



aktiv.

Toadalsvegen 42, 5584 BJOA

Lekker fritidsbolig med fantastisk utsikt mot sjø | Populært hytteområde | 4 soverom og 2 bad | Flotte uteområder



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Hilde Margrethe Owe
Bjørn Harald Rørtveit

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 103/149 kvm
Tomtstr.: 2755.6 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 254, bnr. 46
Oppdragsnr.: 1509260088

Lekker fritidsbolig med fantastisk utsikt mot sjø | Populært hytteområde | 4 soverom og 2 bad | Flotte

Velkommen til Toadalsvegen 42 – presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En velholdt og påkostet fritidseiendom med gjennomgående god standard og svært attraktiv beliggenhet på Utbjoa. Eiendommen går over to etasjer og byr på en lys og luftig stue i åpen løsning med lekkert og moderne kjøkken. Planløsningen er praktisk og romslig med fire soverom, to bad og gode oppbevaringsmuligheter i bod. I tillegg medfølger et fullisolert anneks, innredet som ekstra stue med soveplasser og bod.

Eiendommen har også tilhørende del av naust med god plass til båt og fiskeutstyr.

Boligen har en flott beliggenhet på Utbjoa med vakker utsikt mot sjøen. Den romslige tomten gir gode uteområder med flere solrike soner.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	67
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 149 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 kvm Bad/vaskerom, 3 soverom, bod og gang.

2. etasje

BRA-i: 57 kvm Stue/kjøkken, gang, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

MERKNADER OM AREAL:

På naust er halvparten av bygget målt opp og tatt med i areal, da dette er en del av et sameie. Naust og anneks er ikke nærmere undersøkt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2755.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Delvis naturtomt og delvis opparbeidet tomt med platting, terrasse og grus.

Et lite stykke av tomten mot vest er oppgitt å ha lite nøyaktige grenser og avvik ved oppmåling vil forekomme. Før en eventuell byggesøknad, må man kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Vindafjord kommune.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk og naturskjønn beliggenhet i rolige omgivelser på Utbjoa i Vindafjord. Her bor du skjermet til i et etablert hytte- og boligområde, med kort avstand til sjøen og flotte turområder rett utenfor døren.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, enten du ønsker rolige dager ved sjøen, båtliv, fiske eller turer i skog og mark. Det er kort vei til småbåthavn og badeplasser, noe som gjør dette til et perfekt sted for både fastboende og fritidsbruk.

Daglige servicetilbud finner du i nærliggende områder som Ølen og Ølensvåg, med butikker, skole og øvrige fasiliteter. For et større utvalg av handel og servicetilbud er det ca. en times kjøretur til Haugesund.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Bolig er satt opp på støpt grunnmur.
Bindingsverk med ytterkledning av tre.
Saltakskonstruksjon med yttertekking av takstein

Anneks oppført i bindingsverk på støpt plate. Ytterkledning i tre og papptak på pulttakskonstruksjon.
Anneks er antatt bygget nytt i 2018.
Annekset er ikke ytterligere undersøkt.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
-Ja.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
-Ja.
Var jordkjeller, men denne ble bygget om til vanlig kjeller, med bad og soverom.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
-Nei, ikke som jeg kjenner til.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
-Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.
Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

2. etasje:
Stue/kjøkken, gang, bad og soverom.

1. etasje:

Bad/vaskerom, 3 soverom, bod og gang.

Anneks og naust.

Standard

2. etasje:

Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, samt byr på utsikt mot naturskjønne omgivelser. Stuen har delvis ekstra takhøyde som gir en god romfølelse. Stuen har også en flott vedovn som bidrar til effektiv oppvarming og lun atmosfære.

Lekker kjøkken i åpen løsning mot stuen, med slette fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og koketopp, som alle medfølger i handelen. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en flott utsikt mot sjøen. Den romslige planløsningen gir god plass til spisebord, som danner en naturlig overgang mellom kjøkken og stue.

Moderne og delikat bad med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Veggene i våtsonen er kledd med stilrene fliser som gir et rent og tidløst uttrykk. Rommet er innredet med en pen servantseksjon med god oppbevaringsplass, vegghengt toalett og et lekkert dusjhjørne med mosaikkfliser på gulv som tilfører en eksklusiv detalj. Helheten fremstår lys, funksjonell og lett å holde ved like.

Soverommet er malt i lune farger som skaper en rolig atmosfære. Rommet er smart utnyttet med tre sengeplasser, bestående av plassbygd veggmontert seng og frittstående dobbeltseng.

Innbydende gang med entrè. Rommet har praktiske fliser på gulv med varmekabler i. Spotter i taket bidrar til godt lys og moderne preg.

1. etasje:

Stilrent bad/vaskerom med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Dusjsonen er elegant utført med veggfliser og dekorative mosaikkfliser på gulv som gir et eksklusivt uttrykk. Rommet er innredet med moderne dobbel servantseksjon og speilskap som sikrer god oppbevaringsplass. Vegghengt toalett understreker det moderne preget. Badet har i tillegg en godt tilrettelagt vaskeromssone med opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel, samt benkeplate, utslagsvask og skap for praktisk oppbevaring.

3 soverom av god størrelse hvorav to av dem er smart utnyttet med tre sengeplasser, bestående av plassbygd veggmontert seng og frittstående dobbeltseng.

Innbydende gang/entrè med flislagt gulv med varmekabler i ved inngangspartiet. Rommet er av god størrelse med plass til oppheng av yttertøy og diverse møblement om ønskelig. Gangen har videre laminat på gulv og trapp opp til andre etasje.

Praktisk bod for oppbevaring.

Anneks:

Pent oppusset anneks som kan benyttes som ekstra stue og soveplass. Annekset er malt i delikate og moderne fargetoner, og har downlights/spotter i tak som gir god belysning. Store doble skyvedører med glassflater slipper inn rikelig med naturlig lys og åpner opp mot en fantastisk utsikt mot sjøen. Rommet er møblert med sofa og vegghengt TV, samt en praktisk køyeseng med tre soveplasser. Et lyst og fleksibelt rom med mange bruksområder.

Overflater: Boligen er i hovedsak innredet med laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i tak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

-Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Grunnmur og drenering er fra byggeåret og ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert overfladiske riss, men ingen tegn til fuktinnsig. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av alder, begrenset kontrollmulighet og risiko for skjulte forhold.

-Terrengforhold

Terrenget heller inn mot boligen på oppsiden, noe som øker risikoen for vannpåvirkning mot grunnmur og drenering. Forholdet vurderes til TG2.

-Yttervegger

Ytterkledningen fremstår som generelt godt vedlikeholdt, men alder, tørkesprekker og manglende synlig museband gir økt risiko for fukt- og skadedyrrelaterte forhold. Det anbefales kontroll og oppfølging for å sikre videre funksjon og levetid.

-Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taktekking av betongtakstein fra byggeår har høy alder og økt risiko for slitasje og lekkasje. Elementpipe og metallrenner fremstår som funksjonelle, men samlet vurderes forholdet til TG2 på grunn av alder og usikkerhet rundt undertakets tilstand.

-Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldt loft har begrenset ventilasjon og spor etter gnagere, samt redusert inspeksjonsmulighet. Dette gir økt risiko for skjulte skader og potensielle fuktproblemer. Forholdet vurderes samlet til TG2.

-Bad/vaskerom 1 etg Overflate vegger og himling

Bad/vaskerommet fremstår som funksjonelt, men malte overflater og vindu i våtsone gir økt risiko for fuktrelaterte skader. Forholdet vurderes samlet til TG2.

-Bad/vaskerom 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk

Det er synlig membran ved sluk og terskel, men manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet rundt utførelsen. Hulltaking viser ingen

fukt, men forholdet vurderes samlet til TG2.

-Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er synlig, men ikke klemt i sluk, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Hulltaking viser ingen fukt, men usikkerhet rundt sluktilkoblingen gir grunnlag for TG2.

- 1.etasje delvis under terreng Veggenes og himlingens overflater

Etasjen fremstår i god stand uten synlige fuktindikasjoner, men utlektede vegger mot terreng gir økt risiko for skjulte skader. Forholdet vurderes samlet til TG2.

-WC og innvendige vann- og avløpsrør

Synlige rør og installasjoner fremstår i god stand, og det er ikke registrert lekkasjer.

Likevel gir skjulte føringer og eldre slukløsning grunnlag for usikkerhet. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Forhold som har fått TG3:

TG3 er ikk gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Av hvitevarer er det integrert oppvaskmaskin, kjølfrys, komfyr og koketopp (disse følger med i handelen).

Parkering

Parkering i eget gårdsrom.

Diverse

Naustet eies sammen med grunneier hvor en disponerer en halvpart hver. Ingen formell organisering av sameiet. Konferer med megler for mer info.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

- vedovn
- elektrisk
- varmekabler
- varmepumpe

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 6 945 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Slamavgift: Kr. 424,-

Eiendomsskatt: Kr. 4 244,-

Renovasjon (HIM): Kr: 2 277,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 427 433 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 254, bruksnummer 46 i Vindafjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1160/254/46:

05.04.1963 - Dokumentnr: 401183 - Bestemmelse om gjerde

MEGLERS KOMMENTAR:

Skyldskifte fra 1963 som gjelder fradeling av eiendommen fra hovedbruket (gnr. 54 bnr. 7). Ved fradelingen ble eiendommens grenser fastsatt og parsellen opprettet som egen byggetomt (Solbakken). Eiendommen har veirett over hovedbruket, inkludert rett til å etablere kjørevei frem til tomten, samt rett til å legge vannledning og etablere brønn etter avtale med grunneier. Veien er til felles bruk mellom hovedbruk og parsell. Det er også fastsatt gjerdeplikt langs deler av grensen, med unntak mot enkelte naboeiendommer.

29.04.1965 - Dokumentnr: 401655 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1160 Gnr:254 Bnr:59

MEGLERS KOMMENTAR:

skyldskifte fra 1965 som gjelder fradeling av eiendommen fra et større gårdsbruk (gnr. 54 bnr. 7). Ved skyldskiftet ble eiendommen opprettet som egen parsell med fastsatte grenser og egen skyld, og er tiltenkt bruk som byggetomt. Det fremgår videre at eiendommen har veirett over hovedbruket på samme vilkår som øvrige eiendommer. I tillegg er det fastsatt bestemmelser om gjerdeplikt, hvor eiendommen har ansvar for gjerde langs deler av grensen mot naboeiendom, med enkelte unntak.

08.04.1991 - Dokumentnr: 402918 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1160 Gnr:254 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR:

Avtalen omhandler etablering og bruk av privat vei til hyttefeltet. Avtalen innebærer at grunneierne i området i fellesskap har bygget vei, og at kostnader til både opparbeidelse og vedlikehold fordeles likt mellom eiendommene. Veien er privat og forbeholdt grunneierne, med adgang til å sette opp bom. Det er etablert en veikomite som håndterer drift og vedlikehold, og bruk av veien er i hovedsak begrenset til lettere kjøretøy. Avtalen er tinglyst og gjelder for de aktuelle eiendommene, herunder denne eiendommen.

15.06.2023 - Dokumentnr: 624195 - Jordskifte

Jordskiftesak: 21-029511RFA-JHOS Kolbeinstveit

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR:

Jordskifteavgjørelse fra 2023 som omhandler rettighetsforhold i området. Avgjørelsen fastslår at eiendommen har rett til å benytte Toadalsvegen, og at det foreligger rett til å kjøpe seg inn i veganlegget. Saken er rettskraftig og gjelder for flere eiendommer i området, og innebærer en juridisk avklaring av veirettighetene knyttet til eiendommen.

05.04.1963 - Dokumentnr: 401183 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:254 Bnr:7

08.08.2006 - Dokumentnr: 372767 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1160 Gnr:254 Bnr:59

23.10.2007 - Dokumentnr: 853790 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1963 - Dokumentnr: 401183 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:254 Bnr:7

Bestemmelse om vannrett

MEGLERS KOMMENTAR:

Se meglers kommentar nevnt ovenfor i punkt med samme dokumentnummer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Boligen er forsynt med vann via privat borehull.

Privat septikanlegg med avtale om tømning hos Vindafjord kommune.

Adkomst til boligen via privat veg.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område hovedsaklig regulert til fritidsbebyggelse og er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplan arealdel 2017-2029, ID 1160-2016-2026

Delareal 2 756 m², KP Hensynsonenavn H910, KP Detaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 2 756 m², Arealbruk Fritidsbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:
Kommuneplan - arealdel - under arbeid, ID 1160202306

Reguleringsplaner:
Detaljregulering for Fritidsbustadar Svollandsneset, ID 1160-14-07
Delareal 31 m², Formål Friluftsfomål, Feltnavn FRI 3
Delareal 19 m², Formål Turdrag
Delareal 2 706 m², Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende, Feltnavn FR

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret. Beregnet provisjon er på Kr. 48 000,- (basert på prisantydning: Kr. 2 990 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 500,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 106 200,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

Salgsoppgavedato

28.04.2026





































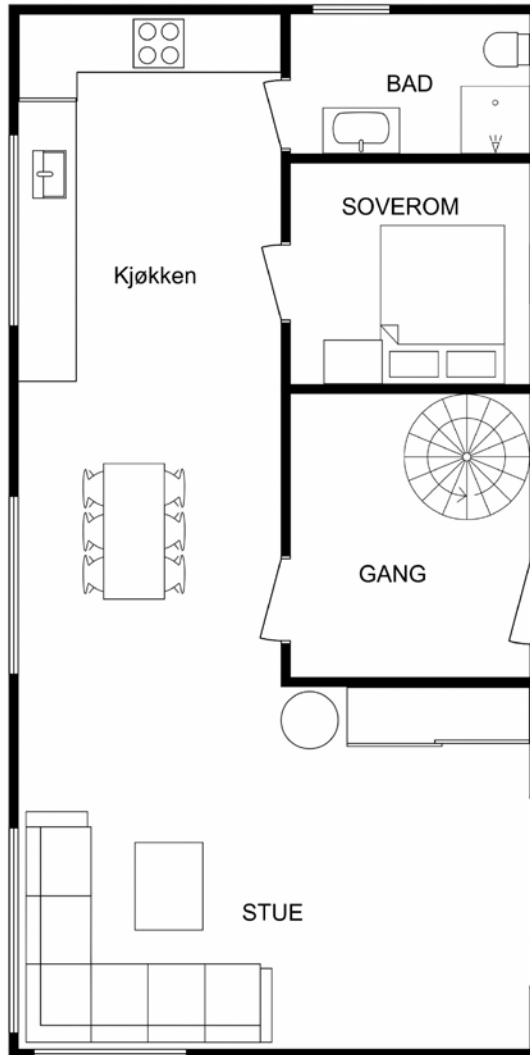






Plantegning

Toadalsvegen 42 1. Etg



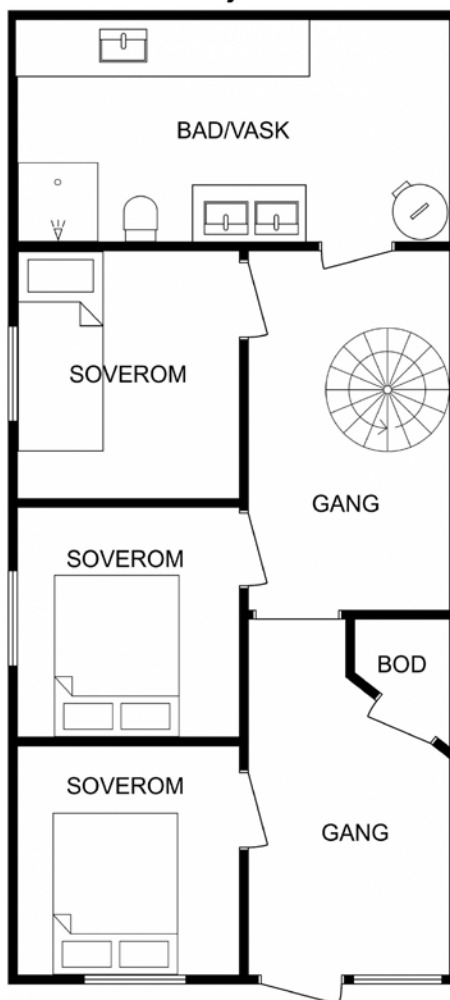
Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Toadalsvegen 42 Kjeller



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Toadalsvegen 42, 5584 BJOA



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
11	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*



Takstmann
Harald Ingebrigtsen
Skjelavikvegen 47B
5515 Haugesund
takstmannhi@gmail.com
Tlf: 91189172

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brann tekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:254, Bnr: 46
Hjemmelshaver:	Bjørn Harald Rørtveit
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1978

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.3.2026
-----------------------	-----------

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Forutsetninger:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Oppdragsgiver:	Bjørn Harald Rørtveit
-----------------------	-----------------------

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:	Protimeter
----------------------------	------------

OM TOMTEN:

Skrånende pent opparbeidet tomt med beplantning, plen og støpte uteområder.
Parkering i egen oppkjørsel

OM BYGGEMETODEN:

Bolig er satt opp på støpt grunnmur.
Bindingsverk med ytterkledning av tre.
Saltakskonstruksjon med yttertekking av takstein

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligens generelle tilstand er bra og det registreres ingen vesentlige avvik som krever umiddelbar utbedring. Noe skjevheter i gulver registreres og enkelte svikt i laminatskjøter.

ANNET:

Oppvarming:

- vedovn
- elektrisk
- varmekabler
- varmepumpe

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for takstmann på befaringstidspunkt

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Bolig og har slette malte vegger og tak i 1 etg, panel i 2 etg.

Laminat på gulv.

Bad og vaskerom har flis på gulv. Slette malte vegger med flis i dusjnische.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	46			
2 etg	57			11
SUM BYGNING	103			11
SUM BRA	103			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Naust		24		
Anneks		22		
SUM BYGNING		46		
SUM BRA	46			

EIERSKIFTERAPPORT™

BRA-i:

1 etg:

Bad/vaskerom, 3 soverom, bod og gang

2 etg:

Stue/kjøkken, gang, bad og soverom.

BRA-e:

Anneks og naust.

MERKNADER OM AREAL:

På naust er halvparten av bygget målt opp og tatt med i areal, da dette er en del av et sameie. Naust og anneks er ikke nærmere undersøkt

GARASJE / UTHUS:

Anneks oppført i bindingsverk på støpt plate. Ytterkledning i tre og papptak på pulttakskonstruksjon.

Anneks er antatt bygget nytt i 2018.

Annekset er ikke ytterligere undersøkt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

20/03/2026

Harald Ingebrigtsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Beskrivelse:

Boligen er satt på støpt grunnmur. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater i kjeller samt utvendig visuell kontroll av boligen for å avdekke eventuelle setninger eller konstruksjonsavvik.

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Fuktsikring er utført med noe knotteplast og noe beslag.

Det registreres enkelte overfladiske riss i murpuss.

Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, sammen med inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under terreng.

Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller svikt/vanninnslag gjennom grunnmuren.

Dreneringen vurderes å fungere som tiltenkt. Synlig knotteplast på utsiden på én side. Det er også skåret beslag ned i betongplattning på oppsiden av huset.

Vurdering:

Grunnmur og fundament er fra byggeåret og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon. Overfladiske riss i murpuss vurderes som normale for alder og konstruksjonstype.

Fuktsøk i tilgjengelige flater viser ingen tegn til fuktinnslag, og dreneringen ser ut til å fungere etter hensikten basert på synlige forhold.

Manglende full inspeksjonsmulighet, alder på konstruksjonen og begrenset dokumentasjon gir likevel usikkerhet rundt skjulte forhold.

Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Naturlig aldring av grunnmur og puss.

Drenering og fuktsikring under terreng ikke tilgjengelig for kontroll.

Opprinnelig konstruksjon fra 1953 med eldre løsninger.

Risiko:

Risiko for skjulte fuktforhold i konstruksjon under terreng.

Overfladiske riss kan utvikle seg ved bevegelser eller frostpåvirkning.

Dreneringens tilstand kan ikke verifiseres fullt ut uten graving.

Fuktsikring med knotteplast og beslag kan være delvis og ikke helhetlig utført.

Konsekvens:

Potensielle fremtidige kostnader dersom drenering eller grunnmur svekkes.

Risiko for fuktinnslag ved økt grunnvann eller kraftig nedbør.

Behov for tiltak dersom riss utvikler seg eller fukt registreres senere.

Anbefalt tiltak:

Overvåke riss i murpuss og utvendige overflater.

Kontrollere kjeller jevnlig for endringer i fuktforhold.

Vurdere dreneringsutskifting eller forbedring ved tegn til fuktinnslag.

Sikre at fuktsikring (knotteplast/beslag) er korrekt avsluttet og ikke skaper vannlommer.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Terrengtet heller noe ned mot boligen på oppsiden.

Vurdering:

Fall mot bygningen på oppsiden gir økt risiko for at overflatevann ledes inn mot grunnmur og dreneringssystem. Selv om det ikke er registrert fuktinnslag i grunnmur eller kjeller, vurderes terrengutformingen som et avvik som kan påvirke fuktbelastningen over tid.

Forholdet vurderes samlet til TG2 på grunn av økt risiko for vannpåvirkning mot konstruksjon under terreng.

Årsak:

Naturlig terrengformasjon som leder vann mot bygningen.

Manglende eller utilstrekkelig fall bort fra grunnmur.

Risiko:

Økt belastning på drenering og fuktsikring.

Risiko for fuktinnslag i grunnmur ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Potensiell påvirkning på kjellerrom over tid.

Konsekvens:

Mulige fremtidige fuktskader dersom drenering svekkes.

Økte vedlikeholdskostnader ved forverring av forholdene.

Redusert levetid på dreneringssystemet.

Anbefalt tiltak:

Vurdere terrengtilpasning for å sikre fall bort fra boligen.

Kontrollere drenering jevnlig, spesielt ved kraftig nedbør.

Sørge for at overflatevann ledes bort fra grunnmur via renner, grøfter eller terrengjustering.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse

Boligen har stående ytterkledning i tre, antatt fra byggeår. Kledningen er visuelt inspirert fra bakkenivå. Overflatene fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i god stand sett i forhold til alder. Det registreres enkelte tørkesprekker i treverket. Det ble ikke observert synlig museband i overgang mellom kledning og grunnmur.

Vurdering:

Ytterkledningen viser normale aldringstegn, men registrerte tørkesprekker og manglende synlig museband innebærer forhold som avviker fra dagens byggeskikk. Selv om kledningen fremstår som funksjonell, vurderes risikoen for fuktopptak og skadedyrinntrengning som forhøyet. Inspeksjonen er begrenset til observasjoner fra bakkenivå, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Årsak:

Naturlig aldring og uttørking av treverk over tid.
Mulig manglende etablering av museband ved opprinnelig bygging, eller at dette er skjult av terreng/utforming.
Normal vær- og klimabelastning for området.

Risiko:

Økt risiko for fuktopptak i treverket ved videre utvikling av tørkesprekker.
Risiko for inntrengning av smånagere og insekter dersom museband faktisk mangler.
Risiko for skjulte skader bak kledningen som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon fra bakkenivå.

Konsekvens:

Potensiell utvikling av råteskader i kledning og bakliggende konstruksjon over tid.
Mulige skadedyrangrep som kan gi behov for utbedringer og økte vedlikeholdskostnader.
Redusert levetid på kledningen dersom overflatebehandling ikke opprettholdes.

Anbefalt tiltak:

Kontroll av museband i overgang mellom kledning og grunnmur for å avklare om dette mangler eller kun ikke var synlig ved befaring.
Videre vedlikehold av overflatebehandling for å redusere videre tørkesprekker og begrense fuktopptak.
Løpende oppfølging av kledningens tilstand anbefales.
Eventuell punktvis utbedring dersom skader avdekkes ved nærmere kontroll.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Boligen har vinduer og dører i tre med datostempling 2018. Vinduer og terrassedør har 2? lags glass. Ytterdørene er lakkerte. Vinduer og dører fremsto i bra stand ved befaring. Tilfeldig utvalgte vinduer ble funksjonstestet uten registrerte avvik. Det må påregnes stedvis smøring og justering som normalt vedlikehold. Det ble ikke observert punkterte glass, men dette kan ikke utelukkes da avdekking krever riktige lys- og temperaturforhold.

Vurdering:

Vinduer og dører vurderes å være i god teknisk stand og fungerer som forventet for alder. Det er ingen registrerte avvik utover normalt vedlikeholdsbehov. Usikkerhet rundt eventuelle punkterte glass er et generelt forhold ved visuell befaring og gir ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad.

Merknader:**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Bolig har saltakskonstruksjon fra byggeår. Konstruksjon er kontrollert fra luke til kaldtloft i gang samt visuelt befart utvendig fra bakkenivå. Konstruksjonen fremstår som stabil og det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.
 Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
 Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse:

Boligen har yttertekking av betongtakstein, antatt fra byggeår 1978. Det er heltekket elementpipe over tak. Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering:

Taksteinen har høy alder og nærmer seg forventet teknisk levetid. Selv om eldre betongtakstein ofte kan fungere i mange år, øker risikoen for slitasje, oppsprekking, porøsitet og lekkasjer med alderen. Elementpipe over tak er en robust løsning, men tilstanden bør følges opp jevnlig. Metallrenner er en god løsning, men alder og eventuell slitasje må vurderes. Samlet gir alder og usikkerhet rundt undertakets tilstand grunnlag for TG2.

Årsak:

Yttertekking antatt fra byggeår (1978).
 Naturlig aldring og slitasje på takstein og undertak.
 Begrenset inspeksjonsmulighet for undertak uten demontering.

Risiko:

Risiko for vanninntrenging ved porøs eller sprukket takstein.
 Risiko for svekket undertak som følge av alder.
 Risiko for lekkasje rundt pipegjennomføring ved mangelfull tetting.
 Risiko for rust eller deformasjon i renner ved høy alder.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i takkonstruksjon og innvendige overflater.
 Økte utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår.
 Behov for utskifting av taktekking innen overskuelig fremtid.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig kontroll av takstein, renner og pipebeslag.
 Vurdere tilstandskontroll av undertak ved fagperson.
 Planlegge for utskifting av taktekking på sikt.
 Rengjøring av renner og nedløp for å sikre god avrenning.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse:

Deler av boligen har kaldt loft med tilkomst via luke i gang. Befaringsmulighetene er noe begrenset da det kun er gulv på deler av loftsarealet. Det er ventil i gavlvegg, men det er ikke påvist lufting ved takfot. Det er registrert spor etter gnagere, men i mindre omfang og hovedsakelig noe museskit på gulv.

Vurdering:

Kaldt loft med begrenset tilgjengelighet gir redusert inspeksjonsmulighet for konstruksjoner og eventuelle skader. Manglende dokumentert lufting ved takfot kan gi risiko for redusert ventilasjon, noe som over tid kan føre til kondensproblemer. Spor etter gnagere indikerer aktivitet, selv om omfanget er begrenset. Samlet vurderes forholdene til TG2 på grunn av risiko knyttet til ventilasjon og skadedyr, samt begrenset innsyn i konstruksjonen.

Årsak:

Manglende synlig lufting ved takfot.

Begrenset befaringsmulighet på grunn av manglende gulvdekke.

Tidligere eller pågående aktivitet fra gnagere.

Risiko:

Risiko for kondens og fuktdannelse ved utilstrekkelig ventilasjon.

Risiko for skader på isolasjon eller konstruksjoner ved gnageraktivitet.

Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bedre tilgang.

Konsekvens:

Potensielle fuktskader i takkonstruksjon ved dårlig ventilasjon.

Mulig svekkelse av isolasjon eller materialer ved gnaver-skader.

Økte utbedringskostnader dersom skjulte skader utvikler seg over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurdere etablering eller forbedring av lufting ved takfot.

Kontrollere loftet jevnlig for tegn til gnageraktivitet og iverksette tiltak ved behov.

Løpende observasjon av konstruksjoner for tegn til fukt eller skader.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Boligen har terrasse i tre med tilkomst fra stue og fra uteområdet ved inngang. Ut fra materiellbruk og utførelse antas terrassen å være fornyet rundt 2018, samtidig med øvrig renovering av boligen. Terrassen fremstår som solid og i bra stand.

Vurdering:

Terrassen vurderes som godt vedlikeholdt og uten tegn til skader eller svekkelser. Konstruksjonen virker stabil, og overflatene fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Normalt vedlikehold av treverk, inkludert rengjøring og overflatebehandling ved behov.

Løpende observasjon av rekkverk, bjelkelag og overflater for å avdekke eventuell slitasje.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad/vaskerom 1 etg****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Bad/vaskerom har slette malte vegger og tak, samt fliser i dusjsonen. Rommet inneholder seksjon med vask, vaskemaskin og tørketrommel, varmtvannstank, vegghengt WC og dusjhjørne. Rommet ventileres med elektrisk vifte i vegg samt spalte under dørbblad. Det er registrert malte overflater og vindu i våtsone.

Vurdering:

Overflatene fremstår som i normal stand, men malte flater i våtsone og vindu plassert innenfor våtsone avviker fra anbefalt byggeskikk. Malte overflater tåler normalt ikke direkte og gjentatt vannsprut over tid, og vindu i våtsone innebærer økt risiko for fuktpåvirkning på karm og tilstøtende konstruksjoner. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende. Samlet gir forholdene grunnlag for TG2.

Årsak:

Opprinnelig løsning med malte overflater i våtsone.

Plassering av vindu innenfor våtsone.

Normal fuktbelastning i rom med kombinert bad- og vaskeromsfunksjon.

Risiko:

Risiko for fuktpåvirkning og råte i vinduskarm og tilstøtende veggkonstruksjon.

Risiko for nedbrytning av malte overflater ved gjentatt vannsprut.

Risiko for slitasje på overflater og fuger over tid.

Konsekvens:

Potensiell skade på vinduskarm, listverk og underliggende konstruksjon.

Økte vedlikeholds- og utbedringskostnader ved fuktpåvirkning.

Redusert levetid på overflater og våtrommet som helhet.

Anbefalt tiltak:

Forbedre tetting og fuktsikring rundt vindu i våtsone.

Vurdere mer fuktbestandige overflater i våtsone ved fremtidig oppgradering.

Løpende observasjon av malte flater og vindusdetaljer for tegn til fukt.

Jevnlig rengjøring og kontroll av avtrekksvifte.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Bad/vaskerom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg. Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk med laser. Membran er trukket tilstrekkelig opp på terskel. Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.

Vurdering:

Gulvet fremstår som teknisk godt utført og i normal, god stand. Fallforholdene er tilfredsstillende, og det ble ikke registrert bom eller løse fliser. Membranoppkant ved terskel er i tråd med anbefalt utførelse. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for avvik. Forholdet vurderes til TG1.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:

Det er synlig membran under klemring ved sluk i dusjnise og ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller sluktilkobling. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Synlig membran ved sluk og terskel er positivt, men manglende dokumentasjon på utførelse gir usikkerhet rundt membranens oppbygning, kvalitet og tilkobling til sluk. Selv om hulltaking ikke avdekket fukt, begrenser manglende dokumentasjon og ukjent utførelse vurderingsgrunnlaget. Samlet gir dette grunnlag for TG2.

Årsak:

Manglende dokumentasjon på membranarbeid og sluktilkobling.

Begrenset mulighet for å verifisere utførelse uten destruktive inngrep.

Normal aldring av våtromskonstruksjon.

Risiko:

Risiko for lekkasje i overgang mellom membran og sluk dersom utførelsen ikke er forskriftsmessig.

Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten mer omfattende åpning.

Risiko for svekket membranfunksjon over tid.

Konsekvens:

Potensiell skade på underliggende konstruksjoner ved lekkasje.

Økte utbedringskostnader dersom membran eller sluktilkobling svikter.

Redusert levetid på våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktendringer.

Kontroll av sluk og membran ved fremtidig oppgradering eller utskifting av installasjoner.

Vurdere dokumentasjon eller tilstandsvurdering ved større rehabilitering.

Merknader:**7.2 Bad 2 etasje****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Bad i 2. etasje har slette malte vegger og tak, med fliser i dusjhjørnet. Øvrige vegger er slett malt, og det forutsettes at det er benyttet egnet materiell godkjent for våtrom. Rommet inneholder servant, vegghengt WC og dusjhjørne. Ventilasjon skjer via elektrisk vifte i vegg samt spalte under dørbblad.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår som hele og i normal stand i forhold til alder og bruk. Løsningen med fliser i dusjhjørne og malte overflater ellers er vanlig for denne typen våtrom. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Normalt vedlikehold av malte overflater og fuger.

Jevnlig rengjøring av avtrekksvifte og kontroll av luftgjennomstrømning.

Løpende observasjon av våtsoner.

Merknader:**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg og nedsenket dusjsone. Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til dagens krav. Det registreres noe hull lyd i enkelte fliser, men disse fremstår ikke som løse.

Vurdering:

Gulvet fremstår som teknisk godt utført, med tilfredsstillende fallforhold og uten tegn til løse fliser. Hull lyd i enkelte fliser kan forekomme uten at det påvirker funksjon eller tetthet, og vurderes ikke som avvik når flisene sitter fast og ikke viser tegn til bevegelse. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av fliser med hull lyd for å avdekke eventuell utvikling.

Normalt vedlikehold av fuger og overflater.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Eldre sluk med synlig membran fra 2018. Membranen er ikke klemt i sluket, men er godt limt ned til sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Synlig membran er positivt, men manglende klemringstilkobling og fravær av dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Løsningen med limt membran kan fungere, men avviker fra anbefalt praksis og gir økt risiko for lekkasje i overgang mellom membran og sluk. Hulltaking uten avvik styrker vurderingsgrunnlaget, men eliminerer ikke usikkerheten. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:

Membran ikke klemt i sluk, men limt.
Manglende dokumentasjon på membranarbeid og sluktilkobling.
Eldre sluk med ukjent utførelsesdetalj.

Risiko:

Risiko for lekkasje i overgang mellom membran og sluk ved svekket limfeste.
Risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten ytterligere inngrep.
Risiko for redusert levetid på våtrommet.

Konsekvens:

Potensiell skade på underliggende konstruksjoner ved lekkasje.
Økte utbedringskostnader dersom sluktilkoblingen svikter.
Behov for tidligere rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktendringer.
Kontroll av sluk og membran ved fremtidig oppgradering eller utskifting av installasjoner.
Vurdere full gjennomgang av membran og sluktilkobling ved rehabilitering.

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken 2 etg****TG 1** 8.1 Kjøkken 2 etg

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat og. Det er servant med blandebatteri og mekanisk avtrekk via ventilator. Kjøkkeninnredningen fremstår som hel og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder. Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Fuktkontroll utført med fuktindikator ga ikke utslag på unormale fuktverdier i områder med risiko for fuktvandring, herunder underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Innredning og overflater fremstår som godt vedlikeholdt og uten skader som påvirker funksjon.
Laminatbenkeplate og integrerte løsninger er i tråd med normal standard for boligtypen. Det ble ikke registrert fukt eller tegn til lekkasje i utsatte soner. Forholdet vurderes til TG1.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 1 etasje delvis under terreng****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

EIERSKIFTERAPPORT™

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

1 etasje ligger delvis under terreng. Vegger mot terreng er utlektet og panel-/platebeslått. Hele etasjen ble pusset opp ca. 2018 og fremstår i bra stand med normale bruksmerker. Det er ikke registrert skader i overflater som kan relateres til fukt.

Vurdering:

Rom under terreng med utlektede og platekledde vegger innebærer alltid en viss konstruksjonsmessig risiko, ettersom eventuelle fuktproblemer kan utvikle seg skjult bak kledningen. Overflatene fremstår i god stand uten synlige fuktindikasjoner, men løsningen gir begrenset inspeksjonsmulighet. Dette gir grunnlag for TG2 selv om det ikke er registrert avvik.

Årsak:

Utlektede og platekledde vegger mot terreng.

Begrenset mulighet for inspeksjon av bakliggende konstruksjoner.

Naturlig risiko knyttet til rom delvis under terreng.

Risiko:

Risiko for skjult fukt i konstruksjonen som ikke kan oppdages visuelt.

Risiko for kondens eller fuktvandring fra terrengside.

Risiko for skader bak kledning dersom drenering eller fuktsikring svekkes over tid.

Konsekvens:

Potensiell skade på treverk og isolasjon bak kledning.

Risiko for mugg- og råteutvikling ved skjult fukt.

Økte utbedringskostnader dersom skader oppstår uten at de oppdages tidlig.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av overflater for tegn til fukt eller misfarging.

Kontroll av drenering og utvendig fuktsikring ved behov.

Vurdere åpning av konstruksjon ved fremtidig oppgradering eller ved mistanke om fukt.

Merknader:**TG 1** 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Beskrivelse:

Gulvene i 1. etasje har laminat og fliser. Overflatene fremstår som i bra stand med normale bruksmerker. Det er ikke registrert skader i gulv som kan relateres til fukt.

Vurdering:

Gulvoverflatene vurderes som jevnt over godt vedlikeholdt og uten tegn til fuktskader. Laminat og fliser fremstår stabile, og det er ikke observert svelling, misfarging eller andre forhold som indikerer fuktpåvirkning. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Normalt vedlikehold og rengjøring av gulvoverflater.

Løpende observasjon av overflater, spesielt i områder nær yttervegger og våtrom.

Merknader:**TG 1** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Etasjen ventileres via ventiler i vinduer samt elektrisk avtrekksvifte på bad. Inneklimaet fremsto som bra på befaringstidspunktet. Det er boret et hull på 73 mm for fuktmåling i yttervegg under terreng, utført i vaskerom ved varmtvannstank. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er også søkt med fuktindikator på åpen muroverflater i bod, uten avvik på vegg eller gulv.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende, og inneklimaet fremstår normalt. Fuktmåling i yttervegg under terreng viser ingen forhøyede verdier, og søk med fuktindikator på murvegg i bod gir ingen indikasjoner på fuktproblemer. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av yttervegger og murflater for eventuelle endringer.

Sikre god luftgjennomstrømming ved å holde ventiler åpne.

Kontroll av avtrekksvifte ved behov.

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Løkkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse:

Vann- og avløpsrør er av plast. Det er opplyst at anlegget ble etablert som nytt i 2018, men slukløsningen på bad fremstår som eldre. Fordelerskap for vannrør er lokalisert på bad/vaskerom i 1. etasje. Det som er synlig av rør fremstår i normal og god stand. Det meste av anlegget er skjult, og undersøkelsesmulighetene er derfor begrensede. Utvalgte vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet uten registrerte avvik. Det ble ikke observert tegn til pågående lekkasjer.

Vurdering:

Synlige rør og installasjoner fremstår i god stand, og funksjonstesting viser ingen avvik. Likevel gir skjulte føringer og manglende full oversikt over anleggets utførelse en iboende usikkerhet. Eldre slukløsning i kombinasjon med nyere røranlegg øker også behovet for oppmerksomhet rundt overgangsløsninger. Samlet vurderes forholdet til TG2 på grunn av begrenset inspeksjonsmulighet og usikkerhet rundt skjulte deler av anlegget.

Årsak:

Store deler av røranlegget ligger skjult i konstruksjoner.
Eldre slukløsning kombinert med nyere rørinntallasjoner.
Manglende dokumentasjon på enkelte deler av anlegget.

Risiko:

Risiko for skjulte lekkasjer som ikke oppdages før skade oppstår.
Risiko for svakheter i overgang mellom eldre sluk og nyere rør.
Risiko for fuktskader i konstruksjoner ved lekkasje fra skjulte føringer.

Konsekvens:

Potensielle skader på gulv, vegger og konstruksjoner ved lekkasje.
Økte utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår i skjulte områder.
Risiko for sekundærskader som mugg og råte.

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av fordelerskap og synlige rørføringer.
Kontroll av sluk og overgangsløsninger ved fremtidig oppgradering av våtrom.
Vurdere dokumentasjon eller tilstandsvurdering ved større rehabilitering.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse

Varmtvannstank fra 2018, plassert på bad/vaskerom i 1. etasje. Tanken er funksjonstestet, og det registreres ingen avvik.

Vurdering

Varmtvannstanken fremstår som i normal og god stand i forhold til alder. Det ble ikke observert lekkasjer, unormal lyd eller temperaturavvik ved funksjonstest. Installert plassering gir god tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Årlig kontroll av sikkerhetsventil og rørtilkoblinger.
Vurdere utskifting når tanken nærmer seg forventet levetid (typisk 15–20 år).

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

EIERSKIFTERAPPORT™

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Fritidsboligen ventileres via ventiler i yttervegger og gjennom vinduer. Det er mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken og elektriske avtrekksvifter på bad.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for bygningens alder og bruk. Kombinasjonen av naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, gir normalt god luftutskifting. Det ble ikke registrert forhold som indikerer dårlig ventilasjon eller redusert inneklime. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Anbefalt tiltak:

Sørge for at ventiler holdes åpne for å sikre god grunnventilasjon.

Regelmessig rengjøring og kontroll av mekaniske avtrekksvifter.

Lufte jevnlig ved behov.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2018

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2- Grunnmur og drenering er fra byggeåret og ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert overfladiske riss, men ingen tegn til fuktinnslag. Forholdet vurderes til TG2 på grunn av alder, begrenset kontrollmulighet og risiko for skjulte forhold.
1.3	Terrengforhold
	TG2- Terrengtet heller inn mot boligen på oppsiden, noe som øker risikoen for vannpåvirkning mot grunnmur og drenering. Forholdet vurderes til TG2.
2.1	Yttervegger
	TG2- Ytterkledningen fremstår som generelt godt vedlikeholdt, men alder, tørkesprekker og manglende synlig museband gir økt risiko for fukt- og skadedyrrelaterte forhold. Det anbefales kontroll og oppfølging for å sikre videre funksjon og levetid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2- Taktekking av betongtakstein fra byggeår har høy alder og økt risiko for slitasje og lekkasje. Elementpipe og metallrenner fremstår som funksjonelle, men samlet vurderes forholdet til TG2 på grunn av alder og usikkerhet rundt undertakets tilstand.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2- Kaldt loft har begrenset ventilasjon og spor etter gnagere, samt redusert inspeksjonsmulighet. Dette gir økt risiko for skjulte skader og potensielle fuktproblemer. Forholdet vurderes samlet til TG2.
7.1.1	Bad/vaskerom 1 etg Overflate vegger og himling
	TG2- Bad/vaskerommet fremstår som funksjonelt, men malte overflater og vindu i våtsone gir økt risiko for fuktrelaterte skader. Forholdet vurderes samlet til TG2.
7.1.3	Bad/vaskerom 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2- Det er synlig membran ved sluk og terskel, men manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet rundt utførelsen. Hulltaking viser ingen fukt, men forholdet vurderes samlet til TG2.
7.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2- Membran er synlig, men ikke klemt i sluk, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Hulltaking viser ingen fukt, men usikkerhet rundt sluktilkoblingen gir grunnlag for TG2.
9.1.1	1 etasje delvis under terreng Veggene og himlingens overflater
	TG2- Etasjen fremstår i god stand uten synlige fuktindikasjoner, men utlekkede vegger mot terreng gir økt risiko for skjulte skader. Forholdet vurderes samlet til TG2.

EIERSKIFTERAPPORT™

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2- Synlige rør og installasjoner fremstår i god stand, og det er ikke registrert lekkasjer. Likevel gir skjulte føringer og eldre slukløsning grunnlag for usikkerhet. Forholdet vurderes samlet til TG2.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hilde Margrethe Owe

Bjørn Harald Rørtveit

Boligen

Toadalsvegen 42

5584 Bjoa

1160-254/46/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Var jordkjeller, men denne ble bygget om til vanlig kjeller, med bad og soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



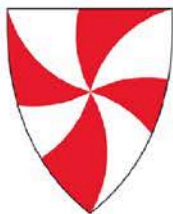
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Vindafjord kommune

Utskriftsdato: 31.03.2026

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

E-post: landbruk@vindafjord.kommune.no

Ferdigattest og mellombels bruksløyve

EM §6-7

Kjelde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	254	Bruksnr.	46	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Toadalsvegen 42, 5584 BJOA								

Finst det ferdigattest på eigedomen?	ja <input type="checkbox"/>	nei <input checked="" type="checkbox"/>
Finst det mellombels bruksløyve på eigedomen?	ja <input type="checkbox"/>	nei <input checked="" type="checkbox"/>
Finst det ein søknad?	ja <input type="checkbox"/>	nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar somkommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfellekan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

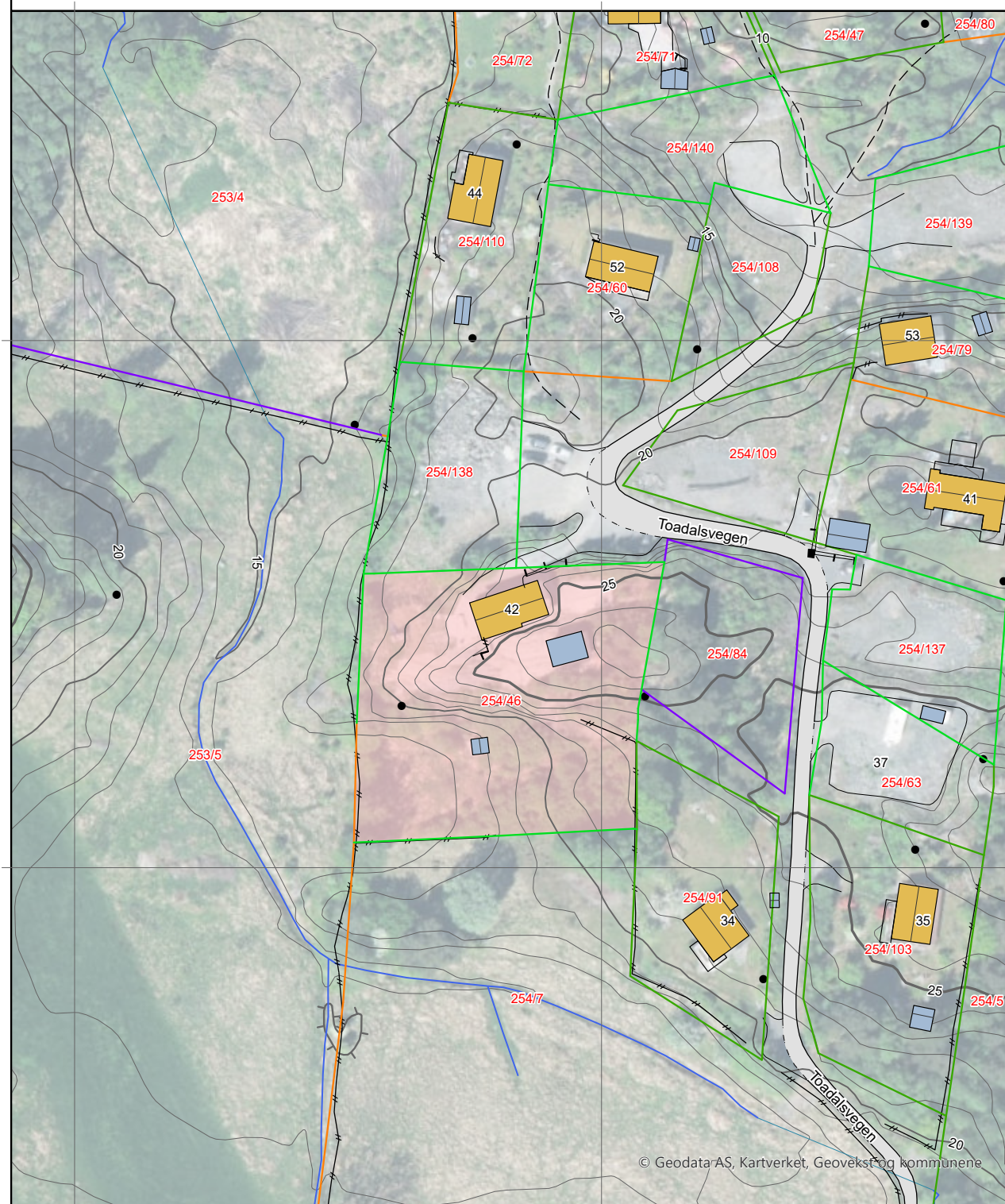
Kommune: 1160 Vindafjord
 Eiendom: 1160/254/46/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000
 Dato: 26.3.2026

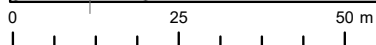
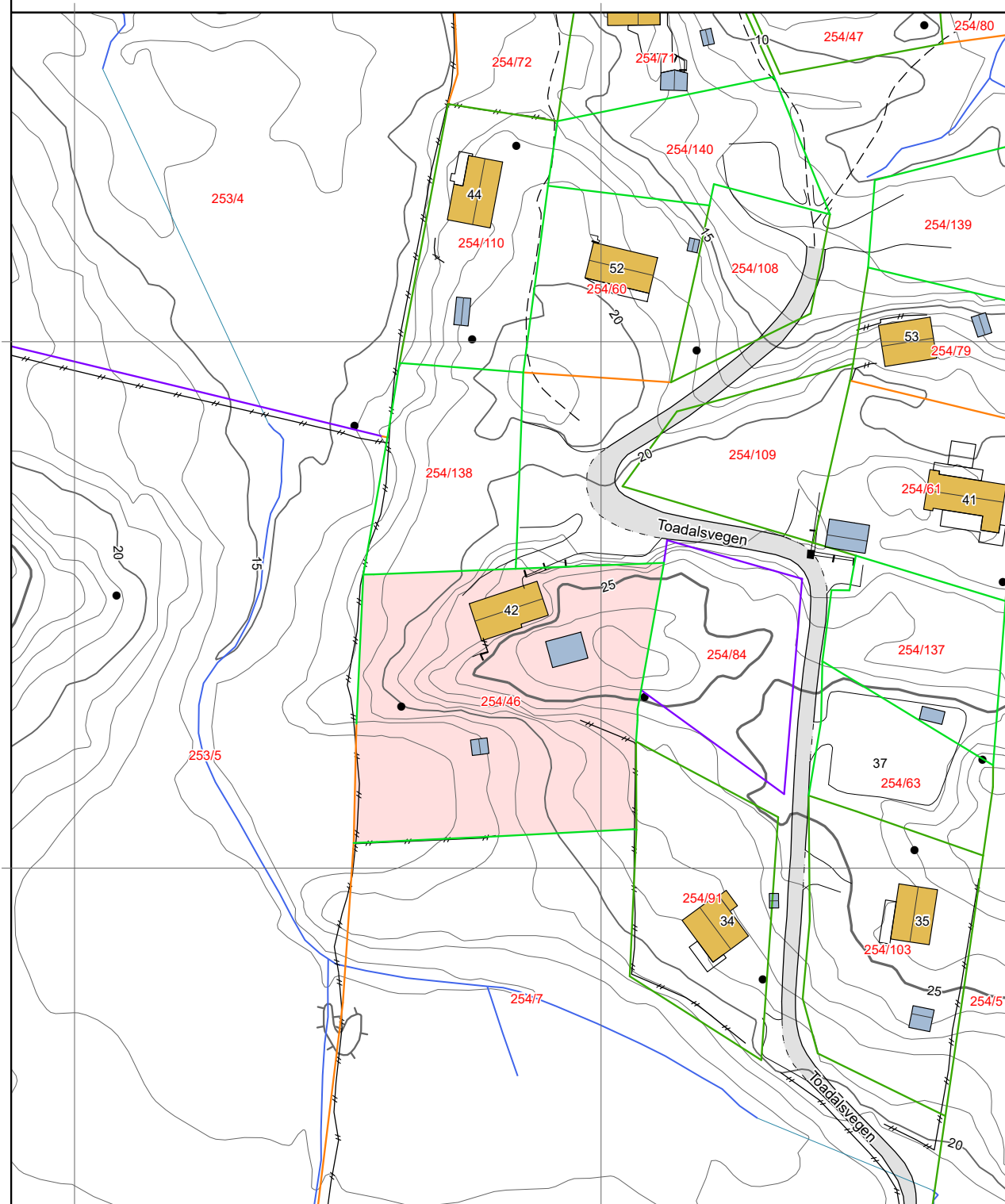


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene












Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.







Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

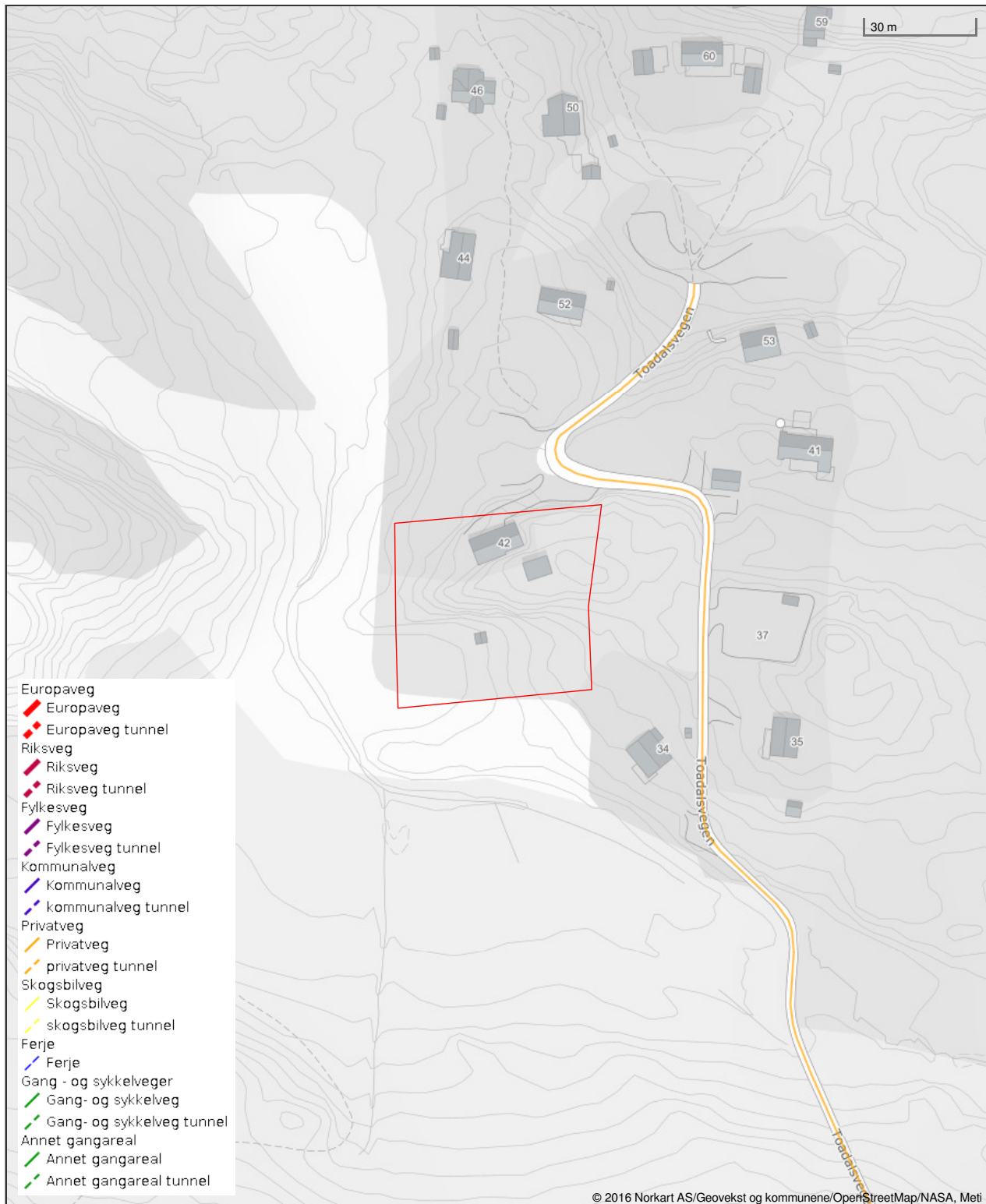
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Vegstatuskart for eiendom 1160 - 254/46//



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.



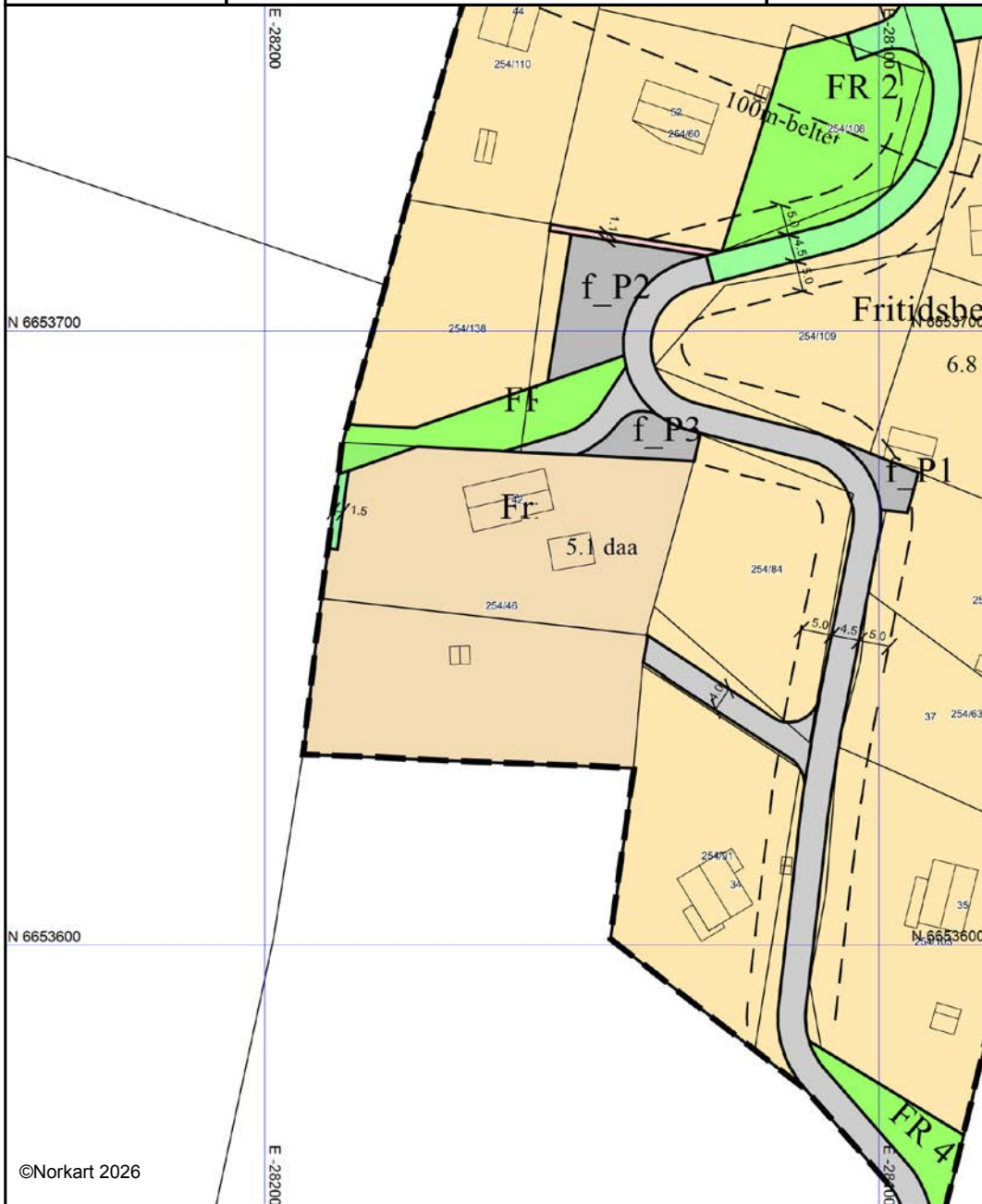
Vindafjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 254/46
Adresse: Toadalsvegen 42
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)
Fritidsbuseiendom - frittliggende

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Køyreveg

Gangveg/gangareal/gågate

Annann veggrunn - tekniske anlegg

Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

Turdrag

Turveg

Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frik

Friluftsmål

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Formålsgrænse

Regulert tomtegrænse

Byggjegrænse

Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealmål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift breidde

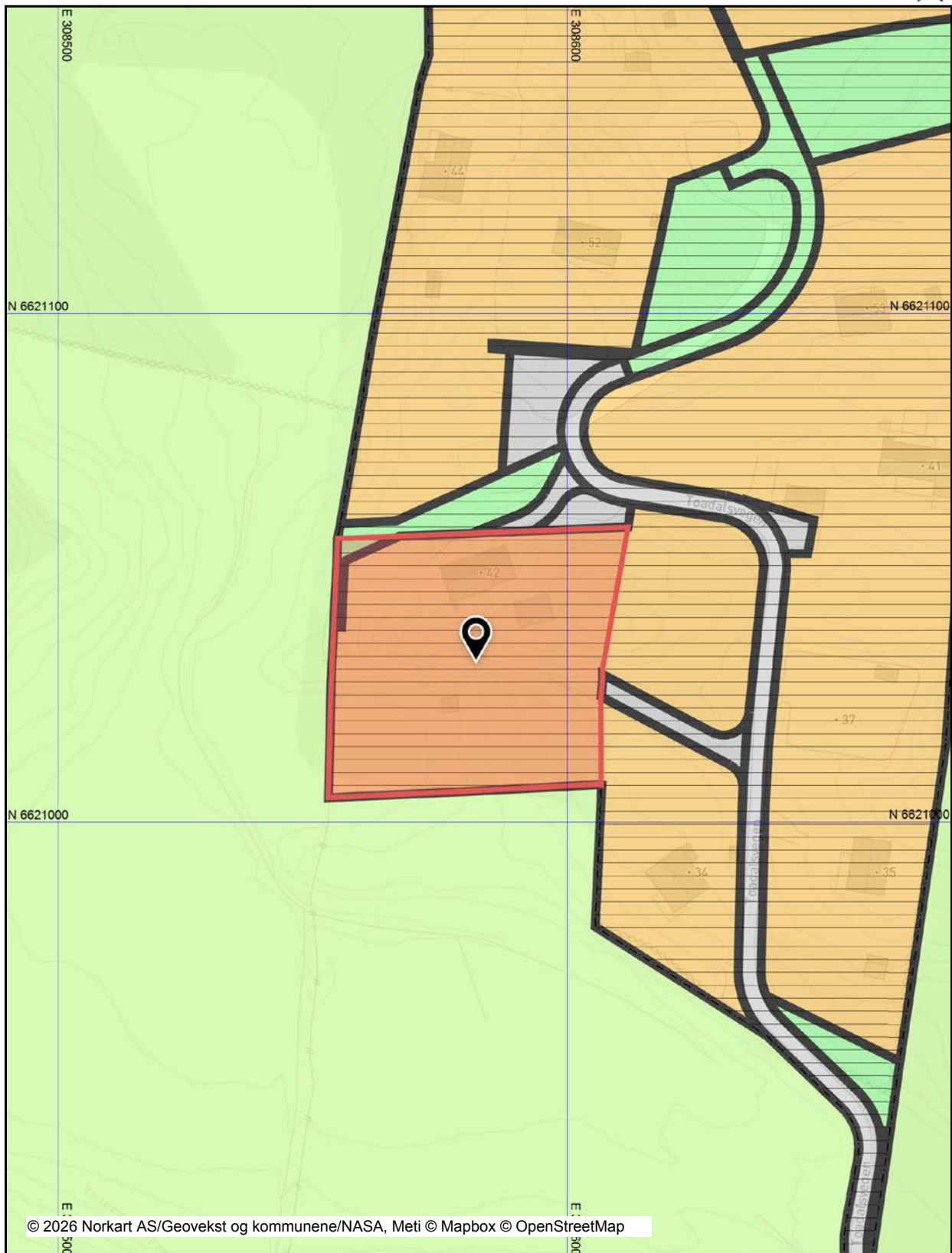


Kommuneplan under arbeid

Dato: 31.03.2026

Målestokk: 1:1000













Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-</i> Fritidsbuseiend - eksisterende
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- eksisterand
	<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3,</i> Turdrag - eksisterende
	Friområde - eksisterende
	<i>Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsmål (</i> LNFR-areal - eksisterende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (P.</i> Kombinerte formål i sjø og vassdrag - eksisterende
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	<i>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11-8)</i> Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl høgspenningskabler)
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i> Angitt omsynsgrense
	Detaljeringsgrense



VINDAFJORD
KOMMUNE

Kommuneplanen sin arealdel – føresegner og retningslinjer

17.02.2025





Innhald

Innhald.....	2
0. Innleiing	5
1. Generelle føresegner for byggjeområde.....	6
1.1 Plankrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 1.....	6
1.2 Unntak frå plankrav, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.....	6
1.3 Utbyggingsavtale, jf. PBL. § 11-9 nr. 2.....	7
1.4 Løysing for vatn, avløp, overvatn m.m. , jf. PBL. § 11-9 nr. 3.....	7
1.4.1 Veg, vatn og avløp	7
1.4.2 Overvatn	7
1.4.3 Brann- og redningstenester og sløkkjevatn.....	8
1.4.4 Avløp.....	8
1.5 Løysing veg og transport, jf. PBL. § 11-9 nr. 3	8
1.6 Rekkjefølgjekrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 4	8
1.7 Byggjegranser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 5	8
1.7.1 Byggjegranser	8
1.7.2 Universell utforming.....	9
1.7.3 Uteareal og leikeplassar	9
1.7.4 Parkering.....	10
1.8 Bygningar med følsam bruk, jf. PBL. § 11-9 nr. 6.....	10
1.9 Miljøkvalitet, natur og landskap, jf. PBL. § 11-9 nr. 6.....	10
1.10 Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø, jf. PBL. § 11-9 nr. 7	11
1.11 Massehandtering, jf. PBL. § 11-9 nr.8.....	11
1.12 Samfunnstryggleik, jf. PBL. § 4-3.....	12
2. Føresegner for arealføremål, PBL. § 11-7 nr. 1.....	12
2.1 Område for bygningar og anlegg, jf. PBL. § 11-7 nr. 1.....	12
2.1.1 Bustad	12
2.1.2 Husklyngjer	13
2.1.3 Fritidsbustad	13
2.1.4 Naust.....	14
2.1.5 Næringsområde	18
2.1.6 Kombinerte føremål	18
2.1.7 Sentrums- og forretningsområde	19



2.1.8 Råstoffutvinning	20
2.1.9 Fritids- og turistformål	20
2.2 Grøntstruktur, PBL. § 11-7 nr. 3	20
2.2.1 Friområde	20
2.2.2 Blågrønstruktur	20
2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), PBL. § 11-7 nr. 5	21
2.3.1 LNF-område, generelt - (for unntak frå pbl. § 1-8, sjå 1.7.1)	21
2.3.2 LNF-sone 1	22
2.3.3 LNF-spreidd, bustad	23
2.3.4 LNF-spreidd, næring	23
2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. PBL. § 11-7 nr. 6	24
2.4.1 Felles føresegner	24
2.4.2 Bryggjer	24
2.4.3 Ferdsel	24
2.4.4 Farlei	24
2.4.5 Hamneområde i sjø I området kan eksisterande hamn utvidast.	25
2.4.6 Småbåthamner	25
2.4.7 Område for fiske	25
2.4.8 Område for natur	25
2.4.9 Friluftsområde	25
2.4.10 Område for akvakultur	25
2.4.11 Test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm	26
2.4.12 Kombinerte føremål	26
2.4.13 Riggområde	26
3. Omsynssoner, jf. PBL. § 11-8	26
3.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. PBL. § 11-8 a)	26
3.1.1 Omsynssoner for naturfare og støy	26
3.1.2 Omsynssone for drikkevatt, H110	28
3.1.3 Omsynssone brann- og eksplosjonsfare, H350	28
3.1.4 Omsynssone fare høgspenningsanlegg, H370	28
3.2 Omsynssone landbruk, mineralressursar, friluftsliv, grønntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL. § 11-8 c)	28
3.2.1 Omsynssone kjerneområde landbruk og omsynssone fiske, H510	28
3.2.2 Omsynssone akvakultur, H510	28
3.2.3 Omsynssone test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm, H510	28



3.2.4 Omsynssone friluftsliv, H530.....	29
3.2.5 Omsynssone bevaring av naturmiljø, H560.....	29
3.2.6 Omsynssone bevaring av kulturmiljø, H570.....	29
3.3 Bandleggingsone, jf. PBL. § 11-8 d).....	30
3.3.1 Bandlegging etter naturmangfaldlova, H720.....	30
3.3.2 Bandlegging etter kulturminnelova.....	30
3.4 Omsynssone med krav om felles planlegging, jf. PBL. § 11-8 e), H810.....	31
3.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda, jf. PBL. § 11-8 f), H910.....	31



0. Innleiing

Arealdelen består av føresegner som er rettsleg bindande saman med plankartet.

Hovudkartet syner arealføremåla med følgjande omsynssoner:

- drikkevatt (H110)
- brann- og eksplosjonsfare (H350)
- fare høgspenningsanlegg (H370)
- landbruk, gyteområde fisk, akvakultur og testområde fiskefarm (H510), friluftsliv (H530) og bevaring av naturmiljø (H560) eller kulturmiljø (H570)
- bandlegging etter naturmangfaldlova (H720)
- krav om felles planlegging (H810)
- gjeldande reguleringsplanar skal framleis gjelda (H910).

I tillegg er det **kartlag (temakarta)** henta frå eksterne basar, via kartkatalog.geonorge.no, og som syner følgjande omsynssoner:

- kartlagde område fare for kvikkleireskred og aktsemdsområde kvikkleireskred (marin grense) - NVE
- aktsemdsområde for jord- og flaumskred, snøskred, steinsprang og flaum - NVE
- stormflo/havnivåstiging - NVE
- raud og gul støysone langs europaveg og fylkesveg – Statens vegvesen
- kulturminne – automatisk freda og bandlagde etter kulturminnelova § 4 -Riksantikvaren

Kommuneplanen sin arealdel skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, saman med reglane i plan- og bygningslova (pbl.) og statleg regelverk som er heimla i denne lova. Føresegnene er rettsleg bindande, med heimel i pbl. § 11-6. Retningslinjene skal leggjast til grunn ved handsaming av arealbrukssaker.



1. Generelle føresegner for byggjeområde

1.1 Plankrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 1

Arbeid og tiltak som er nemnde i pbl. § 20-2 jf. § 20-1, og frådeling til slike føremål, kan ikkje finna stad før området går inn i reguleringsplan.

1.2 Unntak frå plankrav, jf. PBL. § 11-10 nr. 1

a. Område som i kommuneplankartet er markerte som husklyngjer (H), sjå egne føresegner, pkt. 2.1.2.

b. Tiltak på eksisterande lovleg oppførte bustadar og fritidsbustadar:

- påbygg/tilbygg/underbygg i samsvar med maks storleikar gitt i pkt. 4
- fasadeendring
- oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar
- oppdeling eller samanføring av brukseiningar i bustadar
- endring og utbetring av teknisk infrastruktur

c. Gjenoppføring av bygningar etter brann og naturskade, med storleik som før.

d. Fortetting og supplering i uregulerte område som i kommuneplanen er sett av som «eksisterande område for bustad» og «eksisterande område for fritidsbustad».

- For bustadar gjeld: Det kan først opp bustadhus på inntil 250 m² BYA og garasje på inntil 60 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 4 meter og maks mønehøgde 6 meter. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1.
- For fritidsbustadar gjeld: Fritidsbustadar kan først opp i med inntil 135 m² BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m² innafor 100-metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.3.

Maks høgder for bygning med:

- o saltak: gesims 4 meter og møne 5,5 meter
- o pulttak: lågaste gesims 5 meter og høgaste gesims 7 meter
- o flatt tak: 4 meter

Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngår då i BYA. Arealet (BYA) kan fordelast på to bygningar med inntil 8 meter avstand. Den minste bygningen skal ikkje vera større enn 20 m² BYA og kan ikkje innehalda alle hovudfunksjonar.



- Fortetting og suppering med bustadar og fritidsbustadar skal:
 - ikkje forringa viktige fellesareal, grøntareal, leikeareal eller kulturminne og kulturmiljø
 - ikkje vera i konflikt med viktige samfunnsinteresse som t.d. VA-anlegg
 - ha tilfredsstillande veg- og parkeringsløyising
 - underordna/tilpassa seg eksisterande bygningar m.o.t. høgde, volum og utnyttingsgrad
 - nytta eksisterande infrastruktur (VA-anlegg) der det ligg til rette for det

Søknadar om tiltak som medfører terrenginngrep skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

1.3 Utbyggingsavtale, jf. PBL. § 11-9 nr. 2

Behovet for utbyggingsavtale skal vurderast etter pbl. kap. 17, der det er nødvendig å sikra at utbygging skjer i samsvar med intensjonar i kommuneplanen sin arealdel, reguleringsplan og kommunen sin handlings- og økonomiplan.

Dei til kvar tid gjeldande retningslinjer for utbyggingsavtalar i Vindafjord kommune skal følgjast.

1.4 Løysing for vatn, avløp, overvatn m.m. , jf. PBL. § 11-9 nr. 3

1.4.1 Veg, vatn og avløp

a. Før bygging kan skje i dei einskilde byggjeområda skal tekniske anlegg for veg, vatn og avløp vera godkjent av kommunen der det er aktuelt med tilknytning til kommunalt VA-anlegg og kommunal veg. Krav til anlegga skal følgja dei til kvar tid gjeldande kommunale normer/normalar og reglar.

b. Nye bustader og fritidsbustadar skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

c. Bygningar eller faste konstruksjonar skal ikkje leggjast nærare enn fire meter frå senter av vass- og avløpsleidning av omsyn til drift og vedlikehald av anlegga.

1.4.2 Overvatn

a. Lokal overvasshandtering skal leggjast til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Opne og naturbaserte løysingar skal nyttast der dette er praktisk mogleg.

b. Handtering av nedbør skal som hovudregel skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via opne vassvegar. Naturlege flaumvegar i eller i nærleik til utbyggingsområde skal kartleggjast og i størst mogleg grad bevarast. Bekkar og elveløp skal så langt det er råd ikkje lukkast eller endrast, og skal bevarast så nært opp til si naturlege form som mogleg.



c. Ved tiltak som medfører at bekkar eller elveløp blir lagde i røyr eller innsnevra på annan måte, skal det godtgjerast at løpet er dimensjonert for å klara ekstreme nedbørsmengder. Dokumentasjonen skal ta utgangspunkt i oppdaterte flaumfarekart, samt påslag for kort og intens nedbør. Utgreiinga skal også visa alternativ vassveg/flaumløp ved ekstremnedbør.

d. Reguleringsplanar skal identifisera og sikra nødvendig areal for overvasshandtering, og skildra korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til området. Flaumvegar i planområdet skal identifiserast før og etter tiltak og konsekvensar og avbøtande tiltak skal utgreiast. VA-rammeplan skal vera del av reguleringsplanar ved behov.

1.4.3 Brann- og redningstenester og sløkkjvatn

Alle nye byggeområde, inkludert nye område for fritidsbusetnad, må ha tilkomst for brann- og redningstenester, samt tilgang til sløkkjvatn.

1.4.4 Avløp

a. Alle avløp skal vera knytt til kommunale avløpsordningar eller vera godkjende etter kommunalt vedtekne «Retningslinjer for behandling av utsleppssøknad for separate avløpsanlegg» (vedtak i DUK 22.08.16).

b. For nedslagsfeltet til Skjoldafjorden, Vatsvatnet og Landavatnet: Bygningar med innlagt vatn må knyta seg til offentleg avløpsanlegg eller høgverdig reinseanlegg.

1.5 Løysing veg og transport, jf. PBL. § 11-9 nr. 3

Avkøyringar frå riksveg (europaveg), fylkesveg og kommunal veg skal godkjennast av vegmynde dersom dei ikkje går fram av godkjent arealplan.

1.6 Rekkjefølgjekrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 4

Arbeid og tiltak etter pbl. og bygningslova § 20-2 jf. § 20-1 kan ikkje starta før det er etablert eller sikra godkjende løysingar for teknisk anlegg for vassforsyning og avløp, overvatn, tilkomst og parkering, energi, renovasjon og leikeareal. Jf. § 1.4.

1.7 Byggjegranser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. PBL. § 11-9 nr. 5

a. For område med byggjegrænse mot sjø, skal det ikkje byggjast nærare enn til byggjegrænse som går fram av kommuneplanen eller reguleringsplan (kart/føresegner).

b. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det vurderast om det skal setjast byggjegrænse mot vassdrag. Breidde på kantvegetasjon skal då vurderast.

1.7.1 Byggjegranser

a. For byggjegrænse langs sjø gjeld pbl. § 1-8 (Forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag) der ikkje anna byggjegrænse går fram av kommuneplanen eller reguleringsplan.



b. Forbodet etter § 1-8 gjeld ikkje oppføring av nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100-metersbeltet, jf. § 11-11 nr. 4. Nye etableringar skal ikkje stengja for eksisterande turveggar eller naturleg tilkomst til strandsona.

1.7.2 Universell utforming

a. Alle reguleringsplanar skal syna korleis det er teke omsyn til universell utforming, både internt i planområdet og mot tilgrensande område.

b. Avvik frå krav om universell utforming skal grunngevast, avklarast og godkjennast før vedtak av reguleringsplan.

1.7.3 Uteareal og leikeplassar

1.7.3.1 Felles uteopphaldsareal

a. Minste felles uteopphaldsareal på terreng per bueining for bustadar:

- areal sett av til sentrumsområde i kommuneplanen og område i gangavstand til sentrumsområde: minimum 30 m²
- andre område: minimum 50 m²

b. Arealet skal i utgangspunktet liggja på eiga tomt, men i Ølen sitt sentrumsområde kan inntil 50 % av felles uteopphaldsareal liggja utanfor eiga tomt, men ikkje lenger enn 200 meter frå tomta.

c. Arealet skal vera av god kvalitet og tilkomsten skal vera trafikksikker.

d. Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Jf. TEK17 § 5-6.

e. Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til uteopphaldsareal, inkludert leikeområde for barn og unge.

f. Det skal leggjast vekt på å sikra samanhengande grønstruktur mellom uteopphaldsareal i bustadområde og tilliggjande fri-/friluft-/utmarksområde utanfor bustadområdet.

1.7.3.2 Leikeplass

a. I nærleiken av bustadfelt skal det vera tilgang på uteopphaldsareal som mogleggjer ulike typar leik til ulike årstider. Uteopphaldsarealet skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og fungera som møteplass for barn, unge og vaksne.

b. Krav til ulike typar areal ved regulering (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde):

Type areal	Tal bueiningar	Minimum storleik på areal
Nærleikeplass (sandleikeplass)	4-25	150 m ²
Områdeleikeplass (kvartalsleikeplass)	25-200	1.500 m ²



c. For bustadareal i kommuneplan (sum av nye bueiningar og bueiningar i tilliggjande eksisterande bustadområde) gjeld følgjande krav:

Type areal	Tal bueiningar	Minimum storleik på areal
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2.500 m ²
Rekreasjonsområde (sentralt leikefelt)	600-1.200	6.000 m ²

d. Minimum 50 % av felles uteopphaldsareal skal ha sol ved vårjamdøgn klokka 15:00.

e. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ikkje plasserast under høgspenlinjer, i område som er utsette for elektromagnetisk stråling eller i område utsett for trafikk, forureining, støy eller andre helsefarar.

1.7.3.3 Krav om tilgjenge til felles uteopphaldsareal:

a. Uteopphaldsareal skal plasserast og utformast slik at dei er mest mogleg tilgjengelege for alle.

b. Når arealet etter sin funksjon er eigna til det, skal det leggjast til rette for at felles uteopphaldsareal er universelt utforma.

1.7.3.4 Omdisponering av areal

Ved omdisponering av areal som i planar er sett av til felles uteopphaldsareal eller friområde som blir nytta eller er eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning.

1.7.3.5 Privat uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha eigna privat areal for uteopphald med gode solforhold.

1.7.4 Parkering

Kommunen kan fastsetja ei øvre og nedre grense for parkeringsdekning i føresegner til reguleringsplanar og i konkrete byggjesaker, pbl. § 11-9, nr 5.

a. For krav til parkering for bustad og fritidsbustad sjå 2.1.1 og 2.1.3.

b. I bustad- og næringsområde skal all parkeringsareal etablerast på eiga tomt, om ikkje anna går fram av reguleringsplan (felles parkeringsplass).

c. For bustadar og fritidsbustadar i område utan reguleringsplan, skal parkering dokumenterast ved byggesøknad og vera opparbeidd før det blir gitt ferdigattest.

1.8 Bygningar med følsam bruk, jf. PBL. § 11-9 nr. 6

Gjeldande retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal leggjast til grunn ved all planlegging, nyetablering og bruksendring.

1.9 Miljøkvalitet, natur og landskap, jf. PBL. § 11-9 nr. 6

Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet



som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr. Breidda på kantvegetasjonen skal vurderast ved regulering og tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevja at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jf. vassressurslova § 11.

1.10 Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø, jf. PBL. § 11-9 nr. 7

- a. Det skal takast omsyn til freda kulturminne (automatisk freda og vedtaksfreda) og verneverdige kulturminne frå nyare tid, bygningar og anlegg, kulturlandskap og kulturlandskapselement, som gamle ferdselsveggar, bruer, steingardar og grensesteinar/merkesteinar.
- b. Alle tiltak på kulturminne frå nyare tid, bygningar og anlegg, bør utførast på ein antikvarisk akseptabel måte, og eventuelle nybygg eller tiltak i nærleiken må ta nødvendige omsyn til og tilpassast kulturminnet.
- c. Ved søknad om riving eller tiltak på eller ved kulturminne og kulturmiljø som inngår i kommunen sin kulturminneplan og eventuelt andre kulturminne med høg verneverdi, skal saka sendast fylkeskommunen som kulturminnemyndigheit til uttale før handsaming.
- d. Kulturminne som er frå før år 1537 er freda etter kulturminnelova § 4 og skal forvaltast etter denne lova, §§ 3, 8 og 9. Søknad om tiltak skal sendast regional kulturminnestyresmakt for vurdering.
- e. ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det visast korleis kulturminneverdiar vert ivareteke. Ved søknad om byggjeløyve skal det dokumenterast at tiltaket ikkje vil berøra freda kulturminne som nemnt i kulturminnelova §§ 3 og 14 eller gjera kulturminna mindre tilgjengelege.

Retningslinjer for saksbehandling i Kommunedelplanen for kulturminne og kulturmiljø skal følgjast.

1.11 Massehandtering, jf. PBL. § 11-9 nr.8

- a. For alle reguleringsplanar skal handtering av massar i planområdet utgreiast i planskildringa. I reguleringsplanar som gir over 10 000 m³ masse skal det, som ein del av planen, utarbeidast ein massedisponeringsplan.
- b. Der utbygging vil koma i berøring med fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord skal godkjent plan for bevaring/ gjenbruk av matjord følgja med søknad om byggjeløyve. For tiltak som krev regulering, skal plan for bevaring / gjenbruk av matjord utarbeidast som ein del av reguleringsplanen.
- c. Matjord skal takast vare på og nyttast på aktuelle areal innanfor planområdet eller til forbetring av nærliggjande jordbruksareal. Ved flytting av massar skal det takast nødvendige omsyn for å hindra spreieing av framande artar og/eller plantesmitte som kan gjera skade.



d. Det skal og liggja føre godkjenning av disponering etter anna relevant lovverk, jordlova, forureiningslova mfl., jf. pbl. § 11-9 nr. 8.

1.12 Samfunnstryggleik, jf. PBL. § 4-3

Vurdering av risiko og sårbarheit skal dokumenterast ved regulering av nye område og ved søknad om tiltak som ikkje krev regulering. Krav i TEK17 kap. 7 skal oppfyllest.

2. Føresegner for arealføremål, PBL. § 11-7 nr. 1

2.1 Område for bygningar og anlegg, jf. PBL. § 11-7 nr. 1

I tillegg til pkt. 1 gjeld:

2.1.1 Bustad

I reguleringsføresegner for byggjeområde for bustadar, samt i husklyngjer med tomte-delingsplan, skal følgjande leggjast til grunn:

a. Bygningar skal plasserast slik at dei får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.

b. Ny busetnad skal plasserast på ein slik måte at mest mogleg av eksisterande terreng og vegetasjon kan takast vare på.

c. I skrått terreng bør bustad ha underetasje eller avtrappast med fleire plan eller halvetasjar for å tilpassast terrenget, jf. pbl. § 11-10 nr. 2. Skrått terreng: der terrenget fell minst 1,5 meter i huset si breidde.

d. Krav til parkeringsplass, inkludert garasje:

- einebustad og tomannsbustad: minimum 2 og maks 3 parkeringsplassar pr. bueining
- einebustad med utleigeleilegheit: 3 parkeringsplassar
- fleirmannsbustadar: minimum 1,5 og maks 2 parkeringsplassar pr. bueining

Det skal vera plass til at bilar kan snu på eiga tomt.

e. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det setjast følgjande krav om utnyttingsgrad:

- Ølen: minimum utnyttingsgrad på 3 bustadar per daa byggjeområde innanfor ein avstand på 500 meter frå sentrum
- Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid: minimum utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa byggjeområde innanfor ein avstand på 500 meter frå sentrum
- Vikebygd, Bjoa, Kårhus, Knapphus og Ølmedal: 0,8 - 1 bustad per daa byggjeområde



f. Byggeområde for bustader som ikkje blir regulerte innan to planperiodar vil bli vurderte tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon.

2.1.2 Husklyngjer

I kvar husklyngje som er markerte med H på plankartet kan det byggjast minimum 3 og maksimum 6 nye bueiningar utan reguleringsplan (jf. pbl. § 11-10 pkt. 1) under desse føresetnadene:

- a. Det er lagt fram ein tomtedelingsplan som viser tomtedeling, tilkomst (avkøyring) internveggar, grøntareal og leikeplassar før bygging av første hus.
Utkast til tomtedelingsplan skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.
- b. Det er vist at utbygging
 - ikkje er i konflikt med jordbruksdrift eller særlege naturtilhøve
 - ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8
- c. Det er dokumentert tilfredstillande ordning for vatn og avløp, samt godkjent avkøyring til hovudveg.
- d. Det er vist at tiltaket ikkje ligg innafør sikrings-, støy- eller faresone, eller at krava som er stilte for bygging i den aktuelle sona er oppfylte.
- e. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA og garasje på inntil 60 m² i ein etasje med maks gesimshøgde 4 meter og maks mønehøgde 6 meter. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1.

2.1.3 Fritidsbustad

a. Ved regulering av område for fritidsbustader skal heile det samanhengande området som er sett av til føremålet, regulerast i ein plan. Innafør planområdet skal det setjast av samanhengande område til friluftsliv, leik og uteopphald på areal som er godt eigna til føremålet.

b. For fritidsbustadar skal det ikkje regulerast eller delast frå tomter større enn 1 daa.

c. Ved regulering av område for fritidsbustad skal følgjande gjelda:

Fritidsbustadar kan førast opp i med inntil 135 m² BYA utanfor 100-metersbeltet og 90 m² innafør 100-metersbeltet. Begge storleikar er inklusiv uthusfunksjon.

Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. Kvar fritidsbustad skal ha parkeringsplass til minimum 2 og maksimum 3 bilar på eigen grunn eller tilsvarande tal på felles parkeringsplass.

- Ringmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og bør ikkje vera høgare enn 1 m.
Maks høgder for bygning med:
 - o saltak: gesims 4 meter og møne 5,5 meter
 - o pulttak: lågaste gesims 5 meter og høgaste gesims 7 meter
 - o flatt tak: 4 meter



- Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av hytta og inngår då i BYA.
- Arealet (BYA) kan fordelast på to bygningar med inntil 8 meter avstand. Den minste bygningen skal ikkje vera større enn 20 m² BYA og kan ikkje innehalda alle hovudfunksjonar.
- Byggjesøknad skal visa eksisterande og planlagt terreng på alle sider av bygget.
- Fritidsbustadene skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane.
- Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon.
- Det skal leggjast stor vekt på omsynet til landskapstilpassing og biologisk mangfald og det skal i størst mogleg grad takast vare på naturleg terreng og vegetasjon.
- Det skal det takast omsyn til allmenta sine interesser, særleg i 100-metersbelte ved sjø og vassdrag. Det skal setjast av ei sone mellom bebygd område og sjø og vatn/vassdrag til friluftsmål. Tiltak i strandsona skal samlokalisert i størst mogleg grad.
- Vegar skal ha ei naturleg linjeføring. Skjeringar og fyllingar skal jamnast ut til ei naturleg utforming.

d. For område som ligger nærare sjøen enn 1 km, skal utbyggjarar visa at det er avtalar om ny båtplass i småbåtanlegg/-hamn for hyttene. Unnatak kan gjerast dersom det kan påvisast at det i eksisterande småbåtanlegg/-hamner er fleire ledige plassar enn det tal hytter som er planlagt, eller det blir vurdert til at hytteområdet ligg slik at det ikkje er naturleg å nytta båt.

e. For fritidsbustadar som skal nytta Håvikvegen, vegen til Skipavåg eller vegen til Sondenåneset, kan det bli krav om deltaking i opparbeiding og utbetring av møteplassar eller anna opprusting som er nødvendig for å ta i mot auka trafikkmengde. Dette må avklarast i samband med utarbeiding av reguleringsplan.

f. I eksisterande regulerte område for fritidsbustadar utanfor 100-metersbeltet, som heilt eller delvis er utbygd utan interne tilkomstvegar, kan vegtilkomst avklarast ved reguleringsendring.

g. Byggeområde for fritidsbustader som ikkje blir regulerte til dette føremålet innan to planperiodar vil bli vurdert tekne ut av planen ved påfølgjande planrevisjon. 2.1.4 Andre typar bygningar - naust
Om bryggjer: sjå 2.5.2

2.1.4 Naust

a. Naust er uthus til oppbevaring av båt, utstyr for båt, fiskereiskap og anna utstyr knytt til sjøbasert aktivitet.

b. Naust kan ha ein maks storleik på 40 m² BYA. Naust skal byggjast i ein etasje og kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter og maks gesimshøgde på 3,5 meter; begge høgder målt på frontveggen mot sjøen. Ved byggjesøknad skal dette visast ved snitt-teikningar i samsvar med definisjonar etter Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Bruksarealet skal reknast utan tillegg for tenkte plan.



c. I naust er sløyebenk og vask tillate. Det kan leggjast til rette for toalettrom på inntil 3 m² som kan utstyrt med toalettskål og handvask, under føresetnad av godkjent utsleppsløype. Anna form for innreiing er ikkje tillate.

d. Naustområde er vist i plankartet som N1-N89. Det kan førast opp naust eller delast frå nausttomt i samsvar med tabellen nedanfor. For dei områda der tal er oppgitt, kan det førast opp naust eller delast frå nausttomt utan reguleringsplan. For dei andre områda er det krav om reguleringsplan før det kan bli gitt løyve til bygging og deling.

e. For alle områda i pkt. d gjeld følgjande vilkår:

- Naust skal ha sidehengsla tett naustdør på fasade mot sjøen.
- Naust skal ikkje ha meir enn 2 vindauge pr. naust, og samla glasareal skal ikkje overstige 1,0 m² pr. naust.
- Naust skal ikkje ha terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, trapp påbygd utvendig fasade eller liknande.
- Naust skal byggjast slik at det fell naturleg saman med tilliggjande naust i området. Dei skal tilpassast lokal byggjeskikk og førast opp som tradisjonelle naust, ha byggjemateriale av tre eller stein og mørke dempa fargar tilpassa eksisterande miljø.
- Naust bør ha ei ledig plassering, slik at ikkje alle ligg parallelt og på linje, og det skal vera variasjon i breidde og mønehøgde på nausta.
- Terrenngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naust. Det skal ikkje gjerast inngrep i svaberg eller fyllast ut i sjøen.
- Det skal ikkje vera naudsynt å omdisponera dyrka mark eller innmarksbeite for å sikra tilkomst til naust.
- Naust skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grunder, skilt, mm.
- Det må dokumenterast rett til godkjent tilkomst og bilparkering.

Søknadar om terrenngrep i område som ikkje er regulerte skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.

Områdenr.	Områdenamn	Tal nye naust / nausttomter
N1	SK, Toranesvika	5
N2	SK, Haraldseidv. vest 1	0
N3	SK, Haraldseidv. vest 2	2
N4	SK, Haraldseidv. vest 2	2
N5	SK, Haraldseidv. vest 3	2
N6	SK, Haraldseidv. vest 4	2 i nord
N7	SK, Haraldseidv. aust 1	1
N8	SK, Haraldseidv. aust 2	Reguleringsplan
N6	SK, Haraldseidv. aust 3	Reguleringsplan



N9	VB, v/ Trovågfeltet 1	Reguleringsplan. Tilkost via etablert veg til naustområde i nord.
N10	VB, v/ Trovågfeltet 2	0
N11	VB, Trovågen	3
N12	VB, Svendsbøvågen	1
N13	VB, Dommersneslandet	5
N14	VB, Vikevik 1	0
N15	VB, Vikevik 2	0
N16	VB, Vikevik 3	1
N17	VB, Gangstø	2
N18	B, Gardavika	1
N19	B, Smedsvik	4
N20	B, Utbjoavågen 1	2 føresett at tomtene blir tillate flytta lengre inn på land
N21	B, Utbjoavågen 2	0
N22	B, Steinslandberget	1
N23	B, Grønevik	0
N24	B, Grønevik	0
N25	B, Grønevik	0
N26	B, Innbjoa 1	0
N27	B, Innbjoa 2	0
N28	B, Innbjoa 3	3
N29	B, Apalvik 1	3
N30	B, Apalvik 2	0
N31	B, Apalvik 3	0
N32	B, Apalvik 4	0
N33	B, Apalvik	3
N34	B, Grunnavåg	1
N35	B, Grunnavåg	0
N36	B, Hauge/Ekeberg	0
N37	B, Hauge/Ekeberg	4
N38	B, Hatlevik	1
N39	B, Hatlevik	2
N40	ØV, Vaka 1	2
N41	ØV, Vaka 2	3
N42	ØV, Kåta	2 på 311/3
N43	ØV, Nautaskjer	4
N44	ØV, Ørland 1	0
N45	ØV, Ørland 2	2
N46	ØV, Ørland 3	0
N47	ØV, Ura	Reguleringsplan
N48	ØV, aust for Berge Sag	Reguleringsplan
N49	Ø, Roa 1	3
N50	Ø, Roa 2	0
N51	Ø, Roa 3	0



N52	Ø, Roa 4	Reguleringsplan – felles plan med N53
N53	Ø, Roa 5	Reguleringsplan – felles plan med N52
N54	Ø, Stangeland	0
N54a	Ø, Stangeland	4
N55	Ø, Kåtabø 1	6
N56	Ø, Kåtabø 2	1 på 268/12
N57	Ø, Kåtabø 3	1 på 267/1
N57a	Ø, Ytre Hamre 1	3
N57b	Ø, Ytre Hamre 2	2
N58	Ø, Ytre Hamre	0
N59	SK, Fosternes	2
N60	SK, Kronå 1	2
N61	SK, Kronå 2	1
N62	SK, Skjoldavik	Reguleringsplan som inkluderer turvegen mellom Skjoldavik og Vikaneset som ein føresetnad for å byggja naust
N63	SK, Kyrkjevik	Reguleringsplan
N64	VA, Steinaneset	5
N65	VA, Indraland	3
N66	Va, 104/1	2
N67	VA, Eikanes 1	1
N68	VA, Eikanes 2	2
N69	VA, Åm 1	Reguleringsplan
N70	VA, Åm 2	Reguleringsplan
N71	VA, Åmsosen aust 1	0
N71	VA, Åmsosen aust 2	0
N73	VA, Olaugstranda nord	Reguleringsplan
N74	VA, Kvigeneset	3
N75	VA, Berthastranda	Reguleringsplan
N76	VA xx	0
N77	VA, Sør for Olaugstranda sør	
N78	VA, Vaskevik	1
N79	SA, Torsnes	0
N80	SA, Ilsvåg kai 1	0
N81	SA, Ilsvåg kai 2	0
N82	SA, Ilsvåg kai 3	0
N83	SA, Ilsvåg, Vilandsberget aust	3
N84	SA, Ilsvåg, Klubben	1
N85	SA, Årak	1
N86	SA, Vestbø, Askestranda	0
N87	SA, Strand	2
N88	SA, Strand 2	1
N89	VI, Vikedal kai	2



k. Jordlova § 12 skal framleis gjelda for naust og nausttomter som høyrer til landbrukseigedomar.

2.1.5 Næringsområde

Områda som ikkje er regulerte er i plankartet nummererte NÆ1-NÆ31 (NÆ8 utgår).

a. I næringsområde kan område og eksisterande bygningar nyttast til industri-, handverks- og lagerverksemd og anna næringsverksemd. Nye bygningar kan førast opp til same føremål. Forretning (detaljhandel) og tenesteyting kan ikkje plasserast i næringsområde. Unntak kan gjerast for NÆ3 Ølen Fatland, NÆ11 Liaheia og Nerheim for handel med arealkrevjande vareutval.

b. NÆ3, Ølen – Fatland:

- det skal byggjast ut etappevis i rekkjefølgje: felt 1, 2 og 3 som går fram av plankartet.
- det er krav om utnyttingsgrad på 80 % i felt 1 før utbygging av felt 2 kan starta og tilsvarande i felt 2 før utbygging i felt 3 kan starta.
- det kan førast opp bygningar og nyttast areal til næring med høg utnyttingsgrad som kan styrkja Ølen som eit regionalt senter.
- NÆ1 og NÆ2 kan ikkje nyttast til tradisjonell detaljhandel og forretning. Det kan etter særleg vurdering opnast for handel knytt til stadleg produksjon og særleg arealkrevjande varer.

c. I næringsområde NÆ10 Liaheia 2, NÆ18 Forehaug, NÆ21 Sandhammar, NÆ23 Kalvaskinnsberget, NÆ24 Søndena, NÆ25 Syneberget, NÆ27 Ølmedal og NÆ30 Fikse kan det ikkje tillast publikumsretta/besøksintensiv næring. NÆ21 Sandhammar kan nyttast til lettare sjørelatert næring.

2.1.6 Kombinerte føremål

Områda som ikkje er regulerte er i plankartet nummererte K1-K16.

a. Tiltak innafor følgjande føremål er tillatne i områda:

K1	Ølen, Steinbru	bustad / landbruk/ kultur- og næringsverksemd – kunstatelier og grafisk verkstad
K2	Ølen vest, gnr. 291 bnr. 36:	næring / bustad
K3	Ølen vest	bustad / næring/ tenesteyting. for dette området gjeld også § 2.1.3.1
K4	Innbjoa, aust for skulen	næring / forretning / bustad
K5	Innbjoa kai	bustad / forretning / fritids- og turistføremål
K6	Utbjoa kai	bustad / næring



K7	Vikebygd 1	tenesteyting / forretning / bustad
K8	Vikebygd 2	tenesteyting / forretning / bustad
K9	Svendsbø	næring/turisme/bustad
K10	Haraldseidvågen aust	bustad / fritidsbustad / tenesteyting / fritid- og turistføremål /næring
K11	Haraldseidvågen vest	fritids- og turistføremål / kolonihage / utleige / næring
K12	Skjoldavik	næring / bustad
K13	Vats, Nesheimtunet	privat tenesteyting / reiseliv
K14	Vats, Velde	næring / bustad
K15	Vikedal sæter	tenesteyting / turisme / utleigebustadar
K16	Kvaløy	forretning / næring

b. Begge eller minst to av arealføremåla som er oppgitt i kombinasjonen skal nyttast.

2.1.7 Sentrums- og forretningsområde

a. I sentrumsområde kan område og eksisterande bygningar nyttast til bustad, forretning, kontor og privat og offentlig tenesteyting. Nye bygningar kan førast opp til same føremål. % BYA kan vera inntil 100 % om det ikkje er bustadformål med i området. For Ølen sentrum, sjå også 2.1.7.1.

b. I forretningsområde kan område og eksisterande bygningar nyttast til handel. Nye bygningar kan førast opp til same føremål. Det kan tillatast utviding av eksisterande etableringar med plasskrevjande varer på Knapphus.

2.1.7.1 Ølen sentrum

a. Innanfor området kan det førast opp bygningar for blanda føremål: bustad, forretning, kontor, fritids- og turistføremål, overnatting, offentlig eller privat tenesteyting og andre typar anlegg.

b. Ved planlegging og utbygging i strandsona skal det etablerast samanhengande strandpromenade, som skal innarbeidast i alle nye reguleringsplanar. Strandpromenaden skal opparbeidast som ein miljøskapande og samanhengande gangveg langs sjøen gjennom sentrum. Strandpromenade skal ha universell utforming. Det kan ikkje etablerast tiltak som gjer vanskeleg gjennomføring av ein framtidig strandpromenade.

c. Ved utbygging i strandsona kan det etablerast bustad, detaljhandel og kontor nær strandlina, men skild frå denne med strandpromenade og allment tilgjengeleg areal.

d. Det skal ikkje etablerast bustad eller andre føremål som medfører unødig privatisering på det etasjeplanet som ligg på nivå mot strandsona eller anna gangveg/opphaldssone som skal vera opne for allmenta. Bygningar i strandsona skal ha høg utnyttingsgrad.

e. Gjennom plan og utbygging skal det leggast vekt på at det blir oppretthalde gode soner med kontakt mellom sjø og bakanforliggende område.



f. Elvane i området skal takast vare på og oppgraderast. Desse er viste som blågrønstruktur i planen. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til grunn ei generell opprusting av elveløp og kantsoner.

g. Nye bygningar og anlegg, og endring av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form. Nye bygningar skal fremja gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikla eksisterande sentrumsområde.

h. I nye utbyggingsområde skal det vurderast / utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og eventuelt bruk av fjernvarme-/sentralvarmeanlegg.

2.1.8 Råstoffutvinning

a. I nye område og ved utviding av eksisterande område for råstoffutvinning er det krav om reguleringsplan før oppstart av uttak , jf. pbl. § 4-2 andre ledd.

Unntak frå plankravet gjeld for uttaka Nordre Hetland (Bjoa) og Frøvik (Imsland) der det er eksisterande drift og planen berre er opna for mindre endring av arealet.

b. Uttak skal skje etappevis, og etter uttak av massar skal uttaksområdet tilbakeførast til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) / jordbruksareal.

c. Rekkjefølgjekrav for uttaksområde Hiksdaal:

Krysset E134 / Hiksdaalvegen skal vera regulert og opparbeidd i samsvar med reguleringsplan før massar frå dette området kan køyrast ut via dette krysset.

2.1.9 Fritids- og turistformål

a. Det er krav om reguleringsplan for område sett av til camping.

b. Ved nye planar og ved større endringar i gjeldande reguleringsplanar skal planen visa område for servicebygg og andre bygningar for drift av campingplassen, mobile campingeiningar, stasjonære campingeiningar, husvogner og ev. utleiehytter.

2.2 Grøntstruktur, PBL. § 11-7 nr. 3

2.2.1 Friområde

Det kan bli gitt løyve til mindre tiltak som fremjar friluftslivet, t.d. turstiar i områda

2.2.2 Blågrønstruktur

Det er ikkje tillate med tiltak som kan vera til hinder for områda sin funksjon som del av vassdragsmiljø.

Søknadar om terrenginngrep skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale.



2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), PBL. § 11-7 nr. 5

2.3.1 LNF-område, generelt - (for unntak frå pbl. § 1-8, sjå 1.7.1)

a. Følgjande tiltak etter pbl. § 20-2 jf. § 20-1 kan behandlast som enkeltsøknad utan dispensasjon på følgjande vilkår, jf. pbl. § 11-11 pkt. 2

1. Eksisterande lovleg oppførte bustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjøen

- Tilbygg/påbygg/underbygg - bygningen kan totalt ha maks 250 m² BYA. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1.
- Garasje på inntil 80 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 meter og maks mønehøgde 5,5 meter.
- Fasadeendring
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar
- Oppdeling eller samanføring av brukseiningar i bustadar
- Endring og utbetring av teknisk infrastruktur

2. Eksisterande, lovleg oppførte fritidsbustadar utanfor 100-metersbeltet langs sjøen:

- Tilbygg/påbygg - bygningen kan totalt ha maks 135 m² BYA, inklusiv uthusfunksjon. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til tal parkeringsplassar, sjå 2.1.3.

Arealet (BYA) kan fordelast på to bygningar med inntil 8 meter avstand. Den minste bygningen skal ikkje vera større enn 20 m² BYA og kan ikkje innehalda alle hovudfunksjonar.

Maks høgder for bygning med:

- saltak: gesims 4 meter og møne 5,5 meter
- pulttak: lågaste gesims 5 meter og høgaste gesims 7 meter
- flatt tak: 4 meter
- fasadeendring
- oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjonar
- endring og utbetring av teknisk infrastruktur

3. Gjenoppføring av bygningar etter brann og naturskade, med storleik som før.

b. Gjødsekummar må liggja min. 50 meter frå sjøen og frå vassdrag med årssikker vassføring.

c. Langs breidda av vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbeltet som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr. Breidda på kantvegetasjonen skal vurderast ved tiltak. Grunneigar, tiltakshavar og fagmynde kan krevja at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet, jf. vassressurslova § 11.

d. På alle holmar, skjer og mindre øyar i fjordar og vatn skal natur- og friluftstinteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.



e. Krava i 1.10, Bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø, gjeld også i desse områda.

f. Steingardar skal takast vare på som viktige kulturmiljø- og landskapselement.

Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget skal sendast kulturminnemyndighetene for uttale.

2.3.2 LNF-sone 1

a. Berre tiltak som er nødvendige for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag er i tråd med LNF-føremålet i denne sona.

b. Løyve til oppføring av ny bustad i landbruket skal berre tillatast når det er nødvendig av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet (jf. pbl. § 11-11 nr. 1).

c. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA og garasje på inntil 80 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 meter og maks mønehøgde 5,5 meter. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1.

d. Busettingsomsyn

I område der det etter kommuneplanen sin samfunnsdel gjeld særlege busettingsomsyn (Imsland, Bjoa og Vikebygd), kan det delast frå og førast opp bustadar utanfor landbruket og delast frå eksisterande bustadhus som det ikkje er behov for i landbruksdrifta av eigedomen/driftseininga, jf. jordlova § 12, fjerde ledd. Desse tomtene kan vera inntil 5 dekar.

- For nybygg gjeld pkt. c ovanfor, og det må visast at utbygging:

- ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8
- ikkje verkar skjemmande på kulturmiljø eller kultur- og naturlandskap eller er i konflikt med særlege naturtilhøve
- ikkje er landskapsmessig uheldig eller medfører skjemmande terrenginngrep
- det kan dokumenterast tilfredstillande ordning for vatn og avløp, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

e. Utmarksbuer i landbruket

- Behovet for slike utmarksbuer skal vurderast etter rettleiar H-2401, *Garden som ressurs*, pkt. 1.1 «Vurderingskriterier».
- Slike buer kan ha maks 30 m² BYA, maks gesimshøgde 3,5 meter og maks mønehøgde 4,5 meter.

Det skal leggjast vekt på omsynet til landskapstilpassing og biologisk mangfald og det skal i størst mogleg grad takast vare på naturleg terreng og vegetasjon. Planering og utgraving skal



ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig for å plassera bygningen. Det skal brukast mørke dempa fargar på bygningen og arealet rundt skal ha naturleg vegetasjon.

2.3.3 LNF-spreidd, bustad

Årvik, Skartland, Sagi og Kvaløy

I planperioden er det tillate å dela frå tomt og/eller føra opp bustadhus som ikkje har tilknytning til stadbunden næring:

- 5 bustadhus/-tomter i Årvik og på Sagi
- 4 bustadhus/-tomter i Kvaløy
- 2 bustadhus/-tomter på Skartland

Dette kan skje utan reguleringsplan under følgjande føresetnader:

a. Det kan førast opp bustadhus på inntil 250 m² BYA og garasje på inntil 80 m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde 3 meter og maks mønehøgde 5,5 meter. Parkeringsareal inngår ikkje i BYA. For krav til parkeringsplassar, sjå 2.1.1.

b. Det er vist at utbygging:

- ikkje er i konflikt med landbruksdrift
- ikkje skadar, øydelegg, endrar eller verkar skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjer dessa mindre tilgjengelege, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8
- ikkje verkar skjemmande på kulturmiljø eller kultur- og naturlandskap eller er i konflikt med særlege naturtilhøve
- ikkje er landskapsmessig uheldig eller medfører skjemmande terrenginngrep

c. Det skal ikkje byggjast på dyrka og dyrkbar jord og bustadane skal liggja i tilknytning til eksisterande vegstruktur og bygningar.

d. Det er dokumentert tilfredstillande ordning for vatn og avløp, samt godkjent avkøyring til hovudveg.

2.3.4 LNF-spreidd, næring

Innanfor området kan det etablerast:

- Gardsrestaurant og nødvendig bryggjeanlegg for tilkomst til restauranten (delområde 1)
- Lette bygg til overnatting (delområde 2).

Dette kan skje utan reguleringsplan på same føresetnader som i 2.3.3 pkt. b.



2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner, jf. PBL. § 11-7 nr. 6

2.4.1 Felles føresegner

a. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (pbl. § 1-8).

b. Det er tillate med nødvendig utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmpumper, straum- og telenett. Søknadar om slike tiltak skal på høyring til aktuelle fagmynde før det kan bli gitt løyve. Nye tiltak skal vurderast opp mot andre interesser i området.

c. Bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverka tryggleik eller framkomst på sjøen skal behandlast etter hamne- og farvasslova § 14, i tillegg til pbl.

Søknadar om tiltak som medfører inngrep i terrenget på land skal sendast kulturminnemyndigheitene for uttale. Søknadar om tiltak i sjø og vassdrag som medfører inngrep i sjøbotn skal sendast Stavanger maritime museum for uttale.

2.4.2 Bryggjer

a. Bryggjer skal ha maks storleik på 10 x 2 meter. Flytebryggjer som kjem på utsida av dette skal ikkje vera lenger enn at dei totalt kjem maks 12 meter ut frå strandlinja ved flo sjø.

b. Bryggjer som blir etablert som fellesanlegg for fleire enn 2 tilliggjande naust / eigedomar kan vera større etter ei konkret vurdering ut frå behovet og forholda på plassen.

c. Bryggjer skal av omsyn til strandsoneverdiane ikkje plasserast der det er langgrunt eller medføra behov for inngrep i svaberg.

d. Bryggje og båttopptrekk skal ikkje byggjast slik at dei stengjer for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Det skal leggjast til rette for allmenn ferdsel i strandsona.

e. Stengsel som kan hindra persontilgang til naustområde og bryggjer er ikkje tillate. Dette gjeld gjerde, grunder, skilt, mm.

2.4.3 Ferdsel

Det skal ikkje etablerast anlegg som kan vera til hinder for ferdsel i desse områda.

2.4.4 Farlei

Farlei er vist som juridisk bindande samferdselslinje farlei i plankartet.

Alle tiltak i nærleiken av farleier skal avklarast med Kystverket. (Tiltak innanfor farleier krev løyve frå Kystverket).



2.4.5 Hamneområde i sjø

I området kan eksisterende hamn utvidast.

2.4.6 Småbåthamner

a. Innanfor områda kan det leggjast til rette for småbåtanlegg/-hamn med flytebyggjer. Fellesområde (landområdet) skal vera offentleg tilgjengelege. I anlegget/ hamna bør det vera utkøyringsplass (rampe) for båtar.

b. Ved søknad om oppføring av småbåtanlegg/-hamn skal det vurderast om tiltaket er reguleringspliktig etter pbl. § 12-1.

c. Parkering

Før utbygging må det vera opparbeidd tilstrekkeleg tal parkeringsplassar.

2.4.7 Område for fiske

Dette er viktige område for fiske, som fiskeplassar (aktive og passive reiskapar) og kaste- og låssettingsplassar.

a. I desse områda er det ikkje tillate med tiltak som er til hinder for utøving av fiske.

b. Det er tillate med ferdsel og friluftsliv innanfor desse områda.

2.4.8 Område for natur

Dette er område med stor verdi for biologisk mangfald, særleg fuglelivet.

Det er ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan forstyrre, forringa eller øydeleggja økosystema og naturtypene i områda.

2.4.9 Friluftsområde

Dette er område med stor verdi for utøving av friluftsliv.

Tiltak som er i konflikt med utøving av friluftsliv er ikkje tillate.

Retningslinje:

Det bør ikkje bli gitt løyve til bygningar i tilgrensande område på land, med unntak av anlegg som ledd i tilrettelegging for friluftsliv. Det er tillate med fiske og allmenn ferdsel innanfor desse områda.

2.4.10 Område for akvakultur

Det er Fiskeridirektoratet sine avgrensingar av arealet for akvakulturanlegg som ligg til grunn for avgrensinga i plankartet.

- Område for akvakultur er merka med O i kartet.
- Tiltak som kan hindra eller forstyrre akvakulturverksemd, er ikkje tillate. Det må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusere verdien av desse områda, t.d. større kloakkutslepp eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området.

For areal for ankrings- og fortøyingsanlegg, sjå 3.2.2 Omsynssone akvakultur, H510.



2.4.11 Test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm

Område for testing og demonstrasjon av lukka/semilukka oppdrettsanlegg.

Innanfor området kan det mellombels plasserast lukka/semilukka oppdrettsanlegg for test- og demonstrasjonsføremål. Det skal ikkje vera fisk i anlegget.

For areal for ankrings- og fortøyingsanlegg, sjå 3.2.3 Omsynssone test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm, H510.

2.4.12 Kombinerte føremål

a. Med unntak av areal sett av til akvakultur (merka O i kartet) og kombinerte område for ferdsel/fiske (FF), er sjøarealet fleirbruksområde for ferdsel, fiske, natur og friluftsliv.

b. Kombinert område ferdsel/fiske (FF)

- Svallandsneset / ytre Ålfjorden.
- Bjoafjorden
- Ølsfjorden
- Vatsfjorden

Det er tillate med friluftsliv innafor desse områda.

2.4.13 Riggområde

- Ålfjorden ved Dommersnes
- Ølsfjorden ved Bergsneset

I dei to riggområda kan fartøy, riggar eller andre installasjonar ankra opp i samband med inn- og uttransport til / frå dei tilliggjande næringsområda. For eventuell industriell aktivitet i riggområda som kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn er det krav om reguleringsplan.

Vats- og Yrkefjorden

Her gjeld Detaljregulering for sjøområde i Vats- og Yrkefjorden, vedtak av 24.06.15 i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

3. Omsynssoner, jf. PBL. § 11-8

Omsynssoner skal ikkje i seg sjølv regulera eller vera avgjerande for arealbruken, men skal sikra at aktuelle omsyn får særleg vekt.

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. PBL. § 11-8 a)

3.1.1 Omsynssoner for naturfare og støy

- Kartlagt kvikkleireskred
- Aktsemdsområde kvikkleireskred
- Kartlagde skredsoner



- Aktsemdsområde jord- og flaumskred
- Aktsemdsområde snøskred
- Aktsemdsområde steinsprang
- Aktsemdsområde flaum
- Aktsemdsområde stormflo og havnivåstiging
- Støy - raud og gul støysone langs europaveg og fylkesveg

a. Generelt

For alle planar og tiltak innfor omsynssonene skal tryggleik dokumenterast ivareteke i samsvar til krav i pbl. § 28-1 og TEK17.

Eventuelle avbøtande tiltak skal inngå som vilkår i byggjeløyve eller som rekkjefølgjekrav i reguleringsplan.

b. Kvikkleire

Ved søknad om tiltak og ved utarbeiding av reguleringsplan for område nedanfor marin grense skal det ved utarbeiding av reguleringsplan og behandling av byggesak innanfor sona dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3, jf. NVE sin rettleiar 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Tiltak kan gjennomførast utan dokumentasjon av geoteknikkar dersom tiltaket er innanfor tiltakskategori K0, ikkje forverrar stabiliteten og blir utført i samsvar med vedlegg 2 i NVE-rettleiar nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

- For andre tiltakskategoriar skal det gjennomførast ei geoteknisk vurdering før tiltaket kan setjast i gang.
- Ved inngrep i strandsona eller utfylling i sjø skal det utførast ei geoteknisk utgreiing.

c. Havnivåstiging og stormflo

Bygningar og anlegg skal utformast og plasserast eller sikrast for å hindra skade ved tidevassnivå opp til og med stormflo med klimapåslag. Det er ikkje tillate å etablere bygningar med bygningsdelar lågare enn kote +2,4 i Ryfylke-bassenget og kote +2,7 i Sunnhordlandsbassenget (kartgrunnlag NN2000) utan at det er vurdert av fagkyndige og eventuelt sett i verk avbøtande tiltak mot konsekvensar av framtidig havnivåstiging og stormflo.

Det kan gjerast unntak frå desse minstehøgdenene når det er forsvarleg ut frå type bygg, men elektriske koplingar og materiale som ikkje toler vassinntrenging, skal ikkje nyttast lågare enn minstehøgdenene.

I Vikedal sentrum skal rapporten frå «Flomvurdering Vikedalselva, Vikedal» (Asplan Viak 30.09.2022) leggjast til grunn.

d. Støy

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggjesaker skal Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) leggjast til grunn.



Kommunen kan krevja støysonkartlegging ved vurdering av reguleringsplanar der tiltak kjem i konflikt med støyrelatert verksemd.

For tiltak som medfører støy over grenseverdiane i T-1442, skal det liggja føre støysonkart.

3.1.2 Omsynssone for drikkevatt, H110

a. Byggje- og anleggsverksemd, lagring og anna som kan medføre skadeleg avrenning er ikkje tillate.

b. For desse områda gjeld *Forskrift om vannforsyning og drikkevann* (drikkevassforskrifta).

3.1.3 Omsynssone brann- og eksplosjonsfare, H350

I faresona er det berre tillate med tiltak som er knytt til den aktuelle verksemda som er omfatta av storulukkeverksemda.

3.1.4 Omsynssone fare høgspenningsanlegg, H370

Omfattar eksisterande regional- og sentralnett høgspent.

Innanfor omsynssona gjeld statlege retningslinjer frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak. Retningslinjene skal følgjast ved handsaming etter pbl. Byggje- og anleggstiltak innanfor omsynssona skal avklarast med linjeeigar.

3.2 Omsynssone landbruk, mineralressursar, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL. § 11-8 c)

3.2.1 Omsynssone kjerneområde landbruk og omsynssone fiske, H510

a. I denne sona er landbruk og fiske særskilt viktige interesser og skal takast spesielt omsyn til.

b. Tiltak som forringar landbruksinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp samanhengande landbruksjord eller forringar driftsgrunnlaget på det enkelte bruket.

c. Tiltak som forringar fiskeri-interessene skal i utgangspunktet ikkje tillast.

3.2.2 Omsynssone akvakultur, H510

Det er Fiskeridirektoratet sine avgrensingar av arealet for fortøyingar for akvakulturanlegg som ligg til grunn for omsynssonene i plankartet.

Det er ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan vera til hinder for bruken av arealet for ankring/fortøying av akvakulturanlegg.

3.2.3 Omsynssone test- og demonstrasjonsområde for fiskefarm, H510

Det er ikkje tillate med tiltak eller aktivitet som kan vera til hinder for bruken av arealet for ankring/fortøying av lukka/semilukka oppdrettsanlegg.



3.2.4 Omsynssone friluftsliv, H530

a. I denne sona er friluftsliv ei særskilt viktig interesse og skal takast spesielt omsyn til.

b. Tiltak som forringar friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Naturkvalitetar og verdier knytte til friluftsliv og barn og unge sin bruk av områda skal bevarast.

3.2.5 Omsynssone bevaring av naturmiljø, H560

a. I denne sona er naturmiljøet ei særskilt viktig interesse som skal takast spesielt omsyn til.

b. Tiltak som øydelegg naturmiljøet eller som forringar dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast.

c. Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak, må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.

d. Vikedalselva

- Elva skal forvaltast i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

- VVV-rapport 2000-8, "Verdier i Vikedalsvassdraget", skal leggjast til grunn ved vurdering av tiltak i og langs vassdraget.

3.2.6 Omsynssone bevaring av kulturmiljø, H570.

a. I denne sona er kulturmiljø ei særskilt viktige interesse og skal takast spesielt omsyn til.

Retningslinjer i «Kommunedelplan for kulturminne og miljø 2018-2030» gjeld saman med arealdelen til kommuneplanen. Prioritert kulturminne er no tekne inn i kommuneplankartet.

Retningslinjene i kulturminneplanen gjeld framfor føresegner i reguleringsplanar dersom det ikkje er samsvar mellom desse. Der det er samsvar vil reguleringsplanar og kulturminneplanen utfylla og supplera kvarandre.

b. Spesielt om "Ølen historiske sentrum"

- Eksisterande bygningar med bevaringsstatus skal ikkje rivast.*
- Det bør leggjast opp til ein fleksibel bruk av bygningar med høve for ei blanding av bustad, kontor, forretning, overnatting m.m. innafor same område og bygning. Verksemd som generere stor trafikkbelastning, skal lokalisert utanfor "Ølen historiske sentrum".*
- Fortetting kan skje langs gate for å forsterka gateløp, inne i "kvartala" og langs sjøfronten. Utbygging langs gateløp skal byggjast som ei naturleg vidareføring av fasadeline i eksisterande gate. Ved utbygging langs sjøfront må ein ta vare på offentleg tilgjenge langs denne, og unngå privatisering. Det skal ikkje vera samanhengande utbygging, men opningar for kontakt mellom sjø og hovudgate. Sjøfront kan ha varierende bruk, med til dømes bustader, kontor, forretning, overnatting eller anna. Forretningsbygg skal venda seg også mot sjøsida.*
- Dei små hagane (forhagane) framfor husa må takast vare på, og skal nyttast vidare i planlegging ved fortetting og ny utbygging.*



- Det må takast omsyn til området sin karakter når det gjeld formspråk, dimensjonering, material- og fargebruk.
- Ved bygging av større samanhengande volum, skal ein leggja vekt på bryta opp volum med tanke på målestokk i "Ølen historiske sentrum". Ved søknad om riving skal det fortrinnsvis søkjast om byggjeløyve samstundes, dersom ikkje skal det leggjast ved ei utgreiing for mellombels bruk.
- Ved oppgradering til nye tekniske krav skal det takast vare på opphavleg karakter ved å vidareføra materialbruk og detaljering. Der det tidlegare er gjort tiltak som bryt med opphavleg karakter, skal dette tilbakeførast til opphavleg utsjånad. Det skal søkjast om byggjeløyve for alle tiltak i eksteriør. For innvendige tiltak står eigar friare til å gjera tiltak, innafor ramma av PBL.

Ved all fortetting/nybygging skal søknad også behandlast av kulturminne-myndigheitene.

3.3 Bandleggingszone, jf. PBL. § 11-8 d)

3.3.1 Bandlegging etter naturmangfaldlova, H720

- Landavatnet naturreservat
- Romsa naturreservat
- Ilholmane naturreservat
- Opsalholmen naturreservat
- Stråtveit naturreservat
- Torstveit naturreservat
- Berget naturreservat
- Vedvika naturreservat

For desse områda gjeld eigne verneføresegner vedtekne etter naturmangfaldlova.

3.3.2 Bandlegging etter kulturminnelova

Automatisk freda kulturminne er viste i kartet med R (Rune-R). Desse har ei sikringszone på 5 meter om ikkje anna sone er fastsett.

Ei grindløe i Stokkadalen, gnr. 143, bnr. 1,2, som er automatisk freda då viktige konstruktive delar er datert til 1500-talet.

Mellomalderkyrkjegardar

Det er mellomalderkyrkjegardar i Smesvik (Skjold), Vik (Vikebygd), Vatne (Nedre Vats), Vestbø (Sandeid), Sønnanå (Vikedal), Imslandssjøen (Imsland) og Ølen.

Desse er automatisk freda.



For desse gjeld følgjande føresegn:

- Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verka inn på det automatisk freda kulturminnet innafor omsynssona er ikkje tillate utan løyve etter kulturminnelova. Unntak gjeld bruk av eksisterande graver som kontinuerleg har vore i bruk sidan mellomalderen.
- Gravplassar som ikkje er i bruk pr. i dag og gravplassar der det ikkje har vore føretatt gravlegging etter 1945 skal ikkje takast opp att til bruk.
- Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje flyttast eller fjernast utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å uttala seg.

Ev. søknad om løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal sendast rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige arkeologiske undersøkingar skal kostast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

3.4 Omsynssone med krav om felles planlegging, jf. PBL. § 11-8 e), H810

Det er krav om felles planlegging for eigedomane i desse områda:

- hytteområde – Skipavåg, Fatosten
- hytteområde – Haraldsøyna
- Ølen historiske sentrum

3.5 Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelda, jf. PBL. § 11-8 f), H910

Ved motstrid med føremål i reguleringsplan skal kommuneplanen gjelda framfor reguleringsplan. Elles skal vedtekte reguleringsplanar framleis gjelda.

Nr 860 L.a.
PÅ LAGER SEM & STENERSEN %s. OSLO
9-59.

Dagbok nr 1183 1963.
Sorenskriverembete
Til innhefting i panteboka.

Skyldskifte

Ons- dag den 27/3 19 63 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Utbjoa
g.nr. 54 b.nr. 7 med skyld mark 2,28 i Ölen
herad. Skyldskifte er kravt av Olav Mannsåker,
som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.

Menns-oppnemningsbrevet følger. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, ~~så nær~~
~~som²⁾~~

Ved tenesta møte³⁾ Olav Mannsåker. Nabo fann ein det uturvande å
varsla då grensa er greid.

Mennene valde til formann Johannes Stensen.

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

1.) Areal: Dyrka jord 1,1 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal 0,1 dekar. I alt 1,2 dekar.

2. Grenser:⁴⁾

Den fråskilde parsell ligg i nordvestre hyrna av hovudbruket si innmark.

Skiftelina tar til i skiftet mot gnr. 53, bnr. 5, og går ca. 4,0 m tål + i berg i aust retning. Vidare i same retning 15,4 35,4 m til + i berg, vidare i same retning 15,0 m til + i berg.

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

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

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

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

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

Her böyer lina og går i syd retning 2,2 m til + i berg, vidare i same retning 21,0 m. Her böyer lina og går i vest retning 0,5 m til nedsatt stein, vidare i same retning 26,0 m til nedsatt stein, vidare i same retning 23,3 m til nedsatt stein vidare i same retning ca. 4,4 m til skiftelina mot nemnde gnr. 53, bnr. 5, fylgjer deretter skiftelina mot dette bruk i nord retning til utgangspunktet.

Det som ligg innanfor dei her nemnde grenser høyrer det fråskilde bruket til. Arealet av den fråskilde parsell er 1200 m². Gjerdeplikten omkring det fråskilde bruket kviler på dette, undanteke mot gnr. 53, bnr. 5. Her vert gjerdeplikten som den har vore før. Landslot fylgjer ikkje parsellen. Den fråskilde parsell har rett til å bruka hovudbrukets köyreveg frå fylkesvegen og fram til utmarksgjerde mot gnr. 54, bnr. 5, der vegen no ligg. Frå dette punkt har parsell eigaren rett til å leggja ein köyreveg av same breidd som gardsvegen på innmarka langs skiftelina mot bnr. 5 og derfrå over hovudbrukets utmark fram til parsellen. Vegen er til felles bruk for hovudbruk og parsell.

Parselleigaren har rett til å leggja brunn og vatnledning på hovudbruket etter påvising av hovudbrukeigaren. Vert ikkje partane samde om staden vert deyte å avgjera ved lensmannsskyn.

Vert vedteke.

Olaf Mansaker s.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Ja.
2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei.
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Ja.

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

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

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? Ikkje spurt.

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

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

Vi vitnar:

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

~~med di vi har funni vidare deling gagnlaus.¹⁾~~

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

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 2 öre

Attverande skyld på hovudbølet er 2,26 mark.

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

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet²⁾ Solbakken.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: kjøparen.

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

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

Vi har fastset at lensmannen i Fjelberg.
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Vert vedteke. : Olaf Mannsåker.

Johs. Larsen s. Johs. Stensen s. Laurits Svalland s.

¹⁾ Stryk det som ikkje høver.

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

Går til jordstyre¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

.....
.....
.....
.....

den 19

formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....
.....
.....

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

Den/det fråskilde luten/lutene har fått g.nr. 54 b.nr. 46.

Kj. Ø.

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

Nr. 860 L.a.
PÅ LAGER. SEM & STENBERGEN % OSLO

Hordaland
8 MARS 1965
landbrukssekskap

Hordaland
1 APR. 1965
landbrukssekskap

Dagbok nr. 1655 19 65.
Sunnhordland Sørenskrivarembete
Til innhefting i panteboka.

Skyldskifte

Lør dag den 27/6 19 64 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Utbjoa
g.nr. 54 b.nr. 7 med skyld mark 2,24 i Ölen
herad. Skyldskifte er kravt av Olav Mannsaker
som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹).

Menns-opptnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannsløvnad, så/hærf som²)

Ved tenesta møtte _____
Av partane:³) Olav Mannsaker.

Av grannane:³) der er ingen utanom eigar av bnr. 46, og grensa er greid.
Mennene valde til formann Laurits Svalland.

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

1.⁴) Areal: Dyrka jord _____ dekar, naturleg eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, anna areal 1,0 dekar. I alt 1,0 dekar.

2. Grenser:⁵)
Den fråskilde parsellen ligg i utmarka og grenser inn til innmarka.
Skiftelina tar til i tidlegare hoggen + i skiftelina mot bnr. 46 av gnr. 54, og går i omlag Nord retning 8,7 m til + i berg, vidare i same retning 20,0 m til + i berg, her bøyer

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

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

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

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

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

lina og går i omlag vest retning 22,5 m til nedsatt stein, vidare i same retning 12,4 m til nedsatt stein, her bøyer lina og går i omlag syd retning 21,8 m til + i berg, vidare i same retning 7,0 m til skiftelina mot bnr. 46, fylgjer deretter skiftelina mot dette i omlag aust retning til utgangspunktet. Det som ligg innanfor dei her nemnde grenser høyrer det fråskilde bruket til. Gjerdeplikten omkring parsellen kviler på eigar av denne undanteke i skiftelina mot bnr. 46 der dette bruket har gjerdeplikten frå før. Det fråskilde bruket har vegrett over hovedbruket påsame stad og på dei same vilkår som bnr. 46 har.

Vert vedteke:

Olaf Mansaker (s.)

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Ja
2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Nei

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

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

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? Ikkje spurt

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

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

Vi vitnar:

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

~~med di vi har funni vidare deling gagnaus.1)~~

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

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 1 öre

Attverande skyld på hovudbølet er 2,23

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

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet²⁾ _____

Solbakken II.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: _____

kjøparen

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

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

Vi har fastset at lensmannen i Fjelberg.
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Laurits Svalland (s.) Karl Nygård (s.) Johs. Larsen (s.)

¹⁾ Stryk det som ikkje høver.

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

Går til jordstyre¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

.....
.....
.....
.....

den 19.....

formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....
.....

Fylkeslandbruksstyret i Hordaland har
gjeve samtykke til fradelinga og salet
Bergen, 26/4 1965.

E.f.

den 19.....

~~formann.~~

Paul E. Moberg
fylkeslandbrukssjef.

Den/det frâskilde luten/~~lutene~~ har fått g.nr. 54 b.nr. 59.

ky. 1965

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

DAGBOKFØRT

08.04.91 002918

SORENSKRIVAREN I
SUNNHORDLAND

A V T A L E

Grunneierne på Svallandsneset hyttefelt i Ølen kommune er enige om å bygge vei fra nåværende pakeringsplass til hyttefeltet. Utgiftene til veien deles på grunneierne slik at eier av hver hytteeiendom betaler lik andel til veien. Man er også enige om å bekoste vedlikehold på veien med lik andel.

Det nedsettes en veikomite som består av 3 personer. Disse avgjør om vedlikehold er nødvendig og besørger hver hytteeiers forholdsmessige andel inndrevet. Inntil ikke bebygde tomter blir bebygget, skal altså grunneiere til slike tomter slippe å betale vedlikehold.

Bruken av veien forbeholdes grunneierne samt eier av gnr. 54 bnr. 7.

Grunneierne aksepterer at det ved innkjørselen til veien settes opp et skilt som viser at veien er privat. Etter flertallsvedtak kan det også bestemmes at det på et nærmere bestemt angitt sted på veien, kan settes opp bom.

Veien er forbeholdt lettere kjøretøyer, så som traktor personbiler. I spesielle tilfelle kan benyttes tyngre kjøretøyer for eksempel ved frakt av tyngre gods. Dersom slik bruk av veien medfører skade, plikter vedkommende bruker å reparere skaden på egen kostnad.

Ved undertegnelse av denne avtale, bortfaller parkeringsrettigheter som gnr. 54 bnr. 7 har gitt til undertegnede bruksnummer på egen grunn ved hovedvei.

Denne avtale skal tinglyses på de respektive eiendommer.

Torgils E. Eide Ølen, den *mai 1990.*

Hans Chr. Balchen

for gnr. 54 bnr. ~~46~~ 59

Hans Chr. Balchen

Merkurv. 7, Hagesund

Torgils E. Eide

gnr. 54 bnr. 47

Torgils E. Eide

Jordalsvn. 7b, 5750 Odda.

K O P I
Rett GJENPART bekrefte
for Den norske Bank

Side 2.

Aksel Fossen

gnr. 54 bnr. 57
 Aksel Fossen
 Rødna 30, 5750 Odda

Fred Jansen

gnr. 54 bnr. 60
 Freddy Jansen
 Freimsvn. 45, 5750 Odda

Aksel Endresen

gnr. 54 bnr. 61
 Aksel Endresen
 Hageby 9, 5400 Stord

Jonleiv Grønnevik

gnr. 54 bnr. 63
 Jonleiv Grønnevik
 Kvilavoll 4, 5750 Odda.

Helga Pedersen

gnr. 54 bnr. 67
 Helga Pedersen
 Hinderaker, 4262 Avaldsnes

Johan M. Særsten

gnr. 54 bnr. 71
 Johan M. Særsten, Utvik-
 vn. 14, 4262 Avaldsnes

Johan Særsten

gnr. 54 bnr. 72
 Johan Særsten
 5454 Sæbøvik

Alfina Moe

gnr. 54 bnr. 79
 Alfina Moe,
 Bygda, 34, 5750 Odda

Ruth Vølstad

gnr. 54 bnr. 84
 Ruth Vølstad
 5584 Bjoa

Erik Fylkesnes

gnr. 54 bnr. 91
 Erik Fylkesnes, Salhus-
 veggen 174, Haugesund

Terje Askeland
 Marit Johansen

Gnr. 54 bnr. 7
 Terje Askeland og Marit Johansen
 5584 Bjoa

Halvor Urrang Simonsen

gnr. 54 bnr. 103
 Halvor Urrang Simonsen
 Postboks 537,
 5501 Haugesund

K O P I
 Rett GJENPART bekreftes

for Den norske Bank AS
 S. O. - Simonsen



HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726951

Tinglysingsutdrag

Sak: 21-029511RFA-JHOS Kolbeinstveit
Gnr.: 254
Kommune: Vindafjord
Saka gjeld: Rettsutgreiing

Slutta ved jordskifteretten: 26.04.2023



Doknr.: 624195 Tinglyst: 15.06.2023
STATENS KARTVERK

Dette er eit tinglysingsutdrag som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglyst, jf. jordskiftelova § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJERD OG DOM

Dato: 26.04.2023

Stad: Jordskifteretten sitt kontor på Stord

Sak: 21-029511RFA-JHOS Kolbeinstveit

Saka gjeld: Rettsutgreiing, jf. jordskiftelova § 4-1

Rettsleiar: Jordskiftedommar Oddmund Roalkvam

Teknisk utgreiar: Overingeniør Magnus Ilstad Svandal

Partar	Prosessfullmektigar	Kommune	Gnr.	Bnr.
Harald Kjærland	Kjell Kjærland	Vindafjord (1160)	254	5
Astrid Margrete Krunenes		Vindafjord (1160)	254	7
Cave Eiendom AS	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	46, 92
Gunvor Riim Opedal	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	47
Buet etter Aksel Fossen ved Devika Kjersti Fossen og Synnøve Syse Fossen	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	57, 80
Fred Rudolf Jansen	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	60, 62
Roy Lilleskare	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	61, 62
Sten Jogeir Særsten	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	63
Magnar Helgevold	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	67, 99
Sten Jogeir Særsten Marit Særsten	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	70, 72
Hjørdis Torstveit	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	70, 71
Peder Moe	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	79, 98
Bartosz Waszkiewicz		Vindafjord (1160)	254	84
Svein Ivar Fylkesnes	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	91, 97
Lars Fylkesnes		Vindafjord (1160)	254	91, 97
Eirik Håheimsnes Marte Norbakk		Vindafjord (1160)	254	96, 103
Haugesund Sparebank	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	108, 109, 121,

				122, 123, 137, 138, 139, 140
Anbjørg Marie Gjerde	Advokat Karl Øivind Kristiansen	Vindafjord (1160)	254	110

Jordskifteavgjerd om saka si saklege og geografiske avgrensing, jf. jordskiftelova § 6-9 og § 6-23 fjerde ledd bokstav a.

Slutning:

1. Saka si saklege avgrensing er jordskiftelova § 4-1 bokstav b.
2. Saka si geografiske avgrensing gjeld gnr. 254 bnr. 5 sine rettar i Toadalsvegen for strekninga som er merka med lilla farge i kartskissa nedanfor.



Dom:

.....

Domsslutning:

1. Gnr. 254 bnr. 5 har gyldig vegrett i same vegtrasé som Toadalsvegen, og har rett til å kjøpe seg inn i veganlegget.

.....

Tinglysing

Når saka er rettskraftig, vil utdrag av saka bli tinglyst på følgjande eigedomar:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Vindafjord (1160)	254	5
Vindafjord (1160)	254	7
Vindafjord (1160)	254	46
Vindafjord (1160)	254	47
Vindafjord (1160)	254	57
Vindafjord (1160)	254	60
Vindafjord (1160)	254	61
Vindafjord (1160)	254	62
Vindafjord (1160)	254	63
Vindafjord (1160)	254	67
Vindafjord (1160)	254	70
Vindafjord (1160)	254	71
Vindafjord (1160)	254	72
Vindafjord (1160)	254	79
Vindafjord (1160)	254	80
Vindafjord (1160)	254	84
Vindafjord (1160)	254	91
Vindafjord (1160)	254	92
Vindafjord (1160)	254	96
Vindafjord (1160)	254	97
Vindafjord (1160)	254	98
Vindafjord (1160)	254	99
Vindafjord (1160)	254	103
Vindafjord (1160)	254	108
Vindafjord (1160)	254	109
Vindafjord (1160)	254	110
Vindafjord (1160)	254	121
Vindafjord (1160)	254	122
Vindafjord (1160)	254	123
Vindafjord (1160)	254	137
Vindafjord (1160)	254	138

Vindafjord (1160)	254	139
Vindafjord (1160)	254	140

Sak 21-029511RFA-JHOS Kolbeinstveit er med dette avslutta.

Stord den 26.04.2023

Oddmund Roalkvam
jordskiftedommar

Rett utdrag

Hanne K. Lønning

Hanne Kjærland Lønning

Saka skal tinglyst på følgjande eigedomar:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Vindafjord (1160)	254	5		
Vindafjord (1160)	254	7		
Vindafjord (1160)	254	46		
Vindafjord (1160)	254	47		
Vindafjord (1160)	254	57		
Vindafjord (1160)	254	60		
Vindafjord (1160)	254	61		
Vindafjord (1160)	254	62		
Vindafjord (1160)	254	63		
Vindafjord (1160)	254	67		
Vindafjord (1160)	254	70		
Vindafjord (1160)	254	71		
Vindafjord (1160)	254	72		

Vindafjord (1160)	254	79		
Vindafjord (1160)	254	80		
Vindafjord (1160)	254	84		
Vindafjord (1160)	254	91		
Vindafjord (1160)	254	92		
Vindafjord (1160)	254	96		
Vindafjord (1160)	254	97		
Vindafjord (1160)	254	98		
Vindafjord (1160)	254	99		
Vindafjord (1160)	254	103		
Vindafjord (1160)	254	108		
Vindafjord (1160)	254	109		
Vindafjord (1160)	254	110		
Vindafjord (1160)	254	121		
Vindafjord (1160)	254	122		
Vindafjord (1160)	254	123		
Vindafjord (1160)	254	137		
Vindafjord (1160)	254	138		
Vindafjord (1160)	254	139		
Vindafjord (1160)	254	140		

**HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND
JORDSKIFTERETT**

Dok 272

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
21-029511RFA-JHOSDato
13.06.2023**Tinglysing - 21-029511RFA-JHOS Kolbeinstveit**

Vi sender med dette tinglygingsutdrag med gjenpart til tinglysing, jf. jordskiftelova § 6-31.

Saka er rettskraftig og skal tinglysast på følgjande eigedomar:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Vindafjord (1160)	254	5
Vindafjord (1160)	254	7
Vindafjord (1160)	254	46
Vindafjord (1160)	254	47
Vindafjord (1160)	254	57
Vindafjord (1160)	254	60
Vindafjord (1160)	254	61
Vindafjord (1160)	254	62
Vindafjord (1160)	254	63
Vindafjord (1160)	254	67
Vindafjord (1160)	254	70
Vindafjord (1160)	254	71
Vindafjord (1160)	254	72
Vindafjord (1160)	254	79
Vindafjord (1160)	254	80
Vindafjord (1160)	254	84
Vindafjord (1160)	254	91
Vindafjord (1160)	254	92
Vindafjord (1160)	254	96
Vindafjord (1160)	254	97
Vindafjord (1160)	254	98
Vindafjord (1160)	254	99
Vindafjord (1160)	254	103
Vindafjord (1160)	254	108
Vindafjord (1160)	254	109
Vindafjord (1160)	254	110

Postadresse
Postboks 49, 5401 Stord**Besøksadresse**
Osen 6, Stord**E-post**
jhospst@domstol.no
Internet
www.domstol.no/jordskifte**Telefon**
53 40 27 20
Organisasjonsnr.
926726951

Vindafjord (1160)	254	121
Vindafjord (1160)	254	122
Vindafjord (1160)	254	123
Vindafjord (1160)	254	137
Vindafjord (1160)	254	138
Vindafjord (1160)	254	139
Vindafjord (1160)	254	140

Tinglysinga gjeld rettsfastsettjande sak.

Tinglysinga er fritaken for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Ver venleg å returnere det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726951
Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Postboks 49, 5401 Stord


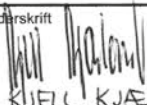


Vi ber om at grunnbokutskrift ikkje blir lagt ved når det tinglyste dokumentet blir returnert.

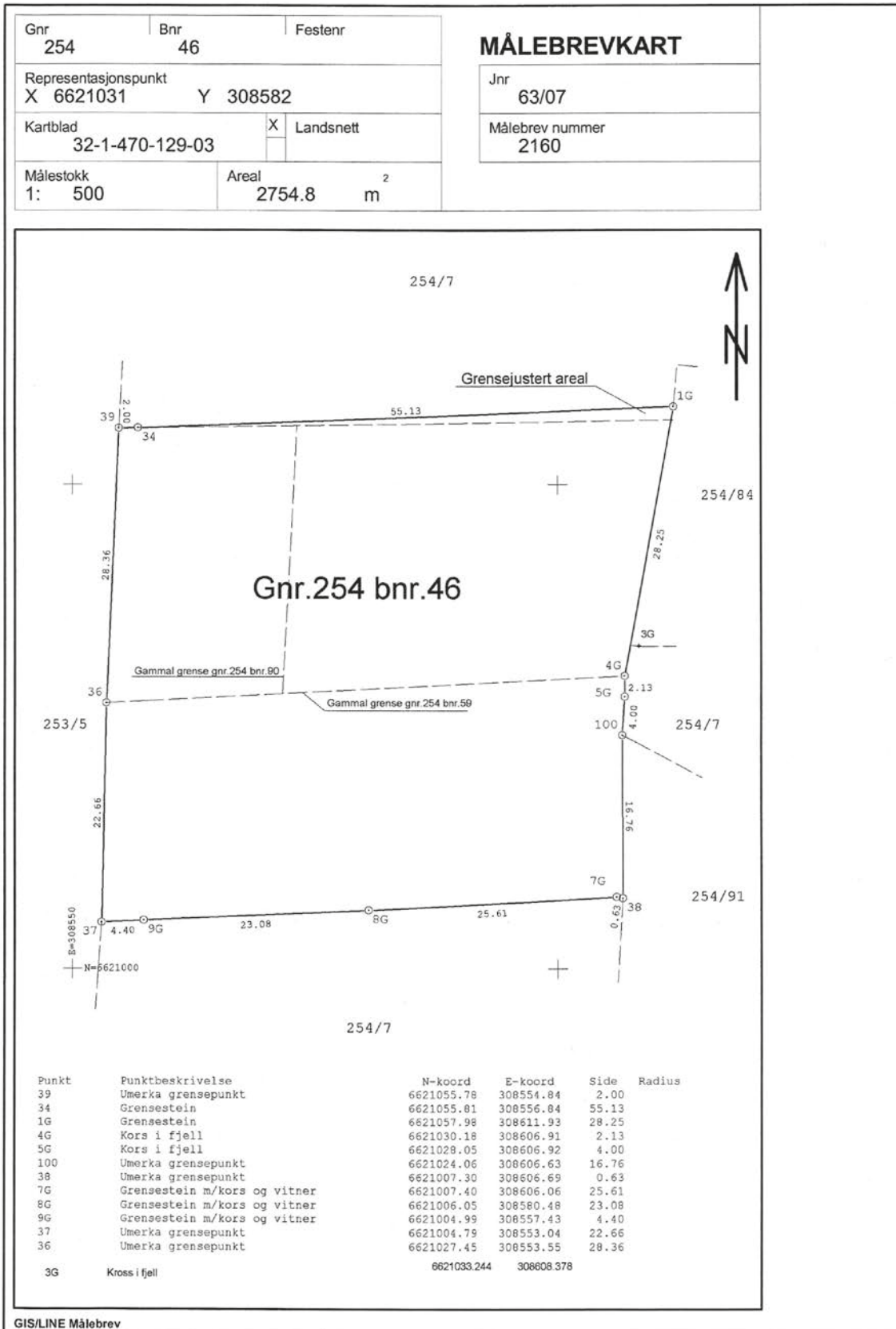
Med helsing
Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett

Hanne K. Lønning

Hanne Kjærland Lønning
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

 <p>Vindafjord 5580 ØLEN</p> <p>Organisasjonsnummer 988893226</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">MÅLEBREV</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="font-size: small;">uten grensejustering med grensejustering</td> </tr> <tr> <td>J.nr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">63/07</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">2160</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	MÅLEBREV	X	uten grensejustering med grensejustering	J.nr.	63/07		Målebrev nr.	2160		Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		
MÅLEBREV	X	uten grensejustering med grensejustering											
J.nr.	63/07												
Målebrev nr.	2160												
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.													
Målebrev over													
	Gnr.	Bnr.	Festenr.										
Eiendom	254	46		Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.									
	Bruksnavn/adresse												
Areal	2754.8 m ²												
I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning													
Dato for forretningen	2.7.2007												
Rekurent	Hans Chr. Balchen og Torbjørg Lovise Balchen og Terje Askeland		Gnr. 254	Bnr. 46									
Bestyrer	Venke Helgesen												
Forretning	Kartforretning over grenser for gnr.254 bnr.46. Det vart også grensejustert eit areal på 37,01 m2 frå gnr.254 bnr.7 til gnr.254 bnr.46. Målebrevkartet viser målte grenser for tidlegare utgatte bruk.												
Underskrift													
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift										
Sandeid	05.07.2007	 KJETIL KJÆRLAND	 Venke Helgesen										
GAB	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)												
Registreringsstempel	Dagbokstempel												
	 Doknr: 853790 Tinglyst: 23.10.2007 STATENS KARTVERK												
Påtegninger (rettelser o.l.)													
GIS/LINE Målebrev													





G-3
 KRAV OM SAMMENFØYING
 MELDING TIL GAB

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

Statens kartverk
 Melding til GAB-registeret

35723

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i _____

Rekvirentens navn og adresse
 Hans Christian Balchen
 Merkurvegen 7
 5519 HAUGESUND
 Personnr./organisasjonsnr. _____

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)
 Vindafjord

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
254	46		
254	59		

Doknr: 372767 Tinglyst: 08.08.2006
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
254	46		

Søndud 7.08.06
 Sted Dato

Underskrift: *Hans Christian Balchen*

Merknad:
 Før krav om sammenføring leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen. Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd. Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer _____

4 Bestående bruk etter sammenføring

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
254	46		

5 Areal etter sammenføring

Areal _____ m² Målebrevsdato _____

Kilde: 1 Målebrev 2 Registreringsbrev 3 Midlertidig forretning 4 Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten opplyst 5 Fra eiendomsdatabase 6 Midl. forretn. fullf. av SK 9 Annet

6 Bruk av grunn

B Bolig F Fritids-eiendom L Landbruk/fiske K Offentlig vei T Annen kommunikasjon/ Tekniske anlegg Industri/bergverk

V Forretning og sentrum O Institusjon N Verne-områder P Friareal/ idrettsanl. A Annet U Uoppgitt

7 Kartblad Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat
AK040-5-3	NGOI	187479	-25469		

Det attesteres at vilkårene for sammenføring er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføring»

7/8-06 Dato

Underskrift: *[Signature]*

PLÅN- OG BYGNINGSKONTORET
 VINDAFJORD KOMMUNE

Stempel
 TINGLYST
 DAGBOKNR.: 372767
 08 AUG. 2006
 STATENS KARTVERK

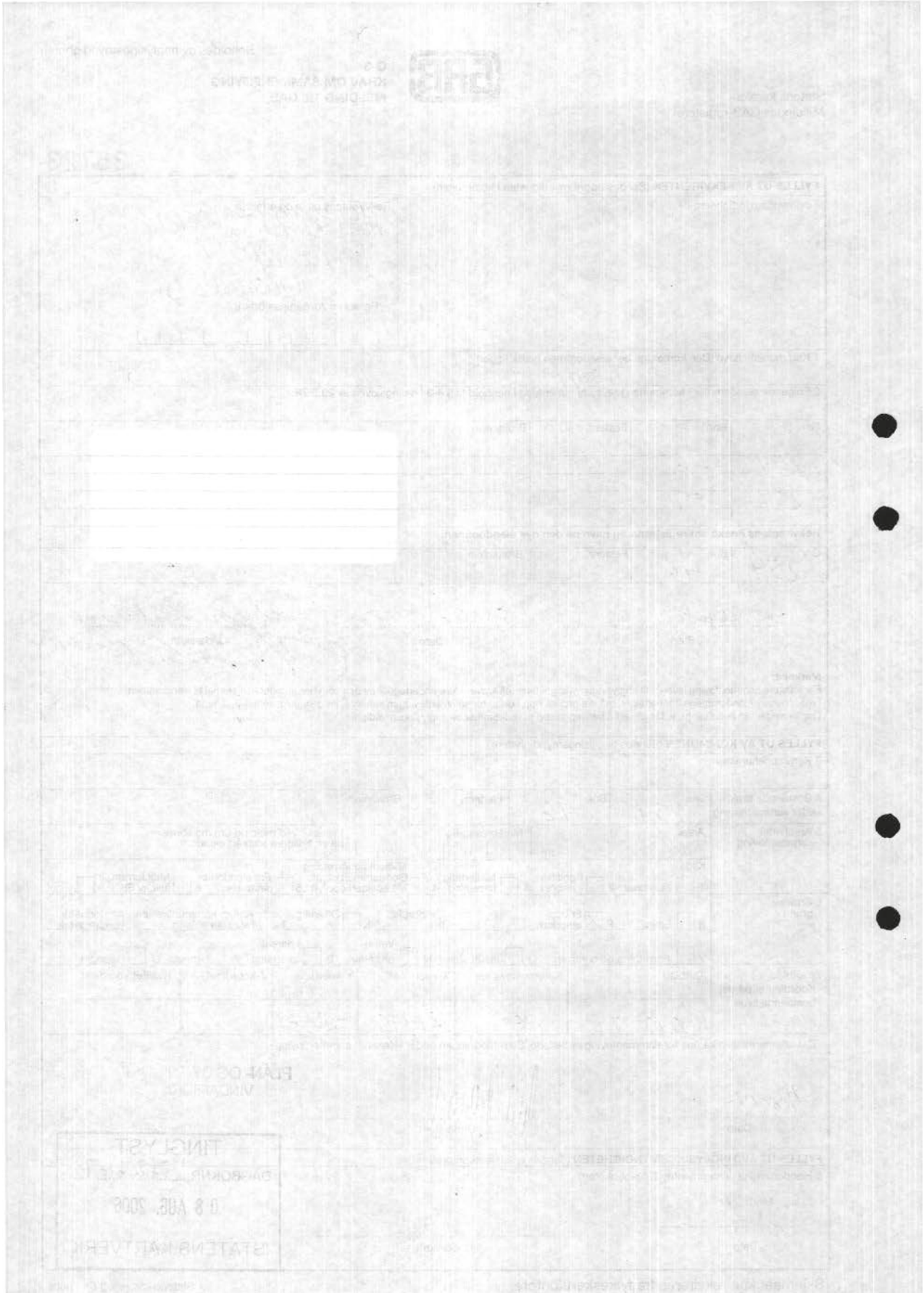
FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)

Dag Mnd. År

 Dato

Underskrift _____





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Toadalsvegen 42
5584 BJOAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag SkreeTelefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre