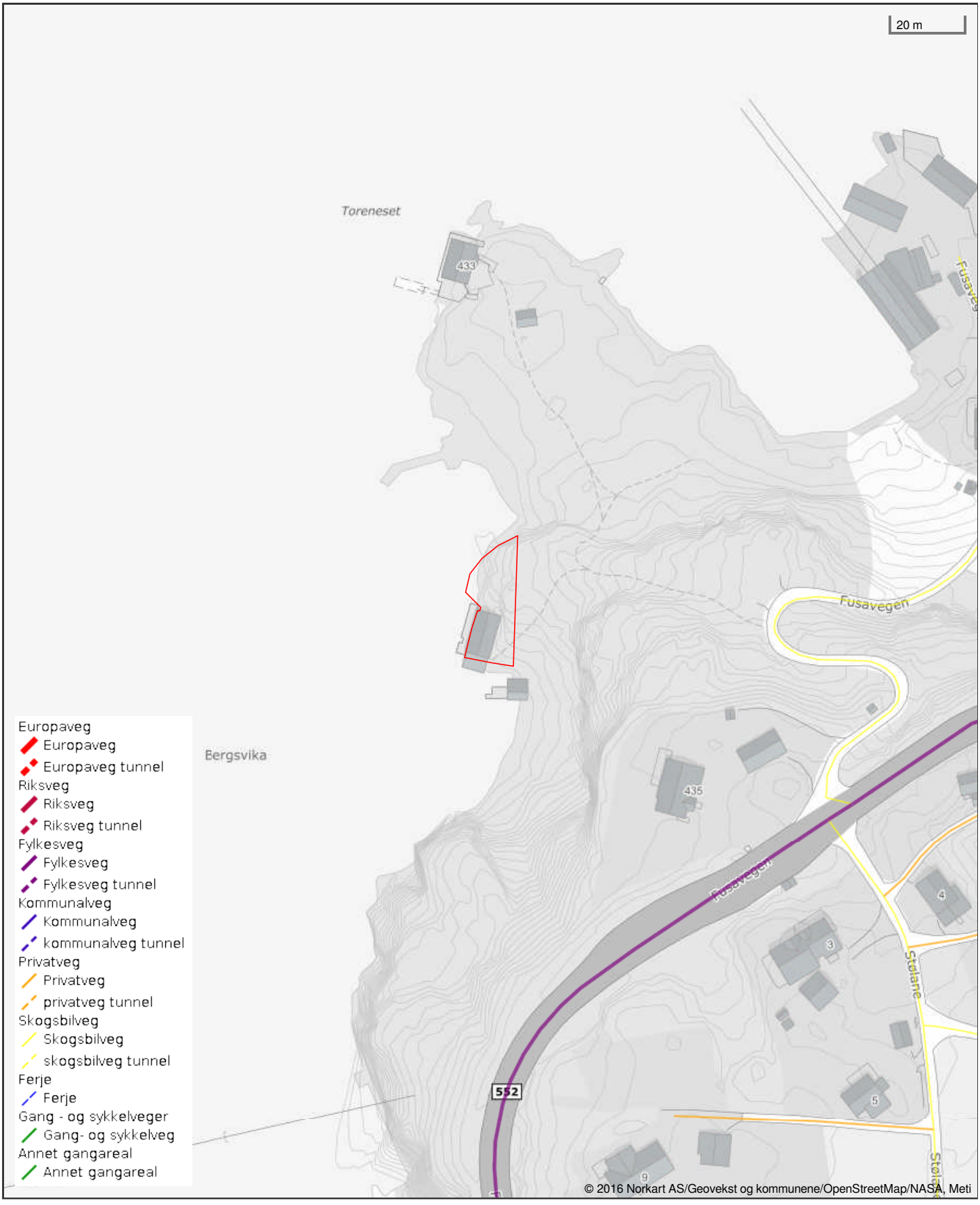
Vegstatuskart for eiendom 4624 - 125/5//



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.

Utskriftsdato: 09.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 125/17//



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.

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	125/5
Adresse:	Stølane 11, 5640 EIKELANDSOSEN

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Spredt bustad område

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☐ Eigedomen er regulert til :	
☒ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐JA ☒NEI	
Kommentar / Anna:	

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	125/17
Adresse:	

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	LNF

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☐ Eigedomen er regulert til :	
☒ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐JA ☒NEI	
Kommentar / Anna:	

Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 125/17
Adresse:
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Landbruksformål
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

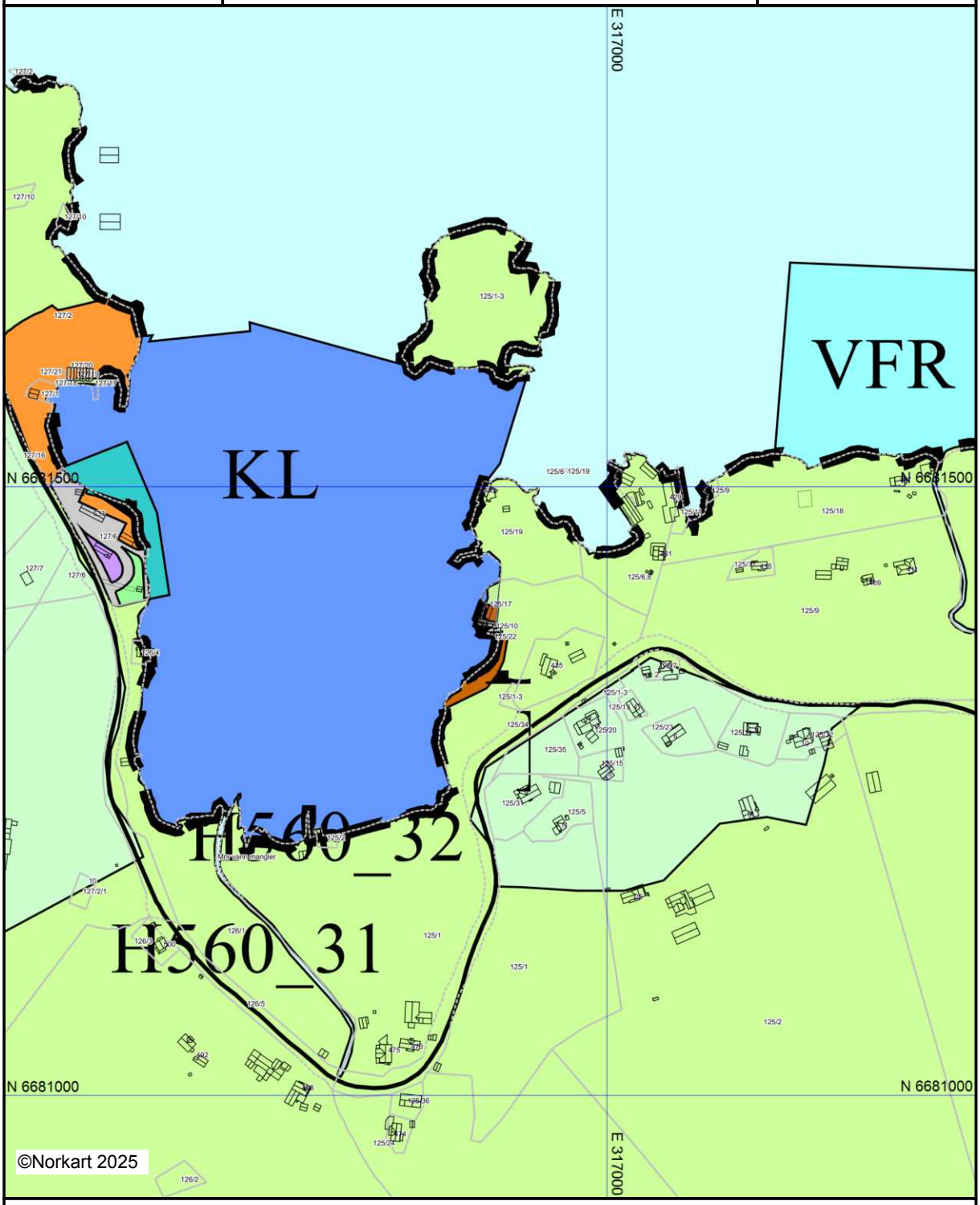
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 125/17
Adresse:
Dato: 09.12.2025
Målestokk: 1:5000

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 m² 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.*

Stølane 11

SKOLER

Eikelandsosen barneskule (1-7 kl.) 80 elever, 6 klasser	7 min 5.6 km
Fusa barneskule (1-7 kl.) 42 elever, 3 klasser	7 min 6.9 km
Hålandsdalen Montessoriskule (1-7 ... 18 elever, 3 klasser	9 min 9.6 km
Fusa ungdomsskule (8-10 kl.) 139 elever, 8 klasser	7 min 5.4 km
Fusa vidaregåande skule 220 elever, 23 klasser	5 min 4.4 km

SPORT

Bergegrend - ballbinge	10 min
Leiro-ballbinge	5 min
Framo Aktiv	7 min

VARER/TJENESTER

Fjord'n senter	5 min
Vitusapotek Fusa	5 min
Eikelandsosen Vinmonopol	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stølane Linje 740, 741, 743	3 min 0.2 km
Bergen Flesland	1 t 17 min

BARNEHAGER

Jettegryto barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 5.6 km
Trollskogen barnehage (0-5 år) 24 barn	8 min 8.1 km
Holdhus barnehage (1-5 år) 10 barn	9 min 9.6 km

DAGLIGVARE

Spar Eikelandsosen	5 min
Bunnpris Eikelandsosen	6 min

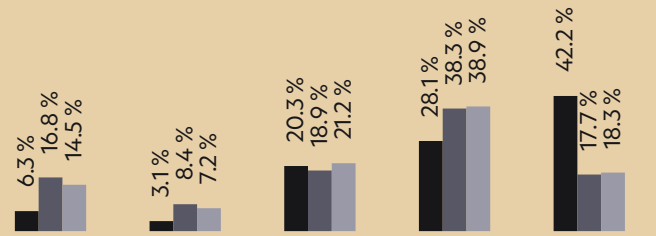
FINN

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 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

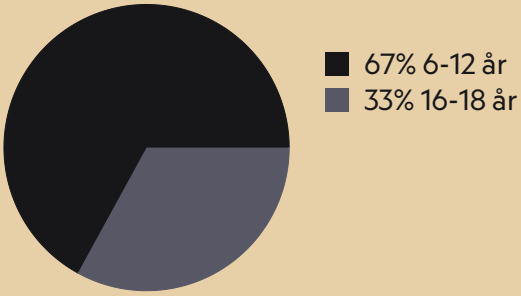
Spar Eikelandsosen	5 min
Bunnpris Eikelandsosen	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bergegrend	60	36
Kommune: Bjørnafjorden	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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

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.
