Vik 31, 5643 STRANDVIK



PROPR.NO

Selger
Ine Moni Favache
91821770

Prisantydning
2 590 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4624 Gnr. 186 Bnr. 18

STRANDVIK: Sjarmerende og familievennlig enebolig, kort vei til egen båtplass, butikk, skole og barnehage.

PRISANTYDNING
kr 2 590 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 500 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
144kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
183kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
144kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 225kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1930



Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Strandvik sentrum.



Boligen er oppført i 1930.



Grindbygget uthus bakk huset.



Fra eiendommen er det kort gangavstand til butikk, barnehage, barneskole og idrettsanlegg.



Stue









Kjøkken









Spisestue


HENRI FUNCK





Baderom







Soverom (1)









Kontor



Disponibelt rom





Soverom (2)







Soverom (3)







Kjeller







Grindbygg











Foto: © 7-Fjellstakst AS

Dette er ikke en teknisk tegning



Om boligen

Sjarmerende enebolig med solrik beliggenhet.
Boligen har egen båtplass i lokal marina.

Det er kort vei til butikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.
Her bor man landlig og solrikt, med naturen rett utenfor døren.

Velkommen til en sjarmerende enebolig – et tømmerhus med historisk preg.
Eneboligen har moderne komfort.

Boligen er opprinnelig oppført i 1930 og ligger sentralt til i vakre Strandvik.
Det nyoppførte grindverksbygde uthuset gir mulighet for parkering under tak, hobbyaktiviteter eller lagring.

Boligen har gjennomgått flere omfattende oppgraderinger.
Det elektriske anlegget er fullstendig skiftet (2018).
Det er installert rør i rør vannledninger (2018).
Ny Leca-pipe (2017) og vedovn (2018).
Det er installert varmepumpe (2018), som bidrar til jevn varme og lavere strømforbruk.
Huset er etterisolert i tak (15 cm) og mellom underetasjen og 1. etasje (20 cm).
Dreneringsmassene bak huset oppgradert.

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning, med romslig kjøkken, stue, flere soverom og god oppbevaringsplass i kjeller.

Det er gode solforhold gjennom hele dagen, og kun en kort kjøretur til Venjaneset fergeleie.

Dette er et hjem med sjel, funksjonalitet og en beliggenhet som gir ro i hverdagen.
Praktiske hverdagsfunksjoner som butikker og servicetilbud ligger lett tilgjengelig.

For utfyllende informasjon: se tilstandsrapport fra 7-Fjellstakst AS.

Innhold:
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, bod og spiskammer.
2. etasje: Gang, 3 soverom, kammers, kontor
Kjeller: Kjellerrom med trapp, vaskerom

Påmelding til visning er nødvendig. Velkommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt og sentralt til i hjertet av Strandvik, med kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg. Her finner du også treningssenter, restaurant, et aktivt volleyballmiljø, egen ridehall og grendahus som danner rammen for et aktivt nærmiljø.

Boligen har egen båtplass, noe som gir enkel tilgang til sjøen og flotte opplevelser.
Området byr også på turmuligheter i vakker natur.

Annet

Bjørnafjorden kommune har ikke boplikt, noe som gjør det mulig at boligen også kan benytte som fritidsbolig eller sommerhus.

Eiendommen har tilhørende båtplass i den lokale marinaen, årsavgift er ca. 2400kr

Omkostninger

14 700 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
64 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

80 540 kr (Omkostninger totalt)

---

2 670 540 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Vik 31, 5643 STRANDVIK
BJØRNAFJORDEN kommune
gnr. 186, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 08.10.2024 **Rapportdato:** 04.11.2024 **Oppdragsnr.:** 22128-1076 **Referansenummer:** XY7689

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Soltvedt **Vår ref:** Espen Rikstad

7-Fjellstakst as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

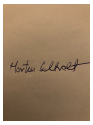
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



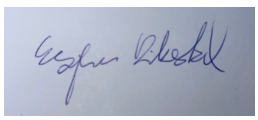
Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

Medansvarlig



Espen Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

espen@7fjellstakst.no

994 88 591

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan og grindabygg.
Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, grus, bed, mur og tilkomstvei

Bygningen har støpt gulv på fast masser, yttervegg i ukjent trekonstruksjon med liggende trekledning.
Saltak tekket med skiferstein.

Boligen er oppført i 1930, oppgradert i ettertid og de tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Enebolig - Byggeår: 1930

Gå til side

UTVENDIG

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde, drone og fra innvendig loftsetasje.
Taktekkingen består av skifer fra bygge år og har tilstrekkelig fall.
Det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.
Takrenne og nedløp av plast fra byggeår med nedløp til terreng.

Pipe over tak, pusset og malt.
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Det er ukjent trekonstruksjon med liggende trekledning.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning, rundt vinduer og dører.

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med saltak.
Det er undertak av trebord.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.
Takgjennomføringer er sjekket for fuktskjold og andre avvik.

Trevinduer av ulik type og alder.
Glass og karmer er undersøkt.
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.
Tilstandsgrad basert på helhet.

Ytterdør med glassfelt.
Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig gulv med ulike overflater, furugulv og gulv belegg.
Vegger og himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk, svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.
Horisontalt avvik målt med laser.

Eiendommen ligger i område med høy aktsomhet for radon.
Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling.
Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

Elementpipe, pusset og malt.
Boligen har frittstående rentbrennende peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.
Ubrennbart materiale fremfor feieluke.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.
I tillegg til ventilasjon og installasjoner.
Gjelder husets underetasje.
Konstruksjon er ikke sjekket med fuktmåling, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er en heltre trapp fra byggeår.
Innvendig trapp er funksjons testet
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Innvendig malte fyllingsdører
Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1. etasje med gulvbelegg og baderomsplater på veggene.
Himling av malte plater.
Plastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjkabinett og toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje.
Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.
Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.
Tilstandsgrad basert på helhet.
Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking ikke gjennomført grunnet tilliggende konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken med profilerte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask.
Induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøkeskap/frys og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har kobberrør og rør-i-rør vannrør.
Kontrollert for utførelse, lekkasje, merking og slitasje.
Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.

Naturlig avtrekk og tilluft.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Kontrollert funksjon og slitasje.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2017, plassert i spisestue.
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i underetasje.
Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.
Sikringsskap med automatsikring og overspenningsvern.
Anlegget er plassert i gang 2. etasje.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.
Det er ikke dokumentert noe drenering.
Det er antatt at boligen har støpt dekke på faste masser.
Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av støpt naturstein.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Forstøtningsmur mot terreng, av naturstein.
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.
Septiktank av ukjent type, er ikke lengre i bruk.
Det er ikke videre undersøkt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt

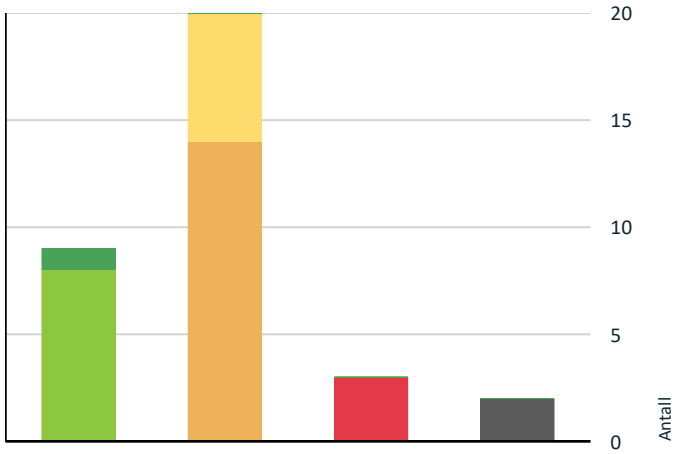
Grindahus

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

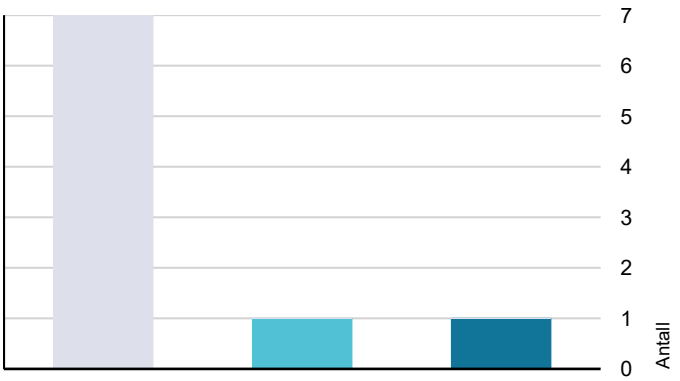
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstfullmektig og takstingeniør, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til gjeldene forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken / spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Eier

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Fremstår med noe etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Tilkoblet offentlig kloakk.
2018	Modernisering	Vedovn Komplett nytt elektrisk anlegg Komplett nytt vannrøranlegg Varmepumpe Takvindu Kjøkken Oppgradering av dreneringsmasse bak huset.
2017	Modernisering	Etterisolert i tak med 15 cm Etterisolert i etasjeskiller uneretasje/1. etasje med 20 cm Ny leca pipe

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakke med egnet høyde, drone og fra innvendig loftsetasje.
Taktekkingen består av skifer fra bygge år og har tilstrekkelig fall.
Det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp av plast fra byggeår med nedløp til terreng.
Pipe over tak, pusset og malt.
Kontrollert for generell slitasje, utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Det er ukjent trekonstruksjon med liggende trekledning.
Det er utført stikkprøver i underkant av kledning,
rundt vinduer og dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

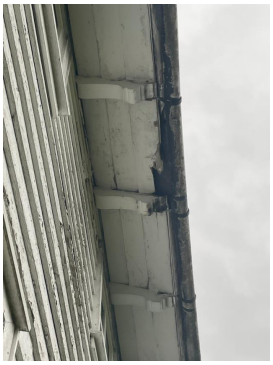
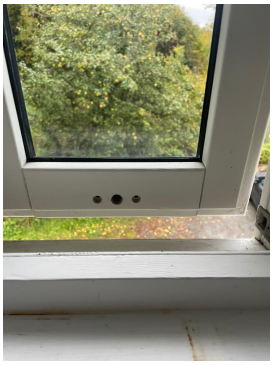
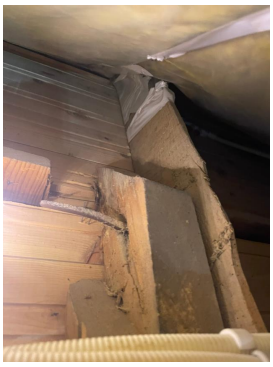
Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med saltak.
Det er undertak av trebord.
Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet.
Takgjennomføringer er sjekket for fuktskjold og andre avvik.

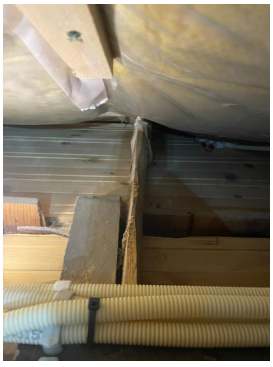
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport




TG 2 Vinduer

Trevinduer av ulik type og alder.
Glass og karmer er undersøkt.
Beslag og lukkemekanisme er kontrollert.
Tilstandsgrad basert på helhet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Det er noe råte og fuktskader rundt vindu i stue.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt.
Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

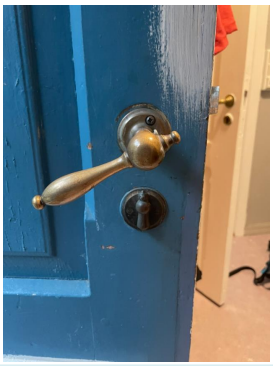
Døren har noe bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler jevnlig vedlikehold.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig gulv med ulike overflater, furugulv og gulv belegg.
Vegger og himling av malte plater
Overflater er kontrollert for knirk, svikt, visuelt for fuktskjolder og skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.
Gulv har noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår, er kontrollert for knirk og nedbøyning.
Horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport





TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med høy aktsomhet for radon.
Boligen ble oppført før det ble krav om radon måling.
Det er ikke dokumentert at boligen har hatt radonmåling eller radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, pusset og malt.
Boligen har frittstående rentbrennende peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til pusset og malt brannmur.
Ubrennbart materiale fremfor feieluke.



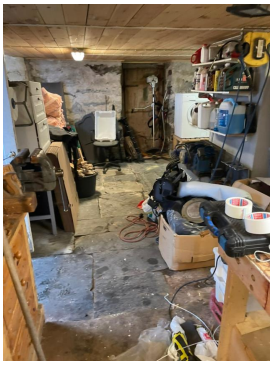
TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.
I tillegg til ventilasjon og installasjoner.
Gjelder husets underetasje.
Konstruksjon er ikke sjekket med fuktmåling, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.





Tilstandsrapport





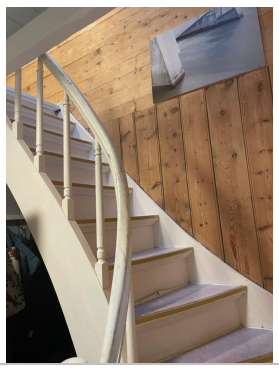
TG 2 Innvendige trapper

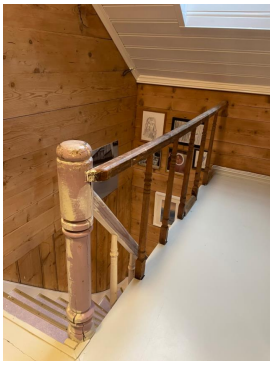
Det er en heltre trapp fra byggeår.
Innvendig trapp er funksjons testet
Kontrollert for slitasje og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Innvendige dører

Innvendig malte fyllingsdører
Karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

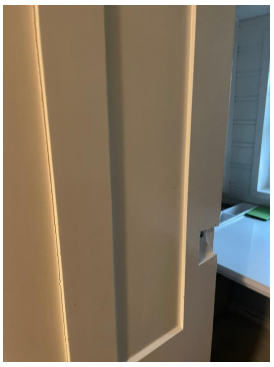
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

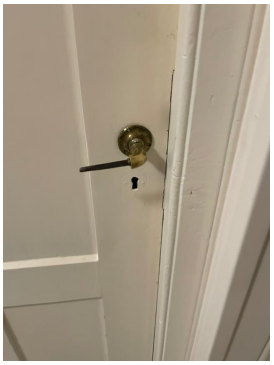
Det er noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

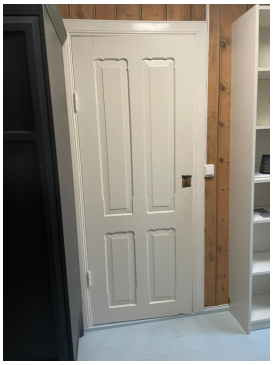
Dørene fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje med gulvbelegg og baderomsplater på veggene.
Himling av malte plater.
Plastsluk med ukjent utførelse.
Det er varme i gulv, dusjkabinett og toalett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og generell slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er avvik:

Det er hull etter tidligere dusjarmatur i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Tiltak:

Anbefaler lokal utbedring.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv er sjekket for oppbrett, fall til sluk og generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne og fall til sluk sjekket med laser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på gulv overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og tettesjikt av vinylbelegg, kontrollert for utførelse og avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt porselen servant, speil med belysning over.
Undersøkt for slitasje og skader.
Tilstandsgrad basert på helhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

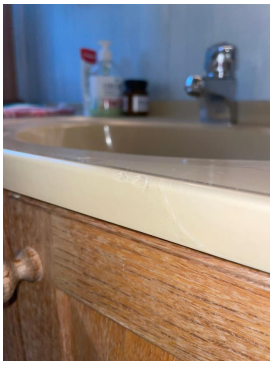
Fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport









1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon på bad er kontrollert for avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.



1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ikke gjennomført grunnet tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte fronter
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask.
Induksjonstopp, stekeovn, micro, kjøkeskap/frys og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er kontrollert for røropplegg, fuktighet, skader og bruksslitasje

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe bruksslitasje.
Noe fuktskade på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket men det må påregnes oppgraderinger på sikt.



Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kontrollert avtrekk over komfyr og muligheten for forsert ventilasjon ved matlaging.





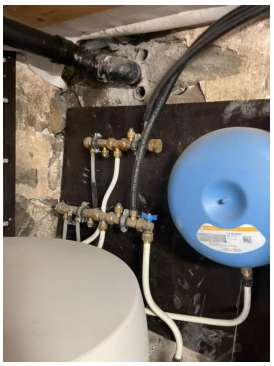
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberrør og rør-i-rør vannrør.
Kontrollert for utførelse, lekkasje, merking og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, kontrollert for utførelse og lekkasje.
Avløpsrør skjult i konstruksjon basert på alder og opplysninger fra eier.







TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Kontrollert funksjon og slitasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe fra 2017, plassert i spisestue.
Kontrollert for funksjon, slitasje og alder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



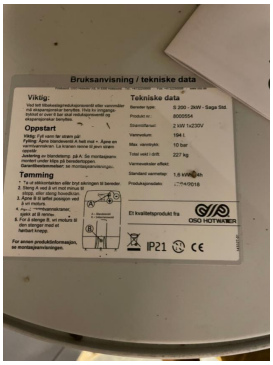


Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i underetasje. Undersøkt for alder, plassering, avdrypp, fuktskjolder og elektrisk tilkobling.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 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 automatsikring og overspenningsvern.
Anlegget er plassert i gang 2. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 "Renovert bolig med nye kurser, mesteparten av kabler er byttet ut i hele boligen, sammen med stikkontakter og brytere."
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Elkjell AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsling og brannslukningsutstyr er undersøkt.
Kontrollert alder og funksjon på utstyret.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt byggegrunn av fjell og faste masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke dokumentert noe drenering.
Det er antatt at boligen har støpt dekke på faste masser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

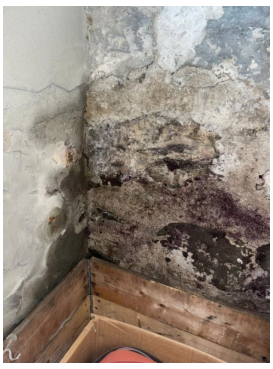
Fundament er ikke synlig for kontroll.
Grunnmur av støpt naturstein.
Vurdering basert på riss/sprekker, alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig tilsyn.





TG 3 Forstøtningsmurer

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

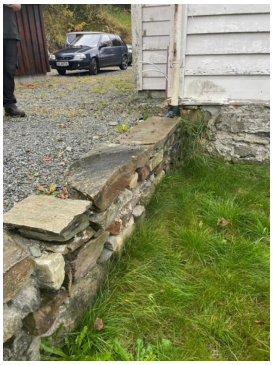
Tilstandsrapport

Forstøtningsmur mot terreng, av naturstein.
Konstruksjonen er sjekket for skjevheter, setninger, sprekker, riss og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Terreng forholdet rundt boligen er undersøkt og vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

TG IU Septiktank

Septiktank av ukjent type, er ikke lengre i bruk.
Det er ikke videre undersøkt.

Bygninger på eiendommen

Grindahus



Anvendelse
Bod

Byggeår
2022

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt og ivaretatt.

Beskrivelse
Grindabygg oppført på ringmur av lettklinkerblokker, tekket med skiferstein.



7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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

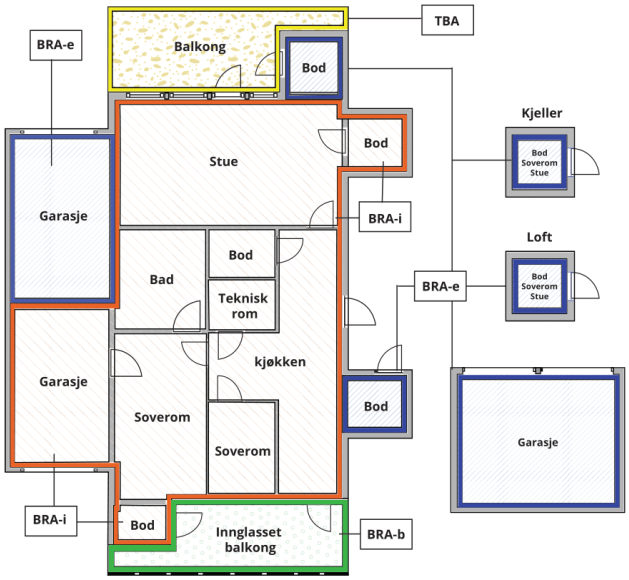
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	46			46		12	58
1. etasje	59			59			59
Kjeller	39			39			39
SUM	**144**					**12**	**156**
SUM BRA	**144**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang , Hobbyrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderobe , Soverom 4		
1. etasje	Entré , Kjøkken / spisestue, Stue , Bad , Bod , Bod 2		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1. etasje
Entre: 6,4
Kjøkken / spisestue: 25,3
Spiskammer: 0,9
Stue: 20,9
Bad: 2,9
Bod: 0,6

2. etasje
Gang: 6,3
Soverom 1: 5,5
Hobbyrom: 11,0
Soverom 2: 4,1
Soverom 3: 8,8
Garderobe: 2,0
Soverom 4: 3,1

Kjeller
Uinnredet kjellerrom: 38,9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grindahus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grindahus	

Kommentar

Total innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Grindahus: 39,1

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	103	41
Grindahus	0	39

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Espen Rikstad	Takstingeniør
	Ine Moni Favache	Kunde
	Gert Mathys	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	186	18		0	1225.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vik 31

Hjemmelshaver
Mathys Gert Marie A, Favache Ine Moni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med sjøutsikt over Bjørnafjorden.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse og noe landbruk.
Det er kort vei til det lokale sentrum, med barnehage, skole og butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Innlagt vann fra det lokale vannverket, Strandvik og Vinnes vassverk.
Strandvik og Vinens vassverk er et samvirkelag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt boligbebyggelse og noe landbruk

Om tomten

Tomten er plassert i skrående terreng, opparbeidet med ankomst vei og frittliggende grindahus.

Annet

Eiendommen har tilhørende båtplass i den lokale båthavn. Årsavgift på ca. 2 336 ,-

Siste hjemmelsovergang

År
2017

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2024		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2024		Innhentet	1	Nei
Eier	08.10.2024		Fremvist	1	Nei
Infoland.no	08.10.2024		Innhentet	1	Nei
Ordrebekreftelse	30.09.2024		Fremvist	2	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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/XY7689

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

Egenerklæring

Vik 31, 5643 STRANDVIK

27 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vik 31	Vik 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Ine Moni Favache har bodd i boligen siden 2017 og bor fortsatt her.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Favache, Ine Moni

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komplett nytt vannrørannlegg. Nytt rør i rør

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Taket har hatt lekkasje som følge av feilplassert skifer-/takstein. Både takkonstruksjonen, takrenner og taktekking vurderes som eldre. Vinduer i 1. etasje er punktert. Vanninntrenging ved enkelte vinduer ved kraftig nedbør og vind. Råteskader noen steder på fasaden.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gert Mathys har lagt takstein / skifer på plass igjen.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2017

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gert Mathys har montert ny gjennomføring for den nye pipe i 2017. Gert Mathys har montert ny LECA pipe i 2017 (Gert Mathys har LECA selvbygger sertifikat), arbeidet ble godkjent av feier.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2018

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fjernet støpejernvindu og erstattet med nytt veluxvindu - montert av Atle Anda fra Strandvik. (Arbeidet kan dokumenteres med faktura)

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Atle Anda (Strandvik)

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2018

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gert Mathys har etterisolert taket med 15 cm. Gert Mathys har etterisolert kjellertak=gulv 1.etasje er etterisolert på nytt.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Gammel kald kjeller med fuktmerker, antatt gammel naturlig drenering av grovstein. Periodisk vuktvandring i grunnmur.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2018

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ved sprenging av tomt, har entreprenør gravet ny grope med steinmasse mot bekken som drenering av tomten. (Arbeidet kan dokumenteres med faktura)

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vindenes (Strandvik)

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komplett nytt elektrisk anlegg utført i 2017-2018 av EL Kjell AS (Eikelandsosen).

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL Kjell AS (Eikelandsosen)

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eiendom hadde en septiktank, men er nå koblet til offentlig kloakktilkobling (se punkt nedenfor).

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Norør AS skiftet alt av vannrør til nytt vannrøranlegg - rør i rør (2018).

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norør AS (Os)

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2019

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Avløp kjøkkenet , ny varmvannsbereder, rør i rør system, nytt avsløpsrør, tilkobling offentlig kloakk. Gert Mathys har gjennomført grunnarbeid til kloakkrør. Gammelt septiktank ble fylt med steinmasse. Det er trekkerør for vann (og elektrisitet) fra kjeller til uthus, samt kloakrør fra uthus til offentlig kloakktilkobling.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norør AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny Daikin varmepumpe installert av Dale KJøleservice - Holmefjord i 2018 (arbeidet kan dokumenteres med faktura). Gert Mathys har montert ny gjennomføring for den nye pipe i 2017. Gert Mathys har montert ny LECA pipe i 2017 (Gert Mathys har LECA selvbygger sertifikat). Gert Mathhys installerte en ny Jøtul vedovn i 2018.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dale Kjøleservice -Holmefjord

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Gert Mathys har montert ny gjennomføring for den nye pipe i 2017. Gert Mathys har montert ny LECA pipe i 2017 (Gert Mathys har LECA selvbygger sertifikat). Arbeidet ble godkjent av feier. Gert Mathhys installerte en ny Jøtul vedovn i 2018.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råteskader kan observeres enkelte steder på fasaden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Tinglyst bruksrett for adkomst (oppkjørsel over nabotomt).

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

-Oppkjørsel ble laget av Vindenes - Strandvik (2018).
-Sprenging av tomt-utvidet flat areal av Vindenes - Strandvik (2018).
-Fjerning av gammelt utehus, gjennomført av Vindenes - Strandvik (2018).
-Oppgradering av dreneringsmasse bak huset, gjennomført av Vindenes-Strandvik (2018).
-Opphøying av tomt langs bekken, gjennomført av Vindenes-Strandvik (2019).
-Grindbygg som utehus laget av Gert Mathys (2022).
-15 cm isolasjon i taket og 5 cm luftspalte under sutaket, gjennomført av Gert Mathys (2017).
-20 cm isolasjon i golvet mellom 1.etasje og kjeller, gjennomført av Gert Mathys (2017).
-Nytt kjøkken: ny komfyr og stekeovn (2018).
-Nytt golvbelegg på kjøkkenet (2018).
-Alt tak- og panelarbeid er skiftet til ny i hele huset og overflater er nymalte (2018).
-Utvidet åpning kjøkken utført av Atle Anda - Strandvik (faglært).
-Tidligere eier har skiftet en del kledningsbord (antatt isolert opp til underside av vinduer) (dato ukjent).

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94696173

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Favache, Ine Moni	**2025-03-27**

Identification

bankID Favache, Ine Moni

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Favache, Ine Moni	27/03-2025 20:03:13	BANKID

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 186, Bruksnummer 18 i 4624 BJØRNAFJORDEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.03.2025 kl. 18.09
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.03.2025 kl. 18.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1032443-1/200 21.09.2017 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
FAVACHE INE MONI
FØDT: 15.01.1977 IDEELL: 1/2
MATHYS GERT MARIE A
FØDT: 07.10.1972 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2017/1032451-1/200 21.09.2017 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332

GRUNNDATA

1930/900186-1/50 07.10.1930 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4624 GNR: 186 BNR: 16

2020/1652400-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1241 GNR: 86 BNR: 18

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	186/18//
Adresse:	Vik 31, 5643 STRANDVIK

Faste tankanlegg på eigedomen som brannvesenet har tilsynsheimel for:	
☒NEI	
☐JA	
Dersom ja er dette:	
Er det gitt avvik/merknad i høve til eksisterande tankanlegg	☐NEI ☐JA

Andre avvik/merknad	
Er det gitt avvik/merknad etter lov om BEL (Brann- og eksplosjonsvernloven)?	☒NEI ☐JA

Kommentarar

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	186/18
Adresse:	Vik 31, 5643 Strandvik

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☐JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt ☒NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt ☒NEI

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☒JA ☒NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	☐JA kopi av gitt(e) pålegg følgjer vedlagt ☒NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☐JA ☒NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒JA ☐NEI
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☐Privat eineanlegg ☐ Privat fellesanlegg ☒Offentleg

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Tilkomst til eigedomen:	
☒Offentleg ☐Ikkje opparbeidd veg	☒Privat ☐Tilkomst til eigedomen er ukjend

Utleige:		
Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining?	☐JA ☒NEI	
	Viss ja kor mange?	

Andre merknader:
Eldre bygg, finn ikkje sakspapir/opplysningar om bygget i byggesaksarkivet. Kun teikningar for verkstad 2018.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NYGÅRD NEDRE	Beregnet areal	1225.2
Etablert dato	07.10.1930	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	186/18
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	08.10.2019 08.10.2019			1241-Mnrmangler, 186/1, 186/11, 186/15, 186/16, 186/18, 188/4
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	07.11.2008 17.03.2009			1241-Mnrmangler, 186/11, 186/12, 186/15, 186/18, 188/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	07.11.2008 28.02.2023	29/8 M 11/285		Mnrmangler, 186/15, 186/18
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.10.1930			186/16, 186/18

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6674033.1	314940.85	0	Ja	1225.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MATHYS GERT MARIE A F071072*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Svaneneset 44 5640 5640 EIKELANDSOSEN	Bosatt (B)
FAVACHE INE MONI F150177*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VIK 31 5643 5643 STRANDVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vik 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5643 STRANDVIK	Kirkesogn	07021001 Fusa
Grunnkrets	510 Strandvik	Tettsted	
Valgkrets	4 Fusa-halvøya		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	175260706		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	175260692		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	13.02.2018
3	300857735		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	13.02.2018

1: Bygning 175260706: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	143
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	143
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vik 31	H0101	186/18	143	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygning 175260692: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 13.02.2018

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2005
Endre bygningsdata	19.03.2021	19.03.2021
Bygning godkjent for riving/brenning	13.02.2018	19.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	186/18	-	-	-	-	-

3: Bygning 300857735: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 13.02.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	73
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	13.02.2018	19.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	186/18	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	186/18
Adresse:	Vik 31, 5643 STRANDVIK

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til	Bustadområde

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:	1241201903 Strandvik (områdeplan)

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kommunale gebyr – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	186/18
	Vik 31

Ubetalte gebyr	
☒JA ☐NEI	
Storleik: 3412,40	Forfall: 31.03.2025

I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for bygde eigedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

Type gebyr
☐ Vatn ☒ Avløp ☐ Abonnement offentleg utslepp ☐ Tømming av slamavskiljar ☐ Tilsyn private anlegg ☐ Feiing/brannverntilsyn ☐ Festeavgift
Sum gebyr: 12789,61
Antall terminar:
☒ 4 ☐ 12

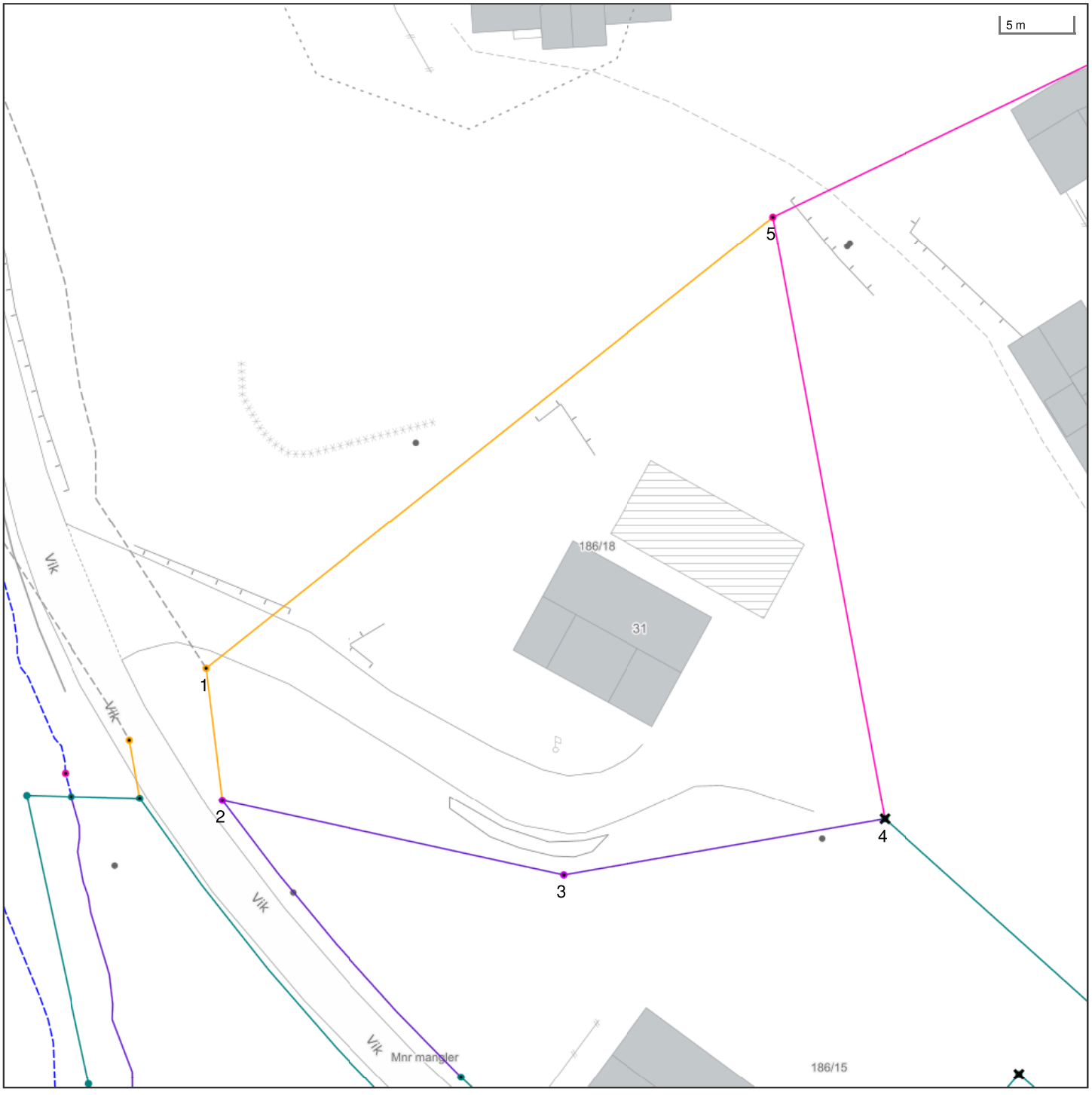
Vassmålar: ☐ Ja ☒ Nei
Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.

Abonnenten kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminar.

Utskriftsdato: 22.03.2025

Eiendomskart for eiendom 4624 - 186/18//



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	1 225,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6674033,1	**Øst**	314940,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6674042,75	314920,63	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	49,63	
2	6674033,66	314921,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,11	
3	6674027,36	314944,39	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,95	
4	6674030,09	314966,57	13 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	22,35	
5	6674071,64	314960,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	41,92	

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.*

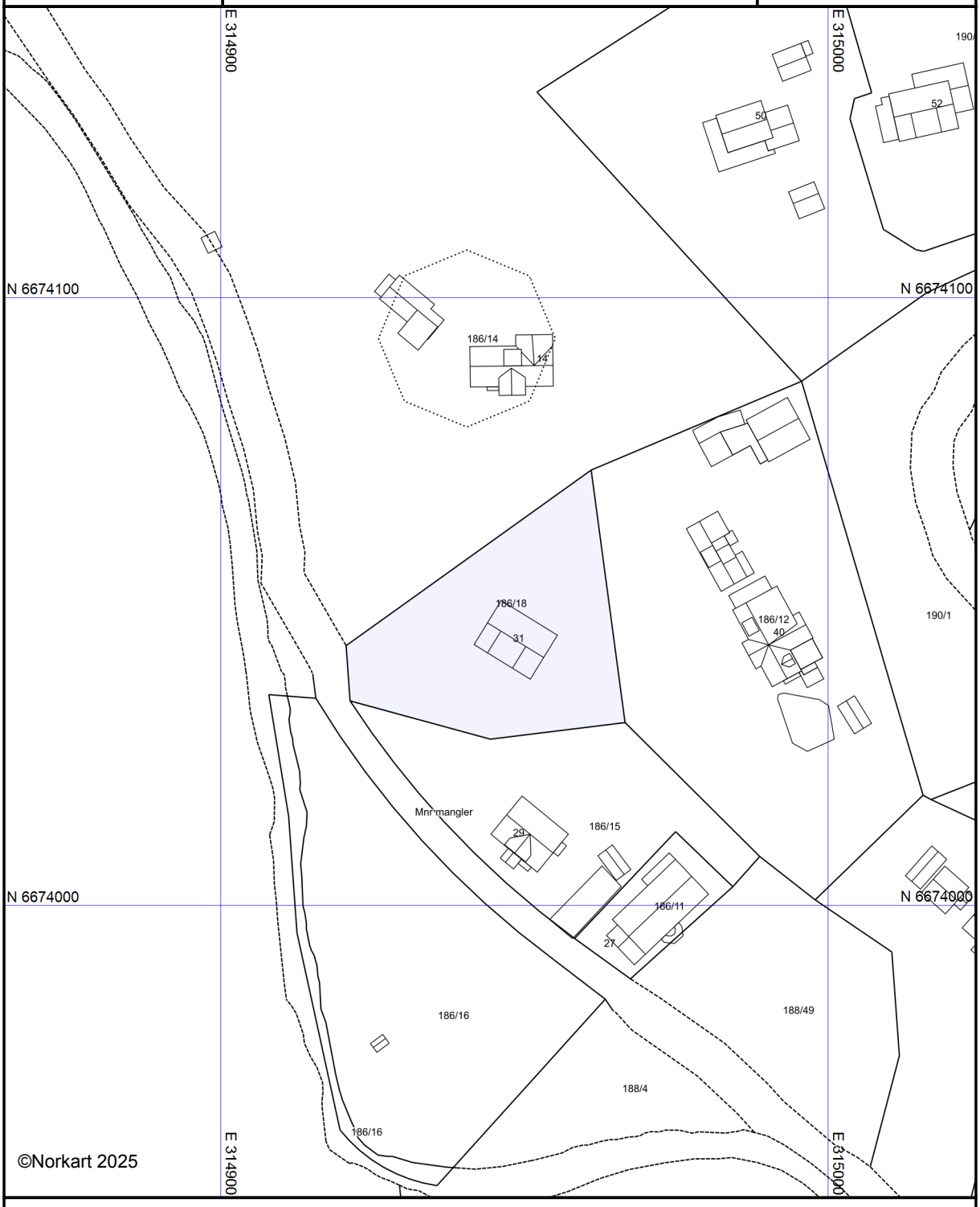
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 186/18
Adresse: Vik 31
Dato: 22.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



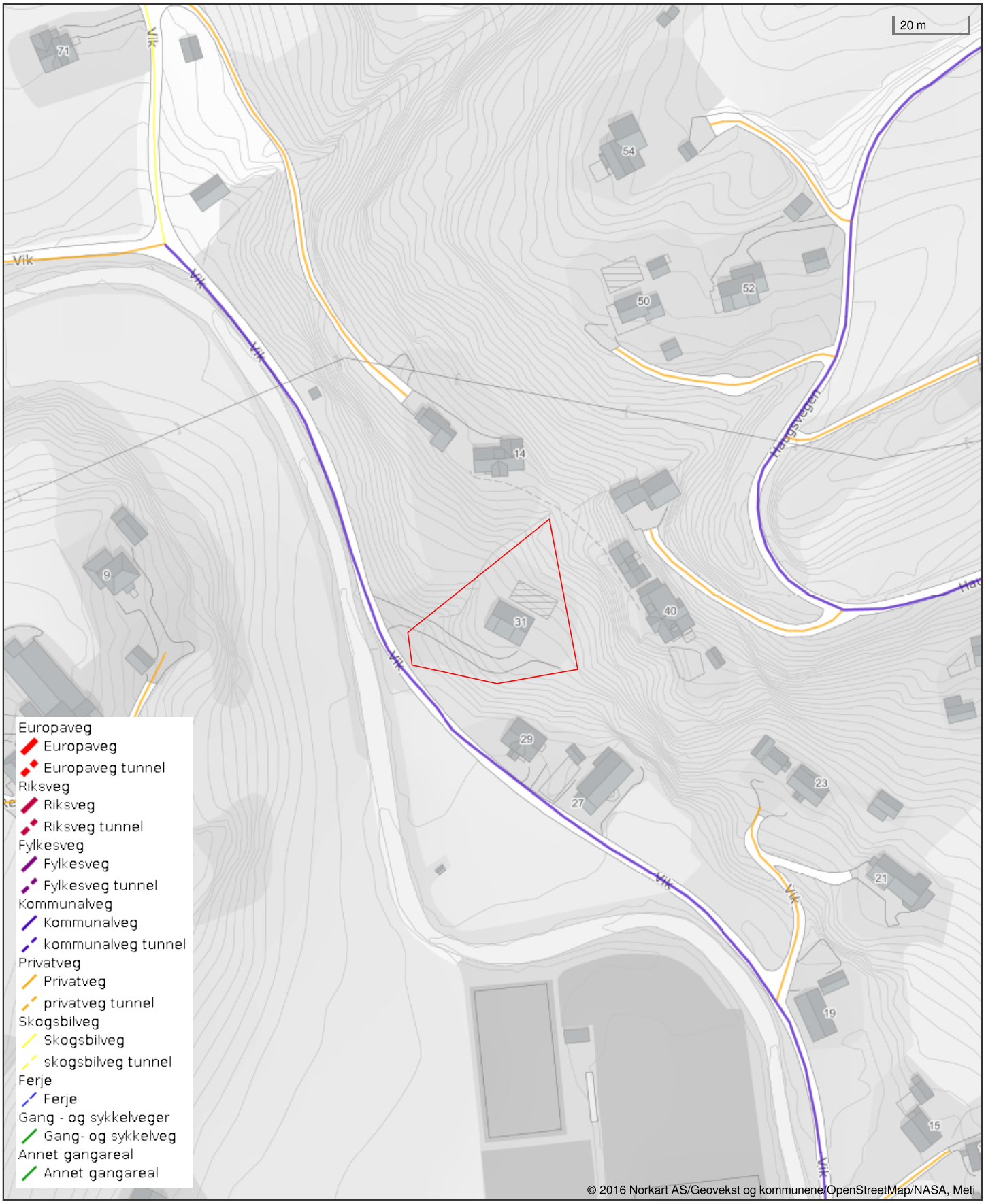
©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 22.03.2025

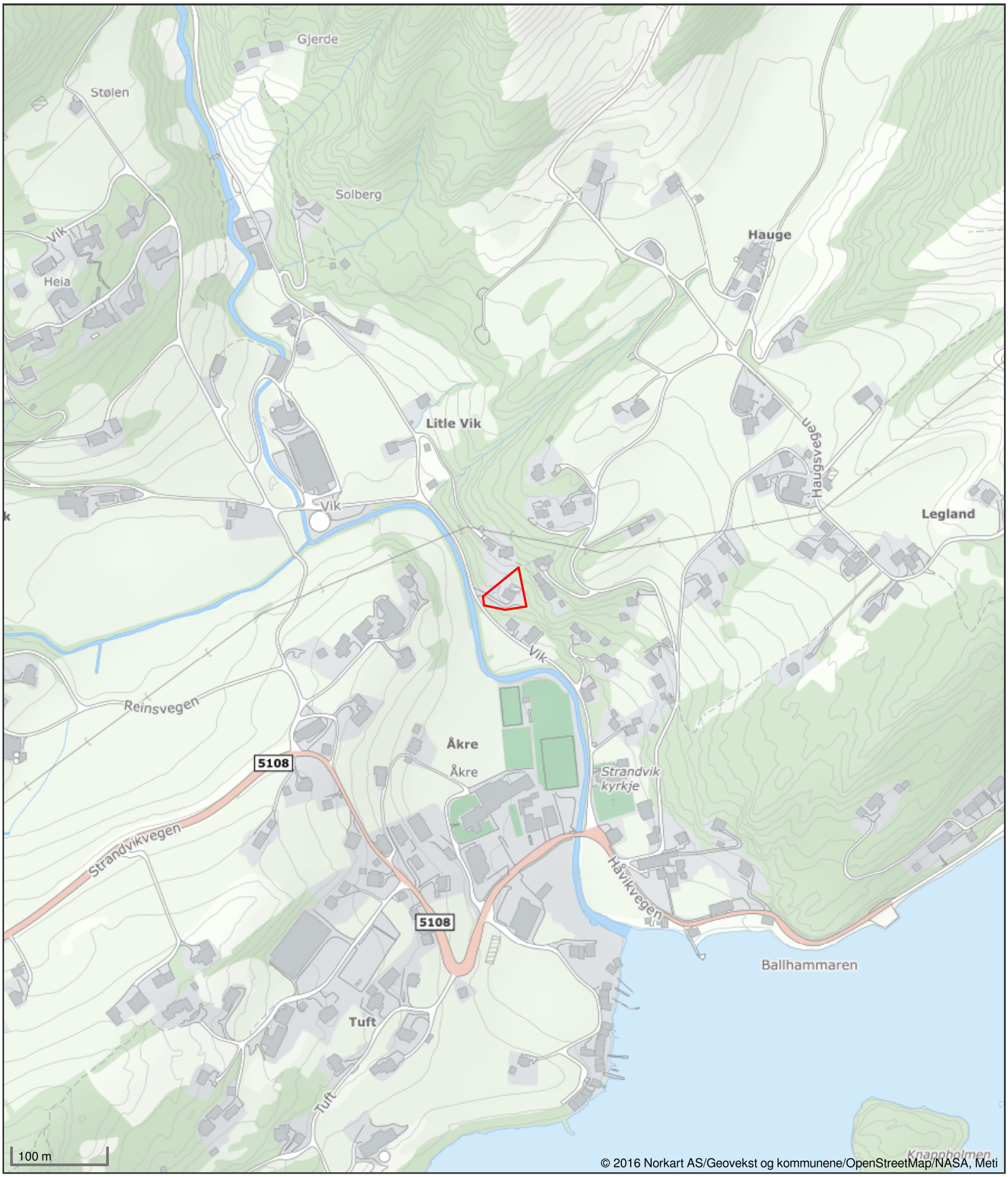
Vegstatuskart for eiendom 4624 - 186/18//



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: 22.03.2025

Oversiktskart for eiendom 4624 - 186/18//



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

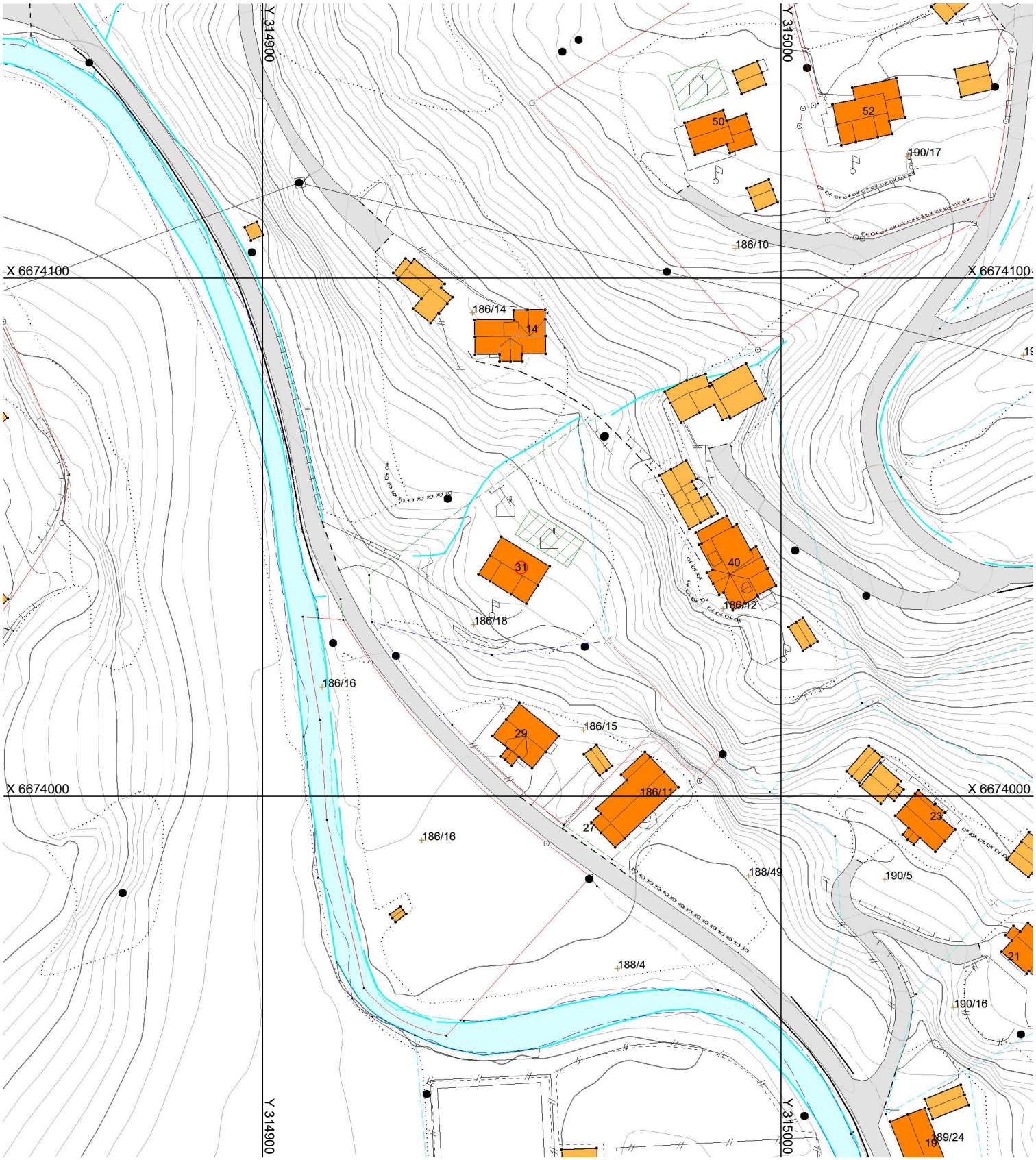
Basiskart

Gnr/Bnr: 186/18 **Målestokk:** 1:1000

Adresse: Vik 31

Dato: 25.03.2025

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

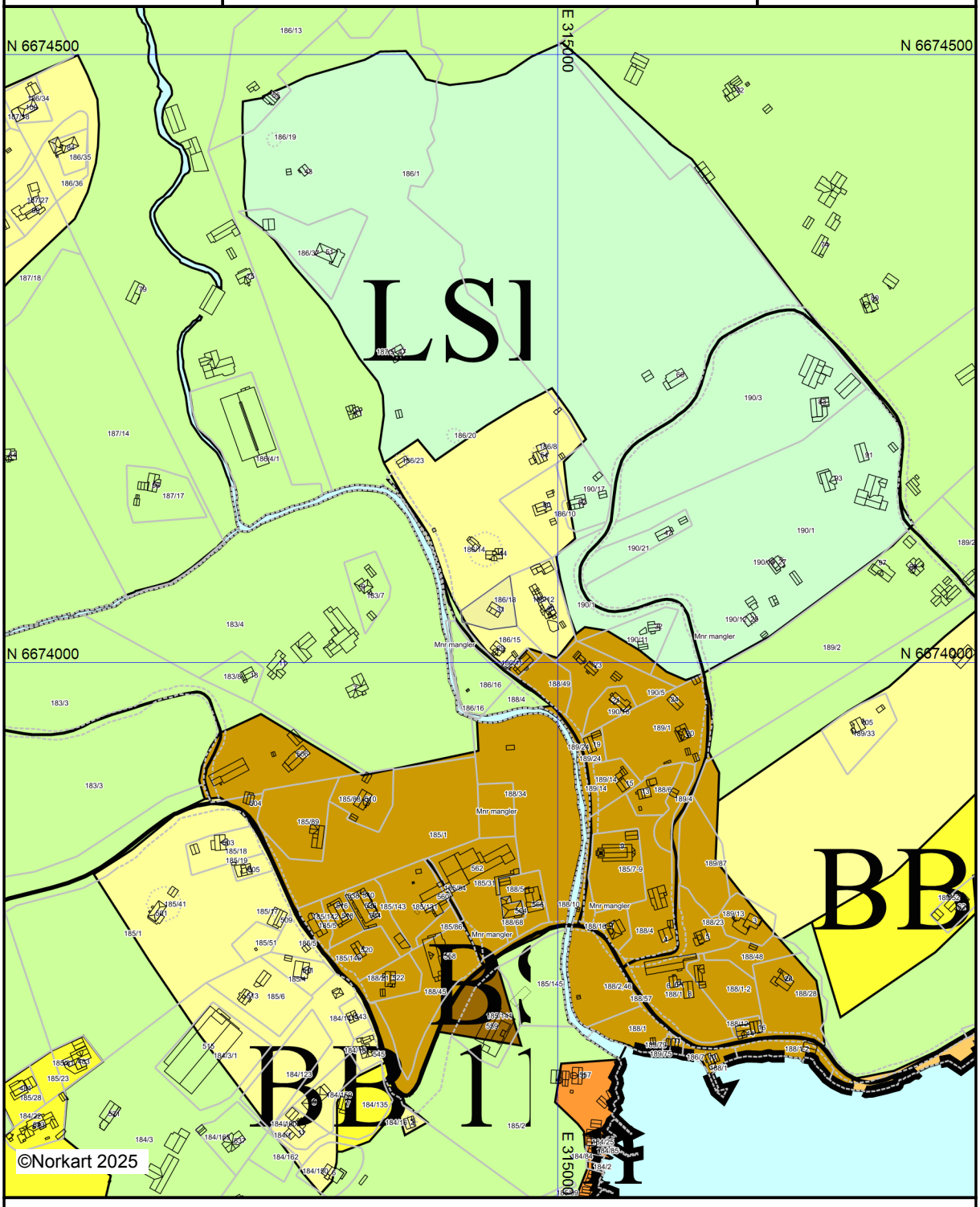
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 186/18
Adresse: Vik 31
Dato: 22.03.2025
Målestokk: 1:5000

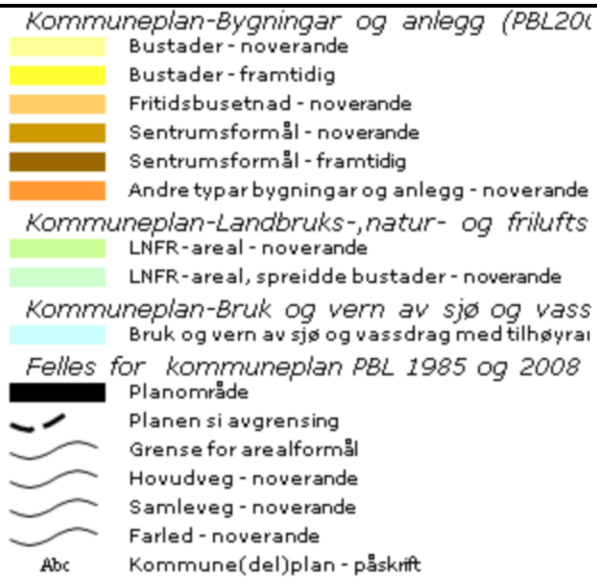
N

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



D1

Uthuset må rives
19,25m2

Vik 31
5643 Strandvik
Mathys - Favache
86/18

Sti (jord)

VIK

20m

Dato: 30.07.17	Tegnet: Gert	Vedlegg D1	
Bolig "Kvålegjedle" Situasjon per i dag			Mathys - Favache Vik 31 5643 Strandvik Tegnefil nr: Vik31.dwg
NS-ISO 2768-1		A2	Skala: Sheet: 1/1

D2

Uthuset må rives
19.25m2

8,1m
3,5
5,5m
5,8m

12,6m
3,2m
2m
49m2 Verksted
Carport

2,5m
Vann

4.7m

23m

Avløpsanlegg
Privat

Vik 31
5643 Strandvik
Mathys - Favache
86/18

3m
Mur
3m
42m
9m
12m

VIK

20m

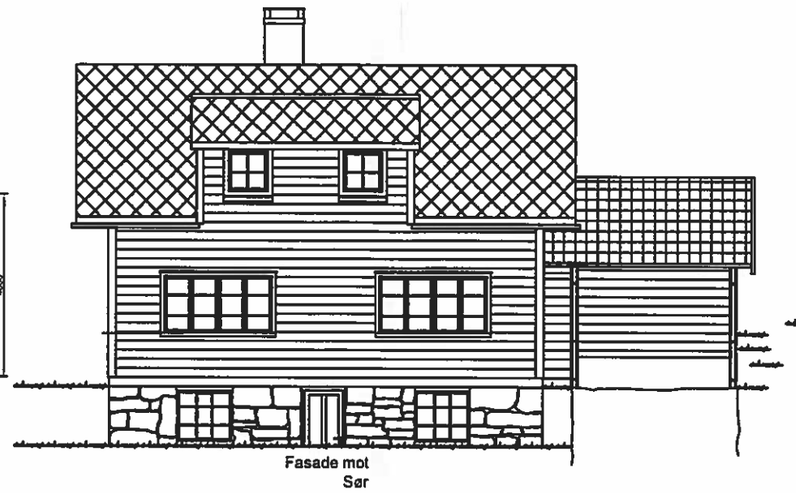
N Ø V S

Dato 30.07.17	Tegnet Gert	Vedlegg D2	
Bolig "Kvålegjedle" Veg - Verksted 86/18			Mathys - Favache Vik 31 5643 Strandvik
			Tegning nr Vik31.dwg
NS-ISO 2768-1		A2	Scale — Sheet 1/1

E1

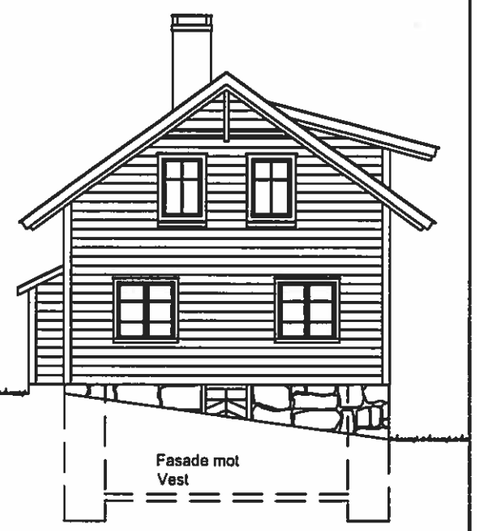


Fasade mot
øst

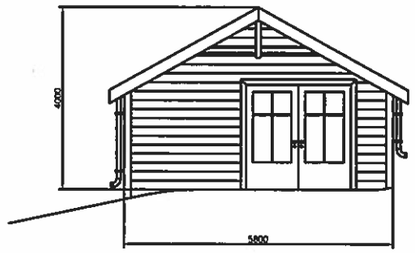


Fasade mot
Sør

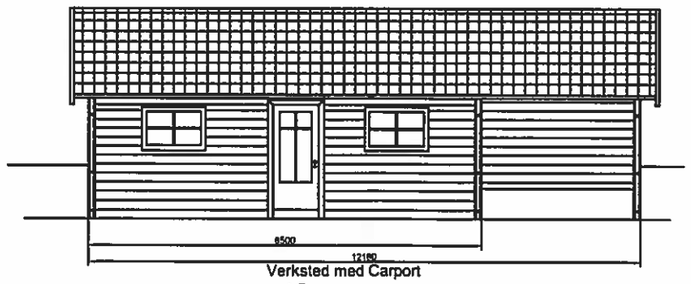




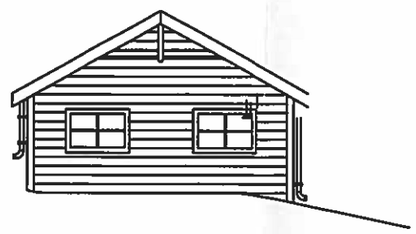
Fasade mot
Vest



Verksted med Carport
mot øst



Verksted med Carport
mot Sør



Verksted med Carport
mot Vest

Dato: 06.09.17	Design: Gert		
Bolig "Kvålegjedle" Veg - Verksted 86/18			Mathys - Favache Vik 31 5643 Strandvik Tegning nr: Vik31.dwg
NS-ISO 2768-1		A2	Scale: / Sheet: 1/1

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.